

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O‘RTA
MAXSUS TA’LIM VAZIRLIGI**

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

“BUDJET HISOBI VA DAVLAT JAMG‘ARMALARI” FAKULTETI

BAHOLASH ISHI VA INVESTITSİYALAR KAFEDRASI

SADULLAYEV DONIYOR XUDAYOR O‘G‘LI

**“TURAR JOYLAR INVENTARIZATSION QIYMATINI
BAHOLASH”**

5231500 – “Baholash ishi” bakalavriat ta’lim yo‘nalishi

“HIMOYAGA RUXSAT ETILDI”	“HIMOYAGA RUXSAT ETILDI”
Fakultet dekani	“Baholash ishi va investitsiyalar” kafedrası mudiri
_____ i.f.n. Karimqulov J.I.	_____ i.f.n. Zoyirov L.S.
(Imzosi)	(Imzosi)
“ _____ ” _____ 201__ y.	“ _____ ” _____ 201__ y.

Bitiruvchi: 5231500 – “Baholash ishi”
ta’lim yo‘nalishi 4-kurs talabasi

Sadullayev Doniyor Xudayor o‘g‘li

(Talabaning shaxsiy imzosi)

Ilmiy rahbar:

_____ kat.o‘q. Bekimbetova G.

(Imzosi)

TOSHKENT-2017

MUNDARIJA:

KIRISH.....	3
I BOB. O'ZBEKISTONDA TURAR-JOYLAR INVENTARIZATSION QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI.....	6
1.1. Turar-joy baholash faoliyatining ob'yekti sifatida: mazmun-mohiyati, tasnifi.....	6
1.2. Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashda qo'llaniladigan ko'rsatkichlar va unga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi.....	14
1.3. Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashning metodologik asoslari	20
I bob boy'icha xulosa	25
II BOB. O'ZBEKISTONDA TURAR-JOYLAR INVENTARIZATSION QIYMATINI BAHOLASHNING HUQUQIY MEXANIZMI VA AXBOROTLAR TIZIMI.....	26
2.1. Turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi.....	26
2.2. Turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning bosqichlarini amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish.....	38
2.3. "Xazorasp tumani, "Pichoqchi" qishlog'i "B.Matirizayev" mahallasida joylashgan" turar-joy inventarizatsion qiymatni baholash ob'yekti sifatida tahlili: hududiy joylashuv muhiti, tavsifi, ekspertizasi, ko'rsatkichlari, bozori tahlili.....	43
II bob boy'icha xulosa.....	45
III BOB. "XAZORASP TUMANI "PICHOQCHI" QISHLOG'I "B.MATIRIZAYEV" MAHALLASIDA JOYLASHGAN" TURAR-JOY INVENTARIZATSION QIYMATINI BAHOLASH.....	47
3.1. Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholash faoliyati rivojlanishi tendentsiyalari va kelajak istiqbollari.....	47
3.2. "Xazorasp tumani, "Pichoqchi" qishlog'i "B.Matirizayev" mahallasida joylashgan" turar-joyning yakuniy inventarizatsion qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish.....	50
III bob boy'icha xulosa.....	55
XULOSA.....	56
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI.....	58
ILOVA.....	65

KIRISH

Bitiruv malakaviy ishning dolzarbligi. Turar-joy bozori bozor iqtisodiyotining muhim qismi hisoblanadi. Turar-joy iqtisodiyotning turli tarmoqlarida faoliyat yuritayotgan har bir xo'jalik yurituvchi sub'ekt faoliyatining asosi, aholi turmush-farovonligining zarur shartidir. Binobarin, har qanday mamlakatning taraqqiyoti turar-joy bozorining inventarizatsion qiymatini baholashda bilan uzviy bog'liq. Mamlakatimizda olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning birinchi bosqichidayoq mulkchilikning hamma shakllari teng huquqli ekanligi konstitutsion tarzda e'tirof etildi va mulkni xususiylashtirish hisobiga ko'p ukladli iqtisodiyotni real shakllantirish vazifasi qo'yildi. Ayni vaqtda mamlakatimiz bosib o'tgan taraqqiyot yo'lining chuqur tahlili, bugungi kunda jahon bozori kon'yunkturasi keskin o'zgarib, globallashuv sharoitida raqobat tobora kuchayib borayotgani davlatimizni yanada barqaror va jadal sur'atlar bilan rivojlantirish uchun mutlaqo yangicha yondashuv hamda tamoyillarni ishlab chiqish va ro'yobga chiqarishni taqozo etmoqda¹. Shu borada turar-joy bozorini inventarizatsion qiymatini baholashda ob'yektlarining turar-joy bozorini shakllantirish hamda ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyatini rivojlantirishga imkoniyat yaratdi. Natijada bugungi kunda mamlakatimiz bo'yicha turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashning va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlar ko'rsatish bilan rasman davlat ro'yxatidan o'tgan.

Turar-joy bozorida, asosan, turli xizmatlar ko'rsatilishini hisobga olsak, turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashning rivojlantirish, bu orqali esa unda ko'rsatilayotgan xizmatlar sifatini oshirish, bugungi kunda turar-joylarni soliqqa tortish borasidagi aniq ko'rsatkichlarni hisoblab chiqishimiz dolzarb masalalardan biri hisoblanadi.

¹ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha harakatlar strategiyasi to'g'risida, O'zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlari to'plami, 2017 y., 6-son, 70-modda, 20-son, 354-modda.

Bitiruv malakaviy ishning ob'yekti: Inventarizatsion qiymatni baholash jarayonidagi barcha turdagi turar-joylar hisoblanadi.

Bitiruv malakaviy ishning predmeti: Baholash jarayonidagi barcha turdagi turar-joylarning yaquniy inventarizatsion qiymatni hisoblab chiqish mexanizmi hisoblanadi.

Bitiruv malakaviy ishning maqsadi. Bitiruv malakaviy ishidan maqsad – O'zbekistonda baholash faoliyatini rivojlantirishning ahamiyati qay darajada muhim ekanligini o'rganish, aynan turar-joy inventarizatsion qiymatini baholash jarayonining alohida jihatlarini aniqlash va ularni takomillashtirish bo'yicha xulosalar ishlab chiqishdan iborat.

Bitiruv malakaviy ishning vazifalari. Bitiruv malakaviy ishining bosh maqsadidan kelib chiqib, quyidagilar vazifalari sifatida belgilandi:

- turar-joy baholash faoliyatining ob'yekti sifatida: mazmun-mohiyati, tasnifini o'rganish;
- turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashda qo'llaniladigan ko'rsatkichlar va unga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifini yoritib berish;
- turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashning metodologik asoslarini o'rganish;
- turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning huquqiy mexanizmini yoritish;
- turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning bosqichlari va ularni amalga oshirishdagi axborotlar tizimini shakllantirish;
- “Xazorasp tumani, “Pichoqchi” qishlog'i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan” turar-joy-inventarizatsion qiymatni baholash ob'yekti sifatida tahlili: hududiy joylashuv muhiti, tavsifi, ekspertizasi, ko'rsatkichlari, bozori tahlil qilish;
- turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholash faoliyati rivojlanishi tendentsiyalari va kelajak istiqbollari amaliyotga tatbiq etish;

– “Xazorasp tumani, “Pichoqchi” qishlog’i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan” turar-joyning yakuniy inventarizatsion qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantish asosida xulosalar ishlab chiqish.

Bitiruv malakaviy ishi mavzusining nazariy va amaliy ahamiyati. Bitiruv malakaviy ishining nazariy asosini turli iqtisodiy jarayonlar, xususan turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholash faoliyatiga qaratilgan baholash faoliyatining rivojlanish istiqbollari va muammolariga doir O’zbekiston Respublikasi qonunlari, O’zbekiston Respublikasi Prezidenti Farmonlari, O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarorlari, O’zbekiston Respublikasi Prezidenti asarlari va boshqa baholash faoliyatiga bog’liq me’yoriy-huquqiy hujjatlar va yo’riqnomalar, mavjud iqtisodiy adabiyotlar, turli xil iqtisodchi olimlarning fikrlari, shuningdek O’zbekiston Respublikasi Prezidenti tomonidan ishlab chiqilgan va amalgam oshirilayotgan tamoyillar va ma’ruzalar bitiruv malakaviy ishi yozishdagi uslubiyatning asosini tashqil etadi.

Bitiruv malakaviy ishining tarkibiy tuzilishi. Bitiruv malakaviy ish tarkibiy tuzilishi kirish, uchta bob, sakkiz ta paragraf, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro’yxatidan iborat bo’lib, hajmi 67 betdan iborat bo’lib, sakkiz ta paragraf, sakkiz ta jadval va ikki ta rasmlardan tashkil topgan.

Birinchi bobda turar-joy baholash faoliyatining ob’yekti sifatida: mazmun-mohiyati, tasnifi, unga ta’sir etuvchi omillar va metodologik asoslari ko’rib chiqilgan.

Bitiruv malakaviy ishning ikkinchi bobida turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi, turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning bosqichlarini amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish amaliyoti holati atroflicha tahlil qilingan.

Uchinchi bobda “Xazorasp tumani, “Pichoqchi” qishlog’i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan” turar-joyning yakuniy inventarizatsion qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantish jarayoni ko’rib chiqilgan.

Bitiruv malakaviy ishining xulosa qismida tadqiqot jarayonida shakllantirilgan xulosalarning qisqacha mazmuni o’z ifodasini topgan.

I BOB. O'ZBEKISTONDA TURAR-JOYLAR INVENTARIZATSION QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI

1.1.Turar-joy baholash faoliyatining ob'yekti sifatida: mazmun-mohiyati, tasnifi

Ko'chmas mulk bozori talab va taklif asosida ko'chmas mulkni sotish, sotib olish, ijaraga berish bilan bog'liq munosabatlarni yuzaga chiqaruvchi va tartibga soluvchi mexanizm hisoblanadi. Ko'chmas mulk bozorini asosiy uch turga bo'lish mumkin:

- turar-joy bozori;
- noturar-joy ob'yektlari bozori;
- yer uchastkalari bozori.

Turar-joy bozori – turar-joy b'ektlarining yaratilishi, ekspluatatsiya qilinishi, moliyalashtirilishini ta'minlab beruvchi bozor mexanizmlaridan iborat tizim.

Turar-joy bozori birlamchi va ikkilamchi bozorga ajratish mumkin. Birlamchi bozorda bitim ob'yekti sifatida yangi qurilgan turar-joylar hisoblanadi. Ularni quruvchilar, yoki qurilishni moliyalashtirgan investorlar sotishi mumkin. Ikkilamchi bozorda avval foydalanilgan turar-joylar bitim ob'yekti sifatida yuzaga chiqadi.

Odatda ikkilamchi bozor hajmi doimiy hisoblanadi. Bu bozordagi tarkibiy o'zgarishlar yoki aholi tarkibining o'zgarishi (migratsiya, aholi sonining o'sishi), yoki hududdagi iqtisodiy holatning o'zgarishi (ekologik holatning yomonlashuvi, ishlab chiqarishning kamayishi) sababli yuzaga keladi. Shuning uchun iqtisodiyotda birlamchi bozor dinamikasiga katta ahamiyat beriladi. Birlamchi bozorni kengaytirish orqali turar-joy fondi hajmi oshiriladi va turar-joy bozoridagi muvozanatga erishiladi. Davlat iqtisodiyotning turar-joy sektorida maqsadli siyosat yuritish orqali turar-joy bozorining tuzilishi va hajmiga sezilari ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Turar-joy bozorining o'ziga xosligi²

Belgi	Tavsifi
Cheklanganligi	- Qo'zg'almaydi (turg'un) - Narxning ob'yekt joylashgan joyga bog'liqligi
Raqobat turi	- Mukammal bo'lmagan, oligopoliya - Kam sonli sotuvchi va xaridorlar - Har bir ob'yektning o'zigaxosligi (noyobligi) - Narx ustidan nazoratning chegaralanganligi - Bozorga kirish katta mablag' talab etadi
Taklif elastikligi	- Past, talab va narxning o'sishi taklifga deyarli ta'sir qilmaydi - Talab juda o'zgaruvchan
Oshkoralik darajasi	- Bitimlar xususiy shaklda - Ochiq axborotlar, odatda, aniq va to'liq emas
Tovarning raqobatbardoshligi	- Ob'yekt joylashgan muhit ta'siri - Xaridorlar xohish-istaklarining o'ziga xosligi
Bitimlarni rasmiylashtirish	- Yuridik jihatdan murakkab, chegaralar va shartlar
Qiymat	- O'z ichiga ob'yektning va u bilan bog'liq huquqlarning qiymatini oladi

Ko'chmas mulk bozorining o'ziga xos xususiyatlari quyidagilarda aks etgan:

- bozor tovarlarining turg'unligi va bu tovarlarning qiymati ularni o'rab turgan muhitga bog'liqligi;
- oldi-sotdi bitimlarining nisbatan kamligi;
- ko'chmas mulkka egalik qilish va u bilan bog'liq bitimlar odatda 4 xil turdagi xarajatlarni nazarda tutadi: ob'yektni yaxshi holatda saqlab turish uchun kiritiladigan investitsiyalar (ta'mirlash xarajatlari, foydalanish bilan bog'liq xarajatlar), turar-joy solig'i, davlat boji va boshqa to'lovlar;
- bozorning davlat tomonidan nisbatan kuchli nazorat qilinishi;
- turar-joy bozorining mukammal emasligi.

Turar-joy bozorini boshqarishning asosiy maqsadlari quyidagilardir:

- fuqarolarning turar-joy bilan bog'liq konstitutsion huquqlari va majburiyatlarini yuzaga chiqarish;

² Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008, 56 стр.

- bozorda tartib o'rnatish va bozor ishtirokchilari erkin faoliyat ko'rsatishlari uchun sharoit yaratib berish;
- bozor ishtirokchilarini muttaham, firibgar, jinoyatchi shaxslar va tashkilotlardan himoy qilish;
- talab va taklif asosida turar-joy ob'yektlariga erkin narxlarning shakllanishini ta'minlash;
- investitsiyalar kiritish uchun qulay sharoit yaratish;
- ekologik muhitni yaxshilash, iqtisodiy o'sishga erishish, ishsizlik darajasini kamaytirish, turar-joy bilan bog'liq muammolar va boshqa ijtimoiy muammolarni hal etish;
- bozor ishtirokchilari va turar-joy ob'yektlarini oqilona soliqqa tortish;
- mamlakatda turar-joy bilan bog'liq muammolarni hal etish uchun qulay sharoit yaratish.

Ko'chmas mulk bozorining mamlakat iqtisodiyotida muhim o'rin egallashini hisobga olgan holda, uning samarali faoliyat ko'rsatishi uchun bozorni tartibga solish va rivojlanishini boshqarishning mustahkam tizimini shakllantirish zarur. Bunda davlat, bozor va o'z-o'zini tartibga solish instrumentlaridan uyg'unlikda foydalanish muhim ahamiyatga ega.

Turar-joy bozori rivojlanishini boshqarish tizimi deganda, mamlakat ijtimoiiy-iqtisodiy rivojlanishi barqarorligini ta'minlash maqsadida turar-joy ob'yektlarini yaratish, ulardan foydalanish va boshqarish sohasida o'zaro boshqaruv va teskari aloqa orqali ta'sir etuvchi boshqaruv sub'ekti va ob'yektlari yig'indisi tushuniladi.

Bu tizimning asosiy elementlari – boshqaruv ob'yekti, boshqaruv sub'ekti va institutsional muhit.

Turar-joy bozori rivojlanishini boshqarish tizimi ochiq tizim hisoblanib, uning shakllanishi va rivojlanishi tashqi muhit, turli omillar va shart-sharoitlar ta'siri ostida ro'y beradi.

Turar-joy bozorining asosiy ob'yekti – bu sotuvga qo'yilgan turar-joy binolaridir. Turar-joy binolarining real baholanishi bozordagi talab va taklifga, shu

orqali bozor rivojlanishiga o'z ta'sirini o'tkazadi. Bozorda turar-joy binolari o'ziga xos xususiyatlari ko'ra turlicha baholanadi. Shunga ko'ra ularni guruhlarga ajratiladi.

Turar-joy binolarini xususiyatlariga qarab bir qancha turlarga bo'lish mumkin³:

1. Turar-joy iste'molchilarining maxsus guruhi hohishlari (marketing yondoshuvi) va ularning to'lov qobiliyatlari darajasiga ko'ra quyidagilarga ajratiladi:

A) Yuqori darajadagi qulayliklarga ega (yuqori nufuzli) turar-joy.

Ko'chmas mulk bozori mutaxassisleri yuqori nufuzlilikning 8 ta mezonini ko'rsatib o'tiladi. Ulardan bittaginasining etishmasligi ham uyning yuqori nufuzlilik maqomiga ega bo'lishini sezilarli darajada pasaytiradi:

– joy – yorug', toza, ijobiy energetikali. Uy oldi hududi albatta ko'kalamzorlashtirilgan, dam olish va bolalar maydonchasiga ega, nisbatan ochiq, ammo to'silgan va qo'riqlanadigan bo'lishi kerak. Shahar xiyoboniga yaqin joylashishi va h.k., derazalardan chiroyli manzara: suv yoki yashil ekinlar ko'rinib turishi, markazga yaqin bo'lishi shart;

– uy zamonaviy texnologiyalardan foydalangan holda ishonchli ekologik materiallardan qurilgan bo'lishi, qiziqarli arxitekturaviy echim va ko'p sonli xonadonlarga (5 dan 30 gacha) ega bo'lishi lozim. Ko'p hollarda shoxonalik arxitektorning nomi bilan belgilanadi;

– hamjihatlik - nafaqat yashash joyi, balki yon – atrofda yashovchilar: ularning ijtimoiy, madaniy, moliyaviy darajasi ham muhim ahamiyatga ega.

– energo va issiqlik ta'minoti, suv ta'minoti va oqava chiqarish, havoni shamollatish va mo'tadillashtirishning majmuaviy echimini taqdim etuvchi muhandislik tarmoqlari; elektr qurilmalarni ishga tushirish ikki bosqichli bo'lishi zarur. Isitish quyidagi uch xil tizimlardan birini tanlash orqali amalga oshiriladi: havo orqali, radiatorli, pol ostidan va ularning aralash qo'llanilishi. Tizimlar:

³ Асаул А.Н., Мирахмедов М.М., Икрамов М.А. Ёдгоров В.У. Экономика недвижимости, учебник, Ташкент 2010 г. 380 с.

sputnikli televidenie, optik tolali aloqa tizimi, internet tarmoqlari, zamonaviy qo'riqlash va yong'in havfsizligi signalizatsiyalari, ichki kommunikatsiyalarning kengaytirilgan tarmog'i. Kirishning zamonaviy elektron tizimlari, video kuzatuv, kompyuterlashgan dispetcherlik. Etakchi ishlab chiqaruvchilarning shovqinsiz liftlari. Bunday tizimlar loyihalashtirish bosqichida, rivojlantirish va kengaytirilish imkoniyatlarini hisobga olgan holda, ko'zda tutilishi kerak. Muhandislik tizimlari ekologik toza materiallarda bajarilishi va uzoq ekspluatatsiya muddatiga ega bo'lishi kerak;

– uyning infratuzilmasi o'z ichiga quyidagilarni olishi kerak: xonadon yoki qavatga ko'tarilish mumkin bo'lgan yer osti avto ulov to'xtash joyi, ichki hovli yoki uy oldi yashil zonasi, do'konlar, kir yuvish xonalari; konserjlar, uy tozalash, maishiy xizmat ko'rsatish xizmatlari; hovuzlar, saunalar, sport markazlari, go'zallik salonlari, bolalar o'yinxonasi, bularning hammasi turar-joy ob'yekti tarkibiga kiritilgan bo'lib, tashqaridan begonalarning kirishi ta'qiqlanadi, bu uyda yashovchilar tashqariga chiqmagan holda mazkur xizmatlardan foydalanish imkoniyatiga ega bo'lishlari kerak;

– uyning nufuzi - mazkur yuqori nufuzli uy – bu unga xos xususiyatlarga ega brenddir: nomi, tarixi, noyobligi, [unga o'xshashlardan](#) farqi va h.k. Bunday uyda yashovchilar uning nomini aytganlarida, uning manzilini aytishlariga hojat qolmaydi – hamma qaysi uy haqida gap ketayotganini tushunib oladi.

– ko'chmas mulkni boshqarish. Uyning nufuzi nafaqat yuqorida keltirilgan mezonlarga, balki yashovchilar o'zlarining yuqori qatlam namoyondalari ekanliklarini doimo sezib turishlarini ta'minlovchi sharoitni yaratib beruvchi boshqaruvchi kompaniyaning darajasiga ham bog'liq;

– regionlarda narxlar turlichadir, masalan Toshkentda yuqori nufuzli uylarda shoxona xonadonlarning narxi \$100-300 ming atrofida bo'lsa, Navoida bu ko'rsatkich \$80-150 ming atrofida.

B) Yuqori nufuzli uylar qatoriga kiruvchi shaxsiy dalahovlilar iste'molchilar talablariga javob berishi uchun ular transport qatnovi gavjum bo'lgan hududda joylashishi (shahargacha 1 soat ichida etib kelish) kerak.

Yuqori qulayliklarga ega uylar “o’rta tabaqa” deb qabul qilinadigan fuqarolarning talablari va daromadlariga qarab belgilanadi. Bu turdagi uy joyga bo’lgan iste’mol talabi quyidagilarni nazarda tutadi:

- arzon panelli uylarning, ommaviy quriladigan joylardan tashqari, shaharning istalgan tumanida joylashish imkoniyati;
- derazalardan ko’rinib turuvchi chiroyli manzaralar;
- individual loyiha (qavatlar balandligi, ora yopmalar va boshqa konstruktiv qismlar mulkdorning xoxishiga qarab o’rnatiladi);
- xonadonning minimal o’lchami 60 – 90 m², maksimal o’lchami esa buyurtmachi talabiga qarab aniqlanadi;
- turar-joy va noturar-joy (mehmonxona) zonalarga bo’linishi;
- bir nechta sanuzellarning mavjudligi;
- yuqori darajali tovush va issiqlik himoyalash qobig’i;
- samarali shamollatish tizimi, konditsionerlar, telekommunikatsiya tarmoqlari, yuqori tezlikda ishlovchi liftlar, boshqariluvchan isitish tizimi va h.k.
- shaklan kvadratga yaqinlashtirilgan ikki va undan ortiq alohida xonalar hamda katta (maydoni 15 m² dan kichik bo’lmagan) oshxonalarining mavjudligi;
- kunu-tun davomida qo’riqlanishi. Qo’riqlashning kontseptsiyasi har bir aniq uy uchun alohida ishlab chiqilishi lozim. Qo’riqlash qurilmalari majmuining tarkibiga videokameralar, domofonlar, videofonlar, masofadan boshqariluvchi darvozalar va yashovchilarga uyda o’zlarini to’liq havfsiz his qilishlarini ta’minlovchi ko’plab boshqa tizimlar kiradi;
- ishlab chiqaruvchining sifati bilan mashhur qo’sh qavat oynali yog’och yoki plastik derazalar;
- ishonchli metall eshiklar;
- beton qoplama va isitish tizimi yoki issiqlik saqlovchi pol konstruksiyasi;
- metalloplastikli muhandislik kommunikatsiyalari;
- avto ulov to’xtash joylari;
- shiftning balandligi 2,8-3,2 m;

- uyning derazalari birdan ortiq qutblarga qarashi mo'ljallanishi;
- albatta uy loyihasida shamol yo'nalishi "roza vetrov" ning hisobga olinganligi;

- uyning balandligi 9 qavatgacha bo'lishi;
- uy atrofida turli qurilishlarning zich joylashmaganligi.

Shahar chekkasida joylashgan kam qavatli uylar o'zlarining yuqori mustahkamliklari, uzoq xizmat muddatliligi va devorlarning kam issiqlik o'tkazuvchanligi, hamda muhandislik tarmoqlarining mavjudligi bilan ajralib turishi kerak.

V) Ananaviy (tipik)turar-joy. Bu turdagi turar-joyi "tejamkor toifaga kiruvchi" uy-joylari deb ham atashadi, unga quyidagilar xos:

- shaharning istalgan yerida joylashishi;
- arxitektura-rejalashtirish ko'rsatkichlarining zamonaviy qurilish me'yor va qoidalariga mos kelishi;
- konstruktiv-texnologik ko'rsatkichlariga ko'ra bu – panelli va g'ishtli-monolit uylar.

Toshkent shahrida birlamchi turar-joybozorida panelli uylar 44%, g'ishtli va g'ishtli-monolit uylar 45 % ni tashkil qiladi.

G) Iste'mol sifati past bo'lgan turar-joy (quyi ekonom-klass). Bu turdagi turar-joyga talablar u qadar yuqori emas, chunki u kam ta'minlangan, to'lov qobiliyati past bo'lgan aholi uchun mo'ljallangan:

- shaharning nufuzli bo'lmagan tumanlarda joylashadi;
- asosiy transport kommunikatsiyalaridan uzoqda joylashadi;
- kapital ta'mirlash va qurilish ishlari olib borilmagan "eski" fond binolari va industrial uy qurilishining birinchi avlod uylariga mansub bo'ladi;
- xonadonlar boshqa turdagi uylarning birinchi qavatida joylashadi;
- arxitektura-loyihalash ko'rsatkichlari past va h.k.

2. Shaharsozlik nuqtai-nazaridan uylar quyidagi turlarga bo'linadi:

- revolyutsiyagacha bo'lgan davrda qurilgan, tarixiy, noyob uylari;

– ko'rsatkichlarning turli-tumanligi bilan ajralib turuvchi zamonaviy turar-joylar.

3. Tashqi devorlarining materiali bo'yicha binolar quyidagicha farqlanadi:

- g'isht devorli uylar;
- panelli, monolit, yog'och va aralash turdagi uylar.

4. Foydalanishning davomiyligi va xarakteri bo'yicha uylar quyidagicha farqlanadi:

- birlamchi – doimiy turar-joy;
- ikkilamchi – belgilangan vaqt mobaynida foydalaniladigan turar-joy, dala hovli;
- uchinchi darajali – qisqa vaqt mobaynida foydalanishga mo'ljallangan turar-joy (mehmonxona, yotoqxona va h.k.).

Shahardan tashqarida joylashgan turar-joy binolarining umumiy tasnifi mavjud emas. Shahardan tashqardagi turar-joy bozorini tadqiq etish natijasida kottedjlardan iborat aholi turar-joylarining quyidagi umumiy belgilarini ajratib ko'rsatish mumkin: beshtadan ortiq uyga ega bo'lgan hudud, hududdagi uylar umumiy loyiha asosida qurilgan, umumiy ijtimoiy va muhandislik infratuzilmasiga ega, ko'chmas mulklarga xizmat ko'rsatish va boshqarish tizimi ham bitta.

Yakka tartibda qurilgan turar-joylarni tasniflashda ulardan foydalanish mezonlari asos qilib olinadi. Yakka tartibda qurilgan uy-joylarning har bir o'z maqsadiga ko'ra ijtimoiy muhit, kommunikatsiya to'plami, arxitekturaviy echim, muhandislik konstruksiyalariga ma'lum talablarni qo'yadi.

Shaxsiy uy, doimiy yashash uchun mo'ljallangan, o'z egasi shahardagi xonadon qanday qulayliklarni yaratib bersa xuddi shunday qulayliklarni berishi zarur. Bunda gap nafaqat, muhandislik kommunikatsiyalari (suv quvurlari, gaz, kanalizatsiya, telefon), balki (birinchi o'rinda) – ijtimoiy infratizim to'g'risida bormoqda.

Shahar tashqarisidagi uy, yilning istalgan vaqtida dam olish uchun mo'ljallangan. Shahardagi uylar kabi qulayliklarga ega bo'lmasada, uy holatini yaxshi saqlab turish uchun egasidan kuch va vaqt talab etadi. Bunday uylar asosan

qo'riqlanadigan aholi turar-joylarida, aholi doimiy yashaydigan maydonlarda quriladi.

Dala hovli, qishdan, chaqirilmagan mehmonlardan saqlanish tizimiga, bir qancha eng zarur qulayliklarga ega bo'lishi zarur.

Ijaraga beriladigan dala hovli, kichkina mehmonxonalar, uylar, bunday turarjoylarga maksimal darajadagi talablar qo'yiladi.

Shu bilan birga shahardan tashqaridagi turar-joylarni narx kategoriyasi bo'yicha ham turlarga bo'lish mumkin. Turli hududlarda bu tasnif turlicha bo'ladi.

Turar-joylarni guruhlariga ajratishga asos bo'lgan tasniflash belgilari turlicha. Bunga sabab aholi to'lov qobiliyati, xohish-istaklari va motivatsiyaning turlichaligidir. Barcha omillarning ta'sirini ifodalab beruvchi yagona mezonni topib bo'lmaydi. Shuning uchun amaliyotda turarjoy ob'yekti haqida asosli xulosalar beruvchi bir qancha mezonlardan foydalaniladi.

Turar-joy bozori ishtirokchilarining u yoki bu talablariga bog'liq holda rivojlanishini sababli, turar-joy binolarining yuqoridagi tasnifga mos bo'lmagan yangi turlari paydo bo'ladi.

1.2. Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashda qo'llaniladigan ko'rsatkichlar va unga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi

Mavjud adabiyotlarda ta'kidlanishicha, mulkning tabiati va hayot sikliga, mulkiy munosabatlarga, mulk qiymati va narxiga, xossalariga, ular shakllanadigan bozorlarga turli ichki fundamental, maxsus va tashqi omillar ta'sir qiladi. Bunda mulk va uning bozorlarini hamda turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashda xizmatlari bozorini o'rganishda ko'pincha “omillar va fenomen (oqibatiy voqelik yoki hodisalar)” degan so'zlarga duch kelamiz. Ularning mazmunini va o'zaro bog'liqligini sabab va oqibat kategoriyasi (toifasi) asosida jahon amaliyotida qo'llaniladigan omillarni va ularning ta'sirini ko'rib chiqish

maqsadga muvofiqdir⁴. To'g'ri ular har doim hamda turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashda xizmatlari bozorini o'rganishda hammasi ham uchramasligi mumkin, maqsadi, holatida qarab o'zgarishi mumkin, lekin ular haqida umumiy ma'lumotga ega bo'ganimizda mulk qiymatini hisoblab chiqayotgan vaqtlarda ko'plab jihatlariga ahamiyatli bo'lishimizga yordam beradi.

Umuman olganda, omil - bu voqelikni (jarayonni, oqibatni, natijani) keltirib chiqaruvchi, uning rivojini shakllantiruvchi sababdir. Odatda har qanday omil va voqelikni idrok qilish va o'lchash uchun ular miqdoriy va sifatiy ko'rsatkichlar bilan ifodalanadi.

Omil va voqelikni o'lchash va ularni bog'liqlikda tahlil qilish uchun tizimli yondashuv qo'llash maqsadga muvofiq.

Omillarni bilish, ularni voqeliklarga ta'sirini tanlangan ko'rsatkichlar orqali baholashni amalga oshira olish, bunday ko'rsatkichlar darajasiga (miqdoriga) omillar va voqeliklarni bog'liqlikda boshqarish orqali ta'sir ko'rsatish va shu yo'sinda tegishli qaror qabul qilish mexanizmini topish imkonini beradi. Aytish mumkinki, omillar - bu tanlab olingan ko'rsatkichlarga ta'sir etuvchi sababiy unsurlar. Shu nuqtai nazardan iqtisodiy omillarni, iqtisodiy kategoriya singari, aks etuvchi iqtisodiy ko'rsatkichlar ob'yektiv xarakterga ega. Omillarni voqeliklarga yoki ko'rsatkichlarga ta'siri nuqtai nazardan omillarni birlamchi, ikkilamchi va boshqa darajaga ajratish mumkin.

Aytish mumkinki, "ko'rsatkich" va "omil" tushunchalarining farqi shartlidir, chunki har bir ko'rsatkich boshqa bir undan yuqori darajadagi (unga bog'liq bo'lgan) ko'rsatkichning omili sifatida ko'rilishi mumkin yoki aksincha. Omil va voqelik (ob'yekt deb olinsa) o'rtasidagi bog'liqlikni ifodalash mumkin, agarda omil ta'siri ostidagi ob'yekt xossasini sintetik tarzda olingan (topilgan) ko'rsatkich yordamida aks etishini hisobga olsak, unda ushbu ko'rsatkich shartli ravishda omil kuchi va xarakterini adekvat ifodalaydi deb qabul qilish mumkin.

⁴ Sh.Sh.Shox'azamiy "Mulkb qiymat va narhning nazariy asoslari", O'zbekiston Respublikasi oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi.T:Iqtisod-moliya, 2015. 48-bet

Shu yo'sinda mulkni ob'yekt deb olib, unga ta'sir etuvchi omillarni bozor ko'rsatkichlari orqali ifodalash mumkinligi ayon bo'ladi. Bunda ob'yektni faktorli tizim deb qabul qilish mumkin.

Ko'chmas mulkni taqqoslashda turar-joylar qiymatining oshishiga ta'sir etuvchi quyidagi asosiy omillarga alohida e'tibor qaratish lozim:

- yaxshi joyda joylashganligi;
- turar-joydan manzarani ko'rinishi;
- yashash joyi maydonining planirovkasi va jismoniy xususiyatlari;
- avtomobilni qo'yish uchun joyning mavjudligi.

Turar-joyning yakuniy qiymatini aniqlashda o'zgaruvchan yondashuvlarning ustunlik tomonlari va kamchiliklari solishtirilishi kerak. Bunda, odatda, qiyosiy yondashuvni qo'llash natijasida olingan qiymat muhim ahamiyatga ega bo'ladi va bazaviy hisoblanadi.

Boshqa turdagi mulklari kabi, turar-joylar qiymatini baholashga bir qator omillar doimo ta'sir ko'rsatadi⁵.

Ijtimoiy omillar. Asosan aholining xususiyatlari bilan namoyon bo'ladi. Ularga demografik tarkib, nikoxdan o'tish va ajratishlar darajasi, oilalardagi bolalarning o'rtacha soni, aholining yosh guruhlari bo'yicha taqsimlanishi va hokazolar kiradi. Bularning barchasi mol mulkka bo'lgan potentsial talab va uning tarkibidan dalolat beradi.

Uyning joylashgan o'rni. Ob'ekt turar-joy binoning qiymatiga qo'proq tasir qiladigan, muhim bo'lgan omil uning joylashgan o'rnidir.

Baholovchidan talab qilinadigan natijalardan biri ham aynan ushbu binoning shu yer maydoniga qanchalik mos ekanligi masalasidir. Baholovchi bino o'lchamlarini er maydoni o'lchamiga taqqoslashi va er maydonning unga qo'yilgan talablarga javob berishini aniqlashi kerak. Bunda asosiy tavsiyalar keltirilgan. Shaharning markaziy qismlarining hududi nisbatan kichikligi sababli

⁵ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. Ko'chmasmulkni baholash. O'kuv qo'llanma. Toshkent: "Fan", 2005.

bu joylarda yuqori saviyadagi do'konlar joylashishi cheklangan va joylashgan o'rnining atigi bir necha metr chekkaroqda bo'lishi ham bahoning sezilarli farqiga olib kelishi mumkin. A'lo darajadagi idora binolar ham xuddi shunday klaster shaklida joylashadi, yani shaharning qaysidir bir qismi yoki bitta ko'chasi, faoliyatning biror turini jalb qilgan holda, jozibadorligi bilan etiborni tortib turadi. Ko'pchilik hollarda jamoat transportining mavjudligi, avtomobillar to'xtash joylarining mavjudligi, bir vaqtning o'zida ko'pchilik aholining yig'ilishi boshqa do'konlarning ham yaqin joylashishi imkoniyatini beradi.

Uyning konstruktiv (me'moriy) loyihasi. Bino konstruksiyasi ham baholashda muhim o'rin tutadi, ko'chmas mulk nafaqat iqlim sharoitlariga mos bo'lishi, ko'pchilik hollarda bino bahosiga tasir qiluvchi loyihasining yaxshi bajarilganligi, tabiiy yoritilganlik darajasi, kishini etiborini jalb qiluvchi tashqi ko'rinishi va albatta mos ravishda texnik talablarga javob berish kerak. Binoning umumiy holati asosiy yuk ko'taruvchi konstruksiyalari va uning iqtisodiy ko'rsatkichlariga to'g'ridan-to'g'ri tasir qiladi. Bu holat ayniqsa alohida o'rin tutuvchi, takrorlanmaydigan binolar uchun, bundan tashqari, firmalar uchun ofis kvartiralar joylashtirish uchun binolar tanlashda muhimdir.

Ko'pchilik hollarda binolar ishlab chiqarish jarayonlarini maxsus joylashtirish uchun maxsus oraliq yopmalarga ega bo'lishi kerak. O'zbekiston Respublikasidagi barcha turdagi ko'chmas mulk ob'ektlari zilzilabardoshlik va boshqa xususiyatlar (kunlarning issiqligi, quyoshli kunlarning ko'pligi, harorat amplitudasining kattaligi) talablarga javob berishi kerak.

Iqtisodiy omillar. Turar-joylarning qiymatini baholashni belgilab beruvchi asosiy iqtisodiy omillar quyidagilardan iborat:

- uy-joylarga bo'lgan talab;
- ana shunday uyni barpo etish harajatlari;
- ana shunday ko'chmas mulkka bo'lgan talab va taklifning o'zaro nisbati;
- ko'chmas mulkdan daromadlar olish ;
- ko'chmas mulkni nazorat qilish darajasi va uing likvidlilik darajasi;

Siyosiy omillar. Asosiy siyosiy omillar ko'chmas mulkning qiymatini

baholashga katta tasir ko'rsatuvchi va ba'zan ayrim mintaqalarda talab va taklifning o'zaro nisbati kabi mavjud iqtisodiy sharoitlarga egalik qilishga qodir bo'lgan barcha darajalarda ko'chmas mulk qiymatining davlat tomonidan tartibga solinishini o'z ichiga oladi.

Davlat tomonidan tartibga solish sohasiga quyidagilar kiradi:

- ko'chmas mulk aylanmasi va erdan foydalanish usullarining chegaralanishi, qurilishdagi meyorlar;
- kommunal xizmatlar, yong'indan saqlash va tartibini saqlash, chiqindilarni yig'ish va jamoat transporti;
- soliq siyosati;

Ko'chmas mulkning qiymatiga tasir ko'rsatuvchi maxsus huquqiy meyorlar (ijara stavkalarining meyoriy belgilanishi, mulkchilik huquqlarining chegaralanishi, atrof muhitni muhofaza qilish to'g'risidagi qonunlar, kapital qurilishga davlat investitsiyalari).

Tabiiy omillar. Tabiiy omillarning tasiri ham tabiiy, ham suniy shart sharoitlar, yani hududning iqlim sharoitlari (yog'ingarchilik, harorat, namlik) topografiya, tuproqning xususiyati, zaharli elementlar, qurilishni davom ettirish yo'lidagi tabiiy to'siqlar, baholanayotgan mol mulk joylashgan hududning toshqinlar, qurg'oqchilik, dovullar, quyunlar, zilzilalar va o'pirilishlarga tez-tez uchrashi nuqtai nazaridan ko'rib chiqiladi.

Turar-joyqiymatini baholash uni barpo etish uchun sarflangan mehnat o'lchovlari sifatida ham, mulkiy va nomulkiy huquqlarning ekvivalenta rolini bajaruvchi vosita sifatida ham uni barpo etish uchun o'ziga xos sharoitlarni talab qiluvchi alohida tovarni o'zida namoyon qiladi. Ushbu sharoitlar iqtisodiy, texnologik va ijtimoiy jihatlarini belgilaydi.

Baholovchi ko'chmas mulk qiymatini baholash uchun, ushbu ko'chmas mulk bahosiga tasir qiluvchi omillar yig'indisi yoki alohidagi omillar tasiri to'g'risida tasavvurga ega bo'lishi lozim. Sotuvchi yoki xaridor avvalambor, bino eng sifatli materiallardan, loyihasi so'nggi texnologik talablarga javob beradigan, bundan tashqari istemol talabiga qarab o'zgartirish mumkin bo'lishini hoxlagan

bo'lishardi. Asosiy etibor, binoning undan foydalanish talablariga javob beradigan joyda bo'lishiga qaratiladi. Albatta bu talablar juda yuqori bo'lganligi uchun unga aksariyat biflar javob bermaydi. Gap shundaki, ushbu ideal variantdagi bino talablaridan har bitta cheklanish binoning istemol narxini pasaytirishiga olib keladi.

Baholovchi yakuniy bahoga ushbu tasir qiluvchi omillardan qaysi biri qay darajada tasir qilishini, umuman berilgan qiymatni tahlil qilishda o'zini ob'ekt mulkdori, yoki ob'ektdan foydalanuvchi o'rniga quyib ko'rib, yakuniy xulosasini tekshirib ko'rishi kerak. Ushbu omillarni har birining ta'sirini miqdoriy jihatdan baholagan bo'lishiga qaramay baholovchi bu omillarning barchasini birgalikdagi ta'sirini o'rganishi va undan keyin kerakli asoslarga ega bo'lgan tasdiqlar bilan umumiy xulosa qilishi kerak.

Uyning kommunal xizmati - elektr taminoti, tabiiy gaz, issiq va sovuq, suv, elektr va boshqa xil muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi, bundan tashqari barcha taminotning sifati va ishonchliligi baholash jarayonida tekshirilishi kerak. Agarda tarmoqlar ulangan holatda bo'lsa, ishga tushirish uchun ketadigan harajatlar inobatga olinishi kerak.

Uyning holati - turar-joy binoning hozirgi texnik va me'yoriy holati muhim omil bo'lib xizmat qiladi. Shuning uchun ko'chmas mulk bozorida sotilayotgan ob'ektlar tafsilotlariga uning holati ham qo'shib aytiladi. Agar binoni ta'mirlash uchun mablag' sarflanadigan bo'lsa, ayonki xaridor o'rnatilgan qiymatdan ushbu harajat mikdorini chegirib tashlaydi. Biroq, faqatgina engil ta'mir talab qilinadigan bo'lsa, ushbu holat baholashda etiborga olinadi, lekin uning bino bahosiga sezilarli ta'siri bo'lmasligi mumkin⁶.

Xududiy atrof muhitning ifloslanganligi. Ob'ektning joylashishi atrof muhitning muhofazasi nuqtai nazariga ko'ra chegaralanishi mumkin. Ushbu chegaralanish mahalliy hukumat tomonidan tuzilgan hududlar xaritasidan yoki

⁶ Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. Ko'chmasmulkni baholash. O'kuv qo'llanma. Toshkent: "Fan", 2005.

ob'ektning foydalanish jarayonida yuzaga kelish mumkin bo'lgan ifloslanish fakti aniqlanish jarayonida yuzaga kelishi mumkin.

Bundan tashqari, atrof muhitning ko'pgina omillari aktivlarni baholashga tayyorgarlik jarayonida inobatga olinadi. Shuni qayd qilish lozimki, baholanayotgan ob'ekt ifloslangan hududda yoki ob'ektning o'zi atrof muhitni ifloslantirsa, uning qiymati salbiy tomonga o'zgaradi. Bunday tasir baholovchi tomonidan bajarilayotgan tadqiq jarayonida atrof muhit holati bilan bog'liq muammolarni aniqlashdan keyin yuzaga keladigan fikrlarida o'z aksini topadi. Bunda baholovchi sanitariya, ekologik ekspertiza yoki shaxsiy tadqiqotlar asosida ifloslanish tabiatini va o'lchamlarini aniqlash lozim. Bundan tashqari baholovchi majburiyatiga, boshlang'ich tadqiq vaqtida turli xil ifloslanishlar qayd etilgan bo'lsa to'liq ekspertiza va tavsiyanomalar berishi ham kiradi.

1.3. Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashning metodologik asoslari

Mol-mulki - asosiy vositalar (binolar, inshootlar, tugallanmagan kapital qurilish, uzatuvchi moslamalar, mashina va asbob-uskunalar, o'rnatilmagan asbob-uskunalar, hisoblash texnikasi, o'lchov va to'g'rilovchi uskunalar, transport vositalari, instrumentlar, ishlab chiqarish va xo'jalik inventarlari va h.k.), nomoddiy aktivlar, shu jumladan ijaraga berilgan, kutubxona fondlari, moliyaviy qo'yilmalar, ishlab chiqarish zaxiralari, tayyor mahsulotlar, tovarlar, boshqa zaxiralar, kassadagi va bankdagi hisobvaraqlardagi pul mablag'lari, boshqa yuridik shaxslarning qimmatli qog'ozlari, ulushlar va boshqa mol-mulk, shuningdek biror-bir sababga ko'ra hisobga olinmagan mol-mulk hisoblanadi.

Joylashgan yeridan qat'i nazar, barcha mol-mulki va majburiyatlari, jumladan konservatsiya qilingan asosiy vositalar, alohida balansga ajratilgan, lekin yuridik shaxs maqomiga ega bo'lmagan bo'linmalarning (yordamchi xo'jalik, uy-joy kommunal xo'jaligi va h.k.) mol-mulki, ishlab chiqarish zaxiralari va tugatilayotgan korxonaga qarashli bo'lmagan, lekin balansdan tashqarida hisobga

olingan (konsignatsiyaga olingan, mas'ulyatli saqlanishda bo'lgan, ijraga olingan, qayta ishlash uchun olingan), ijaraga berilgan boshqa mol-mulk turlari, shuningdek biror-bir sababga ko'ra hisobga olinmagan mol-mulk inventarlanishi kerak.

Inventarlashning asosiy maqsadlari bo'lib quyidagilar hisoblanadi:

- mol-mulkning haqiqatda mavjudligini aniqlash va haqiqatda mavjud mol-mulkni buxgalteriya hisobi ma'lumotlari bilan qiyoslash;
- likvidsiz va to'liq eskirgan mol-mulkni aniqlash;
- hisobda aks ettirilgan mol-mulk va majburiyatlarning to'liq mavjudligi va qiymati to'g'ri aniqlanganligini tekshirish;
- mol-mulki va majburiyatlarining haqiqiy balans qiymatini aniqlash.

Mol-mulkini inventarlash, qiymatini aniqlash va kelgusida sotish bilan bog'liq ishlarni tashkil qilish tugatish boshqaruvchisiga yuklatiladi⁷.

Mol-mulkini inventarlashni o'tkazish tartibi:

Mol-mulkning haqiqatda mavjudligini tekshirish boshlanishidan oldin tugatilayotgan korxonaning moddiy javobgar shaxslari tugatish boshqaruvchisiga oxirgi inventarlash paytidagi moddiy qimmatliklar va pul mablag'larining harakati to'g'risidagi birlamchi va yig'ma hisob hujjatlarini (registrlarni), shu jumladan debitorlik va kreditorlik qarzlari to'g'risidagi ma'lumotnomani taqdim etadi.

Moddiy javobgar shaxslardan inventarlash boshlanishiga qadar mol-mulkka doir barcha kirim-chiqim hujjatlari buxgalteriyaga topshirilgani (yoki tugatish boshqaruvchisiga berilgani) va saqlashga kelib tushgan barcha qimmatliklar kirim qilingani, chiqib ketganlari esa xarajatga hisobdan chiqarilgani to'g'risida tilxat olinadi.

Mol-mulkning haqiqatda mavjudligi va hisobga olingan majburiyatlarning haqiqiyliги to'g'risidagi ma'lumotlar inventarlash komissiyasining boshqaruvchisiga topshiriladi va inventarlash ro'yxatlariga yoki inventarlash dalolatnomalariga (keyingi o'rinlarda - ro'yxatlar) kamida ikki nusxada kiritiladi.

⁷ O'zR AV 18.05.2009 y. 887-2-son bilan ro'yxatga olingan O'zRespublikasi Monopoliyadan chiqarish, raqobat va tadbirkorlikni qo'llab quvvatlash davlat Qarori.

Inventarlash komissiyasi:

- asosiy vositalar, xom ashyo zaxiralari, tovarlar, pul mablag'lari, boshqa mol-mulk va majburiyatlar to'g'risidagi ma'lumotlarni ro'yxatlarga to'liq va to'g'ri kiritilishini;
- inventarlash materiallarini to'g'ri va o'z vaqtida rasmiylashtirilishini ta'minlaydi.

Inventarlash paytida mol-mulkning haqiqatda mavjudligi albatta sanash, tarozida tortish, o'lchash yo'li bilan aniqlanib, bu haqda dalolatnoma tuziladi.

Boshqaruvchisi va moddiy javobgar shaxslar inventarlash komissiyasiga mol-mulkning haqiqatda mavjudligini belgilangan muddatlarda to'liq va aniq tekshirishni ta'minlaydigan sharoitlar yaratib berishlari kerak⁸. Tarozida tortiladigan ko'p miqdordagi tovarlarni inventarlashda tarozida tortish qaydnomalari komissiya a'zolari va moddiy javobgar shaxs tomonidan alohida yuritiladi. Tarozida tortish tugagach ana shu qaydnomalar ma'lumotlari solishtiriladi va chiqarilgan yakun inventarlash ro'yxatiga qayd etiladi. O'lchash dalolatnomalari, texnik hisob-kitoblar va tarozida tortish qaydnomalari ro'yxatlarga ilova qilinadi va tugatish boshqaruvchisi va moddiy javobgar shaxs tomonidan tasdiqlanadi.

Inventarlash ro'yxatlari hisoblash va boshqa texnika vositalaridan foydalanilgan holda hamda yoki qo'lda to'ldirilishi mumkin. Ro'yxatlar aniq-ravshan qilib siyohda yoki sharikli ruchkada, o'chirish va tuzatib yozishlarsiz to'ldiriladi. Inventarlanadigan qimmatliklar va ob'yektlarning nomi, ularning miqdori ro'yxatlarda nomenklatura bo'yicha va hisobga qabul qilingan o'lchov birliklarida ko'rsatiladi. Ro'yxatlarning har bir sahifasida so'z bilan moddiy qiymatliklarning tartib raqamlari soni va ushbu sahifada yozilgan barcha qimmatliklar miqdorining umumiy yakuni, bu qimmatliklar qanday o'lchov birliklari (dona, kilogramm, metr va shu kabilar)da ko'rsatilganidan qat'i nazar, ko'rsatiladi. Xatolarni tuzatish ro'yxatlarning barcha nusxalarida noto'g'ri

⁸ O'zR AV 18.05.2009 y. 887-2-son bilan ro'yxatga olingan O'zRespublikasi Monopoliyadan chiqarish, raqobat va tadbirkorlikni qo'llab quvvatlash davlat Qarori.

yozuvlar ustiga chizish va chizilganlari ustiga to'g'ri yozuvlarni qo'yish yo'li bilan amalga oshiriladi. Tuzatishlar inventarlash komissiyasining barcha a'zolari va moddiy javobgar shaxslar tomonidan ta'kidlanishi va imzolanishi hamda tugatilayotgan korxonaning muhri bilan tasdiqlanishi kerak. Mol-mulkida davlat mulki ulushi bo'lgan tugatilayotgan korxonaning muhri bo'lmagan holda, hujjatlar Qo'mita hududiy boshqarmasining muhri bilan tasdiqlanadi. Ro'yxatlarda to'ldirilmagan satrlarni qoldirishga yo'l qo'yilmaydi. To'ldirilmagan satrlarga chizib qo'yiladi. Ro'yxatlarning oxirgi sahifasida narxlar tekshirilganligi, yakunlar baholanganligi va hisoblab chiqarilganligi to'g'risida yozuv, ushbu tekshirishni amalga oshirgan shaxslarning imzolari bilan qayd etilishi lozim.

Ro'yxatlarni inventarlash komissiyasining barcha a'zolari (jalb qilingan mutaxassislar), moddiy javobgar shaxslar imzolaydilar. Ro'yxatning oxirida moddiy javobgar shaxs ro'yxatda keltirilgan mol-mulkni mas'ul saqlashga qabul qilish topshirish to'g'risidagi dalolatnomani imzolaydi. Yaroqsiz holga kelgan va hisobdan chiqarilib, keyinchalik utilizatsiya qilinadigan mol-mulkka alohida ro'yxatlar tuziladi. Agar mol-mulkni inventarlash bir necha kun mobaynida o'tkazilsa, moddiy qimmatliklar saqlanayotgan xonalar ish kuni tugagandan keyin inventarlash komissiyasi va moddiy javobgar shaxs tomonidan muhrlanishi kerak. Ishdagi tanaffus vaqtida (tushlik vaqtida, tungi vaqtda, boshqa sabablarga ko'ra) ro'yxatlar inventarlash o'tkazilayotgan yopiq xonadagi yopiq yashikda (javon, seyfa) saqlanishi va qo'riqlashga (ob'yektni qo'riqlashga qabul qilish daftariga qayd etgan holda) topshirilishi kerak.

Inventarlashni boshlashga qadar quyidagilarni tekshirish tavsiya etiladi:

- a) inventar varaqchalari, inventar daftarlari, ro'yxatlar hamda tahliliy va sintetik hisobning boshqa registrlarining mavjudligi va qanday holatdaligi;
- b) texnik pasportlar yoki boshqa texnik hujjatlarning mavjudligi va qanday holatdaligi;
- v) tashkilot tomonidan ijaraga yoki saqlashga topshirilgan yoki qabul qilingan asosiy vositalarga doir hujjatlarning mavjudligi.

Asosiy vositalarni inventarlashni o'tkazayotganda komissiya ob'yektlarni naturada ko'zdan kechiradi va ro'yxatlarga ularning to'liq nomi, vazifasi, inventar raqamlari va asosiy texnik yoki foydalanish ko'rsatkichlari hamda tavsifnomasini qayd etadi. Bino, inshoot va boshqa mulkni inventarlashni o'tkazayotganda komissiya ko'rsatilgan ob'yektlarning tugatilayotgan korxonaning mulkida borligini tasdiqlovchi hujjatlarning mavjudligini tekshiradi. Hisobga qabul qilinmagan ob'yektlar, shuningdek, buxgalteriya hisobi registrlarida ularni tavsiflaydigan ma'lumotlar bo'lmagan yoki noto'g'ri ma'lumotlar ko'rsatilgan ob'yektlar aniqlangan taqdirda komissiya ro'yxatga ana shu ob'yektlar bo'yicha to'g'ri ma'lumotlarni va ko'rsatkichlarni kiritishi kerak. Masalan, binolar bo'yicha - ularning vazifasi, ular qurilgan asosiy materiallar, hajmi (tashqi yoki ichki tomondan o'lchab), maydoni (umumiy foydali maydoni), qavatlar soni (erto'la, yarim erto'la va hokazolarsiz), qurilgan yili va hokazolar; kanallar bo'yicha - uzunligi, chuqurligi va eni (tubi va yuzasi bo'yicha), sun'iy inshootlar, tubi va yonlarini mahkamlash materiallari, ko'priklar bo'yicha - joylashgan eri, materiallar turi va asosiy o'lchamlari; yo'llar bo'yicha - yo'l turi (tosh yo'l, profilli yo'l), uzunligi, qoplash materiallari vamashina qatnaydigan eni va hokazolar ko'rsatilishi kerak. Inventarlashda aniqlangan hisobga olinmagan ob'yektlarning qiymatini baholash kadastr (binolar va inshootlar) xizmatini jalb qilgan holda, boshqa turlari mamlakatimiz korxonalarning xuddi shunday asosiy vositalari bo'yicha amalga oshirilishi kerak.

Inventarlashda aniqlangan hisobga olinmagan ob'yektlarni baholash joriy qiymat bo'yicha o'tkazilishi, eskirish esa ob'yektlarning haqiqiy texnik holati bo'yicha belgilanishi, bunda baholash va eskirish to'g'risidagi ma'lumotlar tegishli dalolatnomalar bilan rasmiylashtirilishi kerak. Asosiy vositalar ro'yxatga ob'yektning asosiy vazifasiga muvofiq nomlari bo'yicha qayd etiladi. Agar ob'yekt tiklangan, ta'mirlangan, kengaytirilgan va yoki qayta jihozlangan va buning oqibatida uning asosiy vazifasi o'zgargan bo'lsa, u ro'yxatga yangi vazifasiga muvofiq keladigan nom bilan kiritiladi. Agar komissiya kapital tushdagi ishlar (qavat qurish, yangi xonalar qurish va hokazolar) yoki imorat va inshootlarni

qisman tugatish (ayrim konstruktiv unsurlarni buzish) buxgalteriya hisobida aks ettirilmagan deb topsa, tegishli hujjatlar bo'yicha ob'yekt balans qiymatining ko'payish yoki kamayish so'mmasini aniqlash va ro'yxatlarda qilingan o'zgarishlar to'g'risidagi ma'lumotlarni keltirishi kerak. Mashinalar, uskunalar va transport vositalari ro'yxatlarga yakka tartibda, zavod inventar raqami, tayyorlagan korxona, chiqarilgan yili, vazifasi, quvvatlari va hokazolar ko'rsatilgan holda kiritiladi. Bir vaqtda kelib tushgan, tugatilayotgan korxonaning turli tarkibiy bo'linmalarida bo'lgan va guruh hisobining namunaviy inventar varaqchasida qayd etilgan bir xil qiymatdagi xo'jalik anjomlari, asboblari, dastgohlar va hokazo bir turdagi buyumlar ro'yxatlarda bir nom bo'yicha bo'yicha keltirilib, har bir tarkibiy bo'linma bo'yicha ushbu buyumlarning miqdori ko'rsatiladi.

I bob bo'yicha xulosa. Bitiruv malakaviy ishimning birinchi bobi O'zbekistonda turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning nazariy va metodologik asoslariga bag'ishlangan bo'lib, bunda turar-joy baholash faoliyatining ob'yekti sifatida: mazmun-mohiyati, tasnifini, turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashda qo'llaniladigan ko'rsatkichlar va unga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifini va turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashning metodologik asoslarini yoritib chiqdim.

II BOB. O'ZBEKISTONDA TURAR-JOYLAR INVENTARIZATSION QIYMATINI BAHOLASHNING HUQUQIY MEXANIZMI VA AXBOROTLAR TIZIMI

2.1. Turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi

Mazkur O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida"gi qaroriga muvofiq O'zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatini normativ jihatdan tartibga solinishini belgilaydi.

Quyidagi ko'chmas mulk ob'ektlari 10-son MBMS qoidalari tatbiq etiladigan baholash ob'ektlari hisoblanadi⁹:

- bo'sh turgan (yaxshilanmagan) yer uchastkalari;
- imorat qurilgan yer uchastkalari (yaxshilashlar amalga oshirilgan yer uchastkalari).

Baholash ob'ektlari qiymati ularga bo'lgan mulkiy huquqlar, ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi va mazkur huquqlarga doir cheklashlarni hisobga olgan holda aniqlanadi.

10-son MBMS baholovchi tashkilotlar, baholovchilar hamda baholash xizmatlarining buyurtmachilari uchun mo'ljallangan va ko'chmas mulk qiymatini baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatishda va ko'chmas mulk qiymatini baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini tekshirishda qo'llanilishi majburiydir. Xususiylashtirish maqsadida ko'chmas mulkni baholashda, shuningdek mazkur

⁹ O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009 yil 12 oktyabrdagi "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (10-MBMS).

maqsadda amalga oshiriladigan baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini tekshirishda qo'llanilmaydi.

10-son MBMS talablariga muvofiq bajarilgan ko'chmas mulk qiymatini baholash natijalaridan baholash ob'ekti qaysi shaxslar balansida turgan bo'lsa, shu shaxslar buxgalteriya hisobi va hisobot ma'lumotlariga tuzatish kiritish uchun foydalanishlari mumkin, bosharti buxgalteriya hisobi va hisobotga doir normativ-huquqiy hujjatlarda aktivlarni boshlang'ich qiymatiga muvofiq baholash umumiy qoidalaridan chekinish nazarda tutilgan bo'lsa.

Moliyaviy hisobot tuzish maqsadida baholashni bajarishda ko'chmas mulk unga egalik qilish maqsadlariga qarab quyidagi toifalarga ajratiladi:

- korxona (biznes) faoliyatida foydalaniladigan ko'chmas mulk;
- hozirgi yoki bo'lg'usi ijara daromadini olish uchun yoki kapital qiymatini saqlab turish yoki ko'paytirish uchun foydalaniladigan investitsion ko'chmas mulk;
- ishlab chiqarish (biznes) ehtiyojlari uchun ortiqcha bo'lgan ko'chmas mulk;
- o'zlashtirish va rivojlanish maqsadlari uchun mo'ljallangan ko'chmas mulk;
- tovar zaxiralari sifatida foydalaniladigan ko'chmas mulk.

Korxona (biznes) faoliyatida foydalaniladigan ko'chmas mulkni baholashda quyidagilar baholash bazasi sifatida qabul qilinadi:

- mavjud foydalanishdagi bozor qiymati – ixtisoslashtirilmagan ko'chmas mulk, shu jumladan tijoratga oid imkoniyatlariga muvofiq baholanayotgan ko'chmas mulk uchun;
- o'rniga belgilash qoldiq qiymati – ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk uchun.

Investitsion ko'chmas mulkni va ishlab chiqarish ehtiyojlari uchun ortiqcha bo'lgan ko'chmas mulkni baholashda baholash bazasi sifatida bozor qiymati qo'llaniladi.

O'zlashtirish va rivojlanish maqsadlari uchun mo'ljallangan ko'chmas mulkni baholashda baholash bazasi sifatida:

- ixtisoslashtirilmagan ko'chmas mulk uchun – bozor qiymati;
- ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk uchun – o'rniga belgilash qoldiq qiymati qo'llaniladi.

Tovar zaxiralari sifatida foydalaniladigan va joriy aktivlar hisoblanadigan ko'chmas mulkni baholashda mazkur aktivlarning buxgalteriya hisobi xususiyatlarini e'tiborga olish lozim.

.Ko'chmas mulk qiymatini baholash quyidagi bosqichlardan tashkil topadi:

- baholashga oid vazifani belgilash va baholash ob'ektini baholash to'g'risida shartnoma tuzish;
- axborot yig'ish va uni tahlil qilish;
- ko'chmas mulkdan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili;
- baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo'llash;
- baholash natijalarini, qo'llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- baholash to'g'risida hisobot tuzish.

Baholash ob'ektini baholashni amalga oshirishda baholovchi baholashning daromadga oid, qiyosiy va xarajatga oid yondashuvlaridan foydalanishi (yoki foydalanishdan voz kechish sabablarini asoslashi) lozim.

Har bir baholash yondashuvi doirasida 10-son MBMSda belgilangan usullarni tanlashni baholovchi baholash maqsadi, baholash ob'ektining xususiyati va rivojlanish imkoniyatlari, cheklovchi shartlar, axborot bazasi mavjudligi va uning to'liqligini hisobga olib mustaqil amalga oshiradi¹⁰.

Baholash ob'ekti qiymatini *daromadga oid yondashuv* bilan aniqlash uchun baholovchi baholash ob'ektidan kutilayotgan daromadlarni baholash sanasida qiymatning yagona miqdoriga o'zgartirishga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

¹⁰ O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009 yil 12 oktyabrdagi "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (10-MBMS).

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitallashtirish stavkasi baholanayotgan aktiv daromadlari tuzilishi va mavjud axborotga qarab, quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

- bozorni siqish usuli bilan;
- bog'liq investitsiyalar usuli bilan;
- kapital xarajatlar qoplanishini hisobga olish usuli bilan.

Kapitallashtirish stavkasi va yalpi yoki sof renta multiplikatori o'zgartirilayotgan daromad turiga muvofiq bo'lishi lozim. Ko'chmas mulk

ob'ektining tarkibiy qismlaridan biri (yer uchastkasi yoki yaxshilashlar) qiymati haqida zaruriy boshlang'ich ma'lumotlar mavjud bo'lsa, boshqa tarkibiy qism qiymati ko'chmas mulkning qiymatini unga muvofiq bo'lgan kapitallashtirish stavkasidan foydalanib hisoblash talab etiladigan tarkibiy qismiga mansub bo'lgan daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirishdan iborat bo'lgan qoldiq texnikasini yo'llash yo'li bilan aniqlanadi.

Pul oqimlarini diskontlash usuli daromadlar va xarajatlarning o'zgarish dinamikasi muntazam bo'lmagan ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash uchun qo'llaniladi. Baholash ob'ekti qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli bilan baholash ob'ektidan foydalanishdan kelgan pul oqimlarining prognoz davridagi joriy qiymatlari va baholash ob'ektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymati yig'indisi sifatida aniqlanadi. Pul oqimlarini diskontlash usulini qo'llaganda baholovchi:

- prognoz davri muddatini aniqlaydi;
- prognoz davrida olinadigan pul oqimlari qiymatlarini hisoblaydi;
- baholash ob'ektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymatini hisoblaydi;
- diskontlash stavkasini hisoblaydi;
- baholash ob'ekti qiymatini pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash ob'ektining prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymatini qo'shish yo'li bilan aniqlaydi. Prognoz davri sifatida, qoida tariqasida, shunday bir davr muddati olinadiki, uning mobaynida ko'chmas mulk ob'ekti xarajatlar va daromadlarning muntazam bo'lmagan oqimlarini yaratadi. Prognoz davrida olinadigan pul oqimlari o'lchovi sifatida quyidagi daromad turlaridan biri olinadi:

- ehtimoliy yalpi daromad;
- haqiqiy yalpi daromad;
- sof operatsion daromad;
- soliqlar to'langunga qadar qarzga xizmat ko'rsatish bo'yicha xarajatlar chegirib tashlangan sof operatsion daromadga teng bo'lgan pul oqimi;

Pul oqimlari nominal yoki real o'lchovlarda hisoblanadi. Baholash ob'ektiining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati: baholash ob'ektiining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati uning baholash sanasidagi qiymati bilan solishtirganda qanchaga o'zgarishini taxmin qilish yo'li bilan va prognoz davri qaysi yilda tugagan bo'lsa, shu yildan keyin keladigan yil uchun daromad qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish yo'li bilan aniqlanadi.

Diskontlash stavkasi quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

- kumulyativ tuzish usuli bilan;
- muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli bilan;
- o'xshash ob'ektlarning sotilishi haqidagi bozor ma'lumotlarini ajratish usuli bilan.

Diskontlash stavkasi qo'llanilayotgan pul oqimining turiga muvofiq bo'lishi va u bilan bir xil qiymatlarda hisoblanishi lozim.

Baholash ob'ekti qiymatini *qiyosiy yondashuv* bilan aniqlash uchun baholovchi o'xshash ob'ektlar bilan bitimlarning bozor narxlariga doir axborot tahliliga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

- sotuvlarni taqqoslash usuli;
- narx va daromad nisbati usuli.

Bitimlarning narxlariga doir axborot etarli bo'lmagan holda, narxning pasayishiga skidkani hisobga olib, taklif narxlariga doir axborotdan foydalanishga yo'l qo'yiladi. Sotuvlarni taqqoslash usulini qo'llaganda baholovchi: ko'chmas mulk bozorining bir segmentiga mansub bo'lishi va ular bilan bitimlar bozorning shu segmentiga xos bo'lgan shartlarda amalga oshirilishi lozim bo'lgan analoglar to'plamini shakllantiradi, baholash ob'ekti bozoriga xos bo'lgan taqqoslash birliklarini tanlaydi; analoglarni baholash ob'ekti bilan taqqoslash elementlari (narx belgilovchi omillar)ga ko'ra, taqqoslash birliklaridan foydalangan holda solishtiradi va har bir taqqoslash elementi bo'yicha baholash ob'ektiga nisbatan har bir analog narxiga tuzatishlar kiritadi va analoglar narxlarining tuzatish kiritilgan qiymatlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan baholash ob'ekti qiymatining yagona miqdorini chiqaradi.

Taqqoslashning hisobga olinishi shart bo'lgan asosiy elementlariga quyidagilar kiradi:

- topshirilayotgan mulkiy huquqlar;
- moliyalashtirish shartlari;
- sotuv shartlari;
- xariddan keyingi xarajatlar;
- bozor shartlari;
- joylashgan yeri;
- baholash ob'ektining fizik tavsiflari;
- baholash ob'ektining iqtisodiy tavsiflari;
- foydalanish turi;
- ko'chmas mulk tarkibiga kirmaydigan qiymat komponentlari.

Yuqorida ko'rsatilgan taqqoslash elementlarining dastlabki beshtasi bo'yicha analoglarning narxlariga tuzatishlar kiritish birin-ketin bajariladi – har bir keyingi tuzatish oldingi tuzatish natijasiga qo'llaniladi. Qolgan taqqoslash elementlari bo'yicha tuzatishlar kiritish mustaqil asosda – har bir taqqoslash elementi uchun alohida bajariladi. Taqqoslama sotuvlarning tuzatishlar kiritilgan qiymatlarini yagona qiymatga muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, o'rtacha o'lchangan qiymatni hisoblash yo'li bilan amalga oshiriladi, bunda analoglar narxlarining eng kam tuzatishlar kiritilgan qiymatlariga eng katta og'irlik beriladi.

Narx va daromad nisbati usuli o'xshash ob'ektlar bo'yicha narx va daromad nisbatining tahlilligi va mazkur tahlil natijasidan baholash ob'ektini baholashda foydalanishga asoslanadi. Daromad turiga qarab yalpi renta multiplikatori yoki kapitallashtirish umumiy stavkasi qo'llaniladi. Narx va daromad nisbati usulini yalpi renta multiplikatori yordamida qo'llaganda baholovchi:

- baholash ob'ektining yalpi (potentsial yoki haqiqiy) daromadini hisoblaydi;
- sotuv narxi va tegishli daromad qiymati haqida axborot mavjud bo'lgan analoglar to'plamini shakllantiradi;

– zarur holda analoglarning baholash ob’ekti bilan qiyosiylikini oshiradigan tuzatishlar kiritadi;

– har bir analog bo’yicha sotuv narxini yalpi daromadga bo’lish yo’li bilan yalpi renta multiplikatorini hisoblaydi;

– barcha analoglar bo’yicha yalpi renta multiplikatorining o’rtacha o’lchangan qiymatini aniqlaydi;

– baholash ob’ektining yalpi daromadini yalpi renta multiplikatorining o’rtacha o’lchangan qiymatiga ko’paytirish yo’li bilan baholash ob’ekti qiymatini hisoblaydi.

Baholash ob’ekti qiymati *xarajatga oid yondashuv* bilan er uchastkasiga bo’lgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar tiklash qiymati (o’rniga belgilash qiymati)ning yig’ilgan eskirish hajmi chegirib tashlangan yig’indisi sifatida aniqlanadi. Baholash ob’ekti qiymatini xarajatga oid yondashuv bilan aniqlashda baholovchi quyidagilarni hisoblaydi:

– yer uchastkasiga bo’lgan mulkiy huquqlar qiymatini;

– yaxshilashlarni tiklash yoki o’rniga belgilash xarajatlarini;

– ko’chmas mulk ob’ektini yaratishda xususiy kapitaldan (investitsiyalardan) foydalanish tavakkali uchun tadbirkorga (investorga) to’lanadigan mukofotdan iborat bo’lgan tadbirkor daromadini;

– yaxshilashlarning yig’ilgan eskirishi hajmini;

– yaxshilashlarni tiklash yoki o’rniga belgilash xarajatlari va tadbirkor daromadining yig’ilgan eskirish hajmiga kamaytirilgan yig’indisi sifatida yaxshilashlar qiymatini;

– yer uchastkasiga bo’lgan mulkiy huquqlar qiymati va yaxshilashlar qiymatining yig’indisi sifatida baholash ob’ekti qiymatini.

Bo’sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan er uchastkasiga bo’lgan mulkiy huquqlar qiymati mazkur er uchastkasidan eng samarali foydalanish yo’li taxmin qilinganda quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

– sotuvlar qiyosiy tahlili usuli bilan;

- taqsimlash usuli bilan;
- ajratish usuli bilan;
- yer rentasini kapitallashtirish usuli bilan;
- yer uchun qoldiq usuli bilan;
- mo'ljallanayotgan er uchastkasidan foydalanish usuli bilan.

Yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari qurilish bilan bevosita bog'liq bo'lgan to'g'ridan-to'g'ri xarajatlar va yaxshilashlarni amalga oshirishda qilinadigan, lekin qurilish-montaj ishlari tarkibiga kiritilmaydigan bilvosita xarajatlar yig'indisi sifatida aniqlanadi. Yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari qiymatini hisoblash uchun quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- qiyosiy birlik usuli;
- komponentlarga ajratish usuli;
- ayrim narxlar usuli, u ikki xil asosiy turlarga ega – resursli usul va bazisli-indeksli usul;
- analoglar usuli.

Tadbirkor daromadining qiymati bozor axborotiga muvofiq quyidagi usullardan biri bilan aniqlanadi:

- analoglar usuli bilan;
- ekspert baholash usuli bilan;
- kiritilgan xarajatlar usuli bilan.

Yig'ilgan eskirish hajmi fizik, funktsional va tashqi (iqtisodiy) eskirishlar natijasida bozor qiymatidagi yo'qotishlar yig'indisi sifatida aniqlanadi. Yig'ilgan eskirishni baholash uchun, baholashni bajarish maqsadlariga va mavjud axborotga qarab, quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- yaxshilashlarning haqiqiy yoshi va ularning iqtisodiy xizmat muddatini taqqoslashga asoslangan iqtisodiy yosh usuli;

- yig'ilgan eskirish hajmi yaxshilashlarning tiklash qiymati yoki o'rniga belgilash qiymati bilan er uchastkasining sotuv narxidan mazkur uchastkaga

bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan hisoblangan yaxshilashlar qiymati o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadigan o'xshash ob'ektlarning sotuv narxlari tahliliga asoslangan bozor ekstraktsiyasi usuli;

– yig'ilgan eskirishni fizik (bartaraf etiladigan va bartaraf etib bo'lmaydigan) eskirish, funktsional (bartaraf etiladigan va bartaraf etib bo'lmaydigan) va tashqi (iqtisodiy) eskirish yig'indisi sifatida baholashga asoslangan ajratish usuli.

Turli xil baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari o'rtasida jiddiy tafovut mavjud bo'lsa, baholovchi olingan tafovut sabablarining tahlilini baholash to'g'risidagi hisobotda keltirishi lozim. Baholash natijasining yuqori chegarasidan 30 foizdan ortiq qiymatga ega bo'lgan tafovut jiddiy tafovut deb hisoblanishi lozim.

– Muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, turli baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari uchun taqqoslama o'lchovlarni aniqlash orqali amalga oshiriladi, bunda baholovchi:

- baholash maqsadini va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljalini;
- baholash ob'ektining xususiyatini;
- qiymat turini;
- baholash yondashuvlarini qo'llashda foydalanilgan axborot hajmi va sifatini hisobga olishi lozim.

Muvofiqlashtirish usuli va taqqoslama o'lchovlarning tanlanishi hamda bunda, baholovchining barcha mulohazalari va farazlari baholash to'g'risidagi hisobotda asoslanishi lozim. Baholash ob'ektining yakuniy qiymati pul hisobida yagona kattalik sifatida ifodalanishi lozim.

Turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi mulkni baholash milliy standarti (12-son MBMS) O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga (O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1999y., 9-son, 208-modda), O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida"gi qaroriga (O'zbekiston Respublikasi

qonun hujjatlari to'plami, 2008y., 18-son, 145-modda) muvofiq O'zbekiston Respublikasidagi baholash faoliyatining normativ jihatdan tartibga solinishini belgilaydi¹¹.

12-son MBMSning asosiy vazifalari:

- baholovchilar va ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organning mazkur standart va baholash faoliyatini tartibga soluvchi boshqa normativ-huquqiy hujjatlarda belgilangan soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholashdan o'tkazish tushunchalari va qoidalaridan foydalanishlaridagi harakatlarining hamjihatligini ta'minlash;

- baholashning xolisligi va sifatini oshirishga ko'maklashishga qaratilgan tartib-taomillarni belgilash;

- boshlang'ich axborot, baholash to'g'risidagi hisobot mazmuni va materialni bayon etishga nisbatan baholash to'g'risidagi hisobotlar har xil talqin qilinishini istisno etadigan yagona talablarni belgilash;

- mulkni baholashning samarali milliy tizimini shakllantirishga ko'maklashishdan iborat. 12-son MBMSda nazarda tutilgan yalpi baholash usullaridan ob'yektlar tavsiflari miqdori cheklangan ko'chmas mulk ob'ektlarining guruhlar uchun foydalaniladi.

Ko'chmas mulk qiymatini yalpi baholash usullari bilan aniqlashda quyidagilar umumiy maydonining 1 kvadrat metri baholash ob'ekti hisoblanadi:

- jismoniy shaxslarga tegishli bo'lgan noturar-joy maqsadidagi ko'chmas mulklar;

- turar-joy maqsadidagi ko'chmas mulklar.

12-son MBMS baholovchi tashkilotlar, baholovchilar va baholash xizmatlari buyurtmachilari uchun mo'ljallangan va ko'chmas mulkni yalpi baholash usullari bilan baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatilishida majburiy qo'llanilishi lozim. Muayyan ko'chmas mulk ob'ektining bozor (inventarizatsiya) qiymati ko'chmas

¹¹ O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2012 yil 8 maydagi "Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (12-MBMS).

mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlar tomonidan multiplikativ model asosida baholash ob'yektining baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilgan bazaviy qiymatiga nisbatan ushbu 12-son MBMSning Uslubiy ko'rsatmalari ilovasida keltirilgan narxni shakllantiruvchi koeffitsientlarni qo'llash bilan aniqlanadi. Narxni shakllantiruvchi koeffitsientlardan ko'chmas mulk ob'yektining turiga qarab qo'llaniladi.

Baholash to'g'risidagi vazifa buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan birgalikda tuziladi va baholash ob'yektini baholash to'g'risidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi. Baholash to'g'risidagi vazifa quyidagilardan iborat bo'lishi lozim¹²:

- ko'chmas mulk ob'yektining nomi va qisqacha tavsifi;
- geografik jihatdan joylashgan eri (ma'muriy tumani);
- buyurtmachining nomi va uning rekvizitlari;
- baholovchi tashkilotning nomi va uning rekvizitlari;
- baholashni o'tkazish uchun asoslar;
- baholash maqsadi (vazifasi) va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- baholash sanasi;
- baholash maqsadiga muvofiq bo'lgan aniqlanayotgan qiymat turi;
- ehtimollar va cheklovchi shartlar (mavjud bo'lganda);
- buyurtmachi tomonidan taqdim qilinishi lozim bo'lgan dastlabki axborot ro'yxati;
- baholash ishlarini o'tkazish muddatlari.

Baholash to'g'risidagi vazifa qo'shimcha shartlarni ham o'z ichiga olishi mumkin. 12-son MBMS maqsadlari uchun baholash ob'yektining baholovchi tomonidan 12-son MBMSga muvofiq aniqlangan bazaviy qiymatiga nisbatan narxni shakllantiruvchi koeffitsientlarni qo'llash orqali hisoblangan bozor (inventarizatsiya) qiymati aniqlanadi.

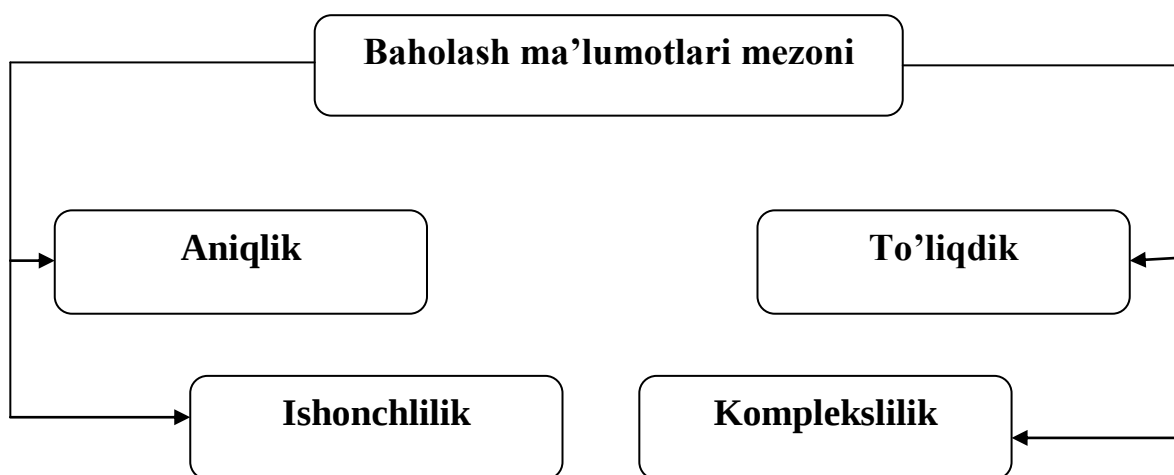
¹² O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2012 yil 8 maydagi "Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (12-MBMS).

2.2. Turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning bosqichlarini amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish

Baholashni amalga oshirishdan avval baholovchi baholash ob'jekta haqida kerakli ma'lumotlar to'plashi lozim. Ma'lumot baholovchi tomonidan turli manbalardan olinadi. Ammo bunda barcha manbalar ishonchli bo'lmog'i darkor. Baholash faoliyatini ta'minlovchi informatsion omil o'zida quyidagilarni mujassamlashtiradi:

- kerakli ma'lumotni baholashni amalga oshirishdan avval va baholash mobaynida izlash.
- iqtisodiy ta'sirlarning baholovchi faoliyati natijalariga ta'sirining tahlili.
- kelishuvlar to'g'risidagi ma'lumotlar bazasi baholovchining qo'l ostida bo'lishi.
- ma'lumotlar tahlilini algoritmlash, avtomatlashtirish, natijalarni matematik modellashtirish.
- turli ko'rsatkichlarga ko'ra ma'lumotlar moliyaviy, huquqiy, boshqaruv, texnologik, iqtisodiy turlarga bo'linadi.

Shuningdek, axborotni olishga ko'ra maxfiy va ommaviy turga bo'linadi.



1-rasm. Baholash ma'lumotlari mezon¹³

¹³ Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 152 с.

Shu bilan birga baholovchi tomonidan tahlil qilinayotgan ma'lumotlar bazasi barcha muhim ma'lumotlarga ega bo'lishi va ob'yekt narxi haqida xulosa chiqarish uchun etarlicha bo'lishi lozim.

Narxni aniqlayotganda baholovchi mikro va makroiqtisodiy faktorlarni e'tiborga olishi lozim.

Talab: Talab iste'molchilarning ehtiyojlaridan kelib chiqadi. Bu biznes qanday foyda keltiradi. Qancha vaqt, qanday xavf-xatarlar uchrashi biznesni nazorat qilish va uni qaytib sotish kabi faktorlar ularni aniqlaydi.

Daromad. Daromadni ob'yekt egasi ish faoliyati natijasida, uni sotib olish natijasida foyda olish imkonini bo'lganida qo'lga kiritadi.

Foyda - daromad va harajatlarni oqimi nisbati bilan aniqlanadi.

Vaqt. Tashkilot narxini aniqlashda daromadlar olish vaqtini belgilaydi. Bunda mulk egasi aktivlarni sotib olishi bilan tezda foyda ko'rishi yoki sarflangan puli ancha vaqt mobaynida foyda keltirishni boshlashi mumkin.

Xavf-xatar. Narx belgilashda kutilayotgan daromadlarni olish xavf-xatari doimo mavjud bo'ladi.

Nazorat. Narxga ta'sir etuvchi omillardan yana biri. Bu yangi mulk egasi qay darajada nazoratga ega bo'lishi. Agar tashkilot xususiy mulk sifatida sotib olinsa, yangi mulk egasi bir qator huquqlarga ega bo'ladi. Qanchalik ko'proq huquqqa egalik sotib olinsa, shunchalik bu ob'yekt narxi yuqori bo'ladi.

Likvidlik. Mulkning yana bir asosiy xususiyatlaridan biri bu uning likvidligi, ya'ni qanchalik tez pul mablag'iga almashganda, shunchalik kam miqdorini yukotish xavfi bo'lishi.

Ma'lumotlarni to'plash xronologik usulda, yoki jurnalistik, yoki bo'lmasa mantiqiy usulda amalga oshiriladi. Kompleks usul bu 3 ta usulni o'z ichiga oladi. Xronologik usul maqsadi o'tmishdan kelajakka qarab ma'lumot yig'ish bo'lsa, jurnalistik usul eng asosiysidan yuzakisiga borish, mantiqiy usul esa umumiydan xususiyga o'tish xususiydan umumiyga o'tish.

Baholashda foydalaniladigan ma'lumotlarni 2 guruhga ajratish mumkin.

Ichki ma'lumot, texnik harakteristikalar ko'chmas mulk bo'lganda biznes faoliyatda bu moliyaviy harakatlar haqida ma'lumot.

Tashqi ma'lumotlar, bozordagi holatni aniqlashtiruvchi ma'lumotlar. Xalqaro standartlarda ko'rsatilganidek, bozor narxi bozor ko'rsatkichlariga asoslanadi.

Boshlang'ich axborot, solishtirish mumkin bo'lgan ob'yektlarni sotish narxi, arenda qiymatlari belgilangan kompaniyalar moliyaviy harakteristikalari baholashning aniq va ishonchli ekanini tasdiqlovchi eng muhim omil hisoblanadi. Bu turdagi axborotni ishlatishga alokador muammolar barchaga ma'lum.

To'g'ridan to'g'ri ma'lumotni ololmagan baholovchi tasarrufida juda jun manbalargina qoladi, masalan internet, matbuot.

Integratsiyalashgan axborot boshlang'ich ma'lumotni qayta ko'rib chiqish natijasida olinadi. Biznes uchun integratsiyalashgan ma'lumotlar turli multiplikatorlar, xususiy va qarzga olingan kapitalning o'rtacha nisbatidir. Har qanday biznes, rezident mamlakatning ichki qonun va qonunosti hujjatlariga buysunadi. Bu avvalo, litsenziya olinishi kerak bo'lgan ishlab chiqarish ob'yektlariga. Odatda bu hollarda asosiy e'tibor er osti va yer usti foydali qazilma manbalarini qayta ishlovchi tashkilotlarga qaratiladi.

Bozor baholashiga katta ta'sir qiluvchi mezon bu huquqiy asos bo'lib, baholashning axborot tizimini tashkillashtirayotganda unga alohida e'tibor qaratish lozim.

Axborotni yig'ish va uni tahlil qilish quyidagilarni olish va o'rganishdan iborat¹⁴:

- namunaviy va yakka tartibdagi loyihalar bo'yicha qurilgan turar-joy ob'yektlari bo'yicha hujjatlar;
- turar-joy ob'yektlarining tuzilishi to'g'risidagi ma'lumotlar;
- turar-joy ob'yektlarining konstruktiv tarkibi to'g'risidagi ma'lumotlar;
- turar-joy ob'yektlaridan foydalanish turi haqidagi axborot;
- turar-joy ob'yekti mansub bo'lgan bozorning holati va dinamikasi haqidagi

¹⁴ O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2012 yil 8 maydagi "Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (12-MBMS).

axborot;

- boshqa axborot.

Yalpi baholashni o'tkazish jarayonida buyurtmachi tomonidan quyidagilardan iborat barcha dastlabki axborot taqdim qilinadi:

- turar-joy ob'yektining texnik va konstruktiv tavsiflarini o'z ichiga oluvchi hujjatlar;

- turar-joy ob'yektining geografik jihatdan joylashgan yeri to'g'risidagi ma'lumotlar;

- binolar va inshootlarning miqdor va texnik tavsiflari, hududlarning obodonchiligi va muhandislik kommunikatsiyalari to'g'risidagi axborot;

- turar-joy ob'yektining yoshi va oxirgi qayta tiklanishi (kapital va/yoki joriy ta'mirlanishi) to'g'risidagi ma'lumotlar;

- turar-joy ob'yekti tarkibida baholanishi lozim bo'lgan mulk to'g'risidagi ma'lumotlar (mavjud bo'lganda);

- turar-joy ob'yektidan foydalanish turi to'g'risidagi ma'lumotlar, shuningdek turar-joy turar-joy ob'yektining namunaviy parametrlari to'g'risidagi axborotni o'z ichiga oluvchi hujjatlar;

- yakka tartibda uy-joy qurish uchun ajratilgan, shuningdek, noturar-joy maqsadidagi turar-joy ob'yektlari ostida joylashgan er uchastkalari to'g'risidagi ma'lumotlar (o'lchami, shakli va h.k.).

Turar-joyning barcha guruhlar uchun, shuningdek turar-joy ob'yektlari bilan bitimlar to'g'risidagi ma'lumotlarni (sanasi, narxi, narxni shakllantiruvchi omillari, axborot manbasi va boshqalarni) yig'ish amalga oshiriladi.

Baholanishi lozim bo'lgan barcha ob'yektlar bo'yicha qo'shimcha axborotni yig'ish baholovchi tomonidan bozorni hamda turar-joy ob'yektlarining jismoniy va huquqiy tavsiflariga doir axborot manbalarini o'rganish asosida amalga oshiriladi. Ob'yektni baholashda quyidagilardan foydalanilishi mumkin¹⁵:

- buyurtmachidan olingan dastlabki axborot;

¹⁵ O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2012 yil 8 maydagi "Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (12-MBMS).

- ishlarni bajarishga jalb qilingan uchinchi shaxslardan olingan, ularning imzolari bilan tasdiqlangan axborot;
- ixtisoslashtirilgan tashkilotlarning (tarmoq, tahliliy sharhlar, turar-joybozori sharhlari), shu jumladan, ommaviy axborot vositalari va Internet tarmog'ida chop etilgan statistika ma'lumotlari;
- boshqa axborot, bunda ushbu axborotdan foydalanganlik uchun javobgarlik baholovchiga yuklanadi.

Baholash jarayonida foydalaniladigan axborot baholovchi tomonidan baholash uchun zarur bo'lgan narxni shakllantiruvchi omillarni aniqlash uchun ishonchli va etarli bo'lishi lozim. Buyurtmachi tomonidan taqdim qilingan, shuningdek ishlarni bajarishga jalb qilingan uchinchi shaxslardan olingan axborot, u axborotni taqdim qilgan tashkilotning rahbari tomonidan imzolangan va muhri bilan tasdiqlangan taqdirda ishonchli hisoblanadi, tegishli manbalar havolasiga ega bo'lishi lozim bo'lgan baholovchi tomonidan ommaviy axborot vositalari, Internet tarmog'i, so'rov, intervyu natijalari bo'yicha va boshqa o'xshash manbalardan olingan axborot bundan mustasno. Baholovchi, agarda buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan dastlabki axborot hajmi va sifati 12-son MBMS talablariga muvofiq baholashni amalga oshirish va baholash to'g'risidagi hisobotni tayyorlash uchun etarli bo'lmasa, baholash bo'yicha ishlarni bajarishdan bosh tortishga haqli. Baholashni o'tkazishda baholovchiga ma'lum bo'lgan barcha axborot va hujjatlardan sir tutish shartlari bilan qonun hujjatlari talablarini inobatga holda foydalanilishi lozim. Baholash jarayonida foydalanilgan barcha axborot baholash to'g'risidagi hisobotda, ular baholovchi tomonidan qanday yo'sinda to'plangan bo'lsa, shunday ko'rinish va tarkibda ochib beriladi.

Mahfiy tusdagi axborot baholovchi tomonidan faqat buyurtmachi va (yoki) bunday axborotni taqdim qilgan shaxslar bilan kelishuv bo'yicha yoki sudning tegishli hal qiluv qaroriga binoan oshkor etiladi. Foydalanilayotgan axborotning mahfiylik darajasi buyurtmachi va bunday axborotni taqdim etuvchi yoki unga bevosita aloqador bo'lgan shaxslar tomonidan belgilanadi. Baholash to'g'risidagi hisobotda barcha ehtimollar va cheklovchi shartlar, shuningdek axborotni oshkor

etishga qo'yiladigan har qanday talablar ochib beriladi.

Baholash to'g'risidagi hisobot, shuningdek baholovchining baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari normalariga, mazkur standartga va qabul qilingan boshqa mulkni baholash standartlariga rioya qilinganligi haqidagi bayonotdan iborat bo'lishi, standartlarning talablaridan har qanday chetga chiqish ko'rsatilishi va bunday chetga chiqishga tushuntirish berilishi lozim.

2.3. “Xazorasp tumani “Pichoqchi” qishlog'i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan, fuqaro Navruzov Begmatga tegishli” turar-joy-inventarizatsion qiymatni baholash ob'yekti sifatida tahlili: hududiy joylashuv muhiti, tavsifi, ekspertizasi, ko'rsatkichlari, bozori tahlili

Hazorasp tumani “Pichoqchi” qishlog'i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan, fuqaro Navruzov Begmatga tegishli turar-joyning kadastr yig'majildini tayyorlash ishlari O'zbekiston Respublikasi Adliya Vazirligi tomonidan 2015 yil 3-noyabrda 2725-raqam bilan ro'yxatga olingan «O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastr davlat qo'mitasi» ning 2015 yil 22-oktyabrdagi 33-sonli qaroriga ilova qilingan «Ko'chmas mulk ob'yektlariga kadastr yig'majildini tayyorlash qoidalari»ga va mulk egasining arizasiga asosan amalga oshirildi.

Arizaguy tomonidan arizaga ilova qilinib Vazirlar Mahkamasining 2014 yil 7 yanvardagi 1-son qarori bilan tasdiqlangan «Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va u haqda tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi to'g'risida»gi nizomga muvofiq quyidagi huquqiy hujjatlar taqdim qilindi.

Kadastr yig'majildini tayyorlash ishlarining qiymati Vazirlar Mahkamasining 2014 yil 10 iyuldagi 186-sonli «Kadastr hujjatlarini tayyorlash bo'yicha davlat xizmatlari narxlarini belgilashda tabaqalashtirilgan yondashuv tartibini takomillashtirish to'g'risida»gi qaroriga muvofiq aniqlanadi.

Kadastr yig'majildini tayyorlash uchun amalga oshirilgan yer uchastkasini topografik suratga olish va bino-inshootlarni baholash ishlari «Ergeodezkadastr» davlat qo'mitasi tomonidan tasdiqlangan ichki yo'riqnomalarga asosan bajariladi.

Yer uchastkasining umumiy maydoni 1724 kv.m. Shu jumladan, binolarning qurilish osti maydoni 553,85 kv.m.

Binoning to'plamda berilgan 1991 yil tiklash bahosidan joriy yil tiklash bahosiga o'tkazilishda quyidagi koeffitsientlar qo'llaniladi:

Viloyat xokimining o'rinbosari tomonidan tasdiqlangan indeksatsiya koeffitsienti – 85,7, xududiy o'zgartirish koeffitsienti -1,03, 7 ballik zilzilabardoshlik zonasi uchun koeffitsient -1,2, O'zb.Resp.Prezidentining 22.12.2009.dagi PK-1245 sonli qaroriga asosan koeffitsient – 1,1.

Binoning jismoniy eskirishi KMK 2.01.16-97 «Turar-joy binolarining jismoniy eskirishlarini baholash qoidalari»ga muvofiq aniqlanadi.

O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonunining 10-moddasiga binoan baholashni utkazish natijalaridan baholash ob'yekti o'z balansida turgan shaxslar buxgalteriya xisobi va xisobot ma'lumotlariga tuzatish kiritish uchun foydalanishlari mumkin.

O'zbekiston Respublikasining «Davlat Kadastr to'g'risida»gi qonunning 12-moddasiga asosan «kadastr ob'yektlarining mulkdorlari xamda kadastr ob'yektlariga doir boshqa huquqlarning egalari tegishli vazirliklar, davlat qo'mitalari, idoralar, maxalliy davlat xokimiyati organlariga kadastr ob'yektlarining geografik joylashuvi, huquqiy maqomi, miqdor, sifat, tavsiflari va bahosi to'g'risida, shuningdek ularning xolatidagi o'zgarishlar xaqida axborot taqdim etishlari shart».

Ushbu qonunning 13-moddasiga binoan «Kadastr ob'yektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish kadastr ob'yektlarining barcha mulkdorlari va kadastr ob'yektlariga doir boshqa huquqlarning egalari uchun majburiydir».

Ushbu binoga bulgan mulkiy huquq davlat ro'yxatidan o'tkazilishin kerak.

Respublikamizda shakllantirilgan turar-joy bozori faoliyatini tashkil etish va ko'chmas muklni baholash bilan bog'liq uslubiy asoslarini o'rganish hamda

baholash faoliyati bilan bog'liq jarayonlarni takomillashtirish mamlakatimizda turar-joybozori infrastrukturasi rivojlantirish imkonini beradi.

Prezidentimiz «Xizmat ko'rsatish sohasining muhim turi - baholash faoliyati muayyan ob'yektning haqiqiy bahosini aniqlashda, xususiylashtirishda, garovga qo'yishda va boshqalarda muhim ahamiyatga ega. Shu bois baholash xizmatining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha baholovchi tashkilotlarning mas'uliyatini kuchaytirish maqsadida mamlakatimizda bu borada keng ko'lamli ishlar amalga oshirilmoqda»¹⁶ deb ta'kidlab o'tganlar. Binobarin, respublikamizda ko'chmas mulkni baholash faoliyatini tashkil etishga tizimli yondashish uni iqtisodiyot tarmoqlarini isloh qilishning o'ziga xos xususiyatlarini inobatga olgan holda shakllantirish hamda uni xorijiy mamlakatlarning baholash faoliyati bilan bog'liq ko'p yillik tajribasidan kelib chiqqan holda rivojlantirish soha kelajak istiqbolini ta'minlovchi asosiy omil bo'lib xizmat qiladi.

Xizmatlar ko'rsatish sohasi tarkibiga kiruvchi baholash faoliyati va baholovchi tushunchasi respublikamizda 90-yillar oxirida paydo bo'lgan bo'lsada, unga ehtiyoj iqtisodiyotning ma'muriy-buyruqbozlik asosida boshqaruvi usulidan bozor munosabatlariga o'tkazishning dastlabki yillaridayoq vujudga keldi. Ammo, o'tish davrida davlatning asosiy islohotchi mas'uliyatini o'z zimmasiga olganligi baholash faoliyati bilan bog'liq jarayonlarni tartibga solib turish imkonini berdi.

II bob bo'yicha xulosa. O'zbekistonda turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi va axborotlar tizimi turar-joylar inventarizatsion qiymatini hisoblab chiqishda zaruriy ko'rsatkich hisoblanib, mulkka soliq solish maqsadida hisoblanadi. Bunda birinchi o'rinda Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" va O'zbekiston Respublikasining mulkni baholash milliy standarti (12-son MBMS) "Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash"

¹⁶ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son qarori.

baholash faoliyatini normativ jihatlari bayon etilishi maqsadga muvofiq bo'ldi.

Shuningdek, turar-joylar inventarizatsion qiymatini baholashning bosqichlarini amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish asosida turar-joylar inventarizatsion qiymatini aniq bilishimiz mumkinligi aytib o'tildi. Bobning 3 rejasida "Xazorasp tumani "Pichoqchi" qishlog'i "B.Matirizayev" mahallasida joylashgan turar-joy-inventarizatsion qiymatni baholash ob'yekti sifatida tahlili: hududiy joylashuv muhiti, tavsifi, ekspertizasi, ko'rsatkichlari, bozori tahlilini keying jarayonga o'tish uchun yoritdim.

III BOB. “XAZORASP TUMANI “PICHOQCHI” QISHLOG’I “B.MATIRIZAYEV” MAHALLASIDA JOYLASHGAN” TURAR-JOY INVENTARIZATSION QIYMATINI BAHOLASH

3.1. Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholash faoliyati rivojlanishi tendentsiyalari va kelajak istiqbollari

Dunyoning rivojlangan mamlakatlari kabi respublikamizda ham baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiy munosabatlarning bozor tamoyillari asosida tashkil etish va islohotlarni amalga oshirish hamda mamlakatimizda huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonining ajralmas qismi bo’lib hisoblanadi.

Shu sababli bozor infratuzilmasi rivojlanib borgan o’tgan yillar mobaynida respublikamizda baholash faoliyati o’zining shakllanish yo’lini bosib o’tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Davlat tomonidan baholash faoliyati to’g’risidagi Qonun qabul qilinib, baholash faoliyatini tartibga solish tizimi shakllantirildi. Davlat tomonidan mulkni baholashni amalga oshiruvchi yuridik shaxslar faoliyatini nazorat qilish, ularning faoliyatini litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenzion talab va shartlarning bajarilishini tartibga solish yo’lga qo’yildi.

So’nggi yillarda O’zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilganligi va sohaning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilganligi sababli baholash faoliyatida sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishildi.

Shu bilan birga, dunyo amaliyotida ijtimoiy va iqtisodiy jarayonlar bir me’yorda kechmayotgan bir vaqtda, baholash faoliyati, muhim faoliyat turi sifatida mamlakatda olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi talab etiladi. Milliy amaliyotimizning joriy va kelgusi holati tahliliy ko’rsatkichlariga asoslangan holda, yaqin yillarda baholash faoliyatining sifati

yanada ortib borishini tavsiflash mumkin. Bunday xulosalar, ayniqsa, jahon moliyaviy inqirozi sharoitida muhim ahamiyat kasb etadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholash tashkilotlari faoliyatini takomillashtirish va ko'rsatiladigan xizmatlar sifatiga ularning mas'uliyatini oshirish haqida"gi PQ-843 sonli Qarori mazmun mohiyatimamlakatimiz iqtisodiyoti tarmoqlarida islohotlarni amalga oshirish jarayonining tarkibiy qismi bo'lmish baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solishga va mulkni baholash faoliyatini rivojlantirishga qaratilgan.

Mamlakatimiz taraqqiyoti, jumladan xalq farovonligi bir tomondan mulkiy munosabatlarning takomillashuviga bog'liq ekan, mazkur sohani inqirozdan keyingi davrga va uzoq muddatga mo'ljallangan rivojlantirish dasturini ishlab chiqish maqsadga muvofiq bo'lar edi. Bu dastur iqtisodiyotimizning asosiy tarmoqlarini modernizatsiya qilish va texnik yangilash, mamlakatimiz iqtisodiy yuksalish yo'lida yangi marralarni egallashi uchun kuchli turtki beradigan hamda jahon bozorida raqobatdosh va zamonaviy innovatsion texnologiyalarni joriy qilish bo'yicha maqsadli loyihalarni amalga oshirish uchun imkon yaratadi.

Shuningdek, dasturga bog'liq holda respublikamizda baholash faoliyati bilan bog'liq infratuzilmada yagona tizim sifatida, umumqamrovli, tarkibiy islohotlarni amalga oshirishga yo'naltirilgan dasturni ishlab chiqish zarurati paydo bo'ladi.

Hozirgi kunda O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimini yaratish yo'nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy kenglik bo'lishi mumkin. Ushbu yagona kenglikni yaratish tamoyiliga O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish kontseptsiyasida asos solingan bo'lib, u quyidagilarni nazarda tutadi:

1. *Baholash faoliyatining har bir elementi (komponenti, tarkibiy qismi)ni rivojlantirish, jumladan:* baholash qonunchilik bazasini rivojlantirish; baholash uslubiy bazasini rivojlantirish; baholash sub'ektlarini (baholash tashkilotlari, shu jumladan, baholovchilarning o'zini rivojlantirish; baholashni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan ma'lumot manbalarini rivojlantirish; litsenziyalovchi organlarni faoliyatini takomillashtirish; ta'lim muassasalarida baholovchilarni

tayyorlash va malakasini oshirish tizimini rivojlantirish; baholash faoliyati buyurtmachilari (shu jumladan, davlat) ning baholash faoliyatiga qiziqishlarini rivojlantirish; baholash natijalaridan foydalanishni rivojlantirish.

2. *Baholash faoliyati tizimini umumiy rivojlantirish, jumladan:* har bir elementni rivojlantirishning alohida maqsadlarini baholash faoliyati tizimini rivojlantirishning yagona maqsadiga birlashishi; baholash faoliyati tizimi ichida barcha elementlarning o'zaro aloqalarini rivojlanishi; baholash faoliyati tizimi va boshqa sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urtalash va boshqalar)ning o'zaro aloqasini rivojlantirish; baholash faoliyati tizimini boshqarishni tashkil qilishni rivojlantirish; respublika hududlarida baholash faoliyati tizimini rivojlantirish.

Baholash institutini rivojlantirish uchun baholash faoliyatining qonunchilik bazasi rivojlanishida turli hujjatlar orasidagi ziddiyatlarni bartaraf qilish maqsadida, baholash faoliyati haqidagi qonun hujjatlari (jumladan, qonuniy-me'yoriy hujjatlar) inventarizatsiyasini o'tkazish va inventarizatsiya natijalari bo'yicha tegishli me'yoriy-huquqiy hujjatlarga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish imkoniyati yuzaga keladi.

Uslubiy bazani rivojlantirishda baholovchi tashkilotlar faoliyati amaliyotiga shaxsiy veb-saytlarni yaratish va ularni doimiy ravishda qo'llab borishni nazarda tutish foydadan xoli bo'lmaydi. Har bir veb-saytda baholovchi tashkilotning faoliyati, uning ishchilari tarkibi, tajribasi, reytingi, ko'rsatiladigan xizmatlar ko'lami, hamda mijozlarning mulohazalari haqidagi ma'lumotlar aks ettirilishi kerak. Litsenziyalovchi organning rivojlanishida ixtisoslashtirilgan kompyuter ma'lumotlar bazasini joriy qilish va personalni u bilan ishlashga o'rgatishni yo'lga qo'yish orqali litsenziyalovchi organning xizmatini avtomatlashtirish talab etiladi. Ixtisoslashgan jamoat tashkilotlarining rivojlanishida birinchi navbatda, baholash faoliyati sub'ektlariga, o'z talab va qiziqishlariga maksimal darajada mos keluvchi, u yoki bu tashkilotning a'zosi bo'lishni tanlash huquqini berish maqsadida, alternativ baholovchi tashkilotlar Assotsiatsiyasini tashkil etish lozim. Shuningdek, tajriba almashish va baholash faoliyati uslubiy bazasini rivojlantirish maqsadida

turli mamlakatlarning mutaxassis jamoat tashkilotlari bilan xalqaro aloqalar borasidagi ishlarni faollashtirish, hamda respublika oliy ta'lim muassasalari bilan hamkorlikda oliy malakali baholovchi mutaxassislar tayyorlash ta'lim dasturlarini takomillashtirish, o'quv jarayonida, o'qitish sifatini nazorat qilish jarayonida ishtirok etishni tashkil qilish lozim.

Shuningdek, respublika baholash tashkilotlarining xalqaro nufuzini oshirish maqsadida baholash assotsiatsiyalarining Evropa guruhi (TEGoVA), baholash standartlari bo'yicha xalqaro Qo'mita (IVSC) kabi xalqaro baholash tashkilotlariga a'zo bo'lish va kelajakda ular tarkibida faol ishtirok etishini ta'minlash lozim. Respublikamizda mulkni baholovchi mutaxassislarni "Diplomli baholovchilar Qirollik instituti" (RICS) xalqaro sertifikatini olish uchun tayyorlash va imtihonlarni topshirishlarini tashkil qilish uchun amaliy yordam ko'rsatish talab etiladi.

3.2. "Xazorasp tumani "Pichoqchi" qishlog'i "B.Matirizayev" mahallasida joylashgan" turar-joyning yakuniy inventarizatsion qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish

Hazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi mutaxassisi X.Rajabov va er uchastkasining huquq egasi quyidagilarni aniqladik. Yer uchastkasi Hazorasp tumani «Yangibozar» qishlog'i «Amudaryo» mahallasida joylashgan. Yer uchastkasining kadastr raqamiga muvofiq meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi bilan berilgan, amalda yer uchastkasining maydoni 0,1207 ga.ni tashkil qiladi.

Yer uchastkasidan hujjatlar bo'yicha foydalanish maqsadi turar-joy qurish, amalda turar-joy qurish maqsadida foydalanilmoqda. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqning cheklanishi yo'q. Yer uchastkasida muxofaza zonasi belgilangan ob'yekt yo'q. Yer uchastkasini baholash natijalari to'g'risidagi ma'lumotlar yo'q. Yer uchastkasi chegaralari bo'yicha er uchastkasiga bo'lgan huquq egasining va chegaradosh yer uchastkalariga bo'lgan huquq egalarining e'tirozi yo'q. Yer

uchastkasining boshqa xususiyatlari yo'q.

2-jadval

Yer uchastkasining kadastr pasporti¹⁷

№	Ko'rsatmalar:	Ma'lumotlar
1	Huquq egasi:	Navruzov Begmat
2	Soliq to'lovchining identifikatsiya raqami (STIR)	475902132
3	Yer uchastkasidan foydalanish maqsadi:	
	hujjatlar bo'yicha:	turar-joy qurish
	amalda	turar-joy qurish
4	Yer uchastkasining o'rnatilgan joyi	Hazorasp tumani "Pichoqchi" qishlog'i "B,Matirizayev" mahallasi
5	Yer uchastkasiga bo'lgan huquq turi	meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish
6	Foydalanish muddati	muddatsiz
7	Yer uchastkasining maydoni (ga):	
8	er ajratish to'g'risidagi hujjat bo'yicha	Huquqni belgilovchi hujjat(lar)
	amalda foydalanilayotgan maydon	0,1724 ga.
9	Huquqni cheklashlar, servitutlar va boshqa shartlar to'g'risida ma'lumotlar	
	turi va mazmuni	yo'q
10	Muhofaza zonalari to'g'risida ma'lumotlar:	
	muhofaza zonasi belgilangan ob'yekt turi	yo'q
11	Yer uchastkasidagi ko'p yillik daraxtlar to'g'risida ma'lumotlar:	
	turi	yo'q
	soni (dona)	yo'q
12	Yer uchastkasini baholash to'g'risidagi ma'lumotlar	yo'q
13	Maxsus inshootlarga xos ma'lumotlar	yo'q
14	Boshqa ma'lumotlar	yo'q

Liter 0001, qurilish vazifasi – turar-joy, qurilgan yili –1999 yil, uzunligi - 28,33m., Eni –19,55 m, maydoni -553,85kv.m., xajmi - 2104kub.m.

¹⁷ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastr davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonasi ma'lumotlari

3-jadval

Asosiy qurilmalarni baholash dalolatnomasi¹⁸

Konstruktiv elementlar nomi	Nisbiy og'irligi	Qurilish elementlar tavsifi (material, konstr., suvoq va xokazo)	Qurilish elementlar-ning texnik xolati	Eskirish foizi %	Eskirishini nisbiy og'irlikka oshirish %
Poydevorlari	4	Beton	qoniqarli	15	0,88
Tsokol	4	G'isht	qoniqarli	14	0,92
Devorlar	31	Paxsa loy	qoniqarli	15	6,82
Tom yopma	20	Yogoch	qoniqarli	15	4,4
Tom koplamasi	14	Shifer	qoniqarli	14	3,08
Pollar	13	Taxta	qoniqarli	15	2,99
Derazalari	4	Yogoch	qoniqarli	15	0,8
Eshiklari	4	Yogoch	qoniqarli	15	0,84
Isitish qurilmalari	3	Ichki	qoniqarli	14	0,63
Elekta ta'minoti	1	Elektr toki	qoniqarli	15	0,23
Boshka ishlar	2		qoniqarli	15	0,44
JAMI:	100				15,03

Asosiy qurilmalarni baholash dalolatnomasini tuzganimizda konstruktiv elementlar sifatida turli ob'yekt va qurilmalardan foydalanganimizda uning nisbiy og'irligi ko'rsatkichlari nisbatida ajratilib chiqiladi, shuningdek, qurilish elementlar tavsifi, qurilish elementlar-ning texnik xolati, eskirishini nisbiy og'irlikka oshirish ko'rsatkichlari orqali aniqlashimiz mumkin.

4-jadval

Qurilish tavsifi¹⁹

№	Nomi	Ko'rsatkichlari
1.	1 m ² bahosi 165,83	o'rtacha eskirish foizi 15,03 %
2.	Ichki h = 3,40 m	koeff. 85,7

¹⁸ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi ma'lumotlari

¹⁹ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi ma'lumotlari

3.	Tuzatishlar:	1,03x1,2x1,1x1,05
----	--------------	-------------------

Quyidagi jadval orqali qurilish tavsifi nimalarni o'z ichiga olishini ko'rishimiz mumkin, yani 1 m² bahosini, o'rtacha eskirish foizini, koefitsient va tuzatishlar. Bu ko'rsatkichlar orqali qurilish tavsifini aniq aytishimiz mumkin.

5-jadval

Qurilish bahosi (so'mda)²⁰

Liter	zona	Jadval №	Maydoni m ²	Qurilishni 1 m ² bahosi (so'm)	Tuza- tishlar	Tuzatmalar bilan hisoblangan bahosi	Tiklanish bahosi 1991 yilga nisbatan (so'm)	Viloyat koeff.	Tiklash bahosi (so'm)	Eskirish foizi %	Haqiqiy bahosi (so'm)
0001		6,d	553,85	165,83	1,03*1,2*1,1 *1,05	236,74	7815336	85,7	1751417	15,03	6063919
Jami				6063919							

Bu jadval orqali qurilish bahosi summasini hisoblab chiqish orqali jami miqdorini aniqlab olishimiz mumkin. Aniqroq aytadigan bo'lsak, qurilish maydoni, qurilishning 1 m² uchun bahosini, tuzatishlarini, tuzatmalar bilan hisoblangan bahosini, 1991 yilga nisbatan tiklanish bahosini, viloyat koefitsientini, tiklash bahosi, eskirish foizini va yakunida uning haqiqiy bahosi aniqlashimiz mumkin.

6-jadval

Bino va inshootlarning inventar qiymati²¹

Bino va inshootlarning kodi	Bino va inshootlar-ning nomi	Tiklanish qiymati, so'm	Eskirish darajasi, %	Inventar qiymati, so'm
-----------------------------	------------------------------	-------------------------	----------------------	------------------------

²⁰ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi ma'lumotlari

²¹ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi ma'lumotlari

0001	Turar-joy	7815336	15,03	6063919
Jami		7815336		6063919

Bu jadval orqali bino va inshootlarning inventar qiymati yuqoridagi hisob-kitoblarfa asosan 6063919ga teng ekanini ko'rishimiz mumkin.

7-jadval

Jismoniy shaxsga tegishli bo'lgan bino va inshootning yakuniy moliyaviy-iqtisodiy ma'lumotlarning inventar qiymati²²

I. Umumiy ma'lumotlar		
1.	Huquq egasining nomi	Navruzov Begmat
2.	Ob'yektning nomi	Turar-joy
3.	Huquq turi	Mulk huquqi
II. Yuridik ma'lumotlar		
4.	Ob'yektning foydalanish turi:	turar-joy
5.	hujjat bo'yicha amalda	turar-joy
6.	Foydalanishning maxsus rejimlari to'g'risida ma'lumotlar	yo'q
III. Qurilish ma'lumotlari		
7.	Konstruktsiyalar turi	poydevor-beton, devorlari-loypaxsa, tom yopma-yog'och, tom qoplama-shifer, pol-taxta
8.	Qavatlar soni	1
IV. O'lchov ma'lumotlari		
9.	Alohida binolar (korpuslar) soni	1
10.	Asosiy xonalar soni	8
11.	Umumiy foydali maydoni	421,80 m ²
12.	Foydali (yashash) maydoni	191,73 (m ²)
V. Yakuniy inventar qiymati - 6063919 ,00 so'm.		

Maxsus inshootlar to'g'risidagi ma'lumotlar:

1. Inshootning nomi - yo'q
2. Inshootning tuman (shahar) chegarasidagi uzunligi, km - yo'q

²² O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastr davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonasi ma'lumotlari

3. Er yuziga nisbatan joylashuvi - yo'q
4. Inshootning texnik ko'rsatkichlari - yo'q

8-jadval

Muhandislik kommunikatsiyalari bilan ta'minlanganlik to'g'risida ma'lumotlar²³

Muhandislik kommunikatsiyalari nomi	Binolar bo'yicha muhandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi	
	0001	0002
Elektr ta'minoti	Bor	Bor
Gaz ta'minoti	Yo'q	Yo'q
Suv ta'minoti	Bor	Bor
Kanalizatsiya	Yo'q	Yo'q
Issiqlik energiyasi ta'minoti	Yo'q	Yo'q
Lift, yukko'targich	Yo'q	Yo'q
Boshqa ma'lumotlar	Yo'q	Yo'q

“Xazorasp tumani “Pichoqchi” qishlog'i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan” turar-joyning yakuniy inventarizatsion qiymatini aniqlab, 6063919 ,00 so'mga tengligi aniqlab chiqildi.

III bob bo'yicha xulosa. Ohirgi bobda “Xazorasp tumani “Pichoqchi” qishlog'i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan” turar-joy inventarizatsion qiymatini baholash tahlili olib borildi, bunda turar-joylarni inventarizatsion qiymatini bahola sh faoliyati rivojlanishi tendentsiyalari va kelajak istiqbollari ko'rib chiqildi, “Xazorasp tumani, “Pichoqchi” qishlog'i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan” turar-joy inventarizatsion qiymatni standart yondashuvlar asosida baholash va “Xazorasp tumani, “Pichoqchi” qishlog'i “B.Matirizayev” mahallasida joylashgan” turar-joyning yakuniy inventarizatsion qiymatini aniqlandi va ekspert xulosa loyihasi shakllantirildi.

²³ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi ma'lumotlari

XULOSA

Kelgusi davr uchun har tomonlama asoslangan chora-tadbirlar, muhim vazifa va yo'nalishlar, turli darajalardagi iqtisodiy taraqqiyot dasturlarning ishlab chiqilishi va aniq belgilab olinishi iqtisodiyotning izchil va barqaror rivojlanishini ta'minlashda muvaffaqiyat garovi hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o'zgarishsiz bo'lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo'lgusi holati tahlili ko'rsatishicha, yaqin yillar baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak.

O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonida baholash faoliyatini ham rivojlantirish asosiy vazifalardan birii bo'lib hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O'tgan qisqa vaqt mobaynida O'zbekistonda tutar-joylarni baholash keng rivojlandi, negaki sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, soliq solish, merosxo'rlik huquqini bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o'z vaqtida ob'ektni baholash zarur bo'lmoqda. Albatta, tutar-joylarni ob'ektini baholash tartibi baholash maqsadi o'zgarishi bilan o'zgarmasligi mumkin, biroq, uni hisoblash metodikasi va hisobotda taqdim etilishi farq qilishi mumkin.

Tutar-joy ob'ektini turli maqsadlarda baholash baholashning turli usul va yo'llarini keng qo'llashni talab qiladi. Tutar-joy ob'ektini baholash uchun turli metodikalardan foydalanishni nazarda tutishi mumkin. Shu boisdan, ko'chmas mulk ob'ektlari sqiymatinisamarali tashkil etish maqsadlarda baholaganda ularning

alohida jihatlarini aniqlash, baholash maqsadidan kelib chiqqan holda baholashning aniq usulini tanlay bilish muhim masalalardan biri hisoblanadi.

Aynan ko'chmas mulk bozoridagi holat ko'pgina iqtisodiy jarayonlarning kechishiga ta'sir qiladi. Shuning uchun, milliy iqtisodiyot tizimida ko'chmas mulkka tegishli turar-joy bozorining o'rnini va turar-joyning yakuniy inventarizatsion qiymatining ahamiyati beqiyosdir. Chunki, turar-joyning yakuniy inventarizatsion qiymatini bilish orqali mamlakatimizda mulkni soliqqa solish qiymatini beldilashimizga yordam beradi. Bu esa, o'z navbatida budjet tushumini to'g'ri hisob-kitobini olib borishga yordam beradi.

Olib borilgan tahlillar asosida, turar-joylarning inventarizatsion qiymatini baholash ishlari takomillashtirish va ularning sifatini oshirishning asosiy yunalishlari quyidagilarni o'z ichiga olishi kerak:

- ✓ Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholash maqsadida yig'ilgan ma'lumotlar tahlilini takomillashtirish;

- ✓ Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholash holatiga iqtisodiyot tarmoqlari bo'yicha asosiy ko'rsatkichlarining hamda ularning o'zgarish dinamikasining ta'sirini o'rganish;

- ✓ Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholash ob'yektining joylashgan yerini tahlil qilishda barcha omillar ta'sirlarni inobatga olish.

- ✓ Turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashda zonalar koefisientini unitmaslik va tog'ri tanlash maqsadga muvofiqdir.

Birituv malakaviy yakunida turar-joylarni inventarizatsion qiymatini baholashni tahlil qilish natijasida baholash sohasida olib borilayotgan ishlar va tarmoqlar - o'tkir ijtimoiy muammolarini hal etish uchun ulkan ahamiyatga ega ekanini, butun mamlakat iqtisodiyotining mutanosib rivojlanishi hamda xalqaro o'sish suratlarini taminlaydigan eng muhim omil ekanini xulosa qilib aytish joizdir.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

I. Me'yoriy-huquqiy hujjatlar

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi.-T.: O'zbekiston, 2014-yil.
2. O'zbekiston Respublikasining Yer Kodeksi. O'zbekiston Respublikasi 30.04.1998 y. 598-I-son Qonuni bilan tasdiqlangan. O'zR 30.04.1998 y. 599-I-son Qarori bilan amalga kiritilgan.
3. O'zbekiston Respublikasining Uy-Joy Kodeksi. 1998 yil 24 dekabrda 713-I-son Qonun bilan tasdiqlangan. 1998 yil 24 dekabrda 714-I-son Qaror bilan amalga kiritilgan. 1999 yil 1 apreldan amalga kiritilgan.
4. O'zbekiston Respublikasi Soliq Kodeksi. O'zbekiston Respublikasi 24.04.1997 yil 396-I-son Qonuni bilan tasdiqlangan. O'zbekiston Respublikasi OM 24.04.1997 yil 397-I-son Qarori bilan amalga kiritilgan. 1998 yil 1 yanvardan kuchga kirgan.
5. O'zbekiston Respublikasining «Ipoteka to'g'risida»gi Qonun. 2006 yil 4 oktyabr O'RQ-58-son.
6. O'zbekiston Respublikasining «Garov to'g'risida»gi Qonun. O'zbekiston Respublikasi Oliy Kengashining Axborotnomasi, 1993 y., 1-son, 17-modda; 1994 y., 11-12-son, 285-modda; O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1995 y., 6-son, 118-modda; 1995 y., 9-son, 193-modda; 1997 y., 4-5-son, 126-modda.
7. O'zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to'g'risida”gi Qonuni. 2009 y.
8. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 aprelda “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan

hizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son Qarori.

9. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-sonli "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi Qarori.

10. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining "Jismoniy shaxslarga mulk huquqi tegishli bo'lgan bino va inshootlar bo'yicha ro'yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to'g'risida" Qarori.

11. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2008 yil 28 iyyuldagi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida" Qarori.

12. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 12 sentyabrdagi 395-sonli Qarori 4-ilovasi "O'zbekiston Respublikasi Investitsiya dasturini shakllantirish tartibi to'g'risida"gi Nizom.

13. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000 yil 29 dekabrdagi 509-sonli Qarori bilan tasdiqlangan "Qurilish ob'yektlarini ro'yxatdan o'tkazish va qurilish montaj ishlarini boshlashga ruxsatnoma berish tartibi to'g'risida"gi Nizom.

14. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyunidagi "Baholashni umumiy tushuncha va printsiplari" Mulkni baholash milliy standarti (1-MBMS).

15. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyunidagi "Bozor qiymati baholash bazasi sifatida" Mulkni baholash milliy standarti (2-MBMS).

16. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyunidagi "Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi" Mulkni baholash milliy standarti (3-MBMS).

17. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyunidagi "Moliyaviy hisobot va turdosh hujjatlar maqsadida baholash" Mulkni baholash milliy standarti (4-MBMS).

18. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi "Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun baholash" Mulkni baholash milliy standarti (5-MBMS).

19. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2008 yil 5 fevraldagi "Harbiy-texnik mulkni baholash" Mulkni baholash milliy standarti (6-MBMS).

20. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009 yil 6 oktyabrdagi "Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (8-MBMS).

21. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009 yil 6 oktyabrdagi "Biznes qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (9-MBMS).

22. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009 yil 12 oktyabrdagi "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (10-MBMS).

23. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009 yil 12 oktyabrdagi "Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondining qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (11-MBMS).

24. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2012 yil 8 maydagi "Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulkni baholash milliy standarti (12-MBMS).

II. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti asarlari va ma'ruzalari

25. Karimov I.A. "Erishilgan yutuqlarni mustahkamlab, yangi marralar sari izchil harakat qilishimiz lozim". Halq so'zi, 2006 yil 11 fevral.

26. Karimov I.A. "2015-yilda iqtisodiyotimizda tub tarkibiy o'zgarishlarni amalga oshirish, modernizatsiya va diversifikatsiya jarayonlarini izchil davom ettirish hisobidan xususiy mulk va xususiy tadbirkorlikka keng yo'l ochib berish – ustuvor vazifamizdir". Toshkent-"O'zbekiton"-2015.-72 b.

27. Mirziyoyev Sh.M. Buyuk kelajagimizni mard va olijanob xalqimiz bilan birga quramiz. – Toshkent: “O’zbekiston” NMIU, 2017. – 488 b.

28. 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.

29. Mirziyoyev Sh.M. Erkin va farovon, demokratik O’zbekiston davlatini birgalikda barpo etamiz. – Toshkent: “O’zbekiston” NMIU, 2017. – 56 b.

30. Mirziyoyev Sh.M. Qonun ustuvorligi va inson manfaatlarini ta’minlash – yurt taraqqiyoti va xalq farovonligining garovi. – Toshkent: “O’zbekiston” NMIU, 2017. – 48 b.

III. Darslik va o’quv adabiyotlari

31. Асаул А.Н., под общ.ред. Икрамова М.А., “Экономика недвижимости”, учебник МВ и ССО РУз.- Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.

32. Бузырёва В.В. Экономика строительства. Учебное пособие .- М.: 2007.

33. Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007. - 352 с.

34. В.М.Рутгайзер “Оценка стоимости бизнеса” Учебное пособие Омега-Л “Маросейка” издательство Москва 2008. – 448 ст.

35. Гриценко А.С., Муталова Б.И. Планировка, застройка и реконструкция городов. Учебное пособие. Т. 2010.

36. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.

37. Грязнова А.Г., Федотова А.М. и др. “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)”. Учебник-М.:ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2008й.-544 с.

38. Джеймс Р.Хитчнер “Оценка стоимости нематериальных активов” под научной редакцией В.М.Рутгайзера Омега-Л “Маросейка” издательство Москва 2008. – 144 ст.
39. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007. - 344 с.
40. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. М.: 2006. - 268 с.
41. Касьяненко Т.Г., Махавикова Г.А., Есипов В.Е., Мирзажанов С.К. “Оценка недвижимости”, учебное пособие /.- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.
42. Кашук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
43. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. - 144 с.
44. Луков А.В., Владимирова И.Л., Холщевников В.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культура на рынке недвижимости. Научно-учебное издание: - М., 2006 - 344 с.
45. Матмуродов Ф. М. “Теория оценки”. 2013 г. -213 с.
46. Матмуродов Ф.М. “Оценка стоимости недвижимости”. Учебное пособие. 2011 г.-504 с.
47. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества.-М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003.-688 с.
48. Matmurodov F.M. “Baholash ishi”. O’quv qo’llanma.-T.: “Iqtisod-moliya”, 2011y.-160 b.
49. Maxmudov E.X. Kapital qurilish iqtisodiyoti. O’quv qo’llanma. T.: TDIU, 2009.
50. Nishonboev N., Matmurodov F.M., “Kadastr asoslari”, o’quv qo’llanma. 2010 y. -76 b.
51. R.X.Alimov, B.B.Berkinov va boshqalar. “Ko’chmas mukni baholash”. “Fan”. T.:2005y.-256b.

52. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб., 2007. - 536 с.

53. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета, Изд. центр г. Ростова-на-Дону «Март», М. – 2006. – 448 с

54. Томас Т. Негл, Рид К. Стратегия и тактика ценообразования/Пер. С англ. –СПб.: Питер, 2001. - 169 с.

55. To'uchiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.

56. Yodgorov V.U., Butunov D.Ya. Kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti, 2-qism: O'quv qo'llanma.- T.: TAQI, 2008.- 218 b.

57. Yodgorov V.U., Butunov D.Ya. Uy-joy kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi. Darslik. T.: TAQI, 2011 y.

58. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин, 2002.

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

60.Sh.Sh.Shox'azamiy “Mulk, qiymat va narhning nazariy asoslari”,o'zbekiston Respublikasi oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi.T:Iqtisod-moliya, 2015, 460b.

61. Shoha'zamiy Sh.Sh. “Mulk nazariyasi, qiymati va narhi”.-T.:Fan vai texnologiya. 2012y. -796 b.

IV. Davriy nashrlar (gazeta va jurnallar)

62. “O'zbekistona moliyaviy sektorning rolini oshirishva unda ilg'or xorij tajribasidan foydalanish” mavzusidagi halqaro ilmiy-amaliy konferentsiya materiallari to'plami (II qism), 2015yil.

63. “Tejamkorlikning kontseptual asoslari va uning ijtimoiy-iqtisodiy shart-sharoitlar” mavzusidagi respublika oliy o’quv yurtlararo ilmiy-amaliy konferentsiya materiallari to’plami, 2015yil.

64. O’zbekiston Respublikasi iqtisodiy-ijtimoiy taraqqiyotining mustaqillik yillaridagi (1990-2010 yillar) asosiy tendentsiya va ko’rsatkichlari hamda 2011-2015 yillarga mo’ljallangan prognozlari. Statistik to’plam. –T.: Davlat Statistika qo’mitasi va Iqtisodiyot vazirligi, 2011.

V. Internetsaytlar:

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

<http://www.mf.uz> (O’zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi)

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

<http://www.mirkin.uz> (Rossiya FA professori Mirkin Ya.M. sayti)

<http://www.uzse.uz> (“Toshkent” Respublika fond birjasi)

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

<http://www.tfi.uz> (Toshkent moliya instituti)

<http://www.gov.uz> (davlat sayti)

<http://www.lex.uz> (huquqiyhujjatlar sayti)

<http://www.norma.uz> (huquqiy hujjatlar sayti)

<http://www.moodys.com> (Mudis xalqaro tashkiloti sayti)

<http://www.eurostat.org> (Evropa mamlakatlari statistikasi sayti)

<http://www.worldbank.org> (Jahon banki tashkiloti sayti)

<http://www.imf.org> (Xalqaro valyuta fondi sayti)

<http://www.standardandpoors.ru> (Stendard end purs tashkiloti sayti)

<http://www.finam.ru> (Rossiya investitsion kompaniyasi sayti)

www.rbc.ru (Rossiya biznes maslaxat portali)

www.financepro.ru (Fanlarga tegishli boshqa adabiyotlar)

Binolarning ichki o'lchov
QAYDNOMASI²⁴

Binoning kodi	Qavat raqami	Xonaning plandagi raqami	Xonaning nomi	O'lchamlari, m (formulada)	Maydoni, m ²			Balandligi, m	Hajmi, m ³
					foydali (yashash)	yordam chi	umumiy foydali		
0001	1	1	Koridor.	6,25*5,10/2,15*11,90/8,45*1,95		67,85	67,85	3,40	230,6
	1	2	Yashash xona.	3,75*4,20	15,75		15,75	3,40	53,55
	1	3	Yashash xona.	3,70*4,20	15,54		15,54	3,40	52,83
	1	4	Yashash xona.	4,80*7,05	33,84		33,84	3,40	115,05
	1	5	Yashash xona.	4,80*4,0	19,20		19,20	3,40	65,28
	1	6	Garaj.	6,60*3,10		20,46	20,46	3,40	69,56
	1	7	Koridor.	3,60*1,55		5,58	5,58	3,40	18,97
	1	8	Yashash xona.	4,25*3,60	15,30		15,30	3,40	52,02
	1	9	Oshxona.	2,15*2,45		5,26	5,26	3,40	17,90
	1	10	Xojatxona.	1,10*2,45		2,69	2,69	3,40	9,16
Jami					99,63	101,84	201,47		684,99

²⁴ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi ma'lumotlari

Bino va inshootlarning tashqi o'lchovi
QAYDNOMASI²⁵

Bino va inshootning kodi	Bino va inshootning nomi	Qavatlar soni	O'lchamlari, m (formulada)	Asosiy binolar			Yordamchi bino va inshootlar			O'zboshimchalik bilan qurilgan imoratlar			Umumiy qurilish osti maydoni va hajmi	
				maydoni, m ²	balandligi h, m	hajmi m ³	maydoni, m ²	balandligi h, m	hajmi m ³	maydoni, m ²	balandligi h, m	hajmi m ³	maydoni, m ²	hajmi m ³
0001	Turar-joy	1	28,33*19,55	553,85	3,80	2104							553,85	2104
Jami				553,85		2104							553,85	2104

²⁵ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi ma'lumotlari

Bino va inshootlar konstruktiv qismlarining tavsifi²⁶

Bino va inshootning kodi	Bino va inshootning nomi	Konstruktiv qismlarning tavsifi							
		poydevor	poydevor usti	devorlar	bostirma	partusinlar	tom	tom qoplamasi	pol
0001	Turar-joy	Beton	Pishiq g'isht	Paxsa loy			Yog'och	Shifer	Taxta

²⁶ O'zbekiston Respublikasi yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasidagi Xorazm viloyati Xazorasp tumani yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri davlat korxonasi ma'lumotlari

