

F.M.MATMURODOV

BAHOLASH ISHI



TOSHKENT

330.115

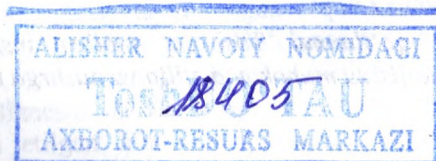
44-31

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

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

F.M.MATMURODOV

BAHOLASH ISHI



TOSHKENT-2012

UDK: 338.5 (075)

KBK 65.9 (5Y) B6

M31

M31 F.M.Matmurodov: Baholash ishi. O'quv qo'llanma. – T.: «Fan va texnologiya» nashriyoti, 2012, 132 bet.

O'quv qo'llanmada baholash bo'yicha hisobot tuzishning asosiy tushunchalari, maqsadi va mantig'i; mulk tasnifi va ishonchlilik reytingi; baholash faoliyatini huquqiy-me'yoriy tartiblashtirish; xarajat yondashuvi, qiyosiy yondashuv va daromad yondashuvi asosida mulkni baholash; ko'chmas mulk, ko'char mulk va biznes qiymatini baholash; ko'mir va yadro yoqilg'isi siklli korxonalar tufayli hududlarning ekologik zararini baholashga uslubiy yondashuvlar hamda baholash haqida hisobot ekspertizasini o'tkazish bo'yicha uslubiy tavsiyalar va obyektlarni baholashda baholovchilarning asosiy xatoliklari tavsiflangan.

Mazkur o'quv qo'llanma, iqtisodiyot oliy o'quv yurtlari talabalari, ilmiy xodimlar, aspirantlar va shu soha bilan qiziquvchi mutaxassislar uchun mo'ljallangan.

UDK: 338.5 (075)

KBK 65.9 (5Y) B6

Taqrizchilar: N.MIRZARAHIMOVA – O'zbekiston baholovchilar jamiyati raisi;
F.T.ADILOV – TMI «Moliya injiniringi va bozorlar» kafedrasida dotsenti, i.f.n.

O'quv qo'llanma Toshkent moliya institutining ilmiy-uslubiy Kengash majlisida muhokama etilib va nashrga tavsiya qilingan.

ISBN 978-9943-10-673-4

© «Fan va texnologiya» nashriyoti, 2012.

KIRISH

Mamlakatimizda yigirmanchi asrning 90-yillarini boshida baholashning jahon klassik nazariyasi asosida baholash faoliyatini amalga oshirish uchun zarur qonuniy-huquqiy baza shakllantirildi, uni faol rivojlantirish uchun turli choralar ko'rilmoqda.

Yana muhim mummolardan biri hali respublikada baholashning metodologik bazasi yetarli darajada shakllanmadi. Buning uchun ancha ilmiy tadqiqot va uslubiy ishlarni amalga oshirilishi shart.

Dunyoning rivojlangan mamlakatlarida ko'chmas mulkni baholashning turli uslubiy yondashuvlaridan foydalaniladi. Masalan, mulkni baholash bo'yicha Angliya amaliyotida beshta usul keng tarqalgan: qiyoslash, investitsiya, foyda, qoldiq, pudratchi. AQSh baholovchilari amaliyotida, odatda, uch usul ustuvorlik qiladi: xarajat, qiyosiy va daromad.

O'zbekistonda ham AQShdagi kabi xarajat (balans), qiyosiy (taqqoslash, bozor) va daromad yondashuvlari qo'llanilmoqda. Ushbu yondashuvlarni har birida o'ziga tegishli usullari mavjud. Jumladan, daromad yondashuvi uchta, xarajat va qiyosiy yondashuvlari o'nlab baholash usullariga ega. Bu usullar har bir mamlakatning siyosiy-iqtisodiy, ijtimoiy-mentalitet taraqqiyotidan va o'ziga xosligidan kelib chiqib yaratilgan va rivojlanmoqda. Respublikamiz ham uchta yondashuvning o'z milliy taraqqiyotiga mos usullari tanlab baholash xizmatlarini bajarmoqda. Foydalanayotgan va endi kiritiladigan baholash usullarini chuqur ilmiy va amaliy asoslash va maqbullashtirish lozim.

Baholash faoliyati taraqqiyotiga hissa qo'shuvchi vositalardan biri uslubiy ta'minotdir. Hozirgacha tayyorlangan o'quv-uslubiy ishlardan N.To'ychiyev, A.Usmanov va b.larning «Ko'chmas mulkni baholash», R.Alimov, B.Xodiyev, B.Berkinov, A.Kravchenkolarning «Ko'chmas mulkni baholash», «Biznesni baholash» qo'llanmalarida baholashning ba'zi savollari bayon etilgan Jahon amaliyotida baholashning keng kamrovi va chuqur ilmiy-amaliy asosini yaratilganligi o'quv-uslubiy ishlarni miqdorini va sifatini ko'paytirishni talab qiladi. Shuning uchun ham o'quv adabiyotlarni nashr ishlarini doimo olib borish zarur. Ushbu tayyorlangan o'quv qo'llanma baholash faoliyatini ba'zi jihatlarini kitobxonlarga tanishtirishga xizmat qilishi mumkin.

I bob. BAHOLASH BO'YICHA HISOBOT TUZISHNING ASOSIY TUSHUNCHALARI, MAQSADI VA MANTIG'I

1.1. Qiymat turlari, baholash yondashuvlari va usullari

Mulkni baholash ko'pincha quyidagi maqsadlar uchun talab qilinadi: bankdan kredit olish (ipoteka, iste'mol); meros olish uchun; sud jarayoni maqsadlari uchun; mulkni sotish uchun.

Baholash obyekti qiymatining yakuniy kattaligi baholash natijasi hisoblanadi. Baholash natijasi tomonlar baholash obyekti bilan bitim tuzish yoki boshqa harakatlarda, jumladan, oldi-sotdi shartnomasi tuzishda, ijaraga yoki garovga berishda, sug'urtalashda, kreditlashda, ustav (ombor) kapitaliga kiritishda, soliqqa tortish maqsadlari uchun, moliyaviy (buxgalteriya) hisobot tuzishda, korxonalarni va xususiy-lashtirishni qayta tashkil qilishda, nizolarni hal qilishda, boshqaruv qarorlarini qabul qilishda va boshqa holatlarda qo'llanilishi mumkin.

Qiymat turlari. Baholash faoliyatini amalga oshirish jarayonida qiymat tushunchasidan foydalanishda baholash natijasining taxmin qilingan foydalanilishi bilan aniqlanadigan aniq qiymat turiga ishora qilinadi. Baholash faoliyatini amalga oshirish jarayonida baholash obyektining quyidagi qiymat turlaridan foydalaniladi: bozor qiymati; investitsion qiymat; tugatish qiymati; kadastr qiymati.

Baholash obyektining bozor qiymati — bu bitim tomonlari barcha axborotlarga ega bo'lgan holda ongli harakat qiladigan, bitim narxlarini miqdorida esa qandaydir favqulodda holat aks etmagan holda raqobat sharoitida ochiq bozorda baholash obyektini boshqa tomon ixtiyoriga o'tkazish mumkin bo'lgan eng ehtimoliy narxidir.

Baholash obyekti qiymat turlari bozor qiymatidan farqlanadi:

a) cheklangan bozorga ega baholash obyekti qiymati — ochiq bozorda sotilishining imkoni yo'q yoki bozorda erkin ko'char tovarlar sotilishi uchun zaruriy xarajatlarga nisbatan qo'shimcha xarajatlarni talab qiluvchi baholash obyektining qiymati;

b) baholash obyektining egallash qiymati — baholash obyekti eskirishini hisobga olgan holda baholash o'tkazish sanasi uchun mavjud bozor narxlarida baholash obyektiga o'xshash obyektini yaratish uchun xarajatlar miqdori;

d) baholash obyektini ishga tushirish qiymati — baholash objekti eskirishi hisobga olingan holda baholash o'tkazish sanasi uchun mavjud bozor narxlarida aynan o'xshash materiallar va texnologiyalarni qo'llash asosida baholash obyektiga o'xshash obyektini yaratish uchun xarajatlar miqdori;

e) mavjud foydalanishdagi baholash objekti qiymati — mavjud sharoit va undan foydalanish maqsadidan kelib chiqib aniqlanadigan baholash objekti qiymati;

f) baholash obyektining investitsion qiymati — muayyan investitsion maqsadlarda aniq shaxs uchun uning daromadlilikidan kelib chiqib aniqlanadigan baholash objekti qiymati;

g) soliqqa tortish maqsadlari uchun baholash objekti qiymati — soliq bazasini hisoblash uchun aniqlanadigan va me'yoriy-huquqiy hujjatlarga muvofiq hisoblanadigan baholash objekti qiymati (jumladan inventarizatsion qiymat);

h) baholash objekti tugatish qiymati — baholash objekti o'xshash obyektlar ekspozitsiyasining odatiy muddatidan kamroq muddatda musodara qilinishi lozim bo'lgan holatda baholash obyektining qiymati;

i) baholash obyektining utilizatsiya qiymati — baholash obyektining utilizatsiya xarajatlarini hisobga olgan holda u o'z ichiga olgan materiallarning bozor qiymatiga teng baholash objekti qiymati;

j) baholash obyektining maxsus qiymati — baholash haqida shartnoma yoki me'yoriy-huquqiy hujjatga baholash standartlarida ishora qilingan bozor yoki boshqa qiymat tushunchasiga kiritilmagan shartlar kiritilgan holda belgilanadigan qiymat.

Baholash objekti kadastr qiymatini aniqlashda kadastr baholash o'tkazishni tartibga soluvchi qonunchilikka muvofiq o'rnatilgan va tasdiqlangan bozor qiymatini ommaviy baholash usullari qo'llaniladi. Kadastr qiymat baholovchi tomonidan, xususan, soliqqa tortish maqsadlari uchun aniqlanadi.

Baholash va baholash usullariga yondashuvlar: xarajat yondashuvi — baholash obyektining eskirishi hisobga olingan holda uni tiklash yoki o'rni egallash uchun zarur xarajatlarni aniqlashga asoslangan baholash objekti qiymatini baholash usullari majmuyi; qiyosiy yondashuv — bitim narxlarida haqida ma'lumotlar mavjud bo'lgan o'xshash obyektlar bilan taqqoslashga asoslangan baholash objekti qiymatini baholash usullari majmuyi; daromad yondashuvi — baholash obyektidan kutilayotgan daromadlarni aniqlashga asoslangan baholash objekti qiymatini baholash usullari majmuyi.

Baholash usuli — baholash yondashuvlaridan biri doirasida baholash obykti qiymatini hisoblash usuli. Baholash o'tkazish sanasi — holatiga ko'ra baholash obykti qiymati aniqlanadigan kalendar sana. Narx — baholash obykti yoki uning analogi uchun taklif qilingan yoki to'langan pul miqdori.

Baholash obykti analogi — baholash obyktining asosiy iqtisodiy, moddiy, texnik va boshqa tavsiflariga ko'ra o'xshash boshqa obyekt, uning narxi o'xshash shartlarda tuzilgan bitimdan ma'lum bo'ladi.

Baholash obykti qiymatining jami miqdori — baholovchi tomonidan baholashning turli yondashuvlari va baholash usullari qo'llangan holda baholash obykti qiymatini hisoblash natijalarining asoslangan umumlashtirma yig'indisi sifatida olingan baholash obykti qiymat miqdori.

Baholash haqida hisobot ekspertizasi — baholash obyktida baholash o'tkazish jarayonida baholovchi tomonidan baholash faoliyati to'g'risida qonunchilik va baholash haqida shartnoma talablariga rioya qilinishini, shuningdek, foydalanilayotgan axborotlarning yetarililigi va ishonchliligi, baholovchi tomonidan qilingan xulosalar asoslanganligi, baholash yondashuvlaridan foydalanish yoki foydalanishdan bosh tortishlarni tekshirish bo'yicha tadbirlar majmuyi.

Baholashni o'tkazish uchun talablar: Baholash o'tkazish o'z ichiga quyidagi bosqichlarni oladi; a) buyurtmachi bilan baholash haqida shartnoma tuzish; b) baholash obyektining miqdoriy va sifat tavsiflarini belgilash; d) baholash obykti taalluqli bo'lgan bozor tahlili; e) baholashga yondashuvlarning har biri va zaruriy hisoblashlarni amalga oshirish doirasida baholash usuli (usullari) ni tanlash; f) baholashga yondashuvlarning har biri doirasida olingan natijalarni umumlashtirish, baholash obykti qiymatining umumiy miqdorini aniqlash; g) baholash haqida hisobot tuzish va uni buyurtmachida taqdim etish.

Baholash to'g'risidagi qonunchilikda nazarda tutilgan baholovchi mustaqilligiga talablarga rioya qilingandagina obyektini baholash baholovchi tomonidan o'tkazilishi mumkin. Agar u mazkur talabga javob bermasa, baholovchi bu haqda buyurtmachiga xabar berishi va baholash haqida shartnoma tuzishdan bosh tortishga majbur sanaladi. Baholash haqida shartnoma tuzishda baholovchi buyurtmachiga baholash to'g'risidagi qonunchilik talablari, jumladan, baholash faoliyatini litsenziyalash tartibi to'g'risida, baholash haqida shartnoma va baholash haqida hisobotga qo'yiladigan talablar to'g'risida, shuningdek, baholash standartlari haqida axborot taqdim etish

majburiyatini o'z zimmasiga oladi. Bunday axborotlar taqdim etilganligi dalili baholash haqida shartnomada qayd qilinadi.

Baholovchi tomonidan huquqni belgilab beruvchi qonunchilik hujjatlari, baholash obyektiga boshqa shaxslar huquqi yuklatilganligi haqida ma'lumotlar; baholash obyektiga taalluqli buxgalteriya hisobi va hisoboti ma'lumotlari; baholash obyektining texnik va ekspluatatsion tavsifi haqida ma'lumotlar; qiymatini aniqlash maqsadida baholash obyektining miqdoriy va sifat tavsifini belgilash uchun zarur axborotlar, shuningdek, baholash objekti bilan bog'liq boshqa axborotlarni to'plash va qayta ishlash amalga oshiriladi.

Baholovchi baholash objekti taalluqli bozorni, uning tarixi, joriy konyunkturasi va tendensiyalari, shuningdek, baholash objekti analoglarini aniqlaydi va tahlil qiladi, ularni tanlash asoslarini keltiradi. Baholashga yondashuvlarning har biri doirasida olingan natijalar asosida baholovchi baholash objekti qiymatining umumiy miqdorini aniqlaydi. Baholash objekti qiymatining umumiy miqdori, agar baholash haqida shartnomada boshqasi nazarda tutilmagan bo'lsa, yagona kattalik shaklida so'mda ifodalanishi lozim.

Mulkni baholashda kompaniya mutaxassisi albatta mulkni ko'zdan kechirish uchun borib keladi, chunki obyekt fotosuratlari mavjudligi hisobotni bankda, sug'urta kompaniyalarida, shuningdek, sudda qabul qilinishining shartlaridan biri sanaladi.

Ko'chmas mulkni baholashning asosiy yondashuvlari

1.1-jadval

Ko'chmas mulk qiymatini baholash yondashuvlari		
Daromad	Qiyosiy	Xarajat
Daromad yondashuvi – bu baholash obyektidan kutilayotgan daromadlarni aniqlashga asoslangan baholash	Qiyosiy yondashuv – bu bitim narxlariga haqida ma'lumotlar	Xarajat yondashuvi – baholash obyektining eskirishi
obyekti qiymatini baholash usullari majmuyi. Bunda nafaqat daromadlar miqdori, balki ular tushgan vaqt, shuningdek, ularni olish bilan bog'liq risk ham e'tiborga olinadi. Yondashuv doirasida ikki usul qo'llaniladi. To'g'ridan-to'g'ri	mavjud bo'lgan o'xshash obyektlar bilan taqqoslashga asoslangan baholash objekti qiymatini baholash usullari	hisobga olingan holda uni tiklash yoki o'rnini egallash uchun zarur xarajatlarni aniqlashga asoslangan baholash objekti

<p>kapitallashuv usulining tayanch modeli: $V = \frac{NOI}{R}$</p> <p>bu yerda, V – ko'chmas mulk obyektining qiymati; NOI – kutilayotgan sof operatsion daromadning representiv miqdori; R – kapitallashuv stavkasi.</p> <p>Diskontlangan pul oqimi usulining tayanch modeli:</p> $V = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+i)^i} + \frac{FV}{(1+i)^n}$ <p>bu yerda, i – diskontlash stavkasi; FV – tasarruf etish davrining oxirida ko'chmas mulk obyektini qayta sotish narxi (reversiya); n – tasarruf etish davri; 1 – to'lov davri raqami.</p>	<p>majmuyi.</p> <p>Yondashuvning tayanch modeli $V = S_c \pm ADJ_c$</p> <p>Bu yerda, V — ko'chmas mulk obyektining qiymati;</p> <p>S_c — analogni sotish narxi;</p> <p>ADJ_c — analogni sotish narxiga tuzatish kattaligi.</p>	<p>qiymatini baholash usullari majmuyi.</p> <p>Yondashuvning tayanch modeli $V=LV+(IV-D)$</p> <p>Bu yerda V — ko'chmas mulk obyektining qiymati;</p> <p>LV — yer maydoni qiymati;</p> <p>IV — bino va inshootlar qiymati;</p> <p>D — eskirish.</p>
---	---	---

Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlarining qiyosiy tavsifi

1.2-jadval

Afzalliklari	Kamchiliklari
Xarajat yondashuvi	
<p>1. Samaraliroq foydalanish uchun tayyor yangi yoki yaqinda qurilgan obyektlarni baholashda yanada ishonchli.</p> <p>2. Quyidagi holatlar uchun xarajatli yondashuv asosida baholash maqsadga muvofiq va (yoki) mumkin bo'lgan yagona usul hisoblanadi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – yangi qurilish yoki rekonstruksiyalarning texnik-iqtisodiy tahlili; – tugallanmagan qurilishni baholash; – jamoat-davlat va maxsus 	<p>1. Xarajatlar har doim ham bozor qiymatiga ekvivalent emas.</p> <p>2. Yanada aniqroq natijaga erishishga intilish mehnat xarajatlarining jadal o'sishi bilan birga kuzatiladi.</p> <p>3. Mehnat xarajatlarining baholana-yotgan ko'chmas mulk obyektini sotib olishga nomutanosibligi, yangi qurilish uchun xarajatlar baholash jarayonidagi kabi, ya'ni qurilish qiymatidan eskirish chegirib tashlanadi.</p> <p>4. Eski binolarni ishga tushirish qiymatini hisoblash muammoliligi.</p> <p>5. Yer maydonini binodan alohida</p>

<p>obyektlari baholash, chunki ular daromad olish uchun mo'ljallanmagan va o'xshash savdolar haqida ma'lumotlar olish ehtimoli kam;</p> <p>– kam faol bozorlarda obyektlarni baholash;</p> <p>– sug'urtalash va soliqa tortish maqsadlari uchun baholash;</p> <p>– boshqa yondashuvlarni qo'llash uchun axborotlar yetarli bo'lmasa.</p>	<p>baholash. Biroq amaliyotda bunday ajratish mumkin emas yoki sezilarli xarajatlar bilan bog'liq.</p> <p>6. Rossiya yer maydonlarini baholash muammoliligi.</p> <p>7. Eski bino va inshootlar eskirish miqdorini aniqlash murakkabligi, chunki aksariyat hollarda eskirish darajasi haqida mulohaza baholovchining ekspert xulosasiga asoslanadi hamda natijalarning aniqligi malaka va tajribaga ko'p jihatdan bog'liq bo'ladi.</p>
--	---

Qiyosiy yondashuv

<p>1. Uncha katta bo'lmagan tijorat obyektlari va ko'pincha xarid qilinadigan hamda sotiladigan, lekin daromad olish uchun foydalanilmaydigan ko'chmas mulk obyektlarini baholash uchun faol bozor, shuningdek, tuzilayotgan bitimlar bo'yicha yetarli miqdorda ma'lumotlarni ta'minlovchi axborot infrastrukturasi mavjudligi sharoitida ishonchligi yuqori.</p> <p>2. Statistika asoslangan.</p> <p>3. O'ziga xos sotuvchilar va xaridorlarning yakuniy baholashdagi fikrini ifodalashga imkon beradi.</p> <p>4. Sotish narxida moliyaviy shartlar yoki inflatsiya o'zgarishlari aks ettiriladi. Qiyoslanayotgan obyektlar farqiga tuzatishlar kiritish imkonini beradi.</p>	<p>1. Sotishlar tafovuti. Mutlaq o'xshash obyektlar savdosi bo'lmaydi, bir xillik faqat qator parametrlar bo'yichagina kuzatiladi. Qiyoslanayotgan sotishlar o'rtasida farq qancha katta bo'lsa, baholash bo'yicha yetarlicha aniq bo'lmagan natija olish ehtimoli shuncha ortadi.</p> <p>2. Haqiqatda sotish narxi haqida axborot to'plash murakkabligi. Sotishlarning haqiqiy narxi ko'pincha soliq va yig'imlar to'lashdan qochish maqsadida yashiriladi. Axborotlar ishonchligini tekshirish sezilarli darajada murakkab.</p> <p>3. Bitimning o'ziga xos shartlari haqida axborot to'plash muammoliligi (tomonlar iqtisodiy oqilona harakat qilganmi, sotuvchi va xaridorning asoslari o'ziga xosmi va boshqalar).</p> <p>4. Bozor barqarorligiga bog'liqlik. Agar bozor tezkor o'zgarishlarga uchrasa, u holda baholash bo'yicha aniq natija olish qiyin kechadi, chunki baholash sanasiga kelib bozor shartlari</p>
--	---

<p>5. Tahlil uchun yetarli miqdorda ma'lumotlar mavjudligida qo'llanilishi oson va ishonchli natija beradi.</p>	<p>jiddiy o'zgarib ketishi mumkin.</p>
---	--

Daromad yondashuvi

- | | |
|---|---|
| <p>1. Ushbu yondashuv asosida olingan natijalar daromad keltiruvchi obyektlarni baholashda ko'proq ahamiyatga ega. Ular investitsiyalash maqsadga muvofiqligini tahlil qilishda va investitsiyalarni ko'chmas mulkka moliyalashtirish haqida qarorlarni asoslashda qo'llaniladi</p> <p>2. Daromad yondashuvi daromad olish manbasi sifatida ko'chmas mulk haqida investor tasavvurlarini xarajat va qiyosiy yondashuvga nisbatan ko'proq darajada o'zida aks ettiradi, ya'ni ko'chmas mulkning bu sifati asosiy narx shakllantiruvchi omil sifatida e'tiborga olinadi.</p> <p>3. To'g'ridan-to'g'ri kapitallashuv usuli hisoblashlarning nisbatan soddaligi, takliflarning uncha ko'p bo'lmagan miqdori bilan tavsiflanadi, bozor holatini aks ettiradi va barqaror muomalada bo'lgan kam riskli ko'chmas mulk obyekti uchun, ayniqsa, yaxshi natija beradi.</p> <p>4. Pul oqimlarini diskontlash usuli eng yaxshi nazariy usul sanaladi, bozor dinamikasi, daromad va xarajatlarning notekis tuzilmasini hisobga oladi. Obyektdan olinadigan daromadlar va bozor</p> | <p>1. Daromadlarning uzoq muddatli oqimini prognozlash zarurati. Kelgusi oqimlarning aniq bahosini olish jarayonini Rossiyada yuzaga kelgan yetarlicha barqaror bo'lmagan vaziyat murakkablashtiradi, noaniq prognoz ehtimoli prognoz davri uzoq muddatlilikini mutanosib ravishda oshiradi.</p> <p>2. Prognoz qilinayotgan daromadga risk omillari ta'siri. Joriy qiymatni aniqlashda ko'chmas mulkka egalik qilishdan kelgusi daromadlar olish bilan bog'liq taxmin qilingan risklarni hisobga olish zarur, bu baholash natijalari aniqligiga ta'sir qiladi.</p> <p>3. Analog obyektlar daromadlilikiga haqida ma'lumotlar yig'ish muammoligi. Daromadlilik haqida axborotlar, odatda, maxfiy bo'ladi, ko'pincha rasmiy axborotlar haqiqatga mos tushmaydi, ko'chmas mulk obyektlarining haqiqiy daromadlilikini tekshirish esa ancha qiyin, mos ravishda, baholash noaniq bo'lishi mumkin, kapitallashuv jarayonida noaniqlik yanada ortadi.</p> <p>4. Qulaylik keltiruvchi ko'chmas mulkni baholashda daromadning qiymat bahosi va betakror</p> |
|---|---|

beqaror bo'lganda, shuningdek, obyekt qurilish yoki rekonstruksiya bosqichida bo'lgan vaqtda qo'llaniladi.

ko'chmas mulk obyektlariga egalik qilishning qiymat bahosini aniqlash o'ta murakkab.

1.2. Baholash haqida hisobot tuzish mantig'i

Baholovchilarning amaliy ma'lumotlarini asoslashda hisobotning quyidagi mundarijasi va boblar ketma-ketligi yo'naltiruvchi hisoblanadi:

Mundarija. Annotatsiya. 1-bob. Umumiy qism; 2-bob. Baholash obyektlari tavsifi; 3-bob. Analitik qism. 4-bob. Hisob-kitob qismi. Ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatini aniqlash. Olingan natijalarni tahlil qilish va baholash obyektlarining yakuniy qiymati haqida xulosa qilish. Adabiyot manbalari ro'yxati. Ilovalar.

Keyingi vaqtlarda «Umumiy qism» bobi mazmuni ko'proq bahsmunozaralarga sabab bo'lmoqda, chunki uning ayrim elementlarini hisobotga Ilovalarga kiritish mumkin. Bu bobga aksariyat baholovchilar tomonidan Maqsad va vazifalar, Baholovchi va baholash buyurtmachisi rekvizitlari, Baholash standartlari tavsifi, Baholash o'tkazish jarayonida qo'llaniladigan ma'lumotlar ro'yxati, Qabul qilingan farazlar, Obyektlar qiymati va ularning yakuniy kattaligini aniqlash ketma-ketligi kabi me'yoriy talablar bilan bog'liq masalalarni kiritish taklif etiladi.

Bobning quyidagi tarkibi variantlarning biri sifatida xizmat qiladi: 1-bob. Umumiy qism. 1.1. Baholash topshirig'i ta'rifi. 1.2. Baholovchilar bayonoti. 1.3. Cheklovchi shartlar va qilingan farazlar. 1.4. Qo'llaniladigan baholash standartlari. 1.5. Qiymat turini aniqlash. 1.6. Asosiy tushuncha va ta'riflar. 1.7. Baholashning metodik asoslari. 1.8. Mulki baholovsh tartibi. 1.9. Baholash yondashuvlari. 1.10. Ko'chmas mulk obyektlari uchun hisoblash usullari. 1.11. Axborot manbalari va boshqalar.

2-bob. Baholash obyektlari tavsifi. Variantlarning biri sifatida bobning quyidagi tarkibi xizmat qiladi. 2.1. Baholash obyektlari tarkibi 2.2. Yer maydonlari tavsifi 2.3. Yaxshilanish va ularning joriy holati tavsifi. 2.4. Obyektlar tarixi, joriy foydalanish va boshqalar tavsifi.

3-bob. Analitik qism. Variantlarning biri sifatida bobning quyidagi tarkibi xizmat qiladi. 3.1. Ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir qiluvchi makro va mikroiqtisodiy ko'rsatkichlar. 3.2. Baholash obyektlari joylashgan yeri tahlili. 3.3. Ko'chmas mulk bozori tahlili. 3.4. Baholash

obyektlaridan eng yaxshi va yanada samarali foydalanish tahlili. 3.5. Va boshqalar. 3.6. Xulosalar.

Hisobotning analitik qismi barcha uchala yondashuvda ham hisoblash o'tkazish uchun tayyorgarlik asosi bo'lib xizmat qiladi. Baholash bo'yicha muayyan yondashuvni qo'llashdan voz kechishni asoslash va qo'llaniladigan yondashuvlar doirasida usullarni tanlash analitik qism bo'yicha xulosalar tarkibida ham, ushbu yondashuvlarning hisob-kitob qismini yechish tarkibida ham amalga oshirilishi mumkin (bunda keyingi hisob-kitoblarga jiddiy ta'sir kuzatilmaydi). Hisobotning analitik qismi axborot bazasini tayyorlaydi, uning asosida baholashda muayyan yondashuvni qo'llashdan voz kechish va baholash yondashuvlarida qo'llaniladigan usullarning asoslari aniqlanadi.

Hisobotning hisob-kitob qismida quyidagi me'yoriy talablar amalga oshiriladi: uchala baholash yondashuvidan foydalanish (xarajat, qiyosiy va daromad), qandaydir yondashuvni qo'llashdan asoslangan holda voz kechish; har bir yondashuv doirasida usullarni tanlash (tanlov analitik qism oxirida bo'lishi ham mumkin) va hisob-kitoblarni amalga oshirish.

4-bob. Hisob-kitob qismi. Ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatini aniqlash 4.1. Xarajat yondashuvi. 4.2. Qiyosiy yondashuv. 4.3. Daromad yondashuvi.

Yondashuvlar bo'yicha hisob-kitoblarni bajarish ketma-ketligi yondashuv natijalarini qo'llash mantig'iga bog'liq.

Olingan natijalarni tahlil qilish va baholash obyektlarining yakuniy qiymati haqida xulosa qilish hisob-kitob bobi doirasida yoki undan keyin olib borilishi mumkin. Yakuniy qiymat bir necha yondashuvda olingan ko'chmas mulk huquqlari qiymatlarining ishonchliligi va ishonarliligini tahlil qilish natijasida olinadi.

Adabiyot manbalari ro'yxati «qancha ko'p bo'lsa, shuncha yaxshi» tamoyiliga ko'ra shakllantirilishi mumkin emas, balki faqatgina zaruriy axborot materiallaridan tarkib topishi lozim. *Ilovalar* hisobotga dalillar qismi bazasida shakllanadi. Baholovchilar ilovaga jami qo'shimcha va tasviriy materiallarni kiritishga haqli sanaladi.

Nazorat uchun savollar

1. Mulkni baholashdan maqsad nimalardan iborat va qiymat turlarini sanang?

2. Baholash obyektining bozor qiymati va uning bozor qiymatidan farqli holatni tushuntirib bering?

3. Ko'chmas mulkni baholashning asosiy yondashuvlarini mohiyati hikoya qiling?

4. Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlarining qiyosiy tavsifini keltiring?

5. Baholash haqida hisobot tarkibi nimalardan iborat?

II bob. MULK TASNIFI VA ISHONCHLILIK REYTINGI

2.1. Ko'chmas mulk tasnifi. 2.1.1. Ofis binolari tasnifi

«Noble Gibbons» kompaniyasi ko'chmas mulk bozori shartlariga moslashtirilgan binolar tasnifini ishlab chiqdi.

«A1» toifasi: Bino chet el investorlari talablariga javob berishi lozim; yangi qurilish; binolarda to'liq boshqariladigan mikroiklim, ventilatsiya, isitish moslamalari va havo aylanishining integratsiyalashgan tizimi yordamida o'zgarmas harorat hamda namlikni saqlash (odatda, to'rt quvurli fenkoyllar ko'magida amalga oshiriladi); falsh-pol va osma shiftlar o'rnatish imkoniyati; to'siqlar o'rtasidagi balandlik kamida 3,6 m (falsh-poldan osma shiftgacha kamida 2,7 m); qavatni samarali rejalashtirish va tayanch kolonnalarni oqilona joylashtirish (kolonnalar o'rtasidagi masofa kamida 6 m), kolonnalar va derazalar o'rtasida oqilona nisbat; yerosti avtomobillar turish joyida mashinajoylarning yetarli miqdori; zamonaviy xavfsizlik tizimi; yaxshi muhandislik ta'minoti; UPS (uzluksiz ta'minot manbayi); xalqaro standartlarga javob beruvchi binolar boshqaruvi; tajribali ijaraga beruvchi; mulkka egalik va binolarni ishlatish huquqining to'g'ri rasmiylashtirilgan yuridik hujjatlashtirilishi.

«A2» toifasi: Qayta qurilgan yoki to'liq rekonstruksiya qilingan bino; binolarda to'liq boshqariladigan mikroiklim, ventilatsiya, isitish moslamalari va havo aylanishining integratsiyalashgan tizimi yordamida o'zgarmas harorat hamda namlikni saqlash; zamonaviy xavfsizlik tizimi; yaxshi muhandislik ta'minoti; UPS (uzluksiz ta'minot manbayi); falsh-pol va osma shiftlar o'rnatish imkoniyati; xalqaro standartlarga javob beruvchi binolar boshqaruvi; tajribali ijaraga beruvchi; mulkka egalik va binolarni ishlatish huquqi bo'yicha to'g'ri rasmiylashtirilgan yuridik hujjatlashtirish mavjudligi. Yerosti avtomobillar turish joyi bo'lmasligi mumkin. «A1» toifasiga juda yaqin, lekin ayrim sezilarsiz parametrlar bo'yicha undan ortda qoladi.

«A3» toifasi: 90-yillarda qurilgan yoki to'liq rekonstruksiya qilingan «A» toifasiga o'xshash bino; ayrim rejalashtirish kamchiliklariga ega bo'lishi mumkin (masalan, asosiy devorlar joylashuvi); ko'pincha ikki quvurli ventilatsiya, isitish va havo aylanish

tizimiga yoki havo oqimini oldindan sovitish tizimiga (comfort cooling) ega bo'лади; tajribasi kamroq ijaraga beruvchiga va/yoki ekspluatatsiya xizmatiga ega bo'lishi mumkin. «A2» toifasiga juda yaqin, lekin ayrim sezilarsiz parametrlar bo'yicha undan ortda qoladi.

«V1» toifasi: Rekonstruksiya qilingan bino; havo oqimini oldindan sovitish tizimi (comfort cooling) yoki havo aylanishi split-tizimlari; osma shiftlar o'rnatish imkoniyati; g'arb standartlariga mutanosib pardoqlash ta'miri; kunu tun qo'riqlash; yaxshi ekspluatatsiya xizmati; binoda xizmatlarning mauyyan darajasi; tajribali ijaraga beruvchi; yer ustida joylashgan va qo'riqlanadigan avtomobillar turish joyida mashina-joylarning yetarli miqdori.

«V2» toifasi: «S» toifasidagi binolarning pardoqlash ta'miri; samarasiz rejalashtirish (koridor tizimi); majburiy ventilatsiya; bino ekspluatatsiyasi va xizmatlar minimal darajada; ayrim yuridik hujjatlarda muammolar bo'lishi mumkin.

«S» toifasi: «Ta'mirsiz» holatidagi sobiq Ittifoq davri uchun xos bino.

«D» toifasi: ekspluatatsiya qilinmaydigan inshoot, to'liq rekonstruksiya talab qiladi.

2.1.2. Tijorat ko'chmas mulklari tasnifi

G'arb amaliyotida tijorat ko'chmas mulki obyektlari to'rtta asosiy toifa A, B, C va D bo'yicha bo'lingan. Shunday bo'lsa-da, bizning sharoitimizda ko'chmas mulkning bunday tasnifi haddan ziyod umumlashgan hisoblanadi, ayni vaqtda esa ko'plab yumshatishlarga ega, chunki binolarning salmoqli qismini hatto D toifasiga ham kiritishning iloji yo'q.

Davrlar bo'yicha uy-joy ko'chmas mulklari tasnifi

90-yillargacha qurilgan uylar. Poytaxtning markazida joylashgan elita ko'chmas mulklar toifasiga inqilobgacha qurilgan toq-ravoqlar va ittifoq davrida qurilgan turarjoylar kiritiladi. Ularni qurish davri o'ziga xos tarixiy chegara sanaluvchi 1990-yil bilan chegaralanadi. Bu guruhda qimmatbaho uy-joy xaridorlari uchun qiziqish uyg'otuvchi obyektlarning ich toifasini ajratib ko'rsatish mumkin.

Toq-ravoqlar – daromadli uylar. Bu toifadagi uylar poytaxtning qoq markazida mashhur arxitektorlar tomonidan chor Rossiyasining iqtisodiy gullab-yashnagan davrida qurilgan. Ular boy va o'ziga to'q odamlarga ijaraga berish uchun mo'ljallangan (daromadli uy nomi ham

shundan kelib chiqqan). Odatda, 5-7 qavatli bo'ladı. Ichki lift yaxshi alomat hisoblanadi. Bu davrda qurilgan uylar investitsion loyihalar, jumladan, ularni rekonstruksiya qilish va keyinchalik sotib yuborish maqsadi uchun to'g'ri keladi.

Qadimiy binolar ustunligi: qulay joylashuv, ulkan maydon (120-300 m.), qayta rejalashtirish uchun yaroqli, chiroyli fasadlar, shinam vestibyullar va zinalar. Kamchiliklari: aralash tomlar, eski kommunikatsiyalar, garajlar, markaziy havo aylanish tizimi va qo'shimcha xizmatlar mavjud emasligi.

Stalin uylari. Bu uylar sobiq Ittifoq davrida 1935-yildan 1960-yilgacha bo'lgan davrda qurilgan. Bu uylarning eng yaxshilari mashhur va taniqlidir. Birinchi navbatda bular baland uylar: Sadovaya-Kudrinskaya maydoni. 1-uy, Kotelnicheskaya, 1/15 uy, Kutuzovskiy xiyoboni, 2-uy («Ukraina» mehmonxonasining odamlar yashaydigan qanoti), Sadovaya-Spasskaya, 21-uy (Qizil darvoza), shuningdek, Naberejnoydagi uylar – Serafimovich, 2-uy va Frunzenskaya, 50-uy.

Stalin uylarining afzalliklari: tarixiy qimmati, a'lo joylashuv, Moskva markazining manzarali ko'rinishlari, tanish arxitektura, 3,2 metrgacha baland shiftlar, shinam asosiy vestibyullar, sifatli pardozlar. Kamchiliklari: eski kommunikatsiyalar va liftlar, noqulay rejalashtirish, uyda istiqomat qiluvchilarning juda katta miqdori, yashovchilarning uchli ijtimoiy tabaqalanishi.

MK uylari. MK uylari keyinchalik (1960–1992-yillarda) MK, Vazirlar kengashi va Mudofaa vazirligi rahbarlari uchun qurilgan. Bunday toifadagi amaldorlar uchun xonadonlar doimo nufuzli va tinch joylarda qurilgan. Odatda, bular sifatli pishiq g'ishtdan qurilib, 6 dan 14 gacha qavatga ega uylar edi. MK uylari afzalliklari: yaxshi joylashuv, 2,9 metr va undan yuqori shiftlar, qulay me'morchilik. 2 xonali xonadonlarning maydoni 70 dan 95 kv. metrgachani, 3 xonali xonadonlarning maydoni 90 dan 125 kv. m gachani, oshxonalar 12 kv. m ni tashkil qilgan. Ko'plab xonadonlar bir necha sanuzellar, shinam xollar va qo'shimcha binolarga ega bo'lgan. Kamchiliklari: garajlar va markaziy havo aylanishi, ventilatsiya mavjud emas, zerikarli va bir xil ko'rinishdagi fasadlar.

Zamonaviy elita uylar. Poytaxtning zamonaviy elita uylari majmuasi bir necha toifaga bo'linadi.

«A» (Lyuks) toifasi. Mazkur toifa uylari quyidagi tavsiflarga ega: Eng nufuzli tumanlarda yaxshi joylashuvga ega. Tumanda yuqori sifatli boshqa uylar mavjudligi. Istiqomat qiluvchilarning tanlanganligi, teng

qiyimatli qamrab olish. Uydagi xonadonlar soni 50 dan oshmaydi. Taniqli arxitektura byurosining sifatli loyihasi. Ifodali fasadlar, ko'rkam kirish guruhi va jamoatchilik hududlari, qulay me'moriy yechimlar, xonadonlarda shiftlar balandligi 3,3 m, yog'och yoki yog'och-alyuminiyli oynavand katta derazalar. Yangi qurilish. Tashqi va ichki devorlar - g'ishtdan, sinchi - monolit. Uylar qurilishning yuqori sifati bilan farqlanadi va boshqalar.

Qayd qilish lozimki, vaqt o'tishi bilan bino boshqa toifaga o'tishi mumkin. Shuningdek, narx toifani belgilamaydi, balki aksincha: narx uyning parametrlari qaysi toifaga mos kelishiga to'g'ridan-to'g'ri bog'liq bo'ladi.

«A-» toifasi. Bu toifadagi uylar qatoriga obyektiv sabablarga ko'ra «A» toifasining yuqorida sanab o'tilgan barcha mezonlariga birdaniga mos kela olmaydigan uylar kiritiladi. «A» va «A-» toifali uylarning farqi qurilish va pardozlash ishlari uchun materiallar tanlashdan iborat. Muhandislik kommunikatsiyalari, odatda, kamroq nufuzga ega firma-ishlab chiqaruvchilarga mansub. Uylarda xonadonlar soni ko'proq. Avtomobillar turish joyida mashina-joylar bir xonadon uchun 1-2 ta. Tuman bo'yicha talablar «A» toifaga nisbatan biroq xolisroq. Odatda, Rossiya qurilish pudratchilari tomonidan qurilgan.

«V» toifa. Bu toifadagi elita turar joylarining yuqori toifalardan farqi quyidagilardan iborat: ixtiyoriy nufuzli tumanda joylashuv. Uylar qayta qurilgan yoki rekonstruksiyalangan bo'lishi mumkin. Xonadonlar soni 500gacha yetishi mumkin. «V» toifali uylar joylashgan tumanlarda landshaft dizaynli uy oldi hududlari, bolalar maydonchalari barpo etish, mehmonlar uchun avtomobil qo'yish joylari tashkil qilish imkoniyati mavjud. Yerosti garaji bitta xonadonga 1 m/m hisobida. Shiftlar biroz past bo'lishi mumkin (3 metrdan). Markaziy havo aylanish tizimi mavjud bo'lmasligi mumkin, lekin individual havo to'siqlarini joylashtirish uchun joylar belgilangan bo'lishi lozim. Xavfsizlik darajasi yetarlicha yuqori: uzluksiz qo'riqlash va videodomofonlar. Rivojlangan ijtimoiy infratuzilma. Zamonaviy muhandislik kommunikatsiyalari.

«S» toifa. Mazkur toifadagi uylar poytaxtda sifatli turarjoy sotib olish istagida bo'lganlar uchun muayyan qiziqish uyg'otuvchi uylar qatoriga kiradi. Zamonaviy turarjoylar bozori elita uylar bozori bilan parallel ravishda rivojlandi. 90-yillarning oxirida bunday uylarning qurilishi tajriba xarakteriga ega edi, bugunda esa bunday turarjoylar uchun bozorda talabning yuqoriligi va so'zsiz rentabellik ta'sirida qurilish hajmi yoqimli taassurot uyg'otadi. Tavsiflar: odatda, bu



TMI kutubxonasi

individual loyihalar bo'yicha qurilgan, yerosti avtomobillar turish joyiga ega, ko'p xonadonli monolit uylardir. Ushbu toifadagi turarjoy uylari Moskvaning barcha okruglarida joylashgan bo'lishi mumkin.

2.2. Ko'char mulk tasnifi

2.2.1. Avtomobillarning Yevropa toifasi bo'yicha tasnifi

Mazkur shartli «shakllantirilgan» tasnifga muvofiq, barcha yengil avtomobillarni o'Ichamiga bog'liq ravishda lotin alifbosining birinchi harflari bo'yicha 6 toifaga ajratish qabul qilingan – A, B, C, D, E va F.

A toifa (3,6 metrgacha, eni 1,6 metrgacha). Bunga zich shahar sharoiti uchun mo'ljallangan «eng kichik» (super-mini) avtomobillar kiritiladi. Kuzov turi – odatda 3 eshikli, kamdan-kam hollarda 5 eshikli xetchbek. Tejamli, lekin atigi ikki odam va uncha katta bo'lmagan bagaj uchun qulay. O'ziga xos vakillari – *Daewoo, Ford Ka, Renault Twingo, Peugeot 106, Kia Picanto.*

B toifa (3,9 metrgacha, eni 1,7 metrgacha). «Haqiqiy shaharbob» hisoblanuvchi Yevropada ommaviylashgan kam gabaritli mashinalar toifasi. Sezilarli qismi xetchbek kuzovi va old uzatmasi bilan farqlanadi. Vakillari – Volkswagen Polo/Classic, Seat Ibiza i Cordoba, Ford Fusion, Fiat Punto, Opel Corsa, Peugeot 206.

S toifa (4,3 metrgacha, eni 1,7-1,8 metrgacha). «Golf-toifa» yoki «eng past o'rtacha», Yevropada ancha ommaviylashgan (taxminan 30%). O'n yilliklar davomida bu yerda moda chiqaruvchi Volkswagen Golf edi. O'ziga xos avtomobillar – VW Golf i Bora, Ford Escort i Focus, Audi A3, Mercedes-Benz A-klassa, Opel Astra, Peugeot 307, Honda Civic, *Hyundai Accent, Toyota Corolla.*

D toifa (4,6 metrgacha). O'rta (yoki «to'laqonli» o'rta) toifa. Mazkur toifa avtomobillari xetchbeklar va sedanlar, ko'pchilik hisoblashicha va haqiqatda ham, sig'imi bo'yicha ham, o'zining iste'mol sifatlariga ko'ra ham optimal transport vositasi sanaladi. O'ziga xos vakillari – Audi A4, Opel Vectra, VW Passat, Ford Mondeo, Mercedes-Benz S-klassa, BMW 3-y serii, Peugeot 406.

E toifa (4,6 metrdan ziyod). Oliy o'rta yoki biznes-toifa. «E» toifali avtomobillar yuqori darajada qulayliklarga egaligi, salobatli o'Ichamlari va albatta yuqori narxi bilan ajralib turadi. O'ziga xos vakillari – Audi A6, BMW 5-seriya, E-toifali Mercedes-Benz, Opel Omega, Toyota Camry.

F toifa (5 metrdan yuqori). Odatda, «Lyuks» yoki namunaviy deb ataladigan qulay, eksklyuziv, kuchli avtomobillar. Masalan, Rolls-Royce, Jaguar XJ8, S-toifali Mercedes-Benz, BMW 7-seriya. *Eslatma*: mazkur tasnif faqat «bazaviy model» va universalga taalluqli (odatda, bazaviy model o'lgamida bo'lganlarga ham). Biroq kupe, kabrio, YuO'U (yuqori o'lgamli universallar) va boshqa guruhlar o'z izchilliklariga ega bo'lishi va tasnifdan farqlanishi mumkin.

2.2.2. Kuzov turi bo'yicha avtomobillar tasnifi

Bir sig'imli – passajirlik bo'lmasi, dvigatellar va bagaj bo'lmalari yaxlit birlashtirilgan kuzov.

Ikki sig'imli – ikki bo'lmadan iborat kuzov: biri dvigatellar yoki bagaj uchun, ikkinchisi – passajirlar yoki bagajni (dvigatelni) joylashtirish uchun *uch sig'imli* – uch bo'lmadan iborat kuzov: biri dvigatel yoki bagaj uchun, ikkinchisi – passajirlarni joylashtirish uchun va uchinchisi – bagaj (dvigatel) uchun; *salon* – kuzovning passajirlar uchun bo'lmasi.

Kabrio (fr. «cabriolet») – dastlab yengil, ikki g'ildirakli bitta ot qo'shilgan ekipaj; 1930-yillardan boshlab – usti yig'ishtiriladigan («convertible») sayr uchun mo'ljallangan ochiq kuzov. Kuzov shakli – tomida lyukli yoki yechiladigan qattiq qopqoqli avtomobillarni istisno qilganda ixtiyoriy. Dastlabki kabrioletlarda orqa o'rindiq qaytarma bo'lishi mumkin edi. Atama markaziy yevropacha va «rodster» bilan kuchli darajada ustma-ust tushadi; italiyalik ishlab chiqaruvchilar «Barchetta» ni afzal ko'rishadi.

Kupe (coupe) (fr. «couper») – ikki yonbosh eshikli (ikki yoki uch sig'imli) sportga xos turdagi yopiq kuzov. Atama «ikki eshikli sedan»ga ancha yaqin, lekin to'liq muqobil emas. Bunday tur sport mashinalariga xos – jadal, dinamik ko'rinishli. Uch eshikli xetchbekdan farqli ravishda, o'z navbatida, kupeda salon yukxonadan ajratilgan. Kupe uchun asosiysi – hashamatli ko'rinish va minish jarayonidagi zavq-shavqdir.

Krossover. «Crossover» atamasi mohiyatida turlar kesishmasi yoki «mutatsiyasi» yotadi (masalan, 6 o'rinli universalni 4 o'rinli sedanga aylantiruvchi o'zgartirilgan kuzov), lekin ko'pincha bu tushuncha ko'p funktsionalli avtomobillar bilan bog'lanadi (AQShda: «ko'p funktsionalli sayohatchi», multi-activity cruiser, masalan pikap Spor Trac). Uning vakillari sirasiga Audi SteppenWolf, Volvo CrossCountry, Porsche Cayenne, Nissan Murano, Lexus RX/LX, Infiniti FX, Cadillac SRX va

boshqalarni kiritish mumkin. Ma'lumki, noqulay yo'llarga ham mo'ljallanganlik sifati/universallarni yangi sedanlar qulayliklari bilan uyg'unlashtirishga intilish – avtomobil ishlab chiqaruvchilarning yangi yo'nalishlaridan biri sanaladi.

Limuzin. (nem., limousine) – birinchi va qolgan o'rindiqlar o'rtasi to'siqli (ko'tarma oyna) namunaviy avtomobil. Biroq Germaniyada tarixan «limuzin» deganda ko'pincha «sedan» kuzovi turi tushuniladi (sedanlar paydo bo'lganda ularni boshidan «o'zini-o'zi boshqaradigan limuzin» deb atashgan).

Miniven. Miniven (so'zma-so'z «kichik yuk furgoni») – yuqori sig'imga ega qisqa kapotli universal. O'zida yengil avtomobil va mikroavtobus qirralarini uyg'unlashtirgan bir sig'imli kuzov. Kuzov universaldan yuqoriroq, passajir salonida, odatda, uch qator o'rindiq bo'lib, bunda minivenlar tuzilishi har xil bo'lishi mumkin.

Pikap. Pikap (ingl. «pick up», «termoq») – kuzov turi ochiq platformali yuk va passajir avtomobillarnikiga xos (kabina bir o'rindiqli ham, ko'p o'rindiqli ham bo'lishi mumkin, ayniqsa, Amerika va yapon modellarida). Bunday turdagi kuzovli avtomobillar odatda to'liq uzatmali.

Rodster (roadster) – kuzovi yarim sport turdagi ikki o'rinli ochiq avtomobillarnikidek (ba'zida orqasida bolalar o'rindig'i bilan). Tomi o'rindiq bo'lmasiga yoki yukxona tomon yig'iladi. Modellar rang-barangligi tufayli atama «kabrio» va «convertible» bilan kuchli tarzda kesishadi, ba'zan ularni ajratish qiyin, buning ustiga hozirda ko'plab modellar «rodster»larning oldingi ma'nosidan ancha chetlashib ketgan (masalan, Mercedes-Benz firmasi otlichaet kabriolarni rodsterlardan shunisi bilan farqlaydiki, birinchisining yig'ishtiriladigan tomi yumshoq, ikkinchisniki esa qattiq buklamali bo'ladi).

Sedan. «Standart uch sig'imli» – to'rt yonbosh eshikli eng ko'p tarqalgan kuzov turi (juda kam hollarda oltita eshikli ham bo'ladi). Bagaj bo'lmasi salondan tuzilmaviy jihatdan ajratilgan. Sedan limuzindan so'ng eng qulay va obro'li avtomobil hisoblanadi. Fransuz va italyanlar ba'zan bu turdagi kuzovni «berlina», ingliz-britaniyaliklar esa «saloon» deb ataydilar.

Universal. Passajir saloni va orqa, deyarli vertikal eshikli yuk (bagaj) bo'lmasi umumiy tom ostiga birlashtirilgan. Universal yuk va passajir avtomobillari toifasiga kiritiladi, odatda, klassik universallarda haydovchilikdan tashqari barcha o'rindiqlarni yig'ishtirish imkoniyati mavjud bo'ladi. Universal kuzovining boshqa nomi – «kombi», «wagon» va «turing» (BMV firmasining universal kuzovli modellari nomi).

Fastbek. Avtomobil kuzovi ikki yoki to'rt eshikli va orqaga juda mayin og'diriladigan tomga ega bo'ladi. Yukxona salondan ajratilgan.

Xetchbek. (ingl. hatch-back – «orqa tuynuk»). Uch yoki besh eshikli «qulay avto», eshiklardan biri «orqa eshik» hisoblanadi. Mohiyatan, bu toq sonli eshikli (yukxona bo'lmasi tomini hisobga olgan holda) sedan va universal o'rtasidagi mashina (hali universalmas, lekin endi sedan ham emas). Xetchbeklar – keng tarqalganligiga ko'ra sedanlardan keyin ikkinchi o'rinni egallaydi – keng orqa eshik yetarlicha yirik buyumlarni tashishga ham imkon beradi. Xetchbeklarga mohiyatan ko'plab turli avtomobillarni kiritish mumkin, lekin odatda bu atama tejamlil toifadagi ixcham mashinalarga nisbatan qo'llaniladi.

Yo'ltanlamas, SUV. (off-road; Sport utility vehicle) – kuchli yo'l yoritqichiga ega, turli yo'llarda ham yuqori yura olish xususiyatiga ega avtomobil. Aksariyat hollarda to'liq uzatma bilan jihozlangan (4WD). Odatda kuzov orqa eshikli bo'ladi. Ba'zan bunday avtomobillar «jip» deb ataladi, aslida esa bu AQSh qo'shini uchun uzoq vaqtlar ishlab chiqarilgan Amerika avtomobil markasining nomi (Jeep) hisoblanadi.

Yuk avtomobil transporti tasnifi. Avtotransport korxonalarini yuklarni tashish uchun yuk tashuvchi harakatdagi sostavlardan foydalaniladi: yuk avtomobillari va turli yuk ko'tarish qobiliyatiga ega avtomobil tirkamalari (bort, samosvallar, furgonlar, jumladan izotermik, sisternalar va boshqalar), o'ta qiyin yo'llarda ham yurish qobiliyati yuqori avtomobillar, yarim tirkamali shatakchi avtomobillar. Transport tarmog'ining bu qismi ham o'zining tarmoqlangan tuzilmasiga ega.

Turli asoslar bo'yicha yuk tashuvchi transport vositalari tasnifi quyidagi ko'rinishga ega bo'ladi:

Kuzov turi: yopiq tur; konteyner; chodirlangan; refrijerator (izotermik kuzov); izotermik furgon; mikroavtobus; ochiq tur; bortli; samosval; kont. maydon; kran; avtotransportyor; sistema; yog'och tashuvchi; egar shataklar.

Guruhlar bo'yicha: I guruh *bortli yuk avtomobili* (umumiy mo'ljallangan furgon avtomobillar). II guruh *ixtisoslashtirilgan* (samosvallar, furgonlar, refrijeratorlar, konteyner tashuvchilar, yarim tirkamali egar shataklar). III guruh (shartli) *sistema avtomobillar*.

O'qlar miqdoriga ko'ra: ikki o'qli; uch o'qli; to'rt o'qli; besh o'qli va undan katta. **O'qqa tushadigan og'irlik bo'yicha** (eng ko'p yuk ortilgan o'qqa): 6 tonnagacha; 6 tonnadan 10 tonnagacha. **G'ildirak formulasi bo'yicha:** 4x2; 4x4; 6x4; 6x6. **Tarkibi bo'yicha:** bir kishilik transport vositasi; tarkibdagi avtopoyezd – tirkamali avtomobil va yarim tirkamali avtomobil. **Dvigatel turi bo'yicha:** benzinli va dizelli. **Yuk**

ko'tarish qobiliyati bo'yicha: kichik; o'rtacha; katta; 1,5 dan 16 tonnagacha; 16 tonnadan yuqori.

Tasniflash usullarining bunday rang-barangligi tejamkorligi, yetkazib berish tezligi, tijoriy yaroqliligi, xavfsizligi, sig'imi, yuk ko'tarish qobiliyati va boshqalarning optimal uyg'unligi asosida yuk tashishda transport vositasini tanlash uchun ularning ayrim parametrlarini ajratib ko'rsatish ehtiyoji bilan tushuntiriladi.

Sanab o'tilgan asoslar ro'yxati taxminiy hisoblanadi, chunki uni transport vositalarining muayyan funksional vazifalari, ekspluatatsion tavsiflari, tashilayotgan yuklarning o'ziga xosligi va boshqalardan kelib chiqib davom ettirish mumkin.

Nazorat uchun savollar

1. Ofis binolari tasnifini tushuntirib bering.
2. Tijorat ko'chmas mulklari tasnifi nimalardan iborat?
3. Omborxonalar binolari tasnifini keltiring.
4. Avtomobillarning Yevropa toifasi bo'yicha tasnifi nimalardan iborat?
5. Kuzov turi bo'yicha avtomobillar tasnifini keltiring.

III bob. BAHOLASH FAOLIYATINI HUQUQIY-ME'YORIY TARTIBLASHTIRISH

3.1. Mulknii baholashni qonuniy tartiblashtirish

O'zbekiston Respublikasida baholovchi kasbining vujudga kelish bosqichida xizmat ko'rsatishning kerakli darajasini saqlab turish uchun baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solinishi joriy etilgan. Bu vazifani 1999-yil 19-avgustda qabul qilingan O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonuni hal etdi, u baholash faoliyatini litsenziyalashni joriy etdi. Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risidagi nizom O'zbekiston Respublikasi hukumati tomonidan tasdiqlangan.

O'zbekiston Respublikasining 2009-yil to'ldirilib va o'zgartirilib qayta qabul qilingan «Baholash faoliyati to'g'risida» Qonuniga muvofiq va mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tatbiq etish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha ularning mas'uliyatini kuchaytirish maqsadi qo'yilgan.

O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonunida quyidagi huquqiy asoslar mavjud: baholash obyektlar; baholash obyektining bozor qiymati; baholash obyektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati; baholash standartlari; baholash o'tkazishning majburiyiligi; baholovchi tashkilotning huquqlari va majburiyatlari; baholash to'g'risidagi hisobot mazmuniga oid talablar.

Endi ushbu talablar bilan tanishamiz.

Baholash obyektlari jumlasiga quyidagilar kiradi: alohida moddiy obyektlar (ashyolar); shaxsning mol-mulkini tashkil etuvchi ashyolar majmuyi, shu jumladan, muayyan turdagi (ko'char yoki ko'chmas) mol-mulk; mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar; talab qilish huquqlari, majburiyatlari (qarzlar); xizmatlar, axborot; intellektual mulk obyektlari va qonun hujjatlariga fuqarolik muomalasida bo'lishi mumkinligi belgilangan boshqa fuqarolik huquqlari obyekti.

Baholash obyektini qiymatining turlari. Baholash maqsadlariga qarab baholash obyektini xususida bozor qiymati yoki bozornikidan farqlanuvchi qiymat qo'yiladi.

Baholash obyektini qiymati turlarining qo'llanish sohasi va ularning farqlanuvchi xususiyatlari baholash standartlari bilan belgilanadi. Baholash obyektini baholash pul shaklida amalga oshiriladi.

Baholash obyektining bozor qiymati. Baholash obyektining bozor qiymati deganda eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko'ra mazkur baholash obyektining ochiq bozorda raqobat sharoitida, bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan holda o'z manfaatlari yo'lida oqilona va ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland-pastligida esa biron-bir favqulodda holatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimga qo'shilish majburiyati aks etmaydi. Agar biron-bir baholash obyektining baholashda majburiy o'tkazish talabi mavjud bo'lgan normativ hujjatda yoki baholash obyektining baholash to'g'risidagi shartnomada (matnda bundan buyon shartnoma deb yuritiladi) qiymatning aniq turi ko'rsatilgan bo'lmasa, mazkur obyektning bozor qiymati belgilanishi lozim. Mazkur qoida normativ hujjatda baholash obyektini qiymatining turini aniqlovchi, ushbu Qonunda yoki baholash standartlarida nazarda tutilmagan atamalarda foydalanilgan taqdirda ham qo'llanishi kerak.

Baholash obyektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati. Baholash obyektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati deganda mazkur baholash obyektining baholash ushbu Qonunda nazarda tutilganidan farqli shartlarida o'tkazilgan eng ehtimol tutilgan baho tushuniladi.

Baholash standartlari o'zaro bog'liq norma va qoidalar majmuyidan iborat bo'lib, ular quyidagilarni belgilaydi: baholash tushunchalari va prinsiplarini; baholash faoliyatida qo'llaniladigan atamalar va ta'riflarni; qiymat turlariga qo'yiladigan talablarni; boshlang'ich axborotga qo'yiladigan talablarni; baholash o'tkazish tartibini; baholash usullarini qo'llanish xususiyatlari; baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni; boshqa talablarni.

Baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga qo'shimchalar va o'zgartirishlar kiritish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi belgilaydigan tartibda amalga oshiriladi.

Baholashni o'tkazish va uning natijalaridan foydalanish huquqi Baholash o'tkazish huquqi mutlaq huquqdir. Baholash obyektini baholash ushbu Qonunda nazarda tutilgan tartibda amalga oshiriladi. Baholashni o'tkazish natijalaridan baholash obyektini o'z balansida turgan

shaxslar buxgalteriya hisobi va hisobot ma'lumotlariga tuzatishlar kiritish uchun foydalanishlari mumkin.

Baholash o'tkazishning majburiyligi. Baholashni o'tkazishni davlatga to'la yoki qisman qarashli baholash obyektlari bitim tuzishga jalb etilgan taqdirda, shu jumladan: – baholash obyektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;

– baholash obyektlaridan garov sifatida foydalanayotganda; baholash obyektlari sotilayotganda yoki o'zga shaxsga boshqacha tarzda o'tkazilayotganda;

– baholash obyektlari bilan bog'liq qarz majburiyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;

– baholash obyektlari yuridik shaxslarning ustav fondlariga ulush tariqasida berilayotganda majburiydir.

Baholash o'tkazish baholash obyektining qiymati to'g'risida nizo chiqqan taqdirda ham, shu jumladan:

– mol-mulk natsionalizatsiya qilinayotganda;

– ipoteka krediti berilayotganda;

– taraflardan birining talabiga binoan er-xotinning mol-mulki bo'linayotganda;

– mol-mulk mulkdorlaridan davlat ehtiyojlari uchun sotib olinayotgan yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqacha tarzda olib qo'yilayotganda;

– soliqlar va boshqa majburiy to'lovlar to'g'ri to'lanishi ustidan nazorat o'tkazilayotganda majburiydir.

Ushbu moddaning amal qilishi davlat unitar korxonalari, muassasalari va tashkilotlari o'rtasida ularga xo'jalik yuritish yoki operativ boshqarish huquqi bilan berkitib qo'yilgan mol-mulkni tasarruf etishda kelib chiqadigan munosabatlarga nisbatan tatbiq etilmaydi.

Baholash obyektini baholashdan o'tkazish uchun asoslar. Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o'rtasida tuziladigan shartnoma yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda sud ajrimi baholash obyektini baholashdan o'tkazish uchun asoslardir.

Baholash obyektini baholash to'g'risidagi shartnomaga oid majburiy talablar. Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o'rtasidagi shartnoma yozma shaklda qonun hujjatlariga muvofiq tuziladi. Shartnomada quyidagilar ko'rsatilishi kerak: baholash obyektining nomi; baholash obyektini baholashning maqsadi; baholash obyektining

aniqlanadigan qiymati turi; baholash obyektini baholashdan o'tkazish muddati; baholash obyektini baholashdan o'tkazgani uchun pul mukofoti miqdori.

Baholovchi tashkilot quyidagi qo'shimcha professional xizmatlar ko'rsatishi mumkin: baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchlilikini ekspertiza qilish; investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va tahlil qilish, biznes-rejalar tuzish; baholash jarayonini avtomatlashtirish va baholash faoliyatiga axborot texnologiyalarini joriy etish; baholash faoliyati sohasida ilmiy tadqiqot ishlarini olib borish va ularning natijalarini tarqatish.

Baholovchi tashkilot qonun hujjatlariga muvofiq boshqa qo'shimcha professional xizmatlar ham ko'rsatishi mumkin.

Baholash obyektini baholashdan o'tkazishga yo'l qo'yilmasligi. Baholash obyektini baholashdan o'tkazishga quyidagi hollarda yo'l qo'yilmaydi, agar: buyurtmachi baholovchi tashkilotning mulkdori, muassisi (ishtirokchisi, aksiyadori), kreditori, sug'urtalovchisi, baholovchisi bo'lsa; baholovchi tashkilot va (yoki) baholovchi buyurtmachining mulkdori, muassisi (ishtirokchisi, aksiyadori), kreditori bo'lsa; baholovchi tashkilotning va (yoki) baholovchining baholash obyektida mulkiy manfaati bo'lsa; baholovchi baholash obyektida mulkiy manfaati bo'lgan shaxslar bilan yaqin qarindoshlik yoki qayin-bo'yinchilik va quda-andachilik munosabatlarida bo'lsa.

Baholash to'g'risidagi hisobot mazmuniga oid talablar. Baholash obyektini baholashdan o'tkazish natijalari baholash to'g'risidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi. Baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar ko'rsatilgan bo'lishi kerak: baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana va uning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami; baholash obyektini baholashdan o'tkazish uchun asos; baholash obyektini baholashning maqsadi; baholash obyektining aniqlanadigan qiymati turi; baholovchi tashkilotning nomi, joylashgan yeri (pochta manzili) va unga berilgan, baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya to'g'risidagi ma'lumotlar; baholash obyektini baholashdan o'tkazgan baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikatini to'g'risidagi ma'lumotlar; baholash obyektining uning qiymatini aniqlash sanasidagiga aynan identifikatsiya qilish imkonini beradigan tavsifi, shuningdek, baholash obyektini mulkdorining rekvizitlari; baholash standartlari, ulardan foydalanish uchun asos, baholash obyektini baholashdan o'tkazishda foydalanilgan ma'lumotlarning mazkur ma'lumotlar olingan manbalar ko'rsatilgan

holdagi ro'yxati; baholash obyektini baholashdan o'tkazish izchilligi, shuningdek, olingan natijani qo'llanish chegaralari; baholash obyektining qiymati aniqlangan sana; baholovchi tashkilot foydalanadigan hamda baholash obyektining miqdor va sifat xususiyatlarini belgilaydigan hujjatlar ro'yxati.

Agar baholash obyektini baholash bir nechta baholovchi tomonidan o'tkazilgan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotni tayyorlash jarayonida ular tomonidan bajarilgan ish baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatiladi. Agar baholash obyektini baholashdan o'tkazishda bozor qiymatidan farqlanuvchi qiymat aniqlangan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotda bahoni aniqlash mezonlari va baholash obyektining bozor qiymatini aniqlash imkoniyatidan voz kechish sabablari ko'rsatilgan bo'lishi kerak.

Baholash to'g'risidagi hisobotda baholash obyektini qiymatini asoslash uchun zarur bo'lgan boshqa ma'lumotlar ham ko'rsatilishi mumkin. Baholash obyektlarining ayrim turlarini baholashdan o'tkazish uchun qonun hujjatlarida baholash to'g'risidagi hisobotlarning maxsus shakllari nazarda tutilishi mumkin.

Baholash to'g'risidagi hisobotning har bir beti baholash obyektini baholashdan o'tkazgan baholovchi (baholovchilar) tomonidan imzolanadi, hisobot baholovchi tashkilot rahbarining imzosi, mazkur tashkilotning muhri bilan tasdiqlanadi va buyurtmachiga topshiriladi. Baholash to'g'risidagi hisobot har xil sharhlashga yo'l qo'ymasligi yoki chalg'itmasligi kerak.

Hisobotning ishonchliligi. Ushbu Qonunda nazarda tutilgan tartibda tuzilgan hisobot ishonchli deb tan olinadi. Baholash obyektining hisobotda ko'rsatilgan qiymati, agar qonun hujjatlari yoki sud qarori bilan boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, baholash obyektini xususida bitim tuzish maqsadi uchun tavsiya xususiyatiga ega bo'ladi.

Baholash to'g'risidagi hisobotning nizoliligi. Zarur bo'lgan holda, baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligini tekshirish uchun mazkur hisobot qonun hujjatlarida belgilangan tartibda boshqa baholovchi tashkilot tomonidan shartnoma asosida ekspertizadan o'tkazilishi mumkin. Baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligini ekspertizadan o'tkazish natijalari ekspert xulosasi bilan rasmiylashtiriladi. Ekspertiza o'tkazayotgan baholovchi tashkilotning ekspert xulosasida baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligi haqidagi xolisona fikr bo'lishi kerak. Bunda mazkur tashkilot takroriy

baholashni o'tkazishga va baholash obyektining qiymati to'g'risida ekspert xulosasini chiqarishga haqli emas.

Baholovchi tashkilotni ilgari o'zi bajargan baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligini ekspertizadan o'tkazishga jalb etishga yo'l qo'yilmaydi.

Buyurtmachi baholash to'g'risidagi hisobot ishonchliligi to'g'risida olingan ekspert xulosasiga rozi bo'lmagan taqdirda, nizo sudda ko'rib chiqilishi kerak.

Baholash obyektini baholashdan o'tkazish materiallarini nizoli hollarda ekspertizadan o'tkazish uchun qonun hujjatlarida belgilangan tartibda ekspert komissiyasi tuziladi.

Baholash obyektini baholashdan o'tkazish materiallarini ekspertizadan o'tkazish bo'yicha ekspert komissiyasining mazkur materiallarning ishonchliligini aniqlashga doir xulosasi qonun hujjatlarida belgilangan tartibda faqat sud ajrimiga ko'ra tayyorlanadi. Baholash to'g'risidagi hisobot sud tomonidan ishonchli emas deb topilganda baholash obyektini baholash materiallarini ekspertizadan o'tkazish bo'yicha ekspert komissiyasi sudning ajrimiga ko'ra baholash obyektini takroriy baholashdan o'tkazadi va baholash obyektining qiymati to'g'risidagi xulosasini sudga taqdim etadi.

Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlik uchun javobgarlik. Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlikda aybdor shaxslar belgilangan tartibda javobgar bo'ladi. Baholovchi tashkilot shartnomani bajarmaganligi yoki lozim darajada bajarmaganligi oqibatida buyurtmachiga zarar yetkazilganligi uchun uning oldida javobgar bo'ladi. Buyurtmachiga yetkazilgan zararning, shu jumladan, boy berilgan foydaning o'rni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda, baholovchi tashkilot tomonidan qoplanishi kerak. Baholovchi baholash obyektini baholashni sifatsiz o'tkazganligi yoki lozim darajada o'tkazmaganligi, maxfiy ma'lumotlarni oshkor etganligi natijasida yetkazilgan zarar yoki baholovchi tashkilotning zarar ko'rishiga olib kelgan boshqa xatti-harakatlar uchun baholovchi tashkilot oldida qonun hujjatlariga muvofiq javobgar bo'ladi.

3.2. Baholash faoliyatini me'yoriy tartiblashtirish

O'zR Vazirlar Mahkamasining «Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida»gi qarori qabul qilindi. Amalda bo'lgan milliy

standartlarga qo'shimcha tarzda mulkni baholash milliy standartlari joriy etildi.

Ushbu standartlarga misol qilib, O'zbekiston Respublikasi Davlat Mulkini boshqarish davlat qo'mitasining qarori O'zbekiston Respublikasida aktivlarni baholash bo'yicha Mulkni baholashni 8-son milliy standarti (MBMS) «Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash»ni tasdiqlash haqida, 9-son milliy standarti «Biznes qiymatini baholash»ni tasdiqlash haqida, 10-son milliy standarti «Ko'chmas mulk qiymatini baholash»ni tasdiqlash haqidagi standartlarni aytib o'tish mumkin. O'z o'rnida ta'kidlab o'tish joizki, MBMSning asosiy maqsadi – baholovchi tashkilotlarning ichki qoidalarni ishlab chiqishga nisbatan yondashuv va tamoyillarini, shuningdek, mazkur qoidalarni qo'llashda ichki nazoratni tashkil qilish va tartibga solish talablarini birxillashtirishdir.

Agar ushbu vazifalarni alohida turkumlasak, ular quyidagicha bo'ladi. MBMSning asosiy vazifalari quyidagilardan iborat:

a) baholovchi tashkilotlar ichki qoidalarni ishlab chiqishning yagona tamoyillarini belgilash;

b) ichki qoidalarni ishlab chiqishda baholovchi tashkilotlarga qo'yiladigan majburiy talablarni belgilash;

d) baholovchilar va baholovchi tashkilotlarning boshqa xodimlari tomonidan ichki qoidalar talablariga rioya qilinishi ustidan ichki nazoratni amalga oshirish tartibini tavsiflash.

Jumladan qonun hujjatlarida barcha baholovchi tashkilotlar ichki qoidalarni ishlab chiqishi va amalda qo'llashi majburiy hisoblanadi. Bu esa o'z o'rnida baholovchi tashkilotlar zimmasiga baholash xulosalarini tuzilayotganda katta javobgarlikni yuklaydi. Negaki baholovchi tashkilotning baholagan mulk qiymati, ya'ni xulosasi asosida iqtisodiyotning boshqa soha ishtirokchilari ma'lum operatsiya va shartnomalarni amalga oshiradi. Bu esa, o'z o'rnida baholovchi tashkilotlarning iqtisodiyotdagi roli muhim va mas'uliyatli ekanligini ko'rsatadi. Jumladan Baholovchi tashkilotning ichki qoidalari deyilganda, baholovchi tashkilot tomonidan baholash faoliyatini amalga oshirishda samaradorlikni ta'minlash va mazkur faoliyatni O'zbekiston Respublikasining baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari talablariga muvofiq holda yuritish maqsadida qabul qilinib, tasdiqlangan baholash ishlarini amalga oshirish va rasmiylashtirishga doir yagona talablarni belgilovchi hujjatlar tushuniladi.

Baholovchi tashkilotning Uslubiyat kengashi vazifalari quyidagilardan iborat: a) ichki qoidalarni ishlab chiqish;

b) baholashning amaliy tajribasini umumlashtirish va tizimlashtirish;

d) baholovchi tashkilotning baholovchilari va boshqa mutaxassislari o'kishini tashkil qilish;

e) baholash sohasiga oid amaldagi me'yoriy-huquqiy hujjatlarni to'plab borish, tartibga solish va tahlil qilish.

Ichki qoidalarni ishlab chiqish baholovchi tashkilotning uslubiyat xizmati mutaxassislari bilan bir qatorda baholovchi tashkilotning boshqa xizmatlari mutaxassislari tomonidan ham amalga oshirilishi hamda keyinchalik uslubiyat kengashida ko'rib chiqilib, ma'qullanishi (yoki ma'qullanmasligi) mumkin.

Zarurat yuzasidan ichki qoidalarni ishlab chiqish baholovchi tashkilot rahbariyati tomonidan tasdiqlangan ish dasturiga muvofiq shartnoma asosida tashqi tashkilotlar tomonidan amalga oshirilishi mumkin. Baholovchi tashkilot ichki qoidalarini tashkil qiluvchi qismlar sifatida baholovchilar jamoat birlashmalari hamda davlat idoralari tomonidan tasdiqlangan uslubiy qo'llanmalar va boshqa ishlab chiqilgan hujjatlardan foydalanish mumkin.

Ishlab chiqilgan qoidalar (uslubiy qo'llanmalar, yo'riqnomalar, nizomlar) uslubiyat kengashi tomonidan ko'rib chiqilib, qabul qilinadi va keyinchalik baholash tashkiloti rahbariyatiga tasdiqlash uchun taqdim etiladi. Qaror kengash a'zolarining ko'pchilik ovozi bilan qabul qilinadi.

Ushbu belgilangan standartlar mulkni baholashda ularning turlari va baholash usullari bo'yicha alohida tuzilib amaliyotga tatbiq qilinadi. Jumladan, O'zbekiston Respublikasidagi mavjud baholovchi tashkilotlar Ushbu standartlar asosida baholashni amalga oshirishadi. Ushbu standartlar asosida baholovchilar baholanayotgan mulk turiga qarab kerakli hujjatlar to'plamini ham aniqlashadi. Jumladan, quyida mulkni baholash zarurligini hamda baholanayotgan mulkning turiga qarab qanday hujjatlar taqdim etilishi lozimligini ko'rsatuvchi jadvalda o'z aksini topgan.

Bundan tashqari, baholovchi malaka sertifikatini berish tartibi to'g'risida nizom qabul qilindi. Yuqorida qayd etilgan barcha huquqiy me'yoriy hujjatlarni joriy qilishdan maqsad baholash faoliyatining sifatini, baholovchilar mas'uliyatini oshirish, baholash yondashuvlari va uning usullarini muvofiq ravishda qo'llash, baholash faoliyatiga doir axborotlar bazasini shakllantirish hamda baholash faoliyatiga doir

zamonaviy axborot texnologiyalarni joriy etishdan iborat. Chunki ko'p holatlarda baholovchi tashkilotlar baholash jarayonida ma'lumot to'plashadi, ammo ular ma'lumotni o'zlari bilgan va imkoniyati bo'lgan joydan to'plashadi va baholanuvchi obyektни aynan shu yig'ilgan ma'lumot asosida baholaydi.

Nazorat uchun savollar

1. O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonunida qanday huquqiy asoslar mavjud?
2. Baholash standartlari qanday norma va qoidalar majmuyidan iborat?
3. Baholash o'tkazishning majburiyligini tushuntirib bering.
4. Baholovchi tashkilotning Uslubiyat kengashi vazifalari nimalardan iborat?
5. Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlik uchun javobgarlik nimalardan iborat?

IV bob. XARAJAT YONDASHUVI ASOSIDA MULKNI BAHOLASH

4.1. Ko'chmas mulkni baholashda xarajat yondashuvi

Xarajat yondashuvi – to'plangan eskirish hisobga olingan holda obyektning tiklash yoki almashtirish uchun zarur xarajatlarni aniqlashga asoslangan baholash usullari majmuyidir. Xaridor tayyor obyekt uchun o'xshash foydalilikdagi obyektning yaratishga nisbatan ko'proq to'lamaydi degan taxminga asoslanadi.

Xarajat yondashuviga muvofiq ko'chmas mulk obyektining umumiy qiymati (Q_{um}) yer maydoni qiymati (Q_{vem}) va ko'chmas mulk obyektini tiklash qiymati (o'rni egallash yoki ishga tushirish qiymati) (Q_t) yig'indisining to'plangan eskirish (Q_e) qiymatiga ayirmasi sifatida aniqlanadi: $Q_{um} = Q_{vem} + Q_t + Q_e$.

Xarajat yondashuvini qo'llash uchun zaruriy axborotlar: ish haqi darajasi; qo'shimcha xarajatlarning miqdori; uskunalarning uchun xarajatlari; mazkur mintaqada quruvchilarning foyda me'yorlari; qurilish materiallarining bozor narxlarini.

Xarajat yondashuvi afzalliklari: 1. Yangi obyektlarni baholashda xarajat yondashuvi ancha ishonchli hisoblanadi. 2. Quyidagi holatlarda daromad yondashuvi maqsadga muvofiq yoki yagona mumkin deb hisoblanadi: yangi qurilish qiymatining texnik-iqtisodiy tahlili; muomaladagi obyektning yangilash zarurati asoslari; maxsus mo'ljallangan binolarni baholash; bozorning «passiv» sektoridagi obyektlarni baholash; yerdan foydalanish samaradorligi tahlili; obyektning sug'urtalash vazifalarini hal etish; soliqqa tortish vazifalarini hal etish; boshqa usullar bilan olingan ko'chmas mulk obyektlarining qiymatlarini muvofiq qilish.

Xarajat yondashuvi kamchiliklari: 1. Xarajatlarning har doim ham bozor qiymatiga muqobil emas. 2. Baholashning yanada aniqroq natijalariga erishishga urinishlar mehnat xarajatlarning jadal o'sishi bilan birga kuzatiladi. 3. Baholanayotgan ko'chmas mulk obyektini sotib olish xarajatlarning xuddi shunday obyektning yangidan qurish xarajatlari nomutanosibli, chunki baholash jarayonida qurilish qiymatidan to'plangan eskirish chiqarib tashlanadi. 4. Eski binolarni ishga tushirish qiymatini hisoblash muammolidir. 5. Eski bino va

inshootlarning to'plangan eskirishi miqdorini aniqlash murakkabligi.
6. Yer maydonini binolardan alohida baholash. 7. Respublikadagi yer maydonlarini baholash muammoliligi.

Xarajat yondashuvi bosqichlari: Samarali foydalanish hisobga olingan holda yer maydoni qiymatini hisoblash (Q_e). O'rin alshashtirish qiymatini yoki tiklash qiymatini hisoblash (Q_t yoki Q_o'). To'plangan eskirishni hisoblash (barcha turdagi) (Q_e):

jismoniy eskirish – tabiiy jismoniy eskirish natijasida va tashqi noqulay omillar ta'sirida obyektning ish qobiliyati pasayishi bilan bog'liq eskirish;

funksional eskirish – o'xshash obyektlarga qo'yiladigan zamonaviy talablarga nomuvofiqlik tufayli eskirish;

tashqi eskirish – tashqi iqtisodiy omillar o'zgarishi natijasida eskirish.

To'plangan eskirishni hisobga olgan holda obyekt qiymatini hisoblash: $Q_{on} = Q_t - Q_e$.

Ko'chmas mulkning yakuniy qiymatini aniqlash: $Q_{ya} = Q_e + Q_{on}$.

Qiyosiy birlik usuli. Bu usul o'xshash binoning qiyosiy birligi qurilish qiymatini hisoblashni taqozo qiladi. O'xshashning qiyosiy birlik qiymati qiyoslanayotgan obyektlarda mavjud farqlarga (rejalashtirish, jihozlar, mulk huquqi va b.) tuzatilgan bo'lishi lozim

Agar qiyosiy birlik sifatida 1 m^2 olingan bo'lsa, u holda hisoblash formulasi quyidagi ko'rinishga ega bo'ladi:

$$Q_o = S_m^2 * S_o * K_m * K_n * K_i * K_v * K_{qf} * K_{nds}$$

Bu yerda, Q_o – baholanayotgan obyekt qiymati; S_m^2 – bazaviy sana uchun o'xshash inshootning 1 m^2 qiymati; S_o – baholanayotgan obyekt maydoni (qiyosiy birlik miqdori); K_m – obyekt maydoni va qurilish maydoni bo'yicha ma'lumotlarning ehtimoliy nomuvofiqligini hisobga oluvchi koeffitsiyent (1,1-1,2); K_n – baholanayotgan obyekt va tanlangan o'xshash inshoot o'rtasida ehtimoliy nomuvofiqlikni hisobga oluvchi koeffitsiyent (o'xshash uchun = 1); K_i – obyektning joylashgan joyini hisobga oluvchi koeffitsiyent; K_v – bazaviy sana va baholash vaqti uchun sana o'rtasida SMR qiymati o'zgarishini hisobga oluvchi koeffitsiyent; K_{qf} – yakka tartibda quruvchilar foydasini hisobga oluvchi koeffitsiyent (%); K_{qqs} – QQSni hisobga oluvchi koeffitsiyent (%).

O'xshash obyektни tanlash muhim bosqich hisoblanadi. Bunda quyidagilarni hisobga olish zarur: umumiy funksional vazifa; jismoniy tavsiflar yaqinligi; obyektlarning taqqoslanuvchan xronologik yoshi; boshqa tavsiflari.

Jismoniy eskirishni hisoblashning **normativ usuli** tarmoqlararo yoki idoraviy darajadagi turli me'yoriy yo'riqnomalardan foydalanishni taqozo etadi. Mazkur qoidalarda binolarning turli konstruktiv elementlarining jismoniy eskirishi tavsifi va ularning bahosi keltirilgan. Jismoniy eskirishni quyidagi formula bo'yicha aniqlash talab etiladi:

$$E_j = \left[\sum_1^n E_i * L_i \right] : 100$$

Bu yerda, E_i – binoning jismoniy eskirishi, %; E_i – i-konstruktiv elementning jismoniy eskirishi, %; L_i – binoning umumiy tiklanish qiymatida i-konstruktiv elementning tiklanish qiymati ulushiga mos keluvchi koeffitsiyent; n – binodagi konstruktiv elementlar miqdori.

Komponentlar bo'yicha ajratish usuli. Bu usul baholanayotgan obyektни qurilish komponentlariga – poydevor, devorlar, qoplamalar va boshqalarga ajratishni talab qiladi. Har bir komponentning qiymati hajm birligini qurish uchun zaruriy bevosita va bilvosita xarajatlar miqdoridan kelib chiqilgan holda quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Q_b = \left[\sum V_j * K_n \right]$$

Bu yerda, Q_b – bino qurilishining umumiy qiymati; V_j – j-komponent hajmi; Q_i – hajm birligi qiymati; n – binoning ajratilgan komponentlari miqdori; K_n – baholanayotgan obyekt va tanlangan o'xshash inshoot o'rtasidagi mavjud nomuvofiqlikni hisobga oluvchi koeffitsiyent.

Komponentlar bo'yicha ajratish usulidan foydalanishning bir necha varianti mavjud: – subpudrat; – ish profili bo'yicha ajratish; – xarajatlarni ajratish.

Subpudrat usuli quruvchi-asosiy pudratchi qurilish ishlarining bir qismini bajarish uchun subpudratchilar yollashiga asoslangan. Keyin esa barcha qo'shimcha pudratchilar bo'yicha jami xarajatlar hisoblanadi.

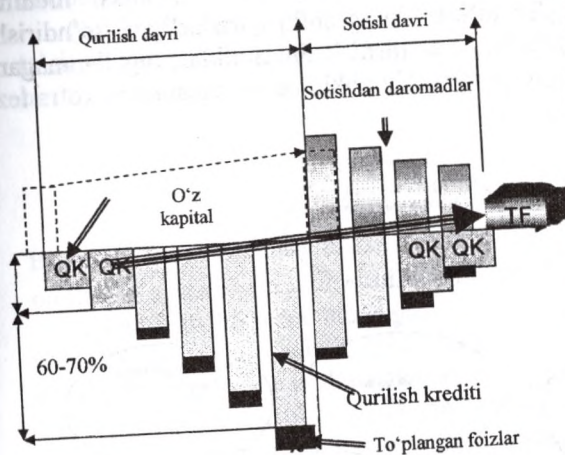
Profil bo'yicha ajratish usuli oldingiga o'xshash va turli mutaxassislarni yollash uchun xarajatlarni hisoblashga asoslanadi.

Xarajatlarni ajratish usuli binoning turli komponentlarini baholash uchun turli qiyoslash birligidan foydalanishni talab qiladi, shundan so'ng bu baholar jamlanadi.

«Xarajat yondashuvida *tadbirkor foydasini* ko'chmas mulk obyektini yaratish uchun o'z kapitali (investitsiyasi) dan foydalanish riski uchun tadbirkor (investor) mukofotini o'zida aks ettiruvchi binoning bozor qiymatining bir qismi sifatida ta'riflash mumkin. Umumiy holatda tadbirkor foydasini foyda olish uchun tadbirkor

tomonidan foydalaniladigan kapital uchun foiz sifatida ta'riflash talab etiladi».

Developer – bu, odatda, taraqqiyot jarayonini boshqaruvchi va loyihaga pul mablag'leri investitsiya qilmaydigan professionaldir. Agar shunday investitsiyalar bo'lsa ham, u holda ular sezilarsiz bo'ladi. Ular loyihaga o'z mehnatlari, bilim va ko'nikmalari, yo'lga qo'yilgan aloqalarini, yaxni nomoddiy aktivlarni investitsiyalaydi. Uning foydasi u o'ziga qabul qilgan riskka bog'liq bo'ladi. Buyurtmachi tomonidan xarajatlarni kafolatlangan to'lovi bilan qurilish jarayonini tashkil qilishda va development developer tomonidan jalb qilingan investitsiyalar evaziga amalga oshirilishida butunlay boshqa-boshqa risklar namoyon bo'ladi. Developerning uy-joy loyihasi amalga oshirishda foyda olishining soddalashtirilgan sxematik mexanizmi 4.1.1-rasmida keltirilgan.



Investitsiyalash ketma-ketligi:

- O'z kapital
- Qurilish krediti

Qarzlarni qaytarish ketma-ketligi:

- Kredit bo'yicha foizlar
- Kredit tani
- QK uchun foizlar

O'z kapital TF taqsimoti:
 50%/50%
 (80%/20%) QK investori va developer o'rtasida

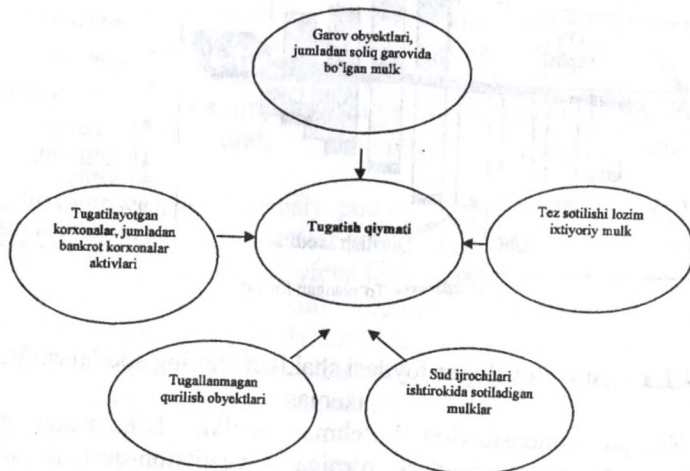
4.1.1-rasm. Developer foydasi shakllanishining soddalashtirilgan sxemasi

Xarajat yondashuvida ko'chmas mulkni baholashda xarajatlar tarkibiga tadbirkor foydasi o'rni investitsion-qurilish loyihasi boshqarish xarajatlari kiritilishi zarur. Bu xarajatlar bozor ma'lumotlari (smeta, so'rovnomalar, hisob-kitoblarni) asosida asosan lozim. Shuningdek, xarajatlar tarkibida kapital jalb qilish uchun xarajatlar ham hisobga olinishi mumkin, lekin bu holat ham asoslanishi talab etiladi.

4.2. Obyektlarning tugatish qiymatini aniqlashda narx bo'yicha talablar o'zgaruvchanligi hisobini yuritish usuli

Tugatish komissiyasini tugatilayotgan korxonalar aktivlarini sotish davrini qisqartirishga majburlaydigan iqtisodiy vaziyatlar mavjudligi sharoitida mazkur aktivlarni ularning tugatish qiymatiga mos narxlarda sotish to'g'ri qaror sifatida qabul qilinadi (4.2.1-rasm).

Qanday hollarda tugatish qiymatini aniqlash zarurati yuzaga keladi? Yuqorida bayon qilinganlardan kelib chiqib xulosa qilish mumkinki, iqtisodiy munosabatlar jarayonida tugatish qiymatini aniqlash zarurati vujudga keladi (4.2.1-rasm): garov ostida kreditlashda garov obyektlari; sud jrochilari ishtiroki bilan sotiladigan mulklar; tugatilayotgan korxonalar aktivlari, jumladan bankrotlik tartibotini o'tkazishda. Tugatish qiymatini qo'llashning mazkur sohasi «Bankrotlik to'g'risida» Ukraina qonuniga o'zgartirishlar kiritilishi bilan, ayniqsa, muhim ahamiyat kasb etadi; soliq to'lovchining soliq qarzdorligini so'ndirish uchun soliq garovida bo'lgan va sotilishi lozim mulklar; tugallanmagan qurilish obyektlari; qandaydir iqtisodiy yoki boshqa sabablarga ko'ra tez sotilishi lozim ixtiyoriy mulk.



4.2.1-rasm. Tugatish qiymatini aniqlash zarurati yuzaga kelgan obyektlar.

Baholash obyektlarining tugatish qiymati miqdorini hisoblash usuliga muvofiq quyidagi formula tavsiya qilinadi:

$$C_n = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \times m}} \quad (4.2.1)$$

Bu yerda, S_1 – fiksirlangan sotish davriga mutanosib baholash obyektlarining tugatish qiymati; S_r – baholash obyektining bozor qiymati; n – yillar soni; m – yil davomida foizlarni hisoblash davrlari soni; $n \times m$ – diskontlash davriga mutanosib muddat uchun foizlarni hisoblash davri miqdori (t_d); i – yillik diskont stavkasi.

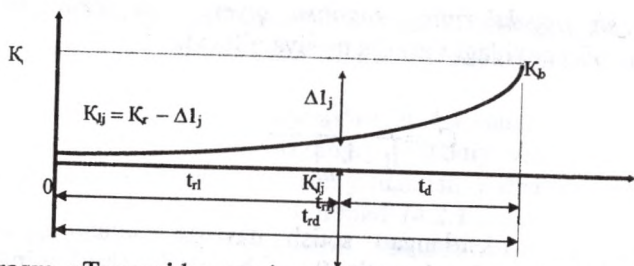
(4.2.1) formula obyektning qisqartirilgan sotish davrini hisobga olgan holda uning bozor qiymati bazasida obyektning tugatish qiymatini hisoblashga imkon beradi.

(4.2.1) formula baholash obyektlarining tugatish qiymati miqdoriga ta'sir o'tkazuvchi vaqt omiligina hisobga olganligi uchun kelgusida uni biroz modifikatsiyalangan ko'rinishda foydalanishni taklif qilamiz:

$$C_n = \frac{C_p}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \times m}} \times \prod k \quad (4.2.2)$$

Bu yerda, $\prod k$ – baholash obyektlarining tugatish qiymati miqdoriga turli omillar ta'sirini hisobga oluvchi koeffitsiyentlar qiymatlari hosilasi.

Oldin olib borilgan tadqiqotlar jarayonida Baholash obyektlarining tugatish qiymatini aniqlash usuli taklif etildi. Bu usul obyektning bozor qiymatidan pastroq narxda zararsiz sotish tamoyiliga asoslanadi, unga ko'ra: obyektning bozor qiymatidan pastroq narxda sotishda yuzaga keladigan zararlar mazkur obyektning sotishdan kamroq hajmda, lekin oldinroq olingan pul mablag'larini joylashtirishdan daromadlar bilan kompensatsiyalanishi lozim. Obyektning bozor qiymatidan pastroq narxda zararsiz sotishning grafik tamoyilini 4.2.2-rasm yordamida tasvirlash mumkin:



4.2.2-rasm. «Tovarni bozor qiymatidan pastroq narxda zararsiz sotish tamoyili» ning grafik ko‘rinishi: Q – qiymat; t – vaqt; Q_b – obyektning bozor qiymati; t_{rd} –obyektning sotishning oqilona uzoq davri; t_{rl} –obyektning sotishning fiksirlangan davri; t_d –diskontlash davri; t_{rj} –obyektning tugatish qiymati bo‘yicha sotishning j-ehimoliy vaqti; Q_{lj} – t_{rj} davrida obyektning j-ehimoliy tugatish qiymati; ΔI_j – t_{rj} davrida obyektning j-ehimoliy tugatish qiymati va bozor qiymati (Q_b) o‘rtasida j-farq.

Baholash obyektining tugatish qiymati miqdorini hisoblash uchun V.Galasyuk tomonidan taklif qilingan usul quyidagi formuladan foydalanishni nazarda tutadi:

$$Q_t = \frac{Q_b}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{n \times m}} \times \prod k \quad (4.2.3)$$

Bu yerda, Q_t – obyektning sotishning fiksirlangan davriga (t_{rl}) mutanosib baholash obyektining tugatish qiymati; Q_b – baholash obyektining bozor qiymati; n – diskontlash davri davomiyligi (t_d), yil; m – yil davomida foizlar hisoblash davrlari miqdori; $n \times m$ – diskontlash davriga mutanosib muddat uchun foizlarni hisoblash davrlari miqdori (t_d); i – yillik diskont stavkasi; $\prod k$ – baholash obyektining tugatish qiymati miqdoriga turli omillar ta’sirini hisobga oluvchi koeffitsiyentlar qiymatlari hosilasi.

$$t_d = t_{rd} - t_{rl} \quad (4.2.4)$$

Baholash obyektining tugatish qiymatini aniqlash usuli keng qo‘llanish sohasiga ega, bu uning amaliy ahamiyatini shartlaydi va undan foydalanishdan olinadigan baholash natijalari aniqligiga muayyan talablar qo‘yadi. Bu taklif qilingan usulni kelgusida rivojlantirish va takomillashtirish zaruratini obyektiv ravishda taqozo etadi.

Tugatish qiymatining iqtisodiy mohiyatini hisobga olgan holda ta’kidlash mumkin, sotish davrini qisqartirish zarurati mavjud

bo'lganda, obyekt o'zining tugatish qiymatiga mutanosib narx bo'yicha sotish uchun taklif etiladi.

Iqtisodiy parametrlar o'zaro aloqasi yaqinligini elastiklik koeffitsiyentlari ko'magida baholash mumkin. Aytish mumkinki, bu koeffitsiyentlar bir iqtisodiy parametrlarning boshqa iqtisodiy parametrlar o'zgarishiga «ta'sirchanligi»ni namoyish qiladi.

Buning ustiga, narx, talab, sotish davri kabi iqtisodiy parametrlarning o'zaro aloqasi qanchalik yaqin bo'lsa, boshqa teng sharoitlarda sotuvchi obyektning qisqaroq muddatda sotish uchun uning narxini pasaytirishi lozimligi shunchalik ahamiyatsiz bo'ladi. O'z navbatida, mutanosib elastiklik koeffitsiyentlari qiymati qanchalik yuqori bo'lsa, boshqa teng sharoitlarda mazkur obyektning tugatish qiymati miqdori uning bozor qiymatidan farqlanishi shunchalik sezilsiz bo'ladi.

Yuqorida bayon qilinganlarni aniqlashtirgan holda obyekt narxi va unga talab miqdorining o'zaro aloqasi qalinligini qay tarzda ifodalash mumkinligini ko'rsatamiz. Ushbu o'zaro aloqa yaqinligini narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyenti aks ettiradi. Ma'lumki, bu koeffitsiyent ushbu obyektning narxi bir foizga o'zgarganda obyekt uchun talab miqdori necha foizga o'zgarishini ko'rsatadi.

Narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyenti qiymatini hisoblash uchun quyidagi formuladan foydalanish mumkin:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \cdot \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1} \quad (4.2.5)$$

Bu yerda, E_D – narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyenti; Q_1 – obyektga talabning boshlang'ich miqdori; Q_2 – obyektga talabning yakuniy miqdori; P_1 – obyektning boshlang'ich narxi; P_2 – obyektning yakuniy narxi.

Narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyenti, odatda, mutlaq kattalikda olinishini hisobga olgan holda 0 dan ∞ gacha qiymat qabul qilishi mumkin. Narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyentiga bog'liq ravishda ko'pincha quyidagi talab turlarini ajratib ko'rsatish mumkin: mutlaq noelastik – $|E_D| = 0$, bunda talab miqdori narx o'zgarishida o'zgarmaydi; noelastik – $0 < |E_D| < 1$, narxning foiz o'zgarishiga nisbatan talab miqdorining foiz o'zgarishi kam bo'lgan holat; yagona elastikli – $|E_D| = 1$, bunda talab miqdorining foiz o'zgarishi narxning foiz o'zgarishiga teng; elastik – $|E_D| > 1$, bunda talab miqdorining foiz o'zgarishi narxning foiz o'zgarishiga nisbatan ko'proq – $|E_D| = \infty$,

bunda narxning cheksiz kichik o'zgarishi talab miqdorining cheksiz katta o'zgarishiga olib keladi.

Qayd qilish lozimki, mutlaq elastik va mutlaq noelastik talabni real iqtisodiy sharoitda uchratishning deyarli iloji yo'q.

Narx bo'yicha talab elastikligining asosiy jihatlarini ko'rib chiqib, ushbu omilning baholash obyektlari tugatish qiymatiga ta'sirini va obyektlarning tugatish qiymatini aniqlash usulida uni hisobga olish imkoniyatini ko'rib chiqishga o'tamiz.

Oldin bayon etilgan fikrlar quyidagi tasdiqni ifodalashga imkon beradi: narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyenti qanchalik katta bo'lsa, boshqa teng sharoitlarda obyektning tugatish qiymati miqdori uning bozor qiymatidan shunchalik kam farq qiladi.

Shunga bog'liq ravishda obyektning tugatish qiymatini hisoblash formulasiga K_e tuzatish koeffitsiyentini kiritish yo'li bilan unga narx bo'yicha talab elastikligi omilining ta'sirini hisobga olish maqsadga

$$\text{muvofiq sanaladi (1): } C_n = \left(\frac{C_p}{1 + \frac{i}{m}} \right)^{n \times m} \times K_s \times \prod k \quad (4.2.6)$$

Bu yerda, K_e – obyektning tugatish qiymatiga narx bo'yicha talab elastikligi omilining ta'sirini hisobga oluvchi tuzatish koeffitsiyenti.

K_e tuzatish koeffitsiyentining qiymati narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyenti miqdoriga muayyan tarzda bog'liq bo'lishi lozim. Obyektning tugatish qiymati miqdori doimo uning bozor qiymati miqdoridan kamligi va noldan kattaligini hisobga olgan holda ta'kidlash mumkinki, K_e tuzatish koeffitsiyenti (0;1) oraliqda ixtiyoriy qiymatni qabul qilishi mumkin:

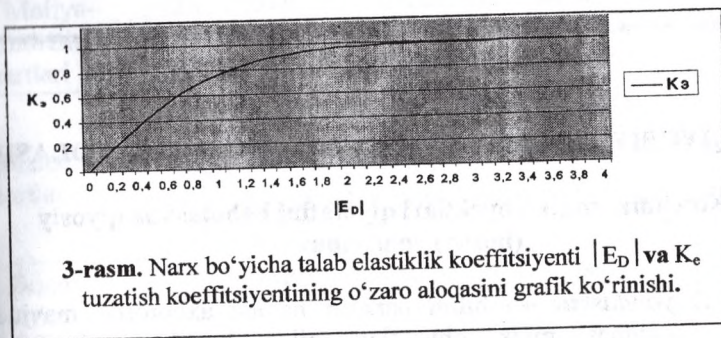
$$0 < K_s < 1 \quad (4.2.7)$$

Obyektning tugatish qiymatiga narx bo'yicha talab elastikligi omilining ta'siri xarakterini hisobga olgan holda K_e tuzatish koeffitsiyenti qiymatining narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyenti miqdoriga $|E_D|$ qaramligini quyidagi ifoda bilan analitik belgilash mumkin deb tasavvur qilinadi:

$$K_s = th|E_D| = \frac{e^{|E_D|} - e^{-|E_D|}}{e^{|E_D|} + e^{-|E_D|}} \quad (4.2.8)$$

Bu yerda, th – giperbolik tangens; $e = 2,71828$ (const).

Formula bilan ifodalangan grafik qaramlik 4.2.3-rasmda keltirilgan:



3-rasm. Narx bo'yicha talab elastiklik koeffitsiyenti $|E_D|$ va K_e tuzatish koeffitsiyentining o'zaro aloqasini grafik ko'rinishi.

Baholash obyektining tugatish qiymatini aniqlash formulasida (4.2.5) narx bo'yicha talab elastikligini hisobga oluvchi tuzatish koeffitsiyentidan foydalanish hisoblash aniqligi va baholash natijalari ishonchlilik darajasini oshirishga imkon beradi.

Xulosa sifatida qayd qilish zarurki, baholash obyektining tugatish qiymatini aniqlash borasida taklif qilingan usul yangi omillarni hisobga olish yo'nalishida ham, ma'lumlarini takomillashtirish yo'nalishida ham kelgusi rivojlantirishga muhtoj hisoblanadi.

Nazorat uchun savollar

1. Xarajat yondashuvini qo'llash uchun qanday axborotlar zarur?
2. Xarajat yondashuvini qanday afzalliklari va kamchiliklari mavjud?
3. Xarajat yondashuvi usullarini sanab chiqing/
4. Komponentlar bo'yicha ajratish usulini bayon qiling.
5. Obyektlarning tugatish qiymatini aniqlashda narx bo'yicha talablar o'zgaruvchanligi hisobini yuritish usulini tushuntirib bering.

V bob. QIYOSIY YONDASHUV ASOSIDA MULKNI BAHOLASH

5.1. Ko'chmas mulk obyektlari qiymatini baholashda qiyosiy (bozor) yondashuv

Qiyosiy yondashuv — bitim narxlari haqida axborotlar mavjud o'xshash ko'chmas mulk obyektlari bilan baholash obyektini qiyoslashga asoslangan ko'chmas mulk obyektlari qiymatini baholash usullarining majmuyi.

Ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuvni qo'llash uchun boshlang'ich manba rivojlangan ko'chmas mulk bozori mavjudligi hisoblanadi. Ushbu usul asosida ko'chmas mulkni baholashning quyidagi tamoyillari yotadi: talab va taklif tamoyili (ko'chmas mulk obyektlari va ularga cheklangan talab o'rtasida o'zaro aloqa mavjud); o'rnini egallash tamoyili (xabardor, aqlli xaridor ko'chmas mulk obyekti uchun xuddi shu bozorda o'xshash foydalikka ega boshqa ko'chmas mulk obyektini xarid narxi (taklif) ga nisbatan ko'proq to'lamaydi).

Ko'chmas mulk obyekti qiymatini baholashda qiyosiy yondashuv mohiyati narxni shakllantiruvchi omillar to'plami (qiyoslash obyektlari) bo'yicha o'xshash baholash obyektlarining bitim (oldi-sotdi yoki ijara) narxlari haqida ma'lumotlarni qayta ishlash asosida obyektning bozor qiymati haqida xulosani shakllantirishdan iborat. Bunda bozor qiymati tushunchasi mohiyatan qiyoslash obyektlari uchun talab va taklifni belgilab beruvchi narxni shakllantiruvchi omillarning to'liq majmuyidan mukammal miqdoriy tavsiflari funksiyasi sanaluvchi muvozanatli narx bilan ustma-ust tushishi nazarda tutiladi.

Narxlarga tuzatish kiritishda hisobga olinadigan qiyoslash elementlari

5.1-jadval

<i>Omillar guruhi</i>	<i>Oldi-sotdi bitimlari uchun qiyoslash elementlari</i>
1. Huquqlar sifati	1.1. Obyektni ijara shartnomasi bilan malollantirilishi 1.2. Servitutlar va ijtimoiy malollik 1.3. Obyekt tarkibidagi yer maydonlariga huquq sifati

2. Moliyalashtirish shartlari	2.1. Sotuvchi tomonidan xaridorning imtiyozli kreditlash 2.2. Pul mablag'lari muqobili bilan to'lov
3. Maxsus shartlar	3.1. Bitimga moliyaviy bosim mavjudligi 3.2. Ijara stavkasi bilan sotish narxining nobozor aloqasi 3.3. Subsidiyalar yoki rivojlanish uchun imtiyozlar va'da qilish
4. Bozor shartlari	4.1. Narxning vaqt bo'yicha o'zgarishi 4.2. Bitim narxidan taklif narxining farqi
5. Joylashuv	5.1. Tuman nufuzi 5.2. Ishbilarmon faollik va hayot ta'minoti markazlariga yaqinlik 5.3. Obyektga kirish yo'llari mavjudligi (transport yoki piyoda) 5.4. Atrof-muhit sifati (rekreatsiya va ekologiya)
6. Jismoniy tavsiflar	6.1. Yer maydoni tavsifi 6.2. Qurilish o'lchami va materiallari 6.3. Qurilish eskirishi va ta'mir ehtiyoji 6.4. Qurilish atrofi holati
7. Iqtisodiy tavsiflar	7.1. Resurs tejash imkoniyatlari 7.2. NNEI tamoyiliga obyektning mutanosibligi
8. Servis va qo'shimcha elementlar	8.1. Aloqa va kommunal xizmatlar bilan ta'minlanganlik 8.2. Avtomobil va (yoki) garaj mavjudligi 8.3. Xavfsizlik tizimi holati 8.4. Biznes uchun uskunalar mavjudligi

Ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuv doirasida ikki usulni ajratish mumkin: bozor narxini shakllantirishni modellashtirish usuli; bitimlarni qiyosiy tahlil usuli.

Bozor narxini shakllantirishni modellashtirish usuli qiyoslash obyektlari bilan tuzilgan bitimlar haqida ma'lumotlarning yetarlicha oqimini statistik qayta ishlash yo'li bilan mos ravishda (5.1.1) yoki (5.1.2) chiziqli yoki multiplikativ bog'liqlik tuzishni nazarda tutadi:

$$P^* = p_1 \cdot (1 + \sum_{j=1}^k a_j \cdot X_j); \quad p_1 = p_e \cdot f_e; \quad a_j = \frac{p_j}{p_e}; \quad X_j = \frac{f_j}{f_e}; \quad (5.1.1)$$

yoki

$$P^* = p_e \cdot \prod_{j=1}^k (a_j)^{X_j}; \quad p_1 = p_e \cdot f_e; \quad a_j = \frac{p_j}{p_e}; \quad X_j = \frac{f_j}{f_e}; \quad (5.1.2)$$

Bu yerda, P^* — bozor qiymati (muvozanatli narx); f_j — qiyoslash elementi; f_j va f_{ej} — ixtiyoriy qiyoslash obyekti uchun va ayrim maxsus tanlangan «etalon» obyekt uchun mos ravishda qiyoslashning j-omilining miqdoriy tavsifi; $p_j = P_{fj}/f_j$ — o'Ichov birligi omili qimmatining solishtirma tavsifi, bu yerda $P_{fj} - f_j$ o'Ichamli j-omil narxi.

Mazkur bog'liqlik obyektlar to'plamini baholashda uzoq foydalanish uchun mo'ljallangan, bu esa ko'chmas mulk bozori monitoringi asosida vaqt bo'yicha ushbu bog'liqlik tuzatilishi ta'minlanishini talab qiladi. Bunda tilga olingan narxni shakllantiruvchi omillar (qiyoslash elementlari) to'plami nafaqat obyektlarning o'zini tavsiflovchi omillarni, balki barcha obyektlar uchun yagona bo'lgan faoliyat yuritishning jismoniy, yuridik, iqtisodiy va ijtimoiy muhitini belgilab beruvchi omillarni ham o'z ichiga oladi.

Bitimlarning qiyosiy tahlil usuli narxni shakllantiruvchi omillar tavsiflarining nafaqat to'plami (bozor narxini shakllantirishni modellashtirish usulidagi kabi), balki miqdori bilan baholash obyektiga eng yaqinlik belgisiga ko'ra saralangan qiyoslash obyektlari bilan bozor bitimlarining uncha katta bo'lmagan miqdorini tahlil qilishga tayanadi. Bunda qiyoslash obyektlari ham o'xshash obyektlar deb yuritiladi va baholash obyektining vazifasiga o'xshash funksional vazifalarga ega va ko'chmas mulk obyektining mazkur turidan samarali va yaxshi foydalanish tamoyiliga mutanosib obyektlar qatoridan tahlil uchun saralab olinadi.

Bitimlarni qiyosiy tahlil qilish usulini amalga oshirish bosqichlar quyidagi ketma-ketlikda bo'lishini taqozo etadi: ko'rib chiqilayotgan tur va mintaqa ko'chmas mulk obyektlari bo'yicha bozor vaziyati tahlili va kelgusi bosqichlarni amalga oshirish uchun axborot massivini tanlash; ko'rib chiqilayotgan ko'chmas mulk obyekti qiymatiga jiddiy ta'sir qiluvchi ko'rsatkichlar (qiyoslash elementlari) va qiyoslash birliklarini aniqlash; qiyoslash birliklarini qiyoslash ko'rsatkichlari (elementlari) bilan bog'lovchi modelni ishlab chiqish; mazkur bozor bo'yicha tuzatish ko'rsatkichlari (qiyoslash elementlari) ni hisoblash; baholanayotgan obyekt qiymatini aniqlash uchun qiyoslash obyektlari sotilishining tuzatilgan narxini hisoblash uchun qiyoslash obyektlariga nisbatan

modelni qo'llash; baholanayotgan obyekt qiymatini aniqlash uchun qiyoslash obyektlari sotilishining tuzatilgan narxi tahlili.

Mazkur modelni amalga oshirishda foiz va qiymat tuzatishlaridan foydalaniladi.

Obyekt qiymatini baholashda qiyosiy yondashuvdan foydalanishning afzallik va kamchiliklariga to'xtalib o'tamiz. *Qiyosiy yondashuv afzalliklari:*

1. Yakuniy qiymatda tipik sotuvchilar va xaridorlarning fikri aks etadi. 2. Sotish narxlarida moliyaviy shartlar va inflatsiya o'zgarishlari aks etadi. 3. Statik asoslangan. 4. Taqqoslanayotgan obyektlar tafovutiga tuzatishlar kiritiladi. 5. Qo'llash yetarli darajada sodda va ishonchli natijalar beradi.

Qiyosiy yondashuv kamchiliklari sirasiga quyidagilarni kiritish mumkin: 1. Sotishdagi tafovutlar. 2. Sotishlarning amaliy narxlari haqida ma'lumotlar to'plash murakkabligi. 3. Bitimning o'ziga xos shartlari haqida axborotlar to'plash muammoligi. 4. Bozor faolligiga bog'liqlik. 5. Bozor barqarorligiga bog'liqlik. 6. Jiddiy farqlanuvchi sotishlar haqida ma'lumotlarni muvofiqlashtirish murakkabligi.

5.2. Taqsimot normalligi gipotezasidan qo'pol xatoliklarni saralash usuli bilan qiyosiy tahlil baholarining ishonchligini tekshirish

Baholash obyekti bozor qiymati (BQ) ning qat'iy lashtirilgan ta'rifi quyidagicha talqin qilinadi: *raqobat sharoitida ochiq bozorda berilgan baholash obyektini boshqaning tasarrufiga o'tkazish mumkin bo'lgan narxning eng ehtimoliy miqdori.* Bu bilan esa uning statistik tabiatiga ham ishora qilinadi.

Matematik statistika nuqtayi nazaridan tasodifiy kattalik sifatida qiymat uning n mustaqil kuzatishlari sifatida tushuniladigan $x_i, i=1, \dots, n$ o'xshash obyektlar narxi qiymati asosida hisoblanadi. Asosiy majmua sifatida ko'rib chiqilayotgan bozorda barcha obyektlarning narxi namoyon bo'ladi, baholash obyekti qiymati esa asosiy majmuadan baholovchi uchun mumkin bo'lgan tanlash qiymatlarni qayta ishlash natijasida olinadi.

Tartibotni taqsimlash doirasida ikki bosqich ajratiladi: *qo'pol xatoliklar* – mavjudligi qiymatning natijalovchi ko'rsatkichini statistik baholashni jiddiy yomonlashtirishi mumkin bo'lgan anomal, keskin ajralib turuvchi ma'lumotlarni *saralash* va saralash natijasida olingan tanlashning taqsimot normalligini shaxsan tekshirish.

$n \geq 3$ hajmda tanlash uchun qo'pol xatoliklarni saralash bo'yicha qator usullarni ko'rib chiqamiz. Barcha usullar uchun mavjud qiymatlar tanlashi x_1, x_2, \dots, x_n bo'yicha $x_{(1)} \leq x_{(2)} \leq \dots \leq x_{(n)}$ variatsion qator tuzish umumiy holat sanaladi. Keyin har bir statistik usul uchun o'ziga xos qiymatlar hisoblanadi, ular mutanosib kritik (chegaraviy) qiymatlar bilan qiyoslanadi.

Smirnov-Grabbs mezon maksimal nisbiy og'ishni hisoblashga asoslangan $\frac{|x_i - \bar{x}|}{s_n}$, bunda x_i – variatsion qatorning eng chetki (minimal

$x_{(1)}$ yoki maksimal $x_{(n)}$) elementi, $\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$ – tanlash bo'yicha o'rtacha,

$s_n = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$ – tanlab olingan o'rtacha kvadratik og'ish (O'KO).

Kichik tanlashlar uchun hisoblanadigan statistikaga aniqlashtiruvchi ko'paytuvchi kiritiladi $\frac{1}{\sqrt{(n-1)/n}}$ [8], natijada u quyidagi ko'rinish oladi:

variatsion qatorning minimal qiymatlari uchun — $T_{(i)} = \frac{\bar{x} - x_{(i)}}{s}$ va

maksimal qiymatlari — $T_{(n)} = \frac{x_{(n)} - \bar{x}}{s}$; $s = \sqrt{s^2}$, $s^2 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$ – empirik

taqsimlash dispersiyasi.

$T_{(1)}$ va $T_{(n)}$ qiymati Smirnov-Grabbs usulining C_α kritik qiymati bilan taqqoslanadi. Agar $T_{(i)} \leq C_\alpha$, $i=1; n$ bo'lsa, tanlash qo'pol xatolikka ega emas.

$\alpha=0,10$ (10%), 0,05 (5%) va 0,025 (2,5%) hamda $n \leq 26$ qiymat darajalari uchun C_α ning jadvali qiymatlari [7, 302-b; 9, 283-b] da keltirilgan. Kuzatishlar hisoblangan nisbiy og'ishlarga bog'liq ravishda uch guruhga ajratiladi $T_{(i)}$, $i=1; n$:

1) $T_{(i)} \leq C_{10\%}$ – kuzatish tanlash bir xilligini buzmaydi va hech qanday holatda saralanmaydi;

2) $T_{(i)} > C_{2,5\%}$ – kuzatish sezilarli darajada \bar{x} dan og'adi, demak, qo'pol xatolik hisoblanadi va xosmas sifatida saralanadi;

3) $C_{10\%} < T_{(i)} \leq C_{2,5\%}$ – kuzatishlarni saralash uchun qo'shimcha dalillar talab qilinadi.

Saralash uchun ma'lumotlar olish metodologiyasi bilan bog'liq ekspert baholovchining tasavvurlari yoki ishonch oralig'i kengligida ifodalanuvchi «saralash hajmini kamaytirish uchun jarima» hisobga olingan holda SKO — baholash xatoliklarini kamaytirishdan salmoqli yutuq shunday dalillar sifatida xizmat qilishi mumkin. Eslatib o'tamiz,

normal taqsimot holatida statistik ishonchga ega matematik kutish p ishonch chegaralari o'rtasida yotadi.

$\bar{x} \pm t_{n-1; 1-p} \frac{s_n}{\sqrt{n}}$, bu yerda $t_{n-1; 1-p} - \alpha = 1-r$ qiymat darajasi va $n-1$

erk darajasi soni uchun t -Styudent taqsimoti qiymati.

Shubha qilingan holatda boshqa mezonlar yordamida kuzatishni tekshirish va olingan natijalarni taqqoslash maqsadga muvofiq.

*Grabbs mezon*i o'rtacha boshlang'ich va qisqartirilgan tanlash (eng chetki elementsiz)dan og'ishlarning kvadratlari yig'indisini qiyoslashga asoslangan.

$x_{(1)}, x_{(2)}, \dots, x_{(n)}$ variatsion qator bo'yicha \bar{x} , \bar{x}_1 va $x_{(1)}$, baholar olinadi, bu yerda

$$\bar{x}_1 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^{n-1} x_{(i)} - x_{(n)} \text{ siz tanlash} \quad \bar{x}_1 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=2}^n x_{(i)} - x_{(1)}$$

bo'yicha o'rtacha

siz o'rtacha

So'ngra $x_{(n)}$ qiymatlar qatorining $x_{(1)}$ minimal qiymati uchun $-G_1$, maksimal qiymati uchun $-G_n$ mezonlari tekshiriladi:

$$G_n = \frac{\sum_{i=1}^{n-1} (x_{(i)} - \bar{x}_1)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}; \quad G_1 = \frac{\sum_{i=2}^n (x_{(i)} - \bar{x}_1)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}$$

G_1 yoki G_n statistikolari qiymati C'_{α} kritik qiymatdan kam bo'lib chiqsa, u holda x_1 yoki x_n mutanosib kuzatishlar qo'pol xatoliklar sirasiga kiritiladi. $n \leq 25$ uchun C'_{α} ning kritik qiymatlari. $G_i < C'_{2,5\%}$ ($i=1;n$) bo'lsa, $G_i \geq C'_{10\%}$ bo'lsa va tipik deb tan olinsa, Grabbs mezonini uchun kuzatish saralanishi lozim.

Tipik emas deb tan olingan kuzatishlar saralangandan so'ng qisqartirilgan tanlash uchun qo'pol xatoliklarga tekshirish takrorlanadi.

Ikkala ko'rib chiqilgan mezonlarni yakka kuzatishlar (minimal yoki maksimal) anomalligini tekshirishda qo'llash mumkin, biroq tanlash anomal kuzatishlar qiymati bo'yicha yaqin guruhlariga ega bo'lsa, ular natija bera olmaydi. Bu holatda Grabbs mezonining bir nechta kuzatishlar bilan umumlashtirilmasi hisoblangan Titen-Mur mezonidan foydalanish mumkin.

*Titena-Mur mezon*i. Tanlashning k maksimal kuzatishlari uchun statistika tekshiriladi

$$L_{(k)} = \frac{\sum_{i=1}^{n-k} (x_{(i)} - \bar{x}_k)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}; \quad \bar{x}_k = \frac{\sum_{i=1}^{n-k} x_{(i)}}{n-k}.$$

Tanlashning k minimal qiymatlari uchun Grabbs mezonini modifikatsiyasi shunga o'xshash tarzda bajariladi:

$$\underline{L}_{(k)} = \frac{\sum_{i=k+1}^n (x_{(i)} - \underline{x}_k)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}; \quad \underline{x}_k = \frac{\sum_{i=k+1}^n x_{(i)}}{n-k}.$$

$n \leq 20$ i $k=1, 2$ va 3 uchun $L_{(k)}$ statistikalarining kritik qiymati $C_{\geq 5\%}$. Statistika uchun mezoniy tengsizlik xuddi Grabbs mezonini uchun bo'lganidagi kabi.

Taqsimot normalligi farazlarini tekshirish. Kichik hajmdagi tanlashlar bunday mezonlarni qo'llash uchun yetarli miqdorda axborotlar taqdim eta olmaydi. Bu holatda saralash ma'lumotlarining hajmi katta bo'lganda «xomcho'tlash» sifatida foydalaniladigan soddaroq va qo'pol mezonlarni qo'llash bilan chegaralanishga to'g'ri keladi. Ular variatsiya koeffitsiyenti, o'rtacha mutlaq og'ish, turlanish oralig'i, asimetriya va ekstsess ko'rsatkichlari kabilardan foydalanishga asoslangan. Mazkur guruhlarining bir necha mezonlari bilan tekshirishda ijobiy natijalar olingan holatdagina kichik tanlash ma'lumotlari asosida normallik farazini tasdiqlash haqida ozroq yoki ko'proq darajada ishonchli xulosa chiqarish mumkin.

Variatsiya koeffitsiyenti bo'yicha tekshirish. Normallik farazini tekshirish variatsiya koeffitsiyentini hisoblashdan boshlanadi $v = \frac{s_n}{\bar{x}}$.

Agar uning qiymati 33% dan oshmasa, u holda tanlash ma'lumotlarining taqsimot normalligi haqida faraz tasdiqlanmaydi. Bunda keyingi tekshirish o'tkazilmaydi, chunki bunday taqsimotlar variatsiya koeffitsiyentini o'zgartirish maqsadida o'zgartirilishi lozim. Teskari nisbatda tekshirish qolgan mezonlar bo'yicha davom ettiriladi.

Misolda shakllantirilgan tanlashlar uchun $v < 33\%$ tengsizligi bajarilishini tekshiramiz. Qo'pol xatoliklardan tozalangan $n=8$ (32,5 qiymatsiz) va $n=4$ (32,5 siz; 49,8 va 60,4; 63,9; 64,5) sig'imli tanlashlar uchun v variatsiya koeffitsiyentining qiymati mos ravishda 8% va 1% ni tashkil qiladi, o'z navbatida, ikkala tanlash uchun ham tekshirishni davom ettirish mumkin.

O'rtacha mutlaq og'ish mezonini (O'MO)

Uncha katta bo'lmagan tanlashlar ($n \leq 120$) uchun $CAO = \frac{\sum_{i=1}^n |x_i - \bar{x}|}{n}$

sifatida aniqlanadigan O'MO ko'rsatkichidan foydalaniladi.

Ma'lumki, CAO/σ nisbatining nazariy normal taqsimoti (σ^2 – nazariy taqsimot dispersiyasi) $\sqrt{2/\pi}$ ga teng. Taqsimotning normalga yaqinlashtirilgan qonuniyatiga ega tanlashlar uchun $\left| \frac{CAO}{s_n} - \sqrt{\frac{2}{\pi}} \right| < \frac{0,4}{\sqrt{n}}$ yoki

sonli ko'rinishda: $\left| \frac{CAO}{s_n} - 0,7979 \right| < \frac{0,4}{\sqrt{n}}$ nisbat bajarilishi lozim.

Bizning misolimizda sakkiz qiymatdan tanlash uchun tengsizlik quyidagi ko'rinish oladi: $|3,063/4,55 - 0,7979| < 0,4/2,83$ yoki $0,125 < 0,141$ – tengsizlik adolatli va taqsimot normalligi haqida faraz qabul qilinadi. To'rt qiymatgacha kamaytirilgan tanlash uchun ham tengsizlik bajariladi: $|0,25/0,34 - 0,7979| < 0,4/2$ yoki $0,063 < 0,2$. Shunday qilib, O'MO mezoni bo'yicha taqsimot normalligi haqida faraz ikkala qisqartirilgan tanlashga nisbatan ham qabul qilinishi mumkin.

Turlanish oraliqlari bo'yicha tekshirish. Mazkur tekshirish $3 \leq n \leq 1000$ hajmli tanlashlarning keng miqyosida o'tkazilishi mumkin. Turlanish oraliqlari R tanlashda eng katta va eng kichik element o'rtasidagi farq sifatida hisoblanadi yoki $x_{(1)} \leq x_{(2)} \leq \dots \leq x_{(n)}$ variatsion qatorning x_1, x_2, \dots, x_n tanlashi bo'yicha tuzilgan atamalarda: $R = x_{(n)} - x_{(1)}$.

Qiymatning turli darajalari uchun yuqori va quyi chegaralarning kritik qiymatlari bilan qiyoslanadigan mezoniy nisbat $\frac{R}{s_n}$ hisoblanadi.

Agar hisoblangan nisbat chegaralar doirasida yotsa, taqsimot normalligi haqida faraz qabul qilinadi, agar u quyi chegaradan kam bo'lsa yoki yuqori chegaradan ko'p bo'lsa – faraz inkor etiladi. Tanlash ma'lumotlari normalligi haqida ishonchli qaror qabul qilish uchun ichki chegaralarni topish sharti qat'iy ravishda 10% li qiymat darajasida ($p=0,1$) bajarilishi muhim, biroq agar normallik haqida faraz qolgan barcha mezonlar bilan tasdiqlansa, shartning 5 % li qiymat darajasida bajarilishi bilan chegaralanish ham mumkin ($p=0,05$).

Yana bir bor ko'rib chiqilgan misolga murojaat qilamiz. 8 va 4 element hajmli tanlash uchun R/s_n nisbat qiymati mos ravishda 3,234 va 2,342 ga teng. Jadval ma'lumotlari bilan taqqoslash ko'rsatadiki, ikkala tanlash uchun topish sharti 10%li qiymat darajasi chegarasida bajariladi (intervallar mos ravishda [2,59; 3,308] va [2,04; 2,409]). Demak,

turlanish oralig'i mezonni bo'yicha taqsimot normalligi haqida faraz ikkala qisqartirilgan tanlash uchun ishonch bilan qabul qilinishi mumkin.

Asimmetriya va eksness ko'rsatkichlari yordamida tekshirish

Empirik taqsimotning normal taqsimotga yaqinligi haqida asimmetriya g_1 va eksness g_2 ko'rsatkichlaridan foydalangan holda ham mulohaza yuritish mumkin. Ular empirik taqsimot shakli va uni normal taqsimot egri chizig'i turiga kiritish imkoniyati haqida izchil xulosalar chiqarishga imkon beradi. Nazariy normal taqsimot uchun bu ko'rsatkichlar nolga teng.

Tanlash uchun asimmetriya va eksness miqdori quyidagi formula yordamida hisoblanishi mumkin:

$$g_1 = \frac{\sqrt{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^3}{\left(\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \right)^{3/2}}; \quad g_2 = \frac{n \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^4}{\left(\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \right)^2 - 3}$$

g_1 va g_2 uchun G_1 va G_2 qo'zg'almas baholar mos ravishda quyidagicha hisoblanadi:

$$G_1 = \frac{\sqrt{n(n-1)}}{n-2} g_1; \quad G_2 = \frac{n-1}{(n-2)(n-3)} ((n+1)g_2 + 6);$$

Ularning o'rtacha kvadratik og'ishi S_{G1} va S_{G2} :

$$S_{G1} = \sqrt{\frac{6n(n-1)}{(n-2)(n+1)(n+3)}}; \quad S_{G2} = \sqrt{\frac{24n(n-1)^2}{(n-3)(n-2)(n+3)(n+5)}}.$$

Qo'pol xatoliklar mavjudligi va normallikka tekshirishni xulosalaganda qayd qilish mumkinki, tarkibida 49,8, «shubhali» qiymatlar mavjud 8 elementdan tanlash yuqorida aytilgan talablarni qoniqtiradi deb hisoblash mumkin. «Axborot yetishmasligi» sharoitida amaliyotda, ayniqsa, kelgusida regression tahlil tartibidan foydalanish taxmin qilinayotgan bo'lsa, tanlashning maksimal mumkin hajmini saqlagan holda bunday qiymatlarni qoldirish maqsadga muvofiq.

Olingan baholash natijalari aniqligi va «himoyalanganligi»ni oshirish uchun yetarlicha hajmda bozor ma'lumotlari mavjud bo'lgan holatda shubhali qiymatlarni ko'rib chiqish doirasidan mustasno qilgan yaxshiroq, chunki BQni o'rtacha arifmetik shaklida baholash qo'pol xatoliklar mavjudligiga ancha ta'sirchan sanaladi.

Taqsimot normalligi haqida faraz inkor etilgan, tanlash esa bir turdagi ma'lumotlar bilan to'ldirilishi mumkin emasligiga baholovchi ishonch hosil qilgan hollarda boshlang'ich ma'lumotlar taqsimoti

normal qonuniyatga bo'ysunishi uchun ularni o'zgartirishga harakat qilib ko'rish talab etiladi.

Nazorat uchun savollar

1. Narxlarga tuzatish kiritishda hisobga olinadigan qiyoslash elementlarini sanab chiqing.
2. Qiyosiy yondashuvini qanday afzalliklari va kamchiliklari mavjud?
3. Qiyosiy yondashuvi usullarini sanab chiqing.
4. Bozor narxini shakllantirishni modellashtirish usulini nazariy hisobini tushuntiring.
5. Taqsimot normalligi gipotezasidan qo'pol xatoliklarni saralash usuli bilan qiyosiy tahlil baholarining ishonchlilikini tekshirishni bayon qiling.

VI bob. DAROMAD YONDASHUVI ASOSIDA MULKNI BAHOLASH

6.1. Daromad yondashuvining baholash usullari

Daromad yondashuvi bilan baholashda ikki usuldan foydalaniladi: daromadlarni kapitallashtirish usuli va kelgusi daromadlarni diskontlash usuli.

Daromadlarni kapitallashtirish usuli. Baholovchi korxonaning o'tgan vaqtdagi faoliyati bahosi, jumladan, pul oqimlari va olingan sof daromad (foyda) haqida oldin to'plangan moliyaviy axborotlardan foydalanadi. «Agar kelgusi sof daromadlar joriydagiga taxminan teng bo'lishi yoki ularning o'sishi sezilarsiz, oldindan aytish mumkin va ijobiy bo'lishi kutilsa», ushbu usuldan foydalanish tavsiya qilinadi.

Daromadlarni kapitallashtirish usuli. Biznes qiymatining asosiy hisoblash ifodasi – Sk: $Sk=Do/(Kd-G)$, (6.1)

Bu yerda: **Do** – o'rtacha tortilgan kattalik usuli yoki mutanosib pul oqimi trendi bo'yicha oldingi ma'lumotlar asosida hisoblanadigan sof daromad (yoki foyda); **Kd** – ixtiyoriy mos usul – kumulyativ tuzilish (SSM), kapital aktivlar (CARM) yoki kapitalni o'rtacha tortilgan qiymati usuli (WACC) bilan baholash sanasi uchun olingan ma'lumotlar asosida hisoblanadigan diskont stavkasi; **G** – faoliyatning o'tgan davri uchun pul oqimlarining chiziqli o'sishi koeffitsiyenti sifatida hisoblanadigan daromad (foyda) lar yoki pul oqimining belgilangan muddatidan oldin o'rtacha o'sish sur'ati.

Kelgusi daromadlarni diskontlash usuli. Baholovchi prognozlash asosida biznes qiymatini hisoblaydi, buning ustiga kompaniyalar qiymatini shakllantirishda kelgusi qiymatni yaratish bilan bog'liq kutishlar muhim ahamiyat kasb etadi, mavjud retrospektiv axborotlar esa prognoz tuzish uchun boshlang'ich ma'lumotlar sifatida qo'llaniladi.

Kelgusi daromadlarni diskontlash usuli Diskontlangan kelgusi daromadning joriy qiymatini hisoblash– **PVd** umumqabul qilingan analitik ifoda asosida olib boriladi:

$$PVd = \sum_{t=1}^n \frac{NPVt}{(1+Kd)^t}, \quad (6.2)$$

bu yerda, t – prognozlash boshidan davrning tartib raqami; NPV_t – t -davrdagi sof pul daromadi qiymati.

Baholash maqsadlariga bog'liq ravishda yoki kelgusi sof foyda – DFE, yoki pul oqimi – DCF, yoki kelgusi sof daromadlar – DFR diskontlash ko'rsatkichlari ko'proq qabul qilingan hisoblanadi. Oxirgi sanab o'tilgan ko'rsatkich nazariy jihatdan to'g'riroq sanaladi va baholash vazifalari, jumladan daromadlarning kelgusi oqimi ishonchli, tanlangan diskont stavkasi berilgan oqimga va baholashning aniq maqsadiga to'g'ri kelgan sharoitda aksiyalarning nazorat qilinadigan va nazorat qilinmaydigan paketlari (yoki ulushlar – MChJ uchun) doirasini kengaytirish masalasini hal qilishda qo'llanilishi mumkin. DFR usuli kapital qiymatiga ta'sir qiluvchi omillarning yanada ko'proq miqdorini aks ettiradi. Bu korxonalarining operatsion, investitsion va moliyaviy faoliyatiga nisbatan barcha qarorlarni hisobga oluvchi pul oqimi ko'rsatkichlarining iqtisodiy mazmuni va korxonaning bozor qiymati ko'rsatkichlari bilan pul oqimi korrelatsiyasining yuqori darajasi bilan shartlangan.

Qiymatni hisoblash uchun boshlang'ich ma'lumotlar. Daromad yondashuvi usullari qiyoslanishini o'tkazishda kapitallash usulida – (6.1) ifoda diskontlash usulining xususiy holi hisoblanishi – (6,2) ifoda esa uni vaqtning cheksiz oralig'ida ko'rib chiqish hisobga olingan holda Do , Kd va G doimiy qiymatlar uchun ekanligi dalilidan foydalanildi.

Quyidagilar qiyoslash maqsadi sifatida qayd qilindi: Kapitallash va diskontlash usuli bilan olingan qiymatlarning nisbiy og'ishlarini aniqlash. Sof kapitallashtirilgan daromadning diskont stavkasi va yillar bo'yicha daromad o'sish sur'atlariga bog'liqligini aniqlash. Qiyoslash natijalariga miqdoriy va sifatli izohlar berish.

Qiyoslash bazasi kirish ma'lumotlarini quyidagilarga ajratish hisoblanadi: Baholash vaqtiga qadar to'plangan va «retrospektiv» degan aprior ma'lum ma'lumotlar. Retrospektiv ma'lumotlarning matematik approksimatsiyasi va prognoz oraliqda approksimatsiya natijalari ekstrapolatsiyasi usullari bilan olingan prognoz (baholash vaqtdan boshlab) ma'lumotlar.

Hisoblash oraliqlari sifatida 5 davr (yil) bo'yicha baholash vaqtigacha va undan so'ng har biri uchun retrospektiv va prognoz oraliqlar qabul qilindi.

Kapitallashtirilgan sof daromadni hisoblash. Shartli baholash obyekt sifatida retrospektiv davrdagi sof foyda taqsimoti va uning o'sish sur'atlariga ega mavhum korxonaga olinib, bu 1-jadvalda keltirilgan. Daromad o'sish sur'atlari haqida ma'lumotlar obyektiv sanaladi, chunki

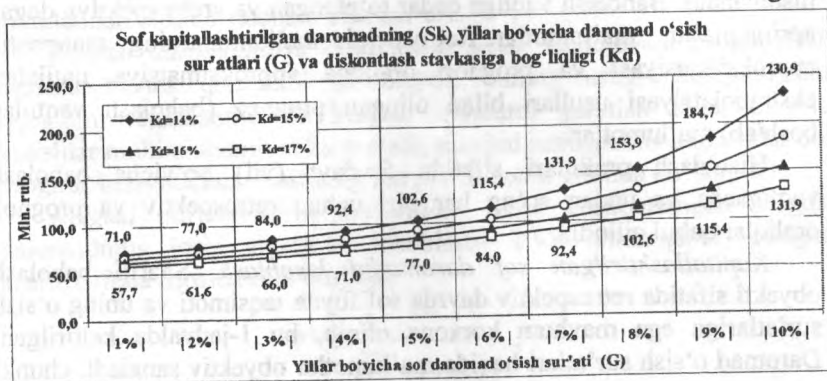
korxonada faoliyatining o'tgan yillari uchun foyda va zararlar to'g'risida hisobotdan olingan.

6.1-jadval

Kapitallashtirilgan sof daromad hisobi						
		Yillar bo'yicha retrospektiva				
Yillar bo'yicha hisoblash parametrlari	5-yil	4- yil	3- yil	2- yil	1- yil	
Diskont stavkasi qiymati -Kd	17,0%					
Yillar bo'yicha daromadlarning real o'sish sur'ati - G		39,7%	16,6%	10,1%	7,1%	
Retrospektivaning 1-yilidan yillar bo'yicha diskont stavkasi va o'sish sur'ati o'rtasidagi farq - (Kd - G)	9,9%					
Kapitallashtirilgan sof daromad- Do (mln.so'm)	4,8	6,7	7,8	8,6	9,2	
daromadlarning yakuniy miqdori- Sk = Do / (Kd - G) (mln.so'm)	93,5					

1-grafikda diskontlash stavkasi miqdori va daromadlarning o'sish sur'atiga bog'liq ravishda sof kapitallashtirilgan daromad taqsimlanishi keltirilgan. Hisoblash qadami 1%ga teng deb qabul qilingan. Diskont stavkasi o'zgarish oralig'i - 14÷17%, sof daromad o'sish sur'atlari o'zgarish oralig'i -1÷10%. Sotish sur'ati hisobi baholashdan oldingi birinchi retrospektiv yil uchun G=7,1% qiymat bilan olingan.

6.1-grafik



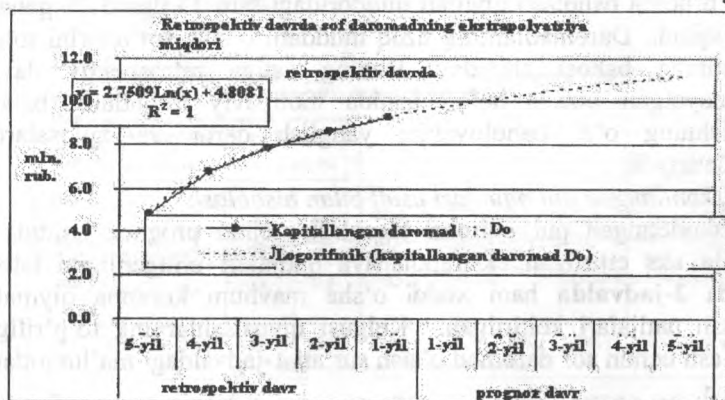
6.1-grafikda keltirilgan diskont stavkasi va o'sish sur'ati egri chizig'ining 1% ga o'zgarishi baholanayotgan obyekt qiymatini o'rtacha 8÷20% ga o'zgartiradi. Shunday qilib, diskont stavkasi ikki foizdan ko'proq miqdori haqida «Bizning fikrimizcha» qabilida ayrim baholovchilarning narx haqida fikrlari baholash narxida 16÷40% xatolik bo'lishiga olib keladi.

Retrospektiv ma'lumotlar ekstrapolatsiyasi va prognoz tuzish

6.2-grafikda 6.1-jadvaldagi prognoz davri uchun sof daromad ma'lumotlari ekstrapolatsiyasi natijasi keltirilgan. Ekstrapolatsiya o'tkazishda approssimatsiyaning quyidagi turlari hisobga olingan va ushbu natijalar olingan: - Chiziqli bog'lanish bo'yicha – Pirson korrelatsiyasi koeffitsiyenti $R^2 = 0,94$.

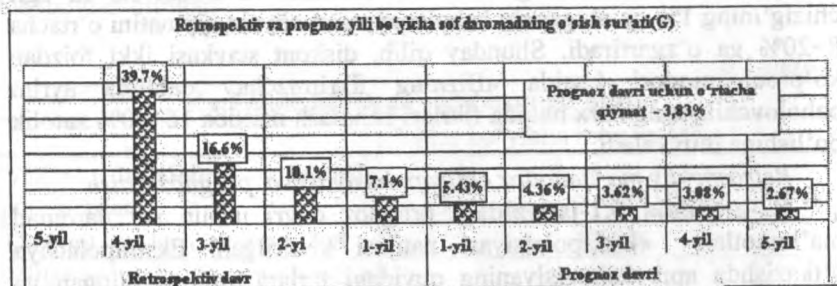
-Bog'liqlik darajasi bo'yicha–Pirson korrelatsiyasi koeffitsiyenti $R^2=0,95$.

6.2-grafik



-Logarifmik bog'liqlik darajasi bo'yicha – Pirson korrelatsiyasi koeffitsiyenti $R^2 = 1$.

Qayd qilish joizki, aniqroq approssimatsiyalanuvchi bog'liqlikni izlash baholovchi uchun baholashda yanada aniq natijalar olish garovi sanaladi. 3-grafikda retrospektiv va prognoz yillar bo'yicha o'sish sur'ati keltirilgan.



6.3-grafikdan olingan egri chizig'ida daromadlarning o'rtacha o'sish qiymati 3,83% ni, I bobda hisoblash uchun qabul qilingan qiymat esa – 7,1% ni tashkil etdi, ya'ni 1,85 marta yuqori. Agar 1% o'zgarish baholash qiymatining 8 dan 20% gacha o'zgarishiga olib kelishi hisobga olinsa, u holda baholash qiymati miqdoridagi farq 15 dan 37% gachani tashkil qiladi. Daromadlarning uzoq muddatli o'sish sur'atlarini to'g'ri aniqlashning bahosi shunday. Buning ustiga retrospektiv davrda baholanayotgan biznes holati haqida moliyaviy hujjatlarni batafsil o'rganishning o'zi baholovchini yangilish qaror va xulosalardan kafolatlamaydi.

Diskontlangan pul oqimlari usuli bilan hisoblash

Diskontlangan pul oqimini hisoblash uchun prognoz sifatida **2-grafikda** aks ettirilgan ekstrapolatsiya natijalari olinganligini istisno qilganda **2-jadvalda** ham xuddi o'sha mavhum korxonada qiymatini hisoblash natijalari keltirilgan. Kelgusi qiyoslashlarning to'g'riligini ta'minlash uchun sof daromad o'sish sur'ati 1-jadvaldagi ma'lumotlarga o'xshash.

Diskontlangan sof daromadni hisoblash

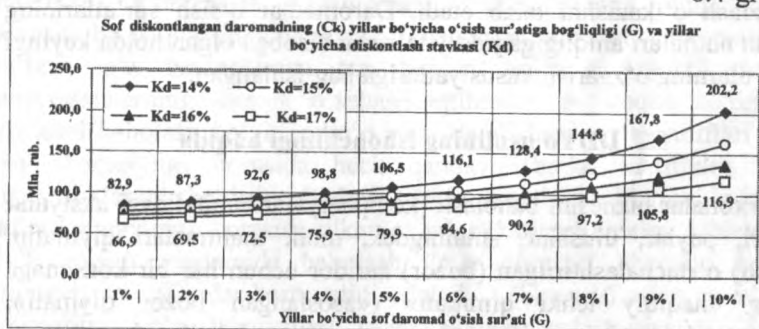
6.2-jadval

Yillar bo'yicha hisoblash parametrlari	Yillar bo'yicha prognoz				
	1-yil	2-yil	3-yil	4-yil	5-yil
Diskont stavkasi qiymati-Kd	17,0%				
Yillar bo'yicha daromadning o'sish sur'ati – G	7,1%				
Yillar bo'yicha o'sish sur'ati va	9,9%				

stavkalar farqi – (Kd – G)					
Joriy sof daromad – Dt (mln.so‘m)	9,7	10,2	10,5	10,9	11,6
Diskontlangan sof daromad – PVd (mln.so‘m)	33,4				
Qoldiq qiymat – So = Do*(1+G) / (Kd – G) (mln.so‘m)	126,0				
So – Kd' uchun diskont stavkasi = (1+Kd) Δ n	2,2				
Diskontlangan qoldiq qiymat – Sd (mln.so‘m)	57,5				
Sof daromadning yakuniy miqdori – Sk (mln. so‘m)	90,9				

6.4-grafikda diskontlash stavkasi miqdori va daromad o‘shish sur‘atiga bog‘liq ravishda sof diskontlangan daromad taqsimlanishi keltirilgan. Hisoblash qadami 1%ga teng deb qabul qilingan. Diskont stavkasi o‘zgarish oraliq‘i – 14÷17%, sof daromad o‘shish sur‘atlari o‘zgarish oraliq‘i -1÷10%.

6.4-grafik



6.3 va 6.4-grafik ma'lumotlari deyarli ustma-ust tushadi. Kapitallash va diskontlash usullari bilan hisoblangan qiymatlar o'rtasidagi farq (93,5 va 90,9 mln. so‘m) 2,9% ni tashkil qiladi. Bu farq tanlangan approksimatsiya usulining instrumental xatoligi, shuningdek, daromadlarni diskontlash usulidan foydalanilganda qoldiq qiymatni hisoblash uchun Gordon formulasini kiritish hisobiga hisoblashlarning noto‘liq o‘xshashligi sababli yuzaga keladi.

Prognozlash ma'lumotlari asosida olingan daromadlar o‘shish sur‘atlari uchun – 3,83%, kapitallashgan va diskontlangan qiymatlar miqdori o‘rtasidagi farq (70,1 va 75,3 mln. so‘m) 4,2% ni tashkil qiladi. Bunda diskontlangan qiymat miqdori kapitallashgan daromad

miqdoridan yuqori bo'ladi. diskontlangan daromadni hisoblashda faqatgina Gordon formulasi bo'yicha hisoblanadigan qoldiq qiymatda daromadlar o'sish sur'atlari o'zgarishi sodir bo'ladi. Shuning uchun mazkur o'sish sur'ati qancha kam bo'lsa, u darajada baholashning yakuniy qiymati miqdoriga shuncha kam ta'sir qiladi.

Yiliga 7,1% hajmda retrospektiv ma'lumotlar asosida aniqlangan daromadlarning o'sish sur'atlari uchun o'rtacha baholash qiymati 92,2 mln. rublni tashkil qildi. Yiliga 3,83% hajmda prognozlash ma'lumotlar asosida aniqlangan daromadlarning o'sish sur'atlari uchun o'rtacha baholash qiymati 72,7 mln. so'mni tashkil qildi. Hisoblangan qiymatlar o'rtasidagi farq qariyb 27% ni tashkil qiladi. Savol tug'iladi – keltirilgan misol uchun haqiqiy qiymat qanday? Retrospektiv va prognoz ma'lumotlar o'rtasida yuqori korrelatsiya darajasini hisobga olgan holda birinчисiga nisbatan ikkinchi natijani aniqroq deb tan olish talab qilinadi. Birinchi natijaning 27% xatoligiga kelsak, u holda faqatgina retrospektiv ma'lumotlardan foydalanish hisobiga xatoliklar qimmati shunday bo'ladi.

Shunday qilib, daromadlarni kapitallash usuli ham baholash o'tkazishda ehtimoliy xatoliklarni pasaytirishga imkon beruvchi prognozlash o'tkazishni talab etadi. Daromadlar o'sish sur'atlarining baholash natijalari aniqligiga jiddiy ta'sirini hisobga olgan holda keyingi bo'lim ularning o'zgarish xususiyatlariga bag'ishlangan.

6.2. DDYo usulining ishonchliligi haqida

Korxonalar biznesini baholash (kompaniyalar kapitalidagi aksiyalar paketlari, paylar, ulushlar, shuningdek, mulk majmualari qiymatini baholash) o'rtachalashtirilgan (bozor) xaridor uchun har bir korxonaga o'zining «haqiqiy ichki qimmati» («asoslangan bozor qiymati»), «fundamental haqiqiy qimmat», «iqtisodiy adolatli qiymat» va boshqalar) xosligiga oid taxminga asoslangan. Buni esa uning moliyaviy tavsifi, korxonaning o'zi va raqobatdosh korxonalar, shuningdek, butun mamlakat rivojlanishida o'sish (sekinlashish) istiqbollari, korxonalarining moddiy va nomoddiy aktivlari, ushbu korxonaga pul mablag'lari joylashtirish riskliligi va boshqa ko'rsatkichlar asosida «to'g'ri» hisoblash tartibi yordamida aniqlash mumkin. Qayd qilish kerakki, turli maqsadlar va turli xaridorlar uchun korxonaning qimmati turlicha bo'lishi mumkin.

Aynan shu miqdorni baholovchi mutaxassislar ko'pincha aniqlashga harakat qiladi.

Baholash bo'yicha hisoblash tartibi «to'g'riligi», mazkur korxonani baholash va aniq maqsadlar uchun ularni aniqlashtirish baholash jamiyatlarining standartlarida mustahkamlangan baholash jamiyatlari rahbarlarining fikri, shuningdek, baholash xizmatlari iste'molchilari ongiga singdirilgan baholash kompaniyasi brendi bilan belgilanadi. Baholash tartibotini tanlashning o'zi, umuman aytganda, korxonaning «haqiqiy ichki qimmati» miqdoriga ta'sir qiladi, mazkur tartibotlar ko'magida aniqlanadigan qiymat esa baholash vaqti uchun korxonaning «haqiqiy ichki qimmati» deb e'lon qilinadi.

Ilmiy nazariya, ilmiy usul haqiqiyliги mezonі amaliyot hisoblanishini qayd qilib o'tamiz; korxonalar biznesini baholash nazariyasida esa DCF usuli yordamida olingan baholashning haqiqiylik mezonlari deyarli mavjud emas. Shuning uchun shu o'rinda «konsepsiya» so'zini qo'llash «usul» so'ziga qaraganda maqsadga muvofiqroq sanaladi.

DCF usuli «haqiqiyliги»ni tekshirish baholovchilarning ushbu usul bexatoligiga ishonchi bilan almashgan. Masalan, baholash bo'yicha amerikalik mutaxassis A.Damodaran o'z kitobiga muqaddimada bevosita bu haqda shunday yozadi: «baholash modellari universalligiga bo'lgan o'z ishonchimga tan bergan holda...»; taniqli boshqa mutaxassislarning shunga o'xshash iqtiboslari quyiroqda keltirilgan. Biznesni baholash bo'yicha ko'p sonli darsliklarning mualliflari DCF usuli haqiqiyliги borasida hech qanday isbotlar keltirmay, faqat «guvohliklar»ni keltirib o'tishadi, lekin o'z ishonchlariga izdoshlar safini kengaytirish borasida ulkan sa'y-harakatlarni amalga oshirishadi. DCF usuli yordamida baholash ilmiy qimmati jihatidan hozirgi ommaviy munajjimlar bashoratini eslatadi ...(biroq 10 ming amerikalik «munajjim» o'z ishonchlari bilan yomon pul topmaydi, AQSh aholisining yarmi esa ularga ishonadi).

Qayd qilish zarurki, DCF usuli haqiqatda nafaqat kelajak prognozlarі, balki o'tgan voqeeliklarga asoslangan usullar kombinatsiyasi, ya'ni eklektik sanaladi. Masalan, CAPM modeli yordamida diskontlash stavkasini hisoblashda beta koeffitsiyenti o'tgan vaqt oralig'ida baholanayotgan aktiv narxi o'zgarishini xuddi shu davrda butun bozor o'zgarishi bilan taqqoslash funksiyasidir. Haqiqatda aynan DCF usuli bo'yicha hisoblashlar asosida respublikada, mening fikrimcha, aksariyat baholovchilar tomonidan uncha katta bo'lmagan, o'rta va yirik korxonalarining qiymati haqida qarorlar qabul qilinadi; qolgan yondashuvlar ko'pincha umuman rossiyalik baholovchilar

tomonidan qo'llanilmaydi yoki yakuniy qiymat haqida qaror qabul qilishda ularning salmog'i juda kam.

Biroq tilga olingan A.Damodaran asarida hozirgi vaqtda «real hayotda (aftidan, AQSh nazarda tutilmoqda) bajarilayotgan aksariyat baholashlar qiyosiy baholashga asoslanadi» degan fikr bildiriladi. Amerika baholash kasbiy amaliyotining yagona standartlarida «DCF usuli qo'shimcha instrument ekanligi» va uni boshqa baholash yondashuvlari bilan birgalikda qo'llash maqsadga muvofiqligi ta'kidlanadi. G'arb amaliyotida biznesni baholovchilarning tadqiqot obyektlari, odatda, kichik kompaniyalar va oilaviy biznes ekanligi qayd qilingan. Rossiyada esa xorijda kichik kompaniyalar biznesini baholashda qo'llaniladigan va chet ellik mualliflarning tarjima qilingan asarlarida bayon etilgan bunday yondashuv va usullar yirik va o'rtacha mahalliy kompaniyalarni baholashda foydalaniladi.

Baholovchilarning ikkinchi toifasi (bu o'ziga xos ravishda baholash jamiyatining elitasi) yirik va o'rta korxonalar biznesini baholash bilan shug'ullanadi. DCF usuli xorijda, ammo ayniqsa, Rossiyada ko'p sonli tarafdorlarga ega, biroq so'nggi yillarda mazkur usulning asoslanganligini shubha ostiga qo'yuvchi va baholash jamiyatlari rahbarlari tomonidan deyarli inkor qilinadigan qator ishlar paydo bo'ldi.

DCF usuli mantiqiy qarama-qarshi sanaladi, ushbu modelning hisoblash parametrlarini hatto uncha katta bo'lmagan korxonalar uchun ham deyarli ishonchli asoslashning imkoni mavjud emas, hisoblanadigan qiymat esa hattoki prognoz qilinayotgan kattaliklarning uncha katta bo'lmagan o'zgarishlariga ham ulkan ta'sirchanlikka ega.

DCF usuli bo'yicha aniqlanadigan korxonalar qiymati prognoz davrining har bir yili uchun daromadlarning joriy qiymati va postprognoz davrda korxonaning joriy qiymat plus daromad keltirmaydigan aktivlar qiymati, qo'shimcha xarajatlarni hisobga oluvchi qo'shimcha tuzatishlar bilan shakllantiriladi va quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$$PV = \sum_{i=1}^T \frac{CF_i}{(1+r)^{i-0,5}} + \frac{V_{term}}{(1+r)^T} + \text{tuzatishlar} \quad (6.2.1)$$

Bu yerda, PV – korxonaning joriy qiymati; CF_i – prognoz davrining ko'rib chiqilayotgan i-yili daromadlarining pul oqimi.

O'z kapitalining pul oqimi = sof foyda + amortizatsiya ajratmalari – o'z aylanma kapitali o'sishi (+qisqarishi) – kapital qo'yilma – uzoq muddatli qarzdorlik (investitsiyalangan yoki qarzsiz kapital pul oqimi)

kamayishi; $V(\text{term})$ – post prognoz davridagi qiymat (terminal qiymat); r – o‘z kapitali uchun diskontlash stavkasi; T – prognoz davri, odatda baholovchilar tomonidan 5 yil tanlanadi; i – prognoz davrining ko‘rib chiqilayotgan yilining tartib raqami;

Korxonalar postprognoz (terminal) qiymatini baholash, odatda, Gordon formulasi bo‘yicha amalga oshiriladi:

$$V_{(\text{term})} = \frac{CF_n (1+g)}{r-g} \quad (6.2.2)$$

Bu yerda, CF_n – prognoz davrining oxirgi yili uchun daromadlarning pul oqimi; g – vaqt bo‘yicha cheksiz davr uchun pul oqimining taxmin qilingan (prognozlangan) o‘sish sur‘ati.

Korxonalar postprognoz (terminal) qiymatini baholashda Gordon formulasidan tashqari sof aktivlar qiymati bo‘yicha hisoblash usuli ham qo‘llanilib, bu usul korxonani tugatish qiymati va sotilishini taqozo qiladi. Daromad yondashuvi asosida korxonalar bozor qiymatining yakuniy miqdorini chiqarish uchun, agar tuzilgan pul oqimida ular hisobga olinmagan bo‘lsa, qator tuzatishlar kiritiladi. Qiymatda qo‘shimcha hisoblash va hisobga olishga taalluqli obyektlarning to‘rt turi ajratiladi: o‘z aylanma kapitali; tabiatni muhofaza qilish chora-tadbirlarini o‘tkazish bilan bog‘liq majburiyatlar; – ijtimoiy soha obyektlari; – vaqtincha to‘xtatilgan yoki ishga tushirilmagan asosiy fondlar.

Diskontlangan pul oqimlari usuli tarixan kupon obligatsiyalarni baholash usulidan kelib chiqqan deb hisoblash qabul qilingan.

Kupon obligatsiyalari pul qiymatini baholashning matematik modeli uni qaytargunga qadar bo‘lgan muddat davomida to‘lanadigan pul oqimlarini diskontlashga asoslangan. Joriy vaqt uchun obligatsiyalar qiymati unga bog‘liq barcha pul oqimlarining diskontlangan miqdoriga teng:

$$V_B = \sum_{t=1}^N \frac{INT}{(1+K_d)^t} + \frac{M}{(1+K_d)^N} \quad (6.2.3)$$

Bu yerda, M – obligatsiyaning nominal qiymati, uning o‘zi – qaytarish vaqtidagi qiymat; INT – yillik foiz to‘lovi; N – obligatsiyani qaytarishning qolgan muddati; K_d – ssuda kapitali bozorida o‘xshash obligatsiyalarning o‘rtacha daromadliligi (diskontlash ko‘rsatkichlari sifatida foydalaniladi).

Shunday qilib, obligatsiyani baholash o'xshash obligatsiyalarni baholash sanasi uchun hisoblash va (3) formuladan foydalanishga olib keladi.

Nazorat uchun savollar

1. Daromadlarni kapitallashtirish usulini nazariy hisobini tushuntiring.

2. Kelgusi daromadlarni diskontlash usuli nazariy hisobini tushuntiring.

3. Kapitallashtirilgan sof daromadni hisoblashni bayon qiling.

4. Diskontlash stavkasi miqdori va daromad o'sish sur'atiga bog'liq ravishda sof diskontlangan daromad taqsimlanishini tushuntiring.

5. DDYo usulining ishonchiligi tekshirishni bayon qiling va nazariy hisobini tushuntiring.

VII bob. KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH

7.1. Ko'chmas mulkni baholashning metodologik asoslari

Xarajat yondashuvi bosqichlari: – Eng samarali foydalanish hisobga olingan holda yer maydoni qiymatini hisoblash (Qe). – O'rin almashtirish qiymati yoki tiklash qiymatini hisoblash (Qo'a yoki Qt). – To'plangan eskirishni hisoblash (barcha turlari) (Qe):

- **jismoniy eskirish** – tabiiy jismoniy eskirish natijasida va tashqi noqulay omillar ta'sirida obyektning ish qobiliyati pasayishi bilan bog'liq eskirish;

- **funksional eskirish** – o'xshash obyektlarga qo'yiladigan zamonaviy talablarga nomuvofiqlik tufayli eskirish;

- **tashqi eskirish** – tashqi iqtisodiy omillar o'zgarishi natijasida eskirish.

– To'plangan eskirishni hisobga olgan holda obyekt qiymatini hisoblash: $Qon = Qt - Qe$.

– Ko'chmas mulkning yakuniy qiymatini aniqlash: $Qya = Qe + Qon$.

Qiyosiy birlik usuli. Bu usul o'xshash binoning qiyosiy birligi qurilish qiymatini hisoblashni taqozo qiladi. O'xshashning qiyosiy birlik qiymati qiyoslanayotgan obyektlarda mavjud farqlarga (rejalashtirish, jihozlar, mulk huquqi va b.) tuzatilgan bo'lishi lozim

Agar qiyosiy birlik sifatida 1 m^2 olingan bo'lsa, u holda hisoblash formulasi quyidagi ko'rinishga ega bo'ladi:

$$Q_o = S_m^2 * S_o * K_m * K_n * K_j * K_v * K_{qf} * K_{nds}$$

Bu yerda: Q_o – baholanayotgan obyekt qiymati; Q_m^2 – bazaviy sana uchun o'xshash inshootning 1 m^2 qiymati; S_o – baholanayotgan obyekt maydoni (qiyosiy birlik miqdori); K_m – obyekt maydoni va qurilish maydoni bo'yicha ma'lumotlarning ehtimoliy nomuvofiqligini hisobga oluvchi koeffitsiyent (1,1-1,2); K_n – baholanayotgan obyekt va tanlangan o'xshash inshoot o'rtasida ehtimoliy nomuvofiqlikni hisobga oluvchi koeffitsiyent (o'xshash uchun = 1); K_j – obyektning joylashgan joyini hisobga oluvchi koeffitsiyent; K_v -, bazaviy sana va baholash vaqti uchun sana o'rtasida SMR qiymati o'zgarishini hisobga oluvchi koeffitsiyent; K_{qf} – yakka tartibda quruvchilar foydasini hisobga oluvchi koeffitsiyent (%); K_{qqs} – QQSni hisobga oluvchi koeffitsiyent (%).

O'xshash obyektни tanlash muhim bosqich hisoblanadi. Bunda quyidagilarni hisobga olish zarur: umumiy funksional vazifa; jismoniy tavsiflar yaqinligi; obyektlarning taqqoslanuvchan xronologik yoshi; boshqa tavsiflari.

Profil bo'yicha ajratish usuli oldingiga o'xshash va turli mutaxassislarni yollash uchun xarajatlarni hisoblashga asoslanadi.

Xarajatlarni ajratish usuli binoning turli komponentlarini baholash uchun turli qiyoslash birligidan foydalanishni talab qiladi, shundan so'ng bu baholar jamlanadi.

Miqdoriy tekshirish usuli. Mazkur usul alohida komponentlar montaji, jihozlar va umuman binolar qurilishi uchun xarajatlarni batafsil miqdoriy hisoblashni qo'llashga asoslangan. Bevosita xarajatlarni hisoblashdan tashqari qo'shimcha xarajatlar va boshqa sarflarni ham hisobini yuritish zarur, ya'ni baholanayotgan obyektни aslidek tiklashning to'liq smetasi tuziladi.

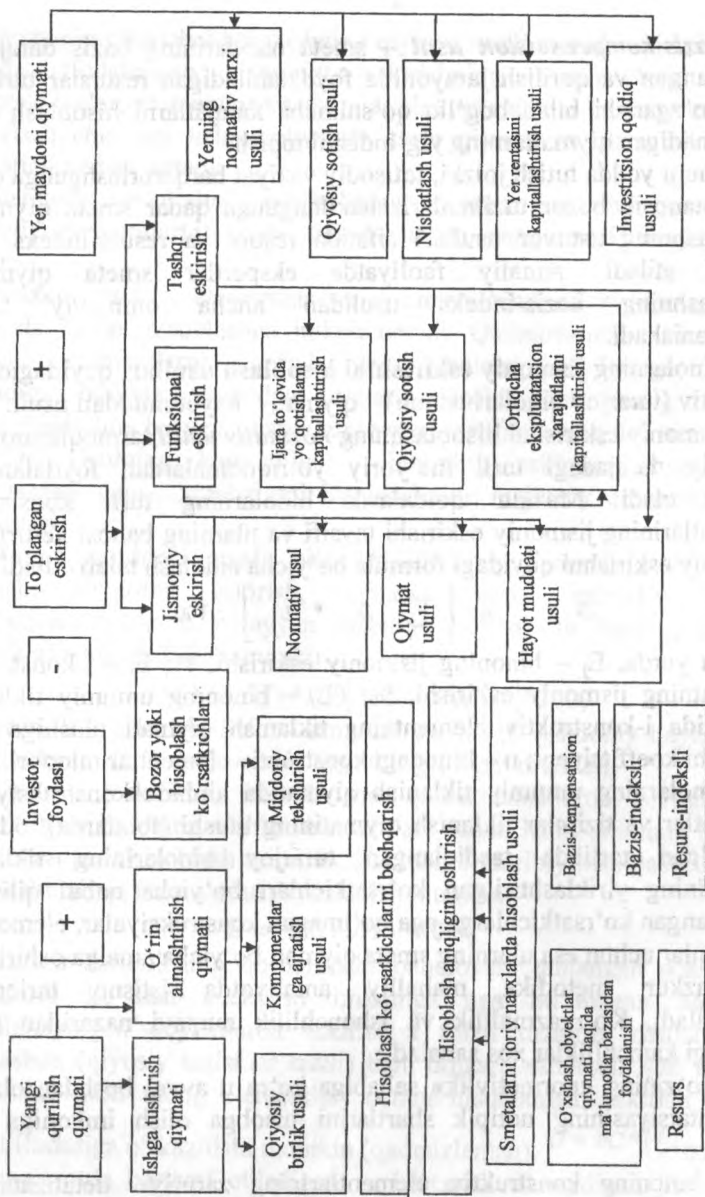
Xarajatlarni hisoblash usuli. Investor va pudratchi smetasini (hisob-kitoblari) tuzishda xarajatlarni hisoblashning quyidagi usullari muqobil sifatida qo'llanilishi mumkin: resurs; resurs-indeksli; bazis-indeksli; bazis-kompensatsion; oldin qurilgan yoki loyihalashtirilgan o'xshash obyektlar qiymati haqida ma'lumotlar banki asosida.

Resurs usuli – resurslarning (xarajatlar elementlari) tariflarida va joriy (prognoz) narxlarda hisoblash materiallar, mahsulotlar, konstruksiyalar (jumladan, mehnat ishlab chiqarishi jarayonida qo'llaniladigan qo'shimcha konstruksiyalar)ga ehtiyojlardan, shuningdek, masofalar haqida ma'lumotlar va qurilish joyiga ularni yetkazib berish usullari, texnologik maqsadlar uchun energiya tashuvchilar sarfi, qurilish mashinalarining ekspluatatsiya vaqti, ularning tarkibi, ishchilarning mehnat xarajatlari kabilardan kelib chiqib amalga oshiriladi.

Resurs-indeks usuli – bu resurs usulining qurilishda qo'llaniladigan resurslar uchun indekslar tizimi bilan uyg'unlashuvdir.

Qiymat indekslari (narx, xarajat) resurslar nomenklaturasi bo'yicha qiyoslanadigan joriy (prognoz) qiymat ko'rsatkichlarining bazaviy qiymat ko'rsatkichlariga nisbati bilan aniqlanadigan nisbiy ko'rsatkichlar.

Bazis-indeks usuli – indekslar yordamida narxning bazis darajasidan narxning joriy darajasiga nisbatan smetaning moddalari bo'yicha xarajatlarni qayta hisoblash.



3.3-rasm. Xarajat yondashuvi bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash tartibi.

Bazis-kompensatsion usul – smeta narxlarining bazis darajasida hisoblangan va qurilish jarayonida foydalaniladigan resurslar tarifi va narxi o'zgarishi bilan bog'liq qo'shimcha xarajatlarni hisoblash bilan aniqlanadigan qiymatlarning yig'indisini topish.

Shuni yodda tutish joizki, iqtisodiy vaziyat barqarorlashgunga qadar va mutanosib bozor tuzilmalari shakllangunga qadar smeta qiymatini hisoblashning ustuvor usullari sifatida resurs va resurs-indeks usuli e'tirof etiladi. Amaliy faoliyatda ekspertlar smeta qiymatini hisoblashning bazis-indeks usulidan ancha ommaviy tarzda foydalanishadi.

Binolarning **jismoniy eskirishini hisoblash usullari** quyidagicha: · normativ (turarjoy binolari uchun); · qiymat; · hayot muddati usuli.

Jismoniy eskirishni hisoblashning **normativ usuli** tarmoqlararo yoki idoraviy darajadagi turli me'yoriy yo'riqnomalardan foydalanishni taqozo etadi. Mazkur qoidalarda binolarning turli konstruktiv elementlarining jismoniy eskirishi tavsifi va ularning bahosi keltirilgan. Jismoniy eskirishni quyidagi formula bo'yicha aniqlash talab etiladi:

$$\mathcal{E}_x = \left[\sum_1^n \mathcal{E}_i * L_i \right] : 100$$

Bu yerda, E_j – binoning jismoniy eskirishi, %; E_i – i-konstruktiv elementning jismoniy eskirishi, %; L_i – binoning umumiy tiklanish qiymatida i-konstruktiv elementning tiklanish qiymati ulushiga mos keluvchi koeffitsiyent; n – binodagi konstruktiv elementlar miqdori.

Binolarning umumiy tiklanish qiymatida alohida konstruksiyalar, elementlar va tizimlar tiklanish qiymatining ulushi (foizlarda), odatda, o'rnatilgan tartibda tasdiqlangan turarjoy binolarining tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari bo'yicha qabul qilinadi, tasdiqlangan ko'rsatkichlarga ega bo'lmagan konstruksiyalar, elementlar va tizimlar uchun esa ularning smeta qiymati bo'yicha amalga oshiriladi.

Mazkur metodika mahalliy amaliyotda istisno tariqasida qo'llaniladi. Ko'rgazmalilik va ishonchlilik nuqtayi nazaridan unga quyidagi kamchiliklar xos sanaladi:

– o'zining «normativlik» sababiga ko'ra u avval boshdan obyekt ekspluatatsiyasining notipik shartlarini hisobga olish imkoniga ega emas;

– binoning konstruktiv elementlarining zaruriy detalizatsiyasi sababiga ko'ra qo'llash ko'p mehnat talab qiladi;

– funksional va tashqi eskirishni o'lchashning imkoni mavjud emas;

– konstruktiv elementlarni solishtirma tortish subyektivligi.

Jismoniy eskirishni aniqlashning **qiymat usuli** asosida uni baholash vaqtida ifodalangan jismoniy eskirishning butun bino yoki konstruksiyalar, elementlar va tizimlar shikastlanishini bartaraf etuvchi ta'mirlash choralari uchun obyektiv zarur qiymat va ularni tiklanish qiymatiga nisbati yotadi.

Jismoniy eskirishni aniqlashning qiymat usulining mohiyati binoning elementlarini qayta tiklash uchun xarajatlarni aniqlashdan iborat.

Mazkur usul elementlar va umuman bino eskirishini qiymat ifodasida darhol hisoblashga imkon beradi. Qadrsizlanishni hisoblash eskirgan elementlarni «qariyb yangi holat»ga kelgunga qadar qilinadigan oqilona haqiqatdagi xarajatlar asosida bajarilganligi uchun, ushbu yondashuv bo'yicha natijalarni yetarli darajada aniq deb hisoblash mumkin. Usulning kamchiligi – binoning eskirgan elementlari ta'mirlanishi uchun xarajatlarni hisoblashning majburiy detalizatsiyasi va aniqligi.

Hayot muddati usuli bilan binolarning jismoniy eskirishini aniqlash. Jismoniy eskirish, samarali yosh, iqtisodiy hayot ko'rsatkichlari o'zaro muayyan nisbatda bo'ladi va buni quyidagi formula asosida ifodalash mumkin:

$$E = (SYo / JH) * 100 [SYo + JHQM] * 100,$$

Bu yerda, E – eskirish; SYo – samarali yosh; JH– jismoniy hayotning tipik muddati; JHQM– jismoniy hayotning qolgan muddati.

Jismoniy eskirishni hisoblangan qadrsizlanishlarni keyinchalik jamlash bilan binoning alohida elementlari uchun ham, umuman butun bino uchun ham hisoblash mumkin. Eskirishni taqribiy hisoblash uchun soddalashtirilgan formuladan foydalanish mumkin:

$$E = (XB / JH) * 100.$$

Mazkur formulaning qo'llanilishi baholovchi tanlangan o'xshash obyektlarni ko'zdan kechirish imkoniga ega bo'lmagan holatda taqqoslanayotgan obyektlarda eskirishga foizli tuzatish kiritishlarni hisoblashda (qiyosiy sotishlar usuli) ham dolzarb sanaladi. Shu tariqa butun bino yoki uning elementlari uchun hisoblangan eskirish foizi qiymat ifodasiga o'tkazilishi mumkin (qadrsizlanish): $O = BC * (E/100)$.

Amaliyotda bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan jismoniy eskirishga ega inshootlarning elementlari «uzoq yashovchi» va «qisqa yashovchi» kabi turlarga ajratiladi.

Tashqi eskirishni hisoblash uchun quyidagi usullar qo'llanilishi mumkin: · ijara to'lovidan yo'qotishlar kapitallashuvi; · qiyosiy sotish (juft sotishlar); · iqtisodiy hayot muddati.

Ko'chmas mulkni baholashda daromad yondashuvi

Daromad yondashuvi shunga asoslanganki, kapital joylashtirilgan ko'chmas mulk qiymati ushbu ko'chmas mulk keltirishi mumkin bo'lgan daromadlar miqdori va sifatining joriy bahosiga mos kelishi lozim. *Daromad kapitallashuvi* – bu jarayon obyektning joriy qiymati va kelgusi daromadning o'zaro aloqasini aniqlaydi. Daromad

yondashuvining bazaviy formulasi: $Q = \frac{KD}{K}$ yoki $V = \frac{I}{R}$, bu yerda Q (V) – ko'chmas mulk qiymati; KD (I) – baholanayotgan ko'chmas mulkdan kutilayotgan daromad. Daromad deganda, odatda, davr uchun ko'chmas mulk keltirishi mumkin belgan sof operatsion daromad tushuniladi; K (R) – foyda yoki daromad me'yori – bu kapitallashuv koeffitsiyenti yoki stavkasi.

Kapitallashuv koeffitsiyenti – baholash objekti qiymati va daromad o'rtasidagi o'zaro aloqani aks ettiruvchi daromad me'yori. *Kapitallashuv stavkasi* – mulkning bozor qiymatining u tomonidan keltirilayotgan sof daromadga nisbati. *Diskontlash stavkasi* – mulkdan foydalanish natijasida yuzaga keluvchi pul oqimlarining muayyan vaqtda qayta hisoblashda qo'llaniladigan murakkab foiz me'yori.

Daromad yondashuvi bosqichdari: 1. Qiyoslanayotgan obyektlar uchun ijara bozorida joriy stavkalar va tariflar tahlili asosida obyektidan foydalanishdan yalpi daromadni hisoblash. 2. To'liq foydalanilmaslik (ijaraga berish) va undirilmagan ijara to'lovlaridan yo'qotishlarni baholash bozor va uning baholanayotgan ko'chmas mulkka nisbatan dinamikasi xarakterini tahlil qilish asosida amalga oshiriladi. Shu tariqa hisoblangan miqdor yalpi daromaddan chiqarib tashlanadi, yakuniy ko'rsatkich esa haqiqiy yalpi daromad hisoblanadi. 3. Baholash objekti bilan bog'liq xarajatlarni hisoblash: – operatsion (ekspluatatsion) – obyekt ekspluatatsiyasi bo'yicha sarf-xarajatlar; – fiksirlangan – kreditorlik qarzig'a xizmat ko'rsatish xarajatlari zadoljennosti (kredit bo'yicha foizlar, amortizatsion ajratmalar, to'lov soliqlari va boshqalar); – zaxiralar – ko'chmas mulk objekti uchun jihozlar xaridi (almashtirish) uchun xarajatlar. 4. Obyektni sotishdan sof daromad miqdorini aniqlash. 5. Kapitallashuv koeffitsiyentini hisoblash.

Daromad yondashuvi ko'chmas mulk qiymatini ayni vaqt uchun kelgusi pul oqimlarining joriy qiymati sifatida baholaydi, ya'ni

quyidagilarni aks ettiradi: ko'chmas mulk obyekti o'zining xizmat muddati davomida keltirishi mumkin bo'lgan daromad sifati va miqdori; baholanayotgan obyekt uchun ham, mintaqa uchun ham xarakterli risklar.

Daromad yondashuvi quyidagilarni aniqlashda qo'llaniladi:

– *investitsion qiymat*, chunki potensial investor obyekt uchun mazkur obyektдан olinadigan bo'lg'usi daromadlarning joriy qiymatidan yuqoriroq miqdorda to'lamaydi; – *bozor qiymati*.

Daromad yondashuvi doirasida quyidagi ikki usuldan birini qo'llash mumkin: – daromadlarning bevosita kapitallashuvi; – diskontlangan pul oqimlari.

Daromadlarning kapitallashuvi usuli. Mazkur usul qo'llanilganda ko'chmas mulk qiymatida bir davr uchun daromadlar gavdalanadi, diskontlangan pul oqimlari usulidan foydalanilganda esa – qator prognoz yillar uchun taxmin qilingan foydalanishdan daromadlar, shuningdek, prognoz davri oxirida ko'chmas mulk obyektni qayta sotishdan olingan tushum namoyon bo'ladi.

Usulning afzalliklari va kamchiliklari quyidagi mezonlar bo'yicha aniqlanadi:

- potensial xaridor (investor) ning haqiqiy maqsadini aks ettirish imkoniyati;
- tahlil olib borish uchun asos bo'ladigan axborotlar turi, sifati va ko'lamdorligi;
- raqobat tebranishini hisobga olish qobiliyati;
- qiymatga ta'sir qiluvchi obyektning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olish imkoniyati (joylashgan joyi, o'lchami, potensial daromadlilik).

Quyidagi holatlarda *daromadlarning kapitallashuvi usuli* qo'llaniladi:

- daromadlar oqimi uzoq vaqt davomida barqaror va salmoqli darajada musbat miqdorni o'zida aks ettiradi;

- daromadlar oqimi barqaror, sezilarsiz sur'atlarda o'sadi.

Ushbu usul bilan olingan natija bino va inshootlar qiymati va yer maydoni qiymatidan iborat bo'ladi, ya'ni jami ko'chmas mulk obyektining qiymati hisoblanadi.

Hisoblashning bazaviy formulasi quyidagi ko‘rinishga ega $C = \frac{NOY}{RK}$
yoki $Q = \frac{SOD}{KK}$, bu yerda, Q – ko‘chmas mulk obyekti qiymati (pul birligida); KK – kapitallashuv koeffitsiyenti (%).

Shunday qilib, daromadlarning kapitallashuvi usuli yillik (yoki o‘rtacha yillik) sof operatsion daromadni (SOD) joriy qiymatga o‘tkazish orqali ko‘chmas mulk qiymatini aniqlashni o‘zida aks ettiradi.

Mazkur usulni qo‘llaganda quyidagi *cheklovchi shartlarni* hisobga olish zarur:

- daromadlar oqimi beqarorligi;
- agar ko‘chmas mulk rekonstruksiya yoki tugallanmagan qurilish bosqichida bo‘lsa.

Mazkur usulning asosiy muammolari.

1. Ko‘chmas mulk obyekti jiddiy rekonstruksiya talab qilsa yoki tugallanmagan qurilish holatida bo‘lsa, ya‘ni yaqin kelajakda barqaror daromadlar darajasiga chiqish ehtimol qilinmasa, usuldan foydalanish tavsiya etilmaydi.

2. Baholovchi to‘qnash keladigan asosiy muammo – ko‘chmas mulk bozori «axboriy oshkora emasligi», avvalo, ko‘chmas mulk obyektlarini sotish va ijarasiga oid real bitimlar, ekspluatatsion xarajatlar bo‘yicha axborotlar mavjud emasligi, turli mintaqalardagi bozorlarning har bir segmentida yuklama koeffitsiyenti bo‘yicha statistik ma‘lumotlar yo‘qligi. Natijada SOD va kapitallashuv stavkasini hisoblash juda murakkab vazifaga aylanadi.

Kapitallashuv usuli bilan baholash tartibining asosiy bosqichlari:

1) eng yaxshi va samarali foydalanishda ko‘chmas mulk obyekti orqali ishlab topilgan daromad sifatida kutilgan yillik (yoki o‘rtacha yillik) daromadni aniqlash; 2) kapitallashuv stavkasini aniqlash; 3) SODni kapitallashuv koeffitsiyentiga bo‘lish yo‘li bilan sof operatsion daromad va kapitallashuv koeffitsiyenti asosida ko‘chmas mulk obyekti qiymatini aniqlash.

Potensial yalpi daromad (PYaD) – barcha yo‘qotish va xarajatlar hisobga olinmagan holda ko‘chmas mulkdan 100% foydalanilganda undan olish mumkin bo‘lgan daromad. PYaD baholanayotgan obyekt maydoni va belgilangan ijara stavkasiga bog‘liq bo‘lib, quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi: $PYaD = S * C_m$,

Bu yerda, S – ijaraga berilgan yer maydoni, m²; C_m – 1 m² uchun ijara stavkasi.

Haqiqiy yalpi daromad (HYaD) – bu foydalanilmagan maydondan yo‘qotishlar va ko‘chmas mulk obyektidan normal bozor foydalanishidan boshqa daromadlar qo‘shilgan holda ijara to‘lovi yig‘imidagi yo‘qotishlar chiqarib tashlangan holda potensial yalpi daromad: $HYa = PYa - \text{yo‘qotishlar} + \text{boshqa daromadlar}$.

Sof operatsion daromad (SOD) – yil uchun operatsion xarajatlar (OX) (amortizatsion ajratmalardan tashqari) ayirib tashlangan holda haqiqiy yalpi daromad: $SOD = HYaD - OX$.

Operatsion xarajatlar – bu ko‘chmas mulk obyekti normal faoliyat yuritishini ta‘minlash va haqiqiy yalpi daromadni ishlab chiqarish uchun zaruri xarajatlardir.

Kapitallashuv koeffitsiyentini hisoblash. Kapitallashuv koeffitsiyentini aniqlashning bir nechta usuli mavjud:

- kapital xarajatlarning o‘rnini to‘ldirish hisobga olingan holda (aktiv qiymati o‘zgarishiga tuzatish kiritish bilan);
- investitsiyalar bilan bog‘liq usul yoki investitsion guruh texnikasi;
- to‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashuv usuli.

Kapital xarajatlarni hisobga olgan holda kapitallashuv koeffitsiyentini aniqlash. Kapitallashuv koeffitsiyenti ikki qismdan iborat: 1) kompensatsiya sanaluvchi investitsiyalar (kapital) daromadlilik stavgalari, ular aniq investitsiyalar bilan bog‘liq risk va boshqa omillarni hisobga olgan holda pul mablag‘laridan foydalanganlik uchun investorga to‘lanishi lozim; 2) kapitalni qaytarish me‘yorlari, ya‘ni boshlang‘ich qo‘yilmalar miqdorini qaytarish. Buning ustiga kapitallashuv koeffitsiyentining mazkur elementi faqatgina aktivlarning eskiradigan qismiga qo‘llaniladi.

Kapitalga daromad stavkasi kumulyativ tuzilish usuli bilan shakllantiriladi: + Daromadning risksiz stavkasi ++ Risk uchun mukofotlar ++ Ko‘chmas mulkka qo‘yilmalar ++ Ko‘chmas mulkning past likvidligi uchun mukofotlar ++ Investitsion menejment uchun mukofotlar.

Daromadlilikning risksiz stavkasi – yuqori likvid aktivlarga foiz stavkasi, ya‘ni «qaytarilmaslik riski qanday bo‘lmasin firmalar va xususiy shaxslarning pul mablag‘lari qo‘yilmalarining haqiqatdagi bozor imkoniyati»ni aks ettiruvchi stavka. Risksiz stavka sifatida ko‘pincha OFZ va VEB bo‘yicha daromadlilik olinadi.

Baholash jarayonida nominal va real risksiz stavkalar so‘mda ham, valutada ham bo‘lishi mumkinligini hisobga olish zarur. Nominal stavkalarni realga qayta hisoblashda yoki aksincha holatda amerikalik

iqтisodchi va matematik I.Fisher tomonidan XX asrning 30-yillarida joriy etilgan formulani qo'llash maqsadga muvofiq:

$$R_n = R_p + J_{\text{inf}} + R_p * J_{\text{inf}} ; R_p = \frac{R_n - J_{\text{inf}}}{1 + J_{\text{inf}}}$$

Bu yerda, R_n – nominal stavka; R_r – real stavka; J_{inf} – inflatsiya indeksi (inflatsiyaning yillik sur'ati).

Valuta risksiz stavkasini hisoblashda dollar inflatsiyasi indeksini, so'mdagi risksiz stavkani aniqlashda – so'm inflatsiyasi indeksini hisobga olgan holda Fisher formulasi yordamida tuzatish kiritishni amalga oshirish maqsadga muvofiq.

Daromadlilikning so'm stavkasini dollar stavkasiga o'tkazish yoki aksincha holatni quyidagi formulalar yordamida bajarish mumkin:

$$D_r = (1 + D_v) * (1 + K_{\text{urs}}) - 1 ; D_v = (1 + D_r) * (1 + K_{\text{urs}}) - 1 ;$$

Bu yerda D_r , D_v – so'm yoki valuta daromad stavkasi; K_{urs} – valuta kursi sur'ati, %. Risk uchun mukofotlarning turli tarkibiy qismlarini hisoblash:

- **past likvidlik uchun ustama.** Ushbu tarkibiy qismini hisoblashda ko'chmas mulk obyektiga joylashtirilgan investitsiyalarni zudlik bilan qaytarishning imkoni mavjud emasligi hisobga olinadi va u bozorda o'xshash baholanayotgan obyektlar ekspozitsiyasining tipik vaqti uchun dollar inflatsiyasi darajasida qabul qilinishi mumkin;

- **ko'chmas mulkka qo'yilmalar riski uchun ustama.** Mazkur holatda obyektning iste'mol qiymatini tasodifiy yo'qotish ehtimoli hisobga olinadi va ustama yuqori darajada ishonchli sug'urta kompaniyalariga sug'urta ajratmalari miqdorida qabul qilinishi mumkin;

- **investitsion menejment uchun ustama.** Investitsiyalar qanchalik riskli va murakkab bo'lsa, ular shunchalik vakolatli boshqaruv talab qiladi. Investitsion menejment uchun ustamani yetarlicha yuklamaga ega emaslik koeffitsiyenti va ijara to'lovlarini yig'ishdagi yo'qotishlarni hisobga olgan holda hisoblash maqsadga muvofiq.

Investitsiyalar bilan bog'liq usul yoki investitsion guruh texnikasi.

Agar ko'chmas mulk obyekti o'z va qarz kapitali yordamida sotib olinsa, kapitallashuv koeffitsiyenti investitsiyalarning ikkala qismi uchun ham daromadlilik talablarini qondirishi lozim. Koeffitsiyent miqdori investitsiyalar bilan bog'liq usul yoki investitsion guruh texnikasi bilan aniqlanadi.

Qarz kapital uchun kapitallashuv koeffitsiyenti ipoteka doimiysi deb ataladi va quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi: $R_m = \frac{DO}{K}$.

Bu yerda, R_m – ipoteka doimiysi; DO – yillik to'lovlar; K – ipoteka kreditining miqdori.

Ipoteka doimiysi murakkab foizning olti funksiyasi jadvali bo'yicha aniqlanadi: u foiz stavkasi va o'rnini to'ldirish fondi omili miqdoriga yoki amortizatsiya birligi uchun badal omiliga teng.

O'z kapital uchun kapitallashuv koeffitsiyenti ipoteka doimiysi deb

ataladi va quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi: $R_c = \frac{PTCF}{K_s}$, bu yerda. R_c – o'z kapitalining kapitallashuv koeffitsiyenti; $PTCF$ – soliqlar to'langunga qadar yillik pul oqimi; K_s – o'z kapitali miqdori.

Umumiy kapitallashuv koeffitsiyenti o'rtacha tortilgan qiymat sifatida aniqlanadi: $R - M * R_m + (1 - M) * R_c$,

Bu yerda M – ipoteka qarzdorligi koeffitsiyenti.

Agar aktiv qiymatida o'zgarish prognoz qilinsa, u holda kapitallashuv koeffitsiyentida kapitalning asosiy miqdori qaytarilishini (rekapitalizatsiya jarayonini) hisobga olish zarurati vujudga keladi. Kapitalni qaytarish me'yori ayrim manbalarda rekapitalizatsiya koeffitsiyenti deb ataladi. Boshlang'ich investitsiyalarni qaytarish uchun sof operatsion daromadning bir qismi U_r – rekapitalizatsiya uchun foiz stavkali o'rnini to'ldirish fondiga qo'yiladi.

Investitsiyalangan kapitalni o'rnini to'ldirishning uch usuli mavjud:

- kapitalni to'g'ri chiziqli qaytarish (*Ring usuli*);
- kapitalni o'rnini to'ldirish fondi va investitsiyalarga daromad stavkasi bo'yicha qaytarish (*Invud usuli*). U ba'zan annuitet usul deb ham ataladi;
- kapitalni o'rnini to'ldirish fondi va risksiz foiz stavkasi bo'yicha qaytarish (*Xoskold usuli*).

Ring usuli. Mazkur usulni asosiy summaning o'rnini to'ldirilishi teng qismlarda amalga oshirilishi kutilganda qo'llash maqsadga muvofiq. Kapitalni qaytarishning yillik me'yori aktivning 100% lik qiymatini foydali hayotning qolgan muddatiga bo'lish yo'li bilan hisoblanadi, ya'ni bu aktiv xizmat muddatiga teskari kattalikdir. Qaytarish me'yori – foizsiz o'rnini to'ldirish fondiga joylashtirilgan boshlang'ich kapitalning yillik ulushi:

$$R_k = R_y + \frac{1}{n}$$

Bu yerda, n – iqtisodiy hayotning qoldiq muddati; R_y – investitsiyalarning daromadlilik stavkasi.

Diskontlangan pul oqimlari usuli (DPO) yanada murakkab va batafsil, shuning uchun pul oqimlari tushumining xarakterli jihatlarini modellashtirgan holda obyektidan beqaror pul oqimlari olingan holatda ham uni baholashga imkon beradi. Quyidagi hollarda DPO usuli qo'llaniladi:

- kelgusi pul oqimlari joriysidan jiddiy farqlanishi taxmin qilinganda;
- ko'chmas mulkdan pul mablag'larining kelgusi oqimlari miqdorini asoslashga imkon beruvchi ma'lumotlar mavjud bo'lsa;
- daromad va xarajatlar oqimi mavsumiy tusga ega bo'lganda;
- baholanayotgan ko'chmas mulk – yirik ko'p funksional tijorat obyekti;
- ko'chmas mulk obyekti qurilayotganda yoki endigina qurilib, ishga tushirilgan bo'lsa.

G'arb amaliyotida diskontlash stavkasini hisoblash uchun quyidagi usullardan foydalaniladi:

- 1) kumulyativ tuzilish usuli;
- 2) muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli;
- 3) ajratish usuli;
- 4) monitoring usuli.

Kumulyativ tuzilish usuli diskontlash stavkasi risk funksiyasi sanaladi va har bir aniq ko'chmas mulk obyektiga taalluqli barcha risklar miqdori sifatida hisoblanadi degan manbaga asoslangan.

Diskontlash stavkasi = Risksiz stavka + Risk uchun mukofotlar.

Risk uchun mukofotlar mazkur ko'chmas mulk obyektiga taalluqli risklarning qiymatini jamlash bilan hisoblanadi.

Ajratish usuli – diskontlash stavkasi murakkab foiz stavkasi kabi ko'chmas mulk bozorida o'xshash obyektlar bilan tuzilgan bitimlar haqida ma'lumotlar asosida hisoblanadi.

Monitoring usuli muntazam bozor monitoringi va bitim ma'lumotlari bo'yicha ko'chmas mulkka investitsiyalarning asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlarini kuzatishga asoslangan. Bunday axborotlarni turli bozor segmentlari bo'yicha umumlashtirish va muntazam chop etish zarur. Bunday ma'lumotlar baholovchi uchun mo'ljal bo'lib xizmat qiladi, turli farazlarning asoslanganligini tekshirgan holda o'rtacha bozordan olingan hisoblash ko'rsatkichlarini sifat jihatidan qiyoslashga imkon beradi.

DPO usuli bilan ko'chmas mulk obyektini qiymatini hisoblash

quyidagi formula asosida amalga oshiriladi:
$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+r)^t} + M \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$$
, bu yerda, PV – joriy qiymat; Ct – t davrdagi pul oqimi; It – t davrdagi pul oqimining diskontlash stavkasi; M – qoldiq qiymat.

Qoldiq qiymat yoki reversiya qiymati diskontlangan bo'lishi (oxirgi prognoz yili omili bo'yicha) va pul oqimlarining joriy qiymati miqdoriga qo'shilgan bo'lishi lozim.

Shunday qilib, ko'chmas mulk obyektining qiymati = prognozlanayotgan pul oqimlari + Qoldiq (reversiya) qiymatning joriy qiymati.

Yuqorida keltirilgan dalillarni, shuningdek, mintaqadagi ko'chmas mulk bozorida vaziyatni inobatga olgan holda Baholovchi baholash obyektining hosil qilingan qiymatini ikki foizga kamaytiruvchi qo'shimcha tuzatishni joriy etadi.

Ijara to'lovi va yer maydonining bozor qiymati (kapitallashuv koeffitsiyenti) miqdori: I yil = VL x KL.

Bu yerda, I yil – yer maydoniga egalik qilish va undan foydalanish uchun yillik bozor ijara to'lovi, VL – mulk huquqining yoki yer maydoniga uzoq muddatli ijara huquqining (yer maydonining bozor qiymati) bozor qiymati, KL – yer maydonining bozor qiymati va ijara to'lovi miqdori nisbatini belgilovchi koeffitsiyent.

Agar mulk huquqining yoki yer maydoniga uzoq muddatli ijara huquqining bozor qiymati ma'lum deb taxmin qilinsa, u holda mazkur variantda KL koeffitsiyenti qiymatini asoslash asosiy murakkablik hisoblanadi.

Amaliyotda KL koeffitsiyenti miqdorini aniqlashning kamida ikki usulini ko'rib chiqish mumkin: bozor ekstraksiyasi usuli (o'xshash yer maydonlari bo'yicha yer rentasi miqdorini ularni sotish narxiga bo'lish bilan); kumulyativ tuzilish usuli.

Qiyosiy yondashuv asosida qiymatni aniqlash. Qiyosiy yondashuvni qo'llashda Baholovchi tomonidan quyidagi amallar bajariladi: ma'lumotlar yig'ish, ko'chmas mulk bozorini o'rganish, oldi-sotdi shartnomalari va sotish bo'yicha takliflar (ommaviy oferta) orasidan o'xshashlarni tanlash; har bir tanlangan o'xshash bo'yicha sotish narxi va so'ralgan narx, bitim to'lovi, jismoniy tavsiflar, joylashuv va boshqa bitim shartlari haqida ma'lumotlarni tekshirish; har bir o'xshashni baholash obyektini bilan sotish (ofertaga qo'yish) vaqti, joylashuv, jismoniy tavsiflar va sotish shartlari bo'yicha tahlil qilish va qiyoslash; baholash obyektini va o'xshash o'rtasida mavjud farqlarga muvofiq

ravishda har bir o'xshash bo'yicha sotish narxi va so'ralgan narxga tuzatish kiritish; o'xshashlarning tuzatilgan narxlarini muvofiqlashtirish va baholash obyekti qiymat ko'rsatkichini chiqarish.

Qiyosiy yondashuv ikki usulga ega: qiyosiy sotish usuli va yalpi renta multiplikatori (YaRM).

Daromad va sotish narxi nisbati asosida loyihalarni baholashda qiyoslash iqtisodiy birligi sifatida yalpi renta multiplikatori yoki umumiy kapitallashuv koeffitsiyentidan foydalanish mumkin.

Baholanayotgan obyektlar o'rtasida mavjud farqlarga tuzatish kiritish va hisoblashning turli usullari qilinayotgan tuzatishlarni quyidagicha tasniflashga imkon beradi:

TUZATISHLAR

/ \

FOIZ QIYMAT (pul)

Daromad va sotish narxi nisbati asosida loyihalarni baholash. Ushbu holatda qiyoslash birligi sifatida quyidagilar qo'llaniladi: 1. Yalpi renta multiplikatori (YaRM). 2. Umumiy kapitallashuv koeffitsiyenti (UKK).

1. *Yalpi renta multiplikatori* sotish narxining potensial yalpi daromad yoki haqiqatdagi yalpi daromadga (HYaD) nisbatini o'zida aks ettiradi.

YaRMni qo'llash uchun quyidagilar talab etiladi:

- a) Baholanayotgan obyektidan bozor renta daromadini baholash.
- b) o'xshashning taqqoslanuvchan sotilishi bo'yicha sotish narxiga yalpi daromadning nisbatini aniqlash.
- d) Baholanayotgan obyektidan renta daromadini YaRMga ko'paytirish.

Baholanayotgan obyektning ehtimoliy sotish narxi quyidagi formula bilan hisoblanadi:

$$Nob = Dr \times YaRM = Dr \times No' / PYaD.$$

Bu yerda, Nob – Baholanayotgan obyektning ehtimoliy sotish narxi; Dr – baholanayotgan obyektning renta daromadi; YaRM – yalpi renta multiplikatori; No' – taqqoslanayotgan o'xshashning sotish narxi; PYaD – potensial yalpi daromad.

YaRM baholash obyekti va taqqoslanayotgan o'xshash o'rtasidagi qulaylik yoki boshqa farqlarga tuzatilmaydi, chunki YaRMni hisoblash asosiga mazkur farqlar hisobga olingan haqiqatdagi ijara to'lovi va sotish narxlarini yotadi.

Usul ancha sodda, lekin quyidagi kamchiliklarga ega: faqat rivojlangan va faol ko'chmas mulk bozori sharoitida qo'llanishi

mumkin; risklar yoki baholash obyekti va taqqoslanayotgan o'xshash o'rtasidagi kapitalni qaytarish me'yorlaridagi farqlarni to'liq darajada hisobga olmaydi; sof operatsion daromadlardagi ehtimoliy farqlarni ham to'liq hisobga olmaydi.

2. *Umumiy kapitallashuv koeffitsiyenti.* Umumiy kapitallashuv koeffitsiyentidan foydalanganda baholanayotgan obyektning ehtimoliy sotish narxini aniqlash jarayoni quyidagi bosqichlar ko'rinishida keltirilishi mumkin: 1. ko'chmas mulk bozorining mazkur segmentida taqqoslanuvchan (jumladan risk va daromad darajasi bo'yicha) sotishlarni saralash; 2. umumiy kapitallashuv koeffitsiyenti (UKK) taqqoslanayotgan o'xshash sof operatsion daromadining (SOD) uning sotish narxiga nisbati bilan aniqlanadi: $Kkap = SODo' / No'$; Bu yerda: $Kkap$ – kapitallashuv koeffitsiyenti; $SODo'$ – o'xshash obyektning sof operatsion daromadi; No' – o'xshash obyektning sotish narxi.

3. Keyin esa baholash obyektining ehtimoliy sotish narxi quyidagi formula bilan aniqlanadi: $Nob = SODob / Kkap$. Bu yerda, Nob – baholash obyektining ehtimoliy narxi; $SODob$ – baholash obyektining sof operatsion daromadi; $Kkap$ – taqqoslanayotgan o'xshash bo'yicha bozor ma'lumotlaridan hisoblangan kapitallashuv koeffitsiyenti.

Ko'chmas mulk obyekti narxini muvofiqlashtirishning so'nggi bosqichi quyidagi formula bo'yicha qiymatni hisoblashdir:

$$Q = (DQ * X_d) + (XQ * X_x) + (QQ * X_q),$$

bu yerda, DQ – daromad yondashuvi bilan olingan ko'chmas mulk qiymati; XQ – xarajat yondashuvi bilan olingan ko'chmas mulk qiymati; QQ – qiyosiy yondashuv bilan olingan ko'chmas mulk qiymati; X_d, X_x, X_q – har bir yondashuv salmog'i.

Shunday qilib, ko'chmas mulk obyektini baholashda uchala yondashuvdan foydalanish va olingan natijalarni muvofiqlashtirish natijasida baholash haqida hisobotda keltiriladigan baholanayotgan obyektning qiymati olinadi.

7.2. Xonadonlarni mustaqil baholash

Har bir odam ertami-kechmi turarjoyning real narxini bilish zaruratiga to'qnash keladi. Shuning uchun endi haqqoniy narxni bilishga imkon beruvchi usullar bilan tanishib o'tamiz.

Quyidagi holatlarda turarjoy binosini baholash amalga oshiriladi: xarid, sotish nikoh shartnomasi.

Kredit (ipoteka), mulkni merosxo'rlar va mulkdorlar o'rtasida bo'lishda, sug'urtalashda majburiy baholash o'tkaziladi.

1. *Umumxalq.* Xonadon egalari orasida eng ommaviy qiyoslash usuli quyidagidan iborat: narx uy egasi tomonidan oxirgi 2-3 oy uchun OAVda keltirilgan o'xshash xonadonlar mo'ljal olingan holda qo'yiladi.

Shuningdek, ko'chmas mulkka oid bir nechta gazetani ko'rib chiqib, shu tariqa sizning tumaningizdagi bir kvadrat metr qiymatini bilib olgan holda xonadonni baholash varianti ham mavjud. Keyingi o'rinlarda turarjoy binosining barcha ijobiy va salbiy jihatlari sanab o'tilgan.

Narxni ko'tarishga imkon beruvchi ijobiy jihatlari: avtomobil turish joyi, metro, jamoat transporti bekatinging yaqinda joylashganligi; domofon; passajir lifti, yuk lifti; konserj; yaxshi yoki markazda joylashgan tuman; tinch hovli; ekologik toza tuman, bog' yonida joylashganlik; yangi qurilish; jismoniy va yuridik bo'sh xonadon; do'konlar yaqinligi (agar kecha-kunduz tizimida ishlasa yanada yaxshi); derazadan ko'rinib turadigan xushmanzara ko'rinish; yangi kommunikatsiyalar.

Narxni pasaytiradigan salbiy jihatlari sifatida kam maydon va yomon rejalashtirilgan xonadonlarni, shuningdek, yuqorida sanab o'tilgan ijobiy jihatlarga qarama-qarshi holatni aytib o'tish mumkin.

Xonadonning barcha ijobiy va salbiy jihatlari miqdorini bilib olganingizdan so'ng undagi afzalliklar qanchalik ko'pligiga qarab narxni dadil oshirishingiz yoki pasaytirishingiz mumkin.

2. *Professional.* Professional baholovchilar shaharda 2-3 kun mobaynida 100-150\$ xizmat haqiga xonadonni baholab beradi, shahar atrofida bu ish 5-10% arzon turadi va 1-2 kun ko'proq vaqtni talab qiladi. Odatda, malakali baholovchilar xonadon holatiga taalluqli barcha mezonlarni: hovli, servis lift bor-yo'qligini, shuningdek, turarjoy qurilishi va pardozlashida ishlatilgan materiallar sifati kabilarni juda sinchiklab tekshiradi. Mutaxassislar tomonidan baholashdan so'ng rasmiy hisobot beriladi. Eslatib o'tish joizki, baholovchi, odatda, xonadonga uning haqiqiy narxidan 5-10% og'ish bilan narx qo'yadi, bunda uning qiymati oshirilishi ham, pasaytirilishi ham mumkin.

3. *Internet.* So'nggi vaqtlarda uy-joyni Internet yordamida baholash imkoniyati ham paydo bo'ldi. Bu uy-joy qiymatini maksimal aniqlab beruvchi oddiy va arzon usuldir. Buning ustiga u ko'p vaqt talab qilmaydi, on-layn so'rovnomani to'ldirish kifoya.

Birinchi qavatda joylashgan xonadonlar, ofislar va do'konlar, odatda, oddiyilariga nisbatan qimmatroq sotiladi. Bu kelgusida istiqbolga ega tumanlardagi xonadonlarga ham taalluqli. Dala hovli va shaxsiy

uyalar narxi ularga sarflangan qurilish materiallari qiymatini hisobga olgan holda qo'yiladi.

Xonadonlarni mustaqil baholash. Uy-joy bozori o'z mohiyatiga ko'ra oddiy buyum yoki meva bozorida kam darajada farqlanadi, bu yerda ham savdolashish, subyektiv baholash, tovar narxiga ta'sir qiluvchi ijobiy omillar mavjud. Tanlash usuli ham xuddi shunday. Biz taqqoslaymiz. Xaridor yoki sotuvchi holatidan kelib chiqib narxni kamaytirish yoki pasaytirish payida bo'lamiz. Arzonga yoki qimmatga xonadon savdosini amalga oshirib qo'ymaslik uchun uning qiymatini qanday aniqlash mumkin?

Xonadonlarni mustaqil baholash – bu professional yondashuv va ulkan tajriba talab qiladigan murakkab jarayon. Uning asosiy murakkabligi – qat'iy me'yorlar mavjud emasligi; hisoblash uslubi turlicha va baholovchilar faqatgina o'z tajribasiga tayanib ish tutadi. Ko'pincha ikki baholovchi ayni bir obyekt qiymatini hisoblaganda turlicha raqamlar hosil bo'ladi.

Baholashning eng ommaviy usuli – o'xshash usulidir. U tumandagi o'xshash uy-joy bozorini tadqiq qilish va tahlilga tortishdan iborat. Bunda ko'plab omillar e'tiborga olinadi – ekologiyadan to podyezd va xonadonlar holati, shuningdek, muayyan davr uchun tumandagi narx dinamikasigacha.

Xonadonni baholashda qo'llanilishi «majburiy» bo'lgan mezonlar ham mavjud: I. Uyning joylashgan joyi. II. Xonadon joylashgan turarjoy binosi. III. Xonadonlar tavsiflari, ularning xususiyatlari. Mazkur bandlarning har biri bir qancha kichik bandlarga ega, ularning ayrimlarini esa batafsil ko'rib chiqish maqsadga muvofiq.

Xonadon qanday mezonlar bo'yicha baholanmoqda?

Omillar	Narxni oshiradi	Narxni kamaytiradi
Uy turi	Individual loyihalı monolit uy	Kichik metraj, noqulay rejalashtirish, xrushchevka
Xavfsizlik	Qo'riqlanadigan hudud, domofon, konserj, metall eshik	Podyezdga boshqalarni bimalol kirish imkoniyati
Holat	Yevroremont, oynavand lodjiya	Xonadon kapital ta'mirga muhtoj
Tuman	TsAO, YuZAO, SZAO, ZAO, YuVAOdagi qisman YuAO sanaladi	xonadonlar boshqalariga nisbatan arzonroq baholanadi

Metrodan uzoqlik darajasi	Uyning metrodan 5-10 daqiqalik masofada joylashuvi	Uy metrodan ikki-uch bekat narida joylashgan
Qavat	Eng qimmatlari — uch to'rtinchi qavat	va Birinchi, ikkinchi va oxirgi qavatlar
Yuridik manzil	Xonadonda ayni vaqtda hech kim ro'yxatdan o'tmagan	Xonadonda ayni vaqtda kimdir ro'yxatdan o'tgan

I. Uyning joylashgan joyi. 1. *Joylashuv; okrug, mikrorayon; mikrorayondagi joylashuv; mikrorayondagi qurilishlar.*

Uy shahar tarkibiy tuzilmasidagi 9 ta ma'muriy okrugdan birida joylashgan bo'lishi mumkin (Zelenogradni hisobga olmagan holda). Nufuzi va mos ravishda qimmatliligi bo'yicha Markaziy okrug birinchi o'rinni egallasa, undan keyingi o'rinlarda G'arbiy va Janubi-g'arbiy okruglar turadi. Janub, sharq (Izmaylovskiy parki va Sokolnikov bundan istisno) va janubi-sharq arzonroq sanaladi. Lekin har bir okrugda nufuzi bo'yicha diametral qarama-qarshi tumanlar mavjud. Shimoliy okrugda bu, masalan, Sokol va Dmitrovskogo shosse rayoni. Bundan tashqari, xonadonlari obro'si past YuVAOdagi Marinskiy parkda turarjoylar faol xarid qilinmoqda, chunki u yerda yaxshilangan planirovkaga ega zamonaviy xonadonli shinam uylar qurilmoqda.

2. *Transport imkoniyati; jamoat transporti bilan ta'minlanganlik (subyektiv baholash).* Masalan, metrodan uzoq Kapotnya rayonida joylashgan uy Marindagi uyga nisbatan ancha arzon turadi. Lekin shunga qaramay, «Petrovsko-Razumovskoy»gacha transportda 15 daqiqa yurish lozim Beskudnikovdagi xonadon stansiyaning yonidagi o'xshash uy qiymatidan uncha qolishmaydi, chunki Beskudnikovo rayoni — o'z narx shakllanishi mavjud bo'lgan muayyan zonadir. Aytish mumkinki, shahar ichidagi shahar. Metrodan ancha uzoqlik narxni o'rtacha \$2-3 mingga pasaytiradi.

3. *Mikrorayonda piyoda yurib borish imkoniyati mavjud ijtimoiy infratuzilmalar obyektlari mavjudligi (1 km dan kam); ijtimoiy infratuzilma obyektlari bilan ta'minlanganlik (subyektiv parametr).*

Ba'zilar uchun maktab, poliklinika, do'konlar, boshqalar uchun — yon-atrofdan bouling, sauna, avtodor'konlar, yana ayrimlar uchun — tibbiy marka va dafn marosimi o'tkaziladigan joy mavjudligi muhim.

4. *Mikrorayonning sanoat infratuzilmasi obyektlari.* Tuman qancha ozoda va ekologik sof bo'lsa, undagi uylarning narxi ham shuncha

baland bo'ladi. Lekin hududda mavjud og'ir sanoat korxonalarining ta'siri uyingizda sira sezilmasa, bunday uy-joyning qiymati yengil sanoat korxonalari atrofidagi uylardan kuchli farqlanmaydi.

5. *Transport infratuzilmasi obyektlari.* Agar sizning uyingiz ostidan metro o'tgan bo'lsa, u holda xonadon narxi o'rtacha \$2 mingga arzon bo'ladi. Mabodo, uyingiz shinam bo'lsa va xaridor qo'shni uylar bilan emas, aynan sizning uyingizga qiziqsa, u holda, «yerosti yo'li» ta'siridan xavotirga tushishga o'rin yo'q.

II. Baholanayotgan xonadon joylashgan turarjoy binosi. 1. *Bino turi; qurilgan yili; tashqi devor materiali; qoplamalar materiali; bino holati (subyektiv baho); binoning texnik ta'minoti; qavatlar soni.*

Poytaxtdagi turarjoy binolarini shartli ravishda bir necha toifaga ajratish mumkin. Birinchisi – turli yillarda individual loyiha bo'yicha qurilgan zamonaviy g'ishtin va elita turarjoy binolari, shuningdek, baland uylar («stalincha barokko» uslubida), XX asrning 50-yillari oxirida va 60-yillar boshida qurilgan «stalincha « 7-10 qavatli g'isht uylar; XX asr boshiga mansub tashqi liftli «daromadli uylar»; g'ishtdan qurilgan va shifti baland «stalincha beshqavatli imoratlar». Ikkinchi toifa – ommaviy qurilish binolari: 12 dan 22 qavatgachali panelli va blokli uylar, 60–80-yillarda qurilgan ko'p podyezdli 7–12 qavatli uylar. Uchinchisi– «xrushyovkalar».

Shubhasiz, birinchi toifadagi uylar ikkinchisi va uchinchisiga nisbatan ancha qimmat turadi. Lekin bu yerda ham o'ziga xos nozik jihatlari mavjud. Ko'rimsiz «xrushchevka»dagi tor uy 17 qavatli uydagi shinam xonadondan ancha qimmat turishi mumkin. Bularning bariga sabab esa bir necha yildan so'ng panelli uylar buziladi va ularning egalari a'lo darajali yangi uylar oladi. Buzish vaqti qancha yaqin bo'lsa, bu uydagi kvadrat metr shuncha qimmat bo'ladi.

2. *Shaxsiy avtotransport uchun yaxshi tashkil qilingan turish joyi yoki yerosti garaji.* 3. *Podyezd holati (subyektiv baho).*

Agar bir uyda, lekin turli podyezdlarda ikkita bir xil xonadon sotilayotgan bo'lsa, ularning bozor qiymati bir xil bo'lmaydi. Masalan, bir podyezdda bir ijtimoiy tabaqaga mansub odamlar yashaydi, barcha xonadonlar ular tomonidan xarid qilingan va umumiy foydalanish joylari kimnidir tasarrufida. Shuning uchun u yerda konserjka bor va zinapoya joylarida gullar qo'yilgan. Qo'shni podyezdda – hammasi jamoat mulki, ya'ni hech kimniki: buzilgan liftlar, sindirilgan pochta qutisi va yozuvlarga to'la devorlar... Hatto bir binoda joylashgan xonadonlar podyezdi sababli narxda jiddiy farqlanishi mumkin, axir ularning har biri

santexnika, parket, deraza romlari sifati kabi o'ziga xos xususiyatlarga ega.

III. Baholanayotgan xonadonlar tavsifi. 1. *Joylashgan qavati.* Birinchi qavatda joylashgan xonadon o'rta qavatdagidan narx borasida 10% yutqazadi, oxirgi qavat esa o'rta qavatdan 5% arzon bo'ladi.

2. *Maydon (umumiy/yashash/oshxona); xonalar soni, ularning maydoni; shift balandligi; balkon bor-yo'qligi.* Ikki xonali xonadon bir xonaliga nisbatan qimmat turadi. Biroq bir xonali xonadonning 1 kv. m narxi ikki xonaliga nisbatan yuqoriroq: xonadondagi xonalar soni qancha kam bo'lsa, kvadrat metr narxi shuncha ko'p bo'ladi. Qo'shimcha qurilish inshootlari (omborxonona, garderoab) mavjudligi balkon kabi turarjoy qiymatini jiddiy oshiradi.

3. *Sanuzel (alohida yoki aralash, santexnika holati).*

4. *Derazadan ko'rinadigan manzara.* Agar oynadan chiroyli yashil hovli yoki bog' ko'rinib tursa, oddiy yo'l ko'rinib turgan uyga nisbatan bunday uylar 8% qimmat bo'ladi. Lekin amaliyot ko'rsatadiki, oynadan ko'rinib turadigan peyzajning o'zi kabi, unga xaridor va sotuvchining subyektiv munosabati ham muhim ahamiyat kasb etadi. Mana sizga hayotiy misol. Viktor yarim yildan buyon yotoqxona oynasi qabristonga qaragan o'z xonadoniga sira xaridor topa olmasdi. Xonadon ko'pchilikka ma'qul tushar, lekin ular oynaga qarashi bilan qo'rquvdan juftakni rostlab qolardi. Sotuvchi bundan qattiq iztirobga tushardi. Nihoyat qandaydir kishi kelib, oynani ko'rganda undan tisarilmadi, aksincha mayin jilmayib qo'yda. «Tushunaman, bu qabriston, — deb o'zini oqlay boshladi Viktor. — Sizni rad etishga haqqingiz bor...» «Nega endi, nimaga aksincha menga juda yoqdi. Osuda. Bahor va yozda esa yashillikka burkanadi». Shu kishi xonadonni savdolashmasdan sotib oldi.

5. *Kuchsiz ta'minot; qo'shimcha xavfsizlik tizimi.*

6. *Xonadon holati va ichki pardozlashning ko'rinib turgan nuqsonlari (subyektiv baho).*

Bu parametr xonadondan ilk taassurotga ko'proq ta'sir qiladi. Shubhasiz, qarovli uyni qarovsiz uyga nisbatan sotish osonroq kechadi. Binoning ta'mirlanganligi uning sifatiga bog'liq ravishda— bu plus-minus \$5 ming demakdir.

7. *Qayta loyihalashtirish haqida ma'lumotlar.* Qayta loyihalashtirishni amalga oshirish mumkin bo'lgan xonadonlar qimmatroq bo'ladi. Lekin devorni biroz surilishi yoki qo'shimcha arka

hujjat bilan rasmiylashtirilgan bo'lishi lozimligini yodda tuting. Agar bu hujjatlar bo'lmasa, uy egasida jiddiy noxushliklar bo'lishi mumkin.

8. *Xonadon tarixi.* Xarid qilish, xususan, baholashda uy kimga tegishli, u bo'shmi yoki kimdir ro'yxatda turadimi – ana shularni birinchi e'tibor qaratilish lozim jihatlar sirasiga kiritish mumkin. Bizning qonunlarga ko'ra propiska turarjoyda istiqomat qiluvchilarga xonadon hatto sotilgandan so'ng ham undan foydalanish huquqini beradi, «malollikka ega» bunday xonadonni to'liq qiymat bilan hech kim sotmaydi va sotib olmaydi. Uning narxi ro'yxatda turadiganlar soni va yoshiga bog'liq ravishda 50% va undan ko'proqqa tushib ketishi mumkin. Sud qaroriga ko'ra tezda sotilishi lozim uylar narxi 10-30% arzon bo'ladi.

Ushbu omillarning barchasini hisobga olgan holda taxminiy narxni chamalab ko'rish mumkin, lekin yaxshisi mutaxassisga murojaat qilgan ma'qul. Faqat ugina o'z tajribasidan foydalangan holda yanada aniq baho berishi mumkin, buning ustiga uning xizmatlari yakunda tejab qolishingiz yoki olishingiz mumkin bo'lgan miqdorga nisbatan uncha qimmat emas. Shuningdek, quyidagi qoidani yodda tutish ham foydadan xoli emas: har bir tovarning doimo o'z xaridori bor, sotish uchun qo'yilgan ixtiyoriy uy – yagona emas.

Nazorat uchun savollar

1. Xarajat yondashuvi bilan ko'chmas mulk qiymatini baholash tartibini bayon qiling.
2. Xarajat yondashuvida ko'chmas mulkni baholash usullarini tushuntiring.
3. Ko'chmas mulkni baholashda daromad yondashuvi usullarini tushuntiring.
4. Ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuv usullarini tushuntiring.
5. Xonadonlarni mustaqil baholash qanday amalga oshiriladi?

VIII bob. KO'CHAR MULK QIYMATINI BAHOLASH

8.1. Obyektning to'liq qiymatini turli usullar bilan baholash

Balans qiymatini uzoq muddatli indeksatsiyasi usuli. Usul asosida obyektning ma'lum balans qiymatini baholash sanasi uchun to'liq (eskirish hisobga olinmagan holda) qiymatiga qayta hisoblash yotadi. Buning ustiga agar obyekt qayta baholanmagan bo'lsa, balans qiymati boshlang'ich qiymat sifatida yoki oxirgi qayta baholash natijalari bo'yicha to'liq tiklanish qiymati sifatida olinadi.

Mazkur usul bilan baholash nazariyasi nuqtayi nazaridan ishga tushirishning to'liq qiymati olinadi, chunki qo'llaniladigan indekslarning aksariyati birinchi navbatda foydalanilgan resurslar uchun xarajatlar ta'siri ostida sodir bo'ladigan narxlar dinamikasini tavsiflaydi.

Indeksatsiya usulida baholash sanasi uchun ishga tushirish (tiklanish) to'liq qiymatining miqdori balans (boshlang'ich yoki tiklanish) qiymatini tuzatish indeksiga ko'paytirish yo'li bilan olinadi:

$$S = S_s \times I_{tuz},$$

bu yerda, S_s – sotib olish vaqti uchun boshlang'ich (tiklanish) qiymati (oxirgi qayta baholash); I_{tuz} – tuzatish indeksi (indeks-deflator).

Eski balans qiymatini baholash sanasi uchun xarajatlarning yangi darajasiga mutanosib yangi to'liq qiymatga qayta hisoblash uzoq muddatli indeksatsiya usulini o'zida namoyon qiladi, bunda indeksatsiya davri bir necha yillar bilan o'lchanadi va bazis narx indeksleri qo'llaniladi.

Tuzatish indeksi quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$I_{tuz} = I_{(o,y)b} / I_{(o,y)e}$$

bu yerda, $I_{(o,y)b}$ – baholash sanasi uchun bazis narx indeksi (o – oy, y – yil); $I_{(o,y)e}$ – balans qiymati amal qilish sanasi uchun bazis narx indeksi (o – oy, y – yil).

Baholash sanasi uchun bazis narx indeksi quyidagicha hisoblanadi:

$$I_{(o,y)b} = I_{(12,y-1)b} + I_{(y)b} * n_{(y)e}$$

bu yerda, $I_{(12,y-1)b}$ – baholash o'tkazilayotgan yilga nisbatan o'tgan yilning 31 dekabri uchun bazis narx indeksi; $t_{(y)b}$ – baholash

o'tkazilayotgan yilda bazis indeksning o'rtacha oylik o'sishi; $n_{(y)e}$ – baholash sanasida oy raqami.

Indeksatsiyalangan balans qiymatini yozish sanasi uchun bazis narx indeksi:

$$I_{(o,y)e} = I_{(12,y-1)e} + t_{(y)e} * n_{(y)e}$$

bu yerda, $I_{(12,y-1)e}$ – balans qiymati qayd qilingan yilga nisbatan o'tgan yilning 31 dekabri uchun bazis narx indeksi; $t_{(y)e}$ – balans qiymati qayd qilingan yilda bazis indeksning o'rtacha oylik o'sishi; $n_{(y)e}$ – balans qiymati amal qilish sanasi uchun oy raqami.

Qiymatni baholashning korrelatsion-regression usuli. Mazkur usul o'xshash jihozlar tanlashiga kiruvchi jihozlar birligining qiymatini hisoblashning matematik modelini tuzishni taqozo etadi. Ushbu matematik model chiziqli ko'rinishdagi tenglama hisoblanadi: $u = a_0 + a_1 * x$, bu yerda, u – muayyan sana uchun indeksatsiyalangan balans qiymati (uzoq muddatli indeksatsiya usulida); a_0, a_1 – tenglamaning noma'lum parametrlari; x – baholanayotgan jihozlarning texnik narxini shakllantiruvchi parametrlar.

Hisoblashlarning birinchi vazifasi matematik modelning noma'lum parametrlarini aniqlash hisoblanadi. x – tanavor hajmi bo'lsin, u holda tenglama parametrlarini hisoblash qulay bo'lishi uchun jadval tuzish va tenglamalar tizimini yechish mumkin.

8.1-jadval

To'plam (yoki model) dagi tartib raqami	X, tanavor hajmi, sm^3	Y, indeksatsiyalangan balans qiymati, ming so'm	X*Y	X ²
1; 2				
16K20...				
Jami	$\sum X$	$\sum Y$	$\sum XY$	$\sum X^2$

$$\begin{cases} n \cdot a_0 + a_1 \cdot \sum x = \sum y \\ a_0 \cdot \sum x + a_1 \cdot \sum x^2 = \sum xy \end{cases}$$

Bu yerda, n – tanlashdagi obyektlar soni.

a_0 va a_1 noma'lum parametrlarni aniqlab, mazkur jihozlarning (masalan, qayta ishlanadigan tanavor hajmi) texnik narxini shakllantiruvchi parametrdan jihozlar birligining qiymati bog'liqligi bo'yicha matematik modelni hosil qilamiz. Biroq bizning bunday

bog'liqlik mavjudligi haqida taklifimiz tasdiqlangan bo'lishi lozim. Buning uchun tadqiq etilayotgan parametrlar o'rtasidagi chambarchas aloqani ko'rsatuvchi korrelatsiya koeffitsiyenti hisoblanadi.

$$r = \frac{n \cdot \sum xy - \sum x \cdot \sum y}{\sqrt{[n \cdot \sum x^2 - (\sum x)^2] \cdot [n \cdot \sum y^2 - (\sum y)^2]}}$$

Hisoblashlar natijasiga ko'ra korrelatsiya koeffitsiyenti turli qiymatlarga ega bo'lishi mumkin. $r < 0,5$ da – korrelatsiya yo'q; $0,5 \leq r \leq 0,7$ – korrelatsiya kam; $0,7 \leq r \leq 0,85$ – korrelatsiya o'rtacha; $0,85 \leq r \leq 1$ – korrelatsiya katta; $r = 1$ – ikki kattalik o'rtasida funksional aloqa mavjud.

Yuqorida keltirilgan qiymatlardan kelib chiqib, xulosa qilish mumkinki, agar korrelatsiya koeffitsiyentining qiymati 0,5 dan kam bo'lsa, u holda qiymat va tanlangan parametr o'rtasida biz tomonimizdan taxmin qilingan bog'liqlik mavjud emas. Bu esa tanlash noto'g'ri qilingani va uning tarkibiga tanlangan parametr bilan birga narxni shakllantiruvchi boshqa qandaydir asosiy parametr mavjud jihozlar birligi kirib qolganligi yoki tanlangan parametr narx shakllantiruvchi hisoblanmasligi va uning o'zgarishi muqarrar ravishda qiymat o'zgarishiga olib kelmasligini anglatadi.

Exsel dasturi yordamida ham shunga o'xshash hisoblashni amalga oshirish mumkin. Juft korrelatsiya koeffitsientlari KORREL funksiyasi yordamida hisoblanadi. *Juft korrelatsiya* – parametrlar jufti, ya'ni qiymat va ketma-ketlikda tanlangan parametrlarning har biri o'rtasidagi korrelatsiya. Biz ko'rib chiqayotgan misolda qiymat va qayta ishlanadigan tovar hajmi o'rtasidagi bog'liqlik olingan. Odatda, parametrlar ko'p bo'ladi, taxminan ikki yoki uchta. Keyin esa regression model parametrlarini hisoblashda LINEYN funksiyasi qo'llaniladi.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish va qiymatning yakuniy miqdorini tanlash. Qiymatni baholash barcha uch yondashuv — qiyosiy, xarajat va daromad yondashuvi usullaridan foydalanishni taqozo etadi. Agar baholovchi qandaydir sababga ko'ra yondashuvlarning birortasidan foydalanmasa, u buni asoslashi talab etiladi.

Turli yondashuvlar asosida olingan qiymatlar majburiy ravishda bir xil bo'lishi shart emas. Shunga bog'liq ravishda uchala yondashuv natijalarini muvofiqlashtirish va yakuniy miqdorni tanlash zarur, aynan shu miqdor kelgusida ham qo'llaniladi. Narxni shakllantirish nazariyasidan ma'lumki, talab narxi va taklif narxi mavjud. Taklif narxi doimo yuqori, talab narxi esa pastroq. Agar sotuvchi va xaridor bitim

tuzishga harakat qilishsa, u holda bitim narxi talab narxi va taklif narxi o'rtasida joylashadi. Bitim narxi muayyan o'rtacha darajaga intiladi, buning o'zi esa tovarning haqiqiy bozor qiymatini aniqlaydi.

Foydalaniladigan har uchala yondashuvning o'ziga xos xususiyatlari mavjud. Xarajat yondashuvi usullarini qo'llashda tayyorlovchi korxonalaridan olingan ishlab chiqarish-iqtisodiy axborotlardan foydalaniladi. Bunda xarajat asosida narxni shakllantirish jarayoni modellastiriladi. Shuning uchun bu tarzda olingan narx taklif narxi sanaladi va shuning ta'sirida biroz yuqoriroq bo'ladi.

Bunday tekshirish natijalari bo'yicha baholovchi har bir olingan natijaga qandaydir 0 dan 1 gacha koeffitsiyentni birlashtirishi mumkin. Barcha koeffitsiyentlar yig'indisi 1 ga teng bo'lishi lozim. Olingan natijalarni koeffitsiyentlarga ko'paytirib, ularni qo'shsa, baholovchi qiymatning yakuniy kattaligini hosil qiladi. Umumiy holatda, agar hisoblash barcha uchala yondashuv asosida olib borilsa, quyidagi koeffitsiyentlarni tavsiya qilish mumkin. Xarajat yondashuvi uchun 0,3 (30%), qiyosiy yondashuv uchun 0,4 (40%) va daromad yondashuvi uchun 0,3 (30%).

8.2. Bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan eskirishlarni hisobga olgan holda qiymatni hisoblash formulasi

Albatta, o'rnatilgan qoidalarni buzish uchrab turadi. Bu, asosan, atrof-muhit va odamlar salomatligi uchun potensial xavf namoyon qilmaydigan obyektlarga taalluqli. Ular ko'pincha mo'ljallangan resurslar ishlab chiqarilgandan keyin ham ishlatilaveradi, holbuki, bu holatda keyingisining to'g'riligiga shubha paydo bo'ladi.

Demak, T_u – umumiy resurs; T_t – ta'miraro resurs deb o'rnatilgan (mo'ljallangan) obyekt mavjud bo'lsin.

Shuningdek: Q_{ya} – yangi obyekt qiymati; Q_r – obyektning tiklanish (kapital ta'mir) qiymati ham ma'lum.

Aytaylik, ta'miraro resurs to'liq ishlatilganda barcha qisqa yashovchi elementlarni almashtirish talab qilinadi, ularning qiymati esa nolga teng. Bundan tashqari, obyektning tiklanish jarayonida barcha qisqa yashovchi elementlar yangisiga almashtiriladi, tiklanish qiymati esa bungacha bajarilgan ta'mirlash soniga bog'liq emas va obyektning bazaviy elementlari tiklanmaydi deb qabul qilamiz.

Qabul qilingan shartlarda $Q_{ya} - Q_r$ farqi qisqa yashovchi elementlarsiz yangi obyektning qiymati bo'ladi. boshqacha aytganda,

Q_{ya-Qr} – baholanayotgan obyektning yangi bazaviy, tiklanmaydigan qismining qiymatidir.

Ta'miraro resurs Tt obyektning tiklanadigan elementlari uchun mo'ljallanganligi uchun, bundan umumiy resurs Tu uning bazaviy qismiga kiritilishi kelib chiqadi, u esa ushbu resursni ishlatish ta'sirida qadrsizlanadi (eskiradi). Bu eskirishni qabul qilingan shartlar ta'sirida bartaraf qilishning iloji yo'q, shuning uchun bunday eskirish, odatda, bartaraf etilmaydigan deb nomlanadi. O'z navbatida, bartaraf etilmaydigan eskirish (BE) mavjud obyektning bazaviy qismining qiymati quyidagiga teng bo'ladi: $(Q_{ya-Qr}) \cdot (1-BE)$.

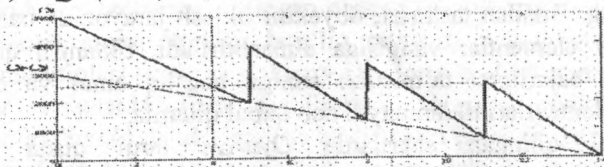
Obyektning tiklanadigan elementlari qiymati bartaraf etiladigan eskirish (BE)ga bog'liq bo'ladi, u qabul qilingan holatlar ta'sirida navbatdagi ta'mirdan so'ng nolga, ta'miraro resurs ishlab chiqish vaqtiga 100% ga teng. Lekin navbatdagi ta'mirda barcha tiklanadigan elementlar yangisiga almashtirilgani va bu tiklanishning qiymati Q_{rga} tengligi uchun ma'lum bartaraf etiladigan eskirishda tiklanadigan elementlar qiymati $Qr \cdot (1-BE)$ ga teng.

Obyekt qiymati bazaviy va tiklanadigan elementlar qiymatidan shakllantiriladi. Demak, obyekt qiymatini uning bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan eskirishlarini hisobga olgan holda quyidagi formula bo'yicha hisoblash mumkin:

$$Q = (Q_{ya-Qr}) \cdot (1-BE) + Qr \cdot (1-BE). \quad (8.1)$$

Soddalashtirish uchun dastgoh eskirishini (birlik ulushida) quyidagi formula bo'yicha hisoblash mumkin deb taxmin qilamiz: bartaraf etilmaydigan – $BE = \frac{T}{T_0}$, bartaraf etiladigan – $BE = \frac{T_{mp}}{T_{mr}}$, bu yerda T_{pr} – oxirgi ta'mirdan keyin dastgohning yoshi; T_{mr} – oxirgi ta'mirdan keyin dastgohning ta'miraro resursi.

Misol. Umumiy resurs $T_0 = T_{m1} + T_m \cdot N = 5 + 3 \cdot 3 = 14$ bo'lsin. Oxirgi ta'mirdan keyin dastgohning yoshi $T_{pr} = T = 4$, chunki birinchi ta'miraro resurs to'liq foydalanilmagan. So'nggi ta'mirdan keyin dastgohning ta'miraro resursi $T_{mr} = T_{m1} = 5$. Dastgoh qiymati $Q = (Q_{ya-Qr}) \cdot (1-BE) + Qr \cdot (1-BE) = (5000-2000) \cdot (1-4/14) + 2000 \cdot (1-4/5) = 2543$.



8.1-rasm. Masala echishning grafik tasviri.

8.1-rasmdagi pog'onali chiziq – obyekt «hayoti» davomida uning qiymati (Q) [2] ($Q_{ya-Qr} \cdot (1-BeE)$). Uzluksiz va pog'onali chiziq orasidagi masofa –obyektning tiklanadigan elementlari qiymati ($Qr \cdot (1-BE)$). Pog'onali chiziq tutashadigan uzluksiz chiziq – bazaviy tiklanmaydigan elementlar qiymati.

Qayd qilish joizki, muallifga ma'lum metodik ishlanmalarda va hatto me'yoriy hujjatlarda [2] obyektlar qiymatini quyidagi formula bo'yicha hisoblash tavsiya qilinadi: $Q = Q_{ya} \cdot (1-BeE) + Qr \cdot (1-BE)$ (8.2)

Mazkur formuladan foydalanilgandagi sistematik xatolik ($1-BeE$) $\times Qr$ ni tashkil qiladi. (1) formula yordamida bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan eskirish funksiyasi sifatida obyektning umumiy eskirishini (E) ham topish mumkin: $E = \frac{Q_{ya}-Qr}{Q_{ya}} \cdot BeE + \frac{Qr}{Q_{ya}} \cdot BE$ (8.3)

Ko'rinib turibdiki, umumiy eskirish – bu bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan eskirishlarning o'rtacha tortilgan qiymati. Bunda o'lchash yoki tortish obyektning bazaviy va tiklanadigan qismlari qiymati bo'yicha sodir bo'ladi.

Qayd qilish lozimki, (8.3) formula hammaga ma'lum formulaning xususiyatini talif sanaladi:

$E = \frac{\sum_{i=1}^n C_{ni}}{\sum_{i=1}^n C_{ni}}$, (8.4) bu yerda, E – obyektning umumiy eskirishi;
 C_{ni} – yangi obyekt qiymati;

E_i – obyektning i-tarkibiy qismi eskirishi;

Q_{ya_i} – obyektning yangi i-tarkibiy qismi qiymati;

n – baholanayotgan obyektning tarkibiy qismlarining umumiy miqdori.

Albatta, har bir baholash vazifasida qabul qilingan shartlarni, ta'mir uchun mablag'lar inflatsiyasi hisobini, qadsizlanish jarayoni notekis chiziqli [3], minimal qiymat bo'yicha chegaralanishlar, jismoniy, funksional va iqtisodiy eskirishlarni yumshatish maqsadida (8.1) formulani murakkablashtirish mumkin.

Nazorat uchun savollar

1. Ko'char mulkni baholash usullarini sanab chiqing.
2. Balans qiymatini uzoq muddatli indeksatsiyasi usuli nazariy hisobini tushuntiring.
3. Qiymatni baholashning korrelatsion-regression usuli nazariy hisobini tushuntiring.
4. Baholash natijalarini muvofiqlashtirish va qiymatning yakuniy miqdorini tanlashni tushuntiring.
5. Bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan eskirishlarni hisobga olgan holda qiymatni hisoblash formulasini ayting.

IX bob. BIZNES QIYMATINI BAHOLASH

9.1. Biznesni xarid qilish va sotishda foydalaniladigan baholash yondashuvlari

Biznesni xarid qilishda asosiy muammolardan biri – xarid qilinayotgan kompaniya qiymatini aniqlashdir. Albatta, xaridor va sotuvchida biznesning qiymati borasidagi qarashlari doimo ham ustma-ust tushmaydi. Barcha holatlarda kompaniyani baholashni amalga oshirish zarur. Yaqin vaqtlargacha respublikada xususiy metodik materiallar mavjud bo‘lmagan, shuning uchun hozirda ixtiyoriy biznesni baholashda g‘arb metodikasi qo‘llaniladi. Biroq ulardan mutanosib moslashtirish va mahalliy kompaniyalar xo‘jalik faoliyatining o‘ziga xosliklarini hisobga olmasdan o‘zbek biznesi sharoitida foydalanishning sira iloji yo‘q.

G‘arbda rivojlangan fond bozori sharoitida kompaniyalarning taxminiy qiymatini aniqlash uchun maqbul indikator – bu aksiyalarning birja kotirovkasi bo‘lib, u emissiya qilingan aksiyalar miqdoriga ko‘paytiriladi. Albatta, yakuniy qiymat nazorat paketi hajmiga bog‘liq bo‘ladi va tomonlar muzokaralari jarayonida aniqlanadi. Rossiya uchun bunday yondashuvni amalda qo‘llab bo‘lmaydi – ochiq fond bozorida atigi bir nechta yirik kompaniyalarning aksiyalari kotirovkalanadi. Shuning uchun Rossiya biznesini baholash g‘arb amaliyotidan olingan boshqa tamoyil va yondashuvlar asosiga quriladi. Bular: daromad; qiyosiy; xarajat (aktivlar asosida).

Daromad yondashuvi. Biznes qiymati kutilayotgan daromadlar miqdori bilan aniqlanadi. Baholash potensial mulkdor biznes uchun o‘zini qiziqtirgan davr uchun bo‘lg‘usi daromadlarning joriy qiymatiga nisbatan ko‘proq miqdorda to‘lamasligi haqida taxminga asoslanadi.

Daromad yondashuvi doirasida an’anaviy ravishda baholashning ikki asosiy usuli ajratiladi (detalizatsiya darajasiga bog‘liq ravishda):

- agar prognoz davrida biznes daromadlari joriysiga yaqin darajada qolsa, *kapitallashuv usuli* qo‘llaniladi. Hisoblash uchun muayyan vaqt davri (odatda yil) uchun bo‘lg‘usi daromad qiymati (ushbu daromad sifatida sof foyda, soliqlar to‘langunga qadar foyda, yalpi foyda ishtirok etishi mumkin) kapitallashuv stavkasiga bo‘lish yo‘li bilan joriy

qiymatga o'zgartiriladi: $V=D/R$, bu yerda, V – biznes qiymati, D – yil uchun kompaniyaning bo'lg'usi daromadi, R – kapitallashuv stavkasi – biznes bozor qiymatining u keltiradigan sof yillik daromadga nisbati. Qarz mablag'lar uchun u o'xshash obyektlar bo'yicha bitimlarni moliyalashtirishning o'rtacha bozor shartlari asosida aniqlanadi. O'z mablag'lari uchun investorlarning joylashtirilgan mablag'lardan foydasining joylashtirilgan mablag'lar qiymatiga nisbati sifatida taqqoslanayotgan obyektlar bo'yicha axborotlar asosida hisoblanadi. Manfaatli tarmoqdagi mazkur stavkalar haqida ma'lumotlarni potensial xaridor nashrda va Internetda e'lon qilingan bitimlar haqida axborotlarni o'rganish orqali bilib olishi mumkin;

• *pul oqimlarini diskontlash usuli* o'zgarayotgan daromadlarni prognozlashda qo'llaniladi. Kompaniya qiymati quyidagicha aniqlanadi: kompaniya investor uchun manfaatli davr belgilanadi; mazkur davr mobaynida har yil uchun kompaniyaning bo'lg'usi pul oqimlari hisoblab chiqariladi; kompaniyaning taxmin qilingan o'sish sur'ati, daromadlar olish vaqti va davriyligi, inflatsiya hisobga olingan holda bo'lg'usi pul oqimlari ularning bugungi qiymatiga keltiriladi.

Umumiy holatda ushbu yondashuv boshqa yondashuvlarga nisbatan ko'proq salmoqqa ega bo'ladi, agar: kichik yoki o'rta biznes baholanayotgan bo'lsa; mavjud axborotlar kutilayotgan daromadlar prognozini tuzish uchun yetarli bo'lsa; kompaniya daromadlari barqaror va ijobiy bo'lsa; mehnat va nomoddiy aktivlarning kompaniya foydasini shakllantirishdagi ulushi sezilarli darajada katta bo'lsa.

Qiyosiy yondashuv. Baholanayotgan biznes qiymati o'xshash kompaniyalarning yaqinda amalga oshirilgan savdolarini qiyoslash yo'li bilan aniqlanadi. Shunday qilib, yondashuvni qo'llashning asosiy sharti – shakllangan bozor mavjudligi bo'lib, unda baholovchi baholanayotganga o'xshash kompaniyalarning amalga oshirilgan sotish/xarid qilish bitimlarini izlab topadi.

Baholanayotgan kompaniyaning qiymati (V_1) o'xshash kompaniya bozor narxining (V_2) uning bazaviy ko'rsatkichi (R_2) va (baholanayotgan kompaniya bazaviy ko'rsatkichiga R_1) ko'paytmasi nisbatining yig'indisi sifatida topiladi: $V_1=V_2/R_2 \times R_1$.

Bazaviy ko'rsatkichlar sifatida quyidagilar qo'llanilishi mumkin: foiz va soliqlar to'langunga qadar foyda, sof foyda, kompaniyaning balans qiymati va b.- [kapital bozori usuli]; aksiyalarning nazorat (yoki yirik) paketini sotishda o'xshash kompaniyaning bozor qiymati asosida hisoblangan multiplikatorlar (koeffitsiyentlar)– [bitimlar usuli]. Biznesni

baholash uchun o'xshash kompaniyalar bo'yicha umumiy moliyaviy va texnik-iqtisodiy axborotlar, muqobil kapital qo'yilmalar bo'yicha daromad stavkalari haqida, erkin muomala qiladigan aksiyalar bilan operatsiyalar haqida, mazkur tarmoqdagi kompaniyalar qo'shilishi yoki yutib yuborilishi haqida ma'lumotlarni to'plash zarur. Buning uchun marketing tadqiqotlari o'tkaziladi, ixtisoslashtirilgan OAV va konsalting firmalari hamda reyting agentliklari materiallari o'rganiladi.

O'xshash kompaniyalarni tanlashda quyidagi talablar bajarilishiga rioya qilish lozim: kompaniya baholanayotgan kompaniya tarmog'iga yoki xuddi o'sha iqtisodiy hodisalarga ta'sirlanadigan tarmoqqa oid bo'lishi dardkor; kompaniyaning sifat va miqdoriy tavsiflari yaqin bo'lishi lozim; baholanayotgan kompaniya bilan qiyoslash uchun o'xshash kompaniya bo'yicha axborotlar hajmi yetarli bo'lishi lozim.

Alohida aktivlarni (jihazlar, ko'chmas mulk, transport vositalari kabi) taqqoslashda qiyosiy yondashuv muvaffaqiyatli qo'llanilishi mumkin. Bitimlar bo'yicha axborotlar hajmi tobora ko'payib boradigan, masalan, telekommunikatsiya, neft tarmog'i kabi ayrim tarmoqlar uchun, bu usul qiymati bosqichli tarzda oshirib boriladi. Qolgan holatlarda qiyosiy yondashuv daromad yondashuvi bilan olingan natijalarni tekshirish instrumenti sifatida foydalaniladi.

Xarajat yondashuvi (aktivlar asosida). Biznes qiymati jismoniy va ma'naviy eskirish hisobga olingan holda uni ishga tushirish yoki o'rmini almashtirish uchun resurslar xarajati miqdori bilan aniqlanadi. Bu yondashuv xaridor biznesni sotib olish xarajatlarini o'xshash korxonalar tashkil qilish bo'yicha xarajatlar bilan qiyoslashga harakat qilgan vaqtda yanada samarali tus oladi. Usulning kamchiligi shundan iboratki, nou-xau, tovar markasi, mijoz bazasi kabi nomoddiy aktivlar qiymatini individual baholash ancha murakkab va subyektiv jarayon sanaladi. Bundan tashqari, xarajat yondashuvi usullari baholanayotgan obyekt yoshi qancha katta bo'lsa, shuncha ko'p xatolik beradi.

Aktivlar qiymatini aniqlashga asoslanadigan baholashning ikkita asosiy usuli mavjud:

• *sof aktivlar usuli.* Buxgalteriya balansi moddalari bozor qiymatiga keltiriladi. Baholash bir necha bosqichda olib boriladi: buxgalteriya balansiga oid hisobotlar tahlili; hisob tuzatishlarini kiritish; moliyaviy aktivlarni bozor qiymatiga o'tkazish; moddiy va nomoddiy aktivlarning bozor qiymatini baholash; majburiyatlarni joriy qiymatga o'tkazish.

Amalga oshirilgan ishlar natijasida kompaniyaning o'z kapitali qiymati jami aktivlarning bozor qiymatidan barcha majburiyatlarning joriy qiymati ayirmasi sifatida hisoblanadi.

Tugatish qiymati usuli. Korxonalar aktivlari tugatilib, uning qarzi to'langandan so'ng olingan sof tushum joriy qiymatga keltiriladi. Ushbu usul, xususan, korxonalar bankrotligi holatida ham qo'llaniladi.

Nomoddiy aktivlar, odatda, o'xshashini olish uchun bajarilishi lozim bo'lgan xarajatlar bo'yicha baholanadi. Aytaylik, muayyan faoliyat bilan shug'ullanish huquqini beruvchi litsenziya uni olish uchun zarur vaqt va unga sarflanishi lozim mablag' sifatida baholanadi. Agar biznesning mazkur turi bilan shug'ullanish uchun litsenziyalar berilib bo'lingan bo'lsa (masalan, baliq ovlash uchun kvotalar tugagan yoki muayyan radiochastota litsenziya allaqachon kimgadir tegishli bo'lsa), u holda litsenziya qiymati ko'p marta oshadi.

Savdo belgini sotish: baholovchilar iste'molchilar o'rtasida ushbu belgi taniqlilik darajasini aniqlash maqsadida marketing tadqiqotlari o'tkazadi. Tadqiqot natijalari asosida ushbu belgiga ega mahsulotlarni sotishdan taxmin qilingan bo'lg'usi daromadlar haqida xulosalar chiqariladi.

Kompaniyani baholashda unda ishlayotgan xodimlar jamoasi qiymatini baholash ham kam bo'lmagan ahamiyatga ega. Bu holatda baholovchi xodimlarning 0,5-2 oy uchun ish haqi yig'indisini oladi. Amaliyot ko'rsatadiki, rekruting kompaniyaning bo'sh lavozimlar uchun nomzodlarni saralash uchun mukofoti, odatda, shuncha miqdorni tashkil qiladi. Agar baholanayotgan biznes muayyan boshqaruvchilarga yetarlicha bog'liq bo'lsa, ushbu nomzodlar joyi bo'yicha qo'shimcha ravishda ikki oylik ish haqi qo'shiladi (tanlangan nomzodlarning ish mohiyatini anglab yetishi uchun zarur vaqt). Ixtiyoriy kompaniyada top-menejerlarning uncha katta bo'lmagan tarkibi mavjud. Mazkur vakansiyalar bo'yicha baholashda jamoa treningi qiymatini ham qo'shish mumkin. Savdo, vositachilik yoki konsalting kompaniyasi hamkorlikda faoliyat tajribasi yo'lga qo'yilgan ish aloqalariga ega xodimlarning shakllangan jamoasi sifatida sotib olingan holatlar ham qayd qilinadi. Mazkur biznesning xaridori faqat shunday jamoa uchun to'laydi, bunday kompaniyaning aktivlari qiymati esa uni kam darajada qiziqtiradi.

Xarajat yondashuvi biznesni baholashda quyidagi shartlarga ko'ra ulkan salmoqqa ega bo'ladi: baholanayotgan kompaniya salmoqli moddiy aktivlarga ega; baholanayotgan kompaniyaning aktivlarining

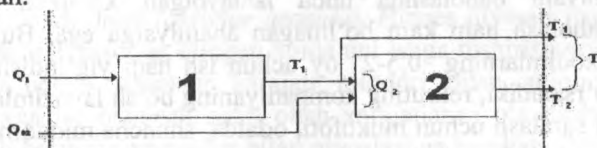
katta qismi likvid aktivlardan iborat (masalan, bozorda muomaladagi ko'chmas mulkka joylashtirilgan qimmatli qog'ozlar va boshqalar); baholanayotgan kompaniya yoki endi tashkil qilingan, yoki bankrotlik bosqichida turibdi.

Biznesni baholash amaliyotida sof aktivlar usuli bilan baholangan kompaniya qiymati (u odatda o'z kapital qiymatidan sezilarli darajada farqlanadi) manfiy holatda ham (ya'ni kompaniyaning majburiyatlari qiymati uning aktivlari qiymatidan oshib ketgan holat) investorlar aksiyadorlardan amaldagi biznesni ancha yuqori narxda sotib olgan hollar ham uchraydi.

Obyekt bozor qiymatining yakuniy miqdori u yoki bu yondashuv ahamiyatini ekspert aniqlash asosida matematik o'lchash yo'li bilan turli yondashuvlar bo'yicha olingan baholash natijalarini muvofiqlashtirish asosida aniqlanadi.

9.2. Kompaniyaning tuzilmaviy bo'linmalarini baholash

Ikki tuzilmaviy bo'linmadan iborat kompaniyani ko'rib chiqamiz. 9.1-rasmda 1 va 2-bo'linmadan tarkib topgan kompaniya sxemasi tasvirlangan.



9.1-rasm. Ikki bo'linmadan iborat kompaniya operatsion faoliyatini baholash sxemasi.

Rasmda ifodalangan shartli belgilar: T_1 – 1-bo'linmaning kiruvchi tannarxi, T_{o2} – korxonaga nisbatan tashqi hisoblanuvchi 2-bo'linma tannarxining bir qismi (ya'ni bu kompaniyaning birinchi bo'linmasi qayta ishlangan mahsulot emas), T_2 – birinchi bo'linma mahsulotlari qismlaridan va «tashqi» tannarxidan T_{o2} shakllantiriladigan ikkinchi bo'linmaning umumiy tannarxi (ichki normativ/transfert narx p_i bo'yicha yetkazib beriladigan), T_1 – mahsulot birligi q_1 yetkazib berishlaridan olingan birinchi bo'linma tushumi (ulardan q_{o1} birlik tashqi bozorda p_{m1} bozor narxida sotiladi, boshqa qismi – q_{i2} birlik ichki narxda p_i ikkinchi bo'linmaga sotiladi), T_2 – ikkinchi bo'linmaning (mahsulotlarni faqat tashqi bozorga yetkazib beruvchi) p_{m2} narxi bo'yicha q_{o2} mahsulot birligini sotishdan olgan tushumi, T – kompaniyaning umumiy tushumi.

Shartli belgilarni hisobga olgan holda kiruvchi va chiquvchi oqimlar o'rtasidagi proporsiyani quyidagicha keltirish mumkin:

$$B_1 = q_1 p_1 = q_{01} p_{m1} + q_{12} p_t, \quad (9.1)$$

$$B_2 = q_{02} p_{m2}, \quad (9.2)$$

$$B = B_{01} + B_2 = q_{01} p_{m1} + q_{02} p_{m2}, \quad (9.3)$$

$$q_1 = q_{01} + q_{12}, \quad (9.4)$$

$$p_1 = \frac{q_{01} p_{m1} + q_{12} p_t}{q_{01} + q_{12}}, \quad (9.5)$$

$$q_{01} = k_{01} q_1, \quad (9.6)$$

$$q_{12} = (1 - k_{01}) q_1,$$

$$0 \leq k_{01} \leq 1,$$

$$C_2 = c_{02} + q_{12} p_t = c_{02} + (1 - k_{01}) q_1 p_t = c_{02} + \frac{c_1}{1 - ROS_1} (1 - k_{01}), \quad (9.7)$$

Bu yerda, p_1 – birinchi bo‘linmaning o‘rtacha tortilgan narxi, $k_{01} - p_{m1}$ bozor narxida sotiladigan birinchi bo‘linma mahsulotlari ulushi, ROS – mutanosib bo‘linmaning soliqqa tortilgunga qadar savdo rentabelligi.

Bo‘linmalar qiymatini daromad yondashuvi asosida baholash uchun uning operatsion faoliyatdan oqimlar va bo‘linmalarga oid risklarni yuzaga keltirish imkoniyatini hisobga olish talab etiladi. Agar a_1 va a_2 ifodasi ostida vaqt bo‘yicha pullarning joriy qiymati hamda mos ravishda birinchi va ikkinchi bo‘linmalarning riskini aks ettiruvchi soliqlar chegirib tashlangunga qadar operatsion foyda multiplikatorlar belgilansa, u holda bo‘linmalar qiymatini quyidagi tarzda hisoblash mumkin:

$$P_1 = a_1 (B_1 - C_1) = a_1 B_1 ROS_1 = a_1 C_1 \frac{ROS_1}{1 - ROS_1} = a_1 (q_1 p_1 - c_1) = \quad (9.8)$$

$$= a_1 (q_{01} p_{m1} + q_{12} p_t - c_1), \quad (9.9)$$

$$P_2 = a_2 (B_2 - C_2) = a_2 B_2 ROS_2 = a_2 C_2 \frac{ROS_2}{1 - ROS_2} = \quad (9.10)$$

$$= a_2 (q_{02} p_{m2} - q_{12} p_t - c_{02}). \quad (9.11)$$

Biroq shuni ham nazarda tutish joizki, transfert to‘lovi riski $q_{12} p_t$ ikkala bo‘linmalarning riski bilan aniqlanadi, chunki, bir tomondan, bu to‘lov 1-bo‘linmaning belgilangan muddatga tayyor mahsulot chiqarish riski bilan aniqlanadi, boshqa tomondan – ikkinchi bo‘linma tomonidan ushbu mahsulot uchun o‘z vaqtida to‘lovni amalga oshirish riski bilan aniqlanadi. Shuning uchun yuqorida keltirilgan (9.9) va (9.11) ifodalarga tuzatish kiritish talab qilinadi: transfert to‘lovining qiymatga transformatsiyasi pul oqimi miqdorini qiymatga o‘tkazish uchun qo‘llaniladigan kesh-flo multiplikatoriga tuzatilgan (baholanayotgan

bo'linmalar riskini hisobga olgan holda) ushbu bo'linmalar uchun yagona a_{12} multiplikatori yordamida amalga oshirilishi lozim. Shuni hisobga olgan holda bo'linmalarining aniqlashtirilgan qiymati (9.9), (9.11) ifodalar o'rniga quyidagi tarzda aniqlanadi:

$$P_1 = a_1(q_{01}P_{m1} - c_1) + a_{12}q_{12}P_t, \quad (9.12)$$

$$P_2 = a_2(q_{02}P_{m2} - c_{02}) - a_{12}q_{12}P_t. \quad (9.13)$$

Kompaniya maqsadlari qiymati uning alohida bo'linmalari miqdorida shakllantiriladi:

$$P = a(B - C) = P_1 + P_2 = a_1(q_{01}P_{m1} - c_1) + a_2(q_{02}P_{m2} - c_{02}), \quad (9.14)$$

Bu yerda a – kompaniyaning operatsion foyda multiplikatori (soliqlar chiqarib tashlangunga qadar).

(9.14) dan quyidagi tenglik kelib chiqadi:

$$a = \frac{a_1(q_{01}P_{m1} - c_1) + a_2(q_{02}P_{m2} - c_{02})}{B - C}, \quad (9.15-1)$$

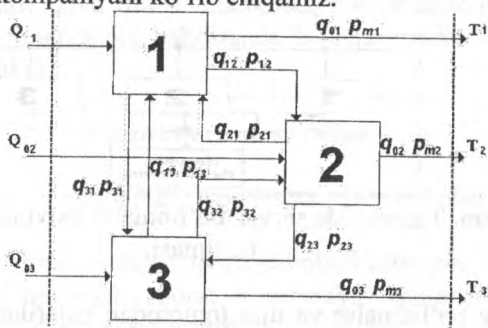
$$a_2 = \frac{a(B - C) - a_1(q_{01}P_{m1} - c_1)}{q_{02}P_{m2} - c_{02}}. \quad (9.15-2)$$

(9.12), (9.13) ifodalar tahlili quyidagilarni ko'rsatadi: transfert narxi P_t pasayishi/ortishi (masalan, bozor narxiga nisbatan eng past/yuqori darajagacha) birinchi bo'linma qiymatining yanada pastroq/yuqoriroq baholashga va ayni vaqtda ikkinchi bo'linma qiymatining yanada yuqoriroq/pastroq baholashga olib keladi; a_1 multiplikatorining qiymati a_{12} multiplikatori qiymatidan oshgan holatda birinchi bo'linma operatsion foydasi tarkibidan $q_{12}P_t$ transfert to'lovini ajratish birinchi bo'linma qiymatining ikkinchi bo'linma foydasiga nisbatan pasayishiga olib keladi va aksincha ($a_1 < a_{12}$ holda); a_2 multiplikatorining qiymati a_{12} multiplikatori qiymatidan oshgan holatda ikkinchi bo'linma operatsion foydasi tarkibidan $q_{12}P_t$ transfert to'lovini ajratish ikkinchi bo'linma qiymatining birinchi bo'linma foydasiga nisbatan pasayishiga olib keladi va aksincha ($a_2 < a_{12}$ holda); chunki odatda natural oqimlar miqdori (tovar va xizmatlar oqimi) turli o'lchov birliklarida ifodalanadi, ayni vaqtda esa bo'linmalarining mahsulotlarining katta qismi ichki taqsimot hisoblanadi va bevosita ushbu bo'linmalar tomonidan to'lov amalga oshirilmagan holda boshqa bo'linmalarga kelib tushadi, ularning moliyaviy-iqtisodiy tahlili uchun normativ (ichki, hisob) narxlaridan foydalaniladi. Agar a_i multiplikatori o'rniga r_i kapitallashuv stavkasi qo'llanilgan holatda quyidagi tenglikni hisobga olish zarur:

$$r = \frac{r_1P_1 + r_2P_2 + \dots + r_nP_n}{P} = \sum_{i=1}^n \frac{r_iP_i}{P}, \quad (9.16)$$

bu yerda, n – kompaniya bo'linmalari miqdori.

Ikkitadan ortiq bo'linmalar mavjud kompaniyalar ham shunga o'xshash baholanishi mumkin. Misol sifatida uchta tuzilmaviy bo'linmaga ega kompaniyani ko'rib chiqamiz.



9.2-rasm. Uch bo'linmadan iborat kompaniyalar operatsion faoliyatini baholash sxemasi.

Bu holatda tuzilmaviy bo'linmalarning qiymati quyidagiga teng bo'ladi:

$$P_1 = a_1(q_{01}P_{m1} - c_{01}) + a_{12}q_{12}P_{12} + a_{13}q_{13}P_{13} - a_{12}q_{21}P_{21} - a_{13}q_{31}P_{31} = \quad (9.17)$$

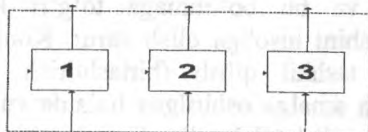
$$= a_1(q_{01}P_{m1} - c_{01}) + a_{12}(q_{12}P_{12} - q_{21}P_{21}) + a_{13}(q_{13}P_{13} - q_{31}P_{31}),$$

$$P_2 = a_2(q_{02}P_{m2} - c_{02}) + a_{21}(q_{21}P_{21} - q_{12}P_{12}) + a_{23}(q_{23}P_{23} - q_{32}P_{32}), \quad (9.18)$$

$$P_3 = a_3(q_{03}P_{m3} - c_{03}) + a_{13}(q_{31}P_{31} - q_{13}P_{13}) + a_{32}(q_{32}P_{32} - q_{23}P_{23}), \quad (9.19)$$

$$P = P_1 + P_2 + P_3 = a_1(q_{01}P_{m1} - c_{01}) + a_2(q_{02}P_{m2} - c_{02}) + a_3(q_{03}P_{m3} - c_{03}). \quad (9.20)$$

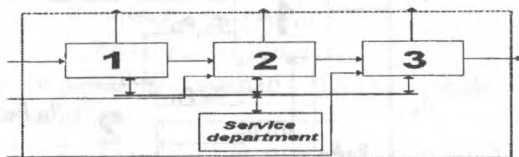
Yuqorida keltirilgan ikki va uch seksiyali to'rt hamda oltitalik shaklni kompaniyaning tuzilmaviy bo'linmasi ish sxemasini ketma-ket-parallel tuzilma ko'rinishida tasvirlash mumkin bo'lganda qo'llash mumkin:



9.3-rasm. Kompaniyaning ketma-ket, parallel tuzilmasi.

Kompaniyaning bunday tuzilmasi, masalan, ko'plab auditorlik-konsalting kompaniyalarida mavjud bo'lib, bunda har bir bo'linma kompaniyaning boshqa bo'linmalaridan mustaqil ravishda o'z ishini bajarishi mumkin (parallel rejim) yoki boshqa bo'linmalar bilan bir tizimda bo'lgan holda yagona loyiha bajarishning bosqichli doirasida faoliyat yuritishi mumkin (ketma-ket rejim).

Ayrim kompaniyalar servis bo'linmalarga ega bo'ladi. Bunday kompaniyalarning tuzilmasini sxematik ravishda quyidagicha tasvirlash mumkin:



9.4-rasm. Tasarrufida servis bo'linmalar mavjud kompaniyalar tuzilmasi.

Bunday bo'linmalar va ular tomonidan bajariladigan funksiyalarni baholash uchun dastlab ulardan tashqi foydalanuvchilar (agar shunaqasi mavjud bo'lsa) bozor sharoitida ularga ko'rsatiladigan xizmatlar ulushini ajratish talab etiladi, so'ngra kompaniya bo'linmalarining har biri uchun natural ifodada (masalan, me'yoriy soatlarda) ko'rsatiladigan servis xizmatlarining hajmini aniqlash zarur. Keyin esa har bir bo'linma uchun turlicha yoki barcha uchun yagona ichki (transfert) narxlar bo'yicha ko'rsatilgan xizmatlar qiymatini hisoblash talab qilinadi.

Kompaniyaning tuzilmaviy bo'linmasini hisoblashning yuqorida keltirilgan usullari, albatta, aslida mavjud variantlar rang-barangligini to'liq qamrab olmaydi. Asl voqeilikda sxemada qayd qilingan bo'linmalarning baholanayotgan oqimlari, odatda, mayda oqimlar to'plamidan tashkil topadi. Baholash maqsadlari uchun baholanayotgan bo'linmalarning barcha kiruvchi va chiquvchi oqimlarini konsolidatsiyalash va bu bo'linmaga to'g'ri keladigan foydaning umumiy marja ulushini hisobga olish zarur. Kompaniyaning tashkiliy tuzilmasini qayta tashkil qilish (birlashtirish yoki yiriklashtirish) maqsadida baholash amalga oshirilgan holatda yuzaga keladigan soliq ta'sirini ham hisobga olish talab qilinadi.

Baholanayotgan bo'linmaga to'g'ri keladigan foydaning ulushi ham kompaniyaning boshqaruv hisobotida qabul qilingan hisob siyosatiga muvofiq, masalan, kompaniyaning umumiy tushumida bo'linmalar ulushi bo'yicha, xodimlar soni yoki foydalanilayotgan asosiy fond qiymati bo'yicha baholanishi mumkin. Ba'zan real olib qaralganda bo'linmalarning moddiy oqimlari shu qadar aralashib ketadiki, yuqorida tilga olingan oqimlar konsolidatsiyasi usulini qo'llash o'ta murakkab

tadbir tusini oladi. Bunday holatlarda bo'linmalar foydasini baholash uchun boshqa usulni qo'llashga harakat qilish mumkin.

Xulosa o'rnida qayd qilish mumkinki, kompaniyaning tuzilmaviy bo'linmalarini qiymatga oid baholashda boshqa yondashuvlardan ham foydalanish mumkin.

Nazorat uchun savollar

1. Biznesni daromad yondashuvida baholash usullarini tushuntiring.
2. Biznesni xarajat yondashuvida baholash usullarini tushuntiring.
3. Ikki bo'linmadan iborat kompaniya operatsion faoliyatini baholashni nazariy hisobini tushuntiring.
4. Uch bo'linmadan iborat kompaniyalar operatsion faoliyatini baholashni nazariy hisobini tushuntiring.
5. Tasarrufida servis bo'linmalar mavjud kompaniyalar tuzilmasini tushuntiring.

X bob. KO'MIR VA YADRO YOQILG'ISI SIKLLI KORXONALAR TUFAYLI HUDUDLARING EKOLOGIK ZARARINI BAHOLASHGA USLUBIY YONDASHUVLAR

10.1. Ko'mir va yadro yoqilg'isi siklli (KYoTS va YAYoTS) korxonalar faoliyati oqibatida qishloq xo'jaligida yuzaga keladigan ekologik zararni baholash uslubi

Energetika tizim sifatida beshta nisbatan mustaqil bosqichlarni o'z ichiga oladi: 1 – tabiiy yoqilg'i-energetika resurslari (YoER) qazib olish; 2 – YoER transportirovkasi; 3 – YoERni qayta ishlash, yaxshilash, to'plash; 4 – energiyaning o'zgartirilgan turlarini ishlab chiqarish va ularning transportirovkasi; 5 – energiyadan yakuniy foydalanish. YAdro yoqilg'isi sikli (YAYoTS) qo'shimcha ravishda yoqilg'i regeneratsiyasi (6 bosqich), chiqindilarni saqlash va zararsizlantirish (7 bosqich) kabi bosqichlarni o'z ichiga oladi.

Ishlab chiqilgan uslubiyat KYoTS korxonalar uchun birinchi, uchinchi va to'rtinchi bosqich hamda YAYoTS uchun qo'shimcha tarzda oltinchi va yettinchi bosqichning qishloq xo'jaligiga ta'sirini baholash uchun mo'ljallangan.

Mazkur uslubiyat asosini KYoTS va YAYoTS korxonalarining faoliyati tufayli qishloq xo'jaligida zararlar yuzaga kelishining quyidagi yo'nalishlari tashkil etadi: KYoTS va YAYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanmadan chiqarish; KYoTS va YAYoTS korxonalar chiqindilari tufayli qishloq xo'jalik ekinlarining hosildorligi pasayishi; KYoTS va YAYoTS korxonalar chiqindilari tufayli tabiiy ozuqa yer-suvlarining mahsuldorligi pasayishi; KYoTS va YAYoTS korxonalar chiqindilari tufayli qishloq xo'jalik hayvonlarining mahsuldorligi pasayishi.

KYoTS va YAYoTS korxonalar chiqindilari tufayli qishloq xo'jaligida iqtisodiy zararni baholash uchuvchan kul, oltingugurt anhidrid va radionuklidlar kabi chiqindilar komponentlari bo'yicha amalga oshiriladi.

KYoTS va YAYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanmadan chiqarish. Ushbu yo'nalish bo'yicha zararni baholash KYoTS va YAYoTS korxonalarining solishtirma yer sig'imi

haqida ma'lumotlarga, ya'ni belgilangan quvvat birligi (1 Gvt) yoki ishlab chiqilgan energiya birligi (1Gvt-yil) hisobida YoEK obyektlari uchun yer ajratilishi haqida ma'lumotlarga asoslanadi.

Qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanmadan chiqarish bilan shartlangan zarar qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishidagi yo'qotishlar va boy berilgan foyda ko'rinishidagi zararlardan yuzaga keladi:

$$Z_{ch} = Y + F, \quad (10.1)$$

bu yerda, Z_{ch} – qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanmadan chiqarishdan ko'rilgan zarar, ming so'm; Y – qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishidagi yo'qotishlar, ming so'm; F – boy berilgan foyda, ming so'm.

Qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanmadan chiqarish tufayli vujudga kelgan qishloq xo'jalik ishlab chiqarishidagi yo'qotishlar qishloq xo'jalik yer-mulklarining foydalaniladigan maydonlari qisqarishi (qaytmas yo'qotish) va ularning sifati yomonlashuvi (tuproq unumdorligining pasayishi) bilan ifodalanadi. Boy berilgan foyda – bu qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanmadan chiqarishning butun davri mobaynida olinmay qolgan daromad.

Buzilgan yerlarni qayta kultivatsiyalash sharti bilan qishloq xo'jalik yer-mulklarini noqishloq xo'jalik yer-mulklari sifatida vaqtinchalik foydalanish uchun taqdim etilganda yo'qotishlar to'liq hajmda hisoblanadi. Chiqarilgan tuproqning unumdor qatlami kam mahsuldor yoki mahsuldor bo'lmagan yer-mulk toifasiga kiritishda yo'qotishlar normativning 50%i miqdorida hisoblanadi.

Qator mualliflar taxminicha, YAYoTS korxonalari uchun ajratilgan yerlarning katta qismi, jumladan AES joylashtirilgan hududlar vaqtincha muomaladan chiqarilgan yerlar toifasiga kiritiladi (uran rudalarini qayta ishlash va boyitish uchun hamda elektr energiyasi ishlab chiqarish uchun tashkil qilingan havzalar, shuningdek, radioaktiv chiqindilar ko'milgan hududlardan tashqari). Boshqa mualliflar esa YoEK obyektlari uchun ajratilgan hududlarni, jumladan xizmat muddati tugagandan so'ng asosan, konservatsiyaga qo'yiladigan AESlar joylashtirilgan hududlarni shartli abadiy ajratilgan yerlar deb hisoblash lozimligini qayd qiladilar.

Mualliflar qayta kultivatsiya bilan qaytarish mumkin bo'lgan vaqtincha muomaladan chiqarilgan hududlar sifatida ishlatib bo'lingan ko'mir konlari hududlarini ko'rib chiqadilar va bunda bizning mamlakatimiz uchun xarakterli bo'lgan qayta rekultivatsiyalashning past sur'atini qayd qiladilar (1997-yilda ko'mir sanoatida atigi 2,5% buzilgan yerlar qayta kultivatsiyalangan).

Mazkur uslubiyatda qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanmadan chiqarishdan yo'qotishlarni hisoblash uchun quyidagi yondashuvlar qabul qilingan:

– yo'qotishlar miqdori chiqarilgan yer-mulklar o'rniga yangilarini o'zlashtirish qiymati normativlari bilan mutanosiblikda aniqlanadi;

– korxonalar uchun qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanmadan chiqarishdan yo'qotishlar yerlarni chiqarish qanday xarakterga ega ekanligidan (shartli abadiy yoki vaqtincha) qat'i nazar to'liq hajmda hisoblanadi, chunki ular vaqtincha chiqarilgan holatda ham avvalo, noqishloq xo'jalik ehtiyojlari uchun ishlatiladi, bu esa yo'qotishlarni to'liq hajmda hisobga olishni talab qiladi;

KYOTS korxonalari uchun qishloq xo'jaligi yer-mulklarini aylanmadan chiqarishdan yo'qotishlar yerlarni chiqarish qanday xarakterga ega ekanligidan kelib chiqib hisoblanadi – asosan to'liq qiymat bo'yicha (shartli abadiy chiqarishda).

Ko'mir qazib olish bosqichida yerlarni chiqarishdan yo'qotishlarni hisoblash istisno holatni tashkil qiladi, o'ta past sur'atda bo'lsa ham, ularni qayta kultivatsiyalash jarayoni real sodir bo'ladi. Ushbu holatda yer-suvlarni aylanmadan chiqarishdan yo'qotishlar belgilangan normativning 50% i miqdorida hisoblanadi, chunki bunda yerning unumdor qatlami kam mahsudlor yoki mahsuldor bo'lmagan yerlar toifasiga kiritiladi; KYOTS va YAYOTS korxonalari tomonidan qishloq xo'jaligiga yetkaziladigan zararlarni qiysiy baholash belgilangan quvvat birligi (ya'ni 1 Gvt quvvatga ega nominal IES va AES uchun) yoki ishlab chiqilgan energiya birligi (1Gvt-yil) hisobida zarar miqdori va uning tarkibiy qismlarini (yo'qotishlar va boy berilgan foyda) hisoblash talab qilinadi.

U holda, YAYOTS obyektlari uchun foydalanishdan qishloq xo'jaligi yerlarini chiqarish bilan shartlangan qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi yo'qotishi quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$Y_{ya} = N_c \times S_c \quad (10.2)$$

Bu yerda, Y_{ya} – YAYOTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlarini foydalanishdan chiqarish tufayli yuzaga keladigan solishtirma yo'qotishlar, ming so'm/GVt (ming so'm/GVt-yil); N_c – qishloq xo'jaligi yer-mulklari qiymat normativi, ming so'm/ga; S_c – YAYOTSning jami bosqichida chiqariladigan qishloq xo'jalik yer-mulklarining solishtirma maydoni, ga/ Gvt.

KYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlarini foydalanishdan chiqarish bilan shartlangan qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi yo'qotishi quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$Y_k = N_c \times S_o + 0,5 N_c \times S_{py} = N_c \times (S_o + 0,5 S_{py}), \quad (10.3)$$

bu yerda, Y_u – KYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlarini foydalanishdan chiqarish tufayli yuzaga keladigan solishtirma yo'qotishlar, ming so'm/GVt; S_o – ko'mir qazib chiqaruvchi korxonalaridan tashqari KYoTS obyektlari uchun band qilingan qishloq xo'jaligi yerlarining solishtirma maydoni, ga/GVt; S_{du} – ko'mir qazib chiqaruvchi korxonalar tomonidan band qilingan qishloq xo'jaligi yerlarining solishtirma maydoni, ga/GVt; 0,5 – ko'mir qazib chiqaruvchi korxonalar uchun ajratilgan qishloq xo'jaligi yerlarining normativ qiymatiga kamayuvchi koeffitsiyent.

YAYoTS va KYoTS obyektlari uchun band qilingan qishloq xo'jaligi yerlari maydoni KYoTS va YAYoTS korxonalarining solishtirma yer sig'imi va O'zbekiston Respublikasi yer fondi tuzilmasi haqida ma'lumotlardan kelib chiqqan holda aniqlanadi. KYoTS va YAYoTS korxonalarining solishtirma yer sig'imi belgilangan quvvat birligi yoki ishlab chiqilgan energiya birligi hisobida aniqlanadi. YoER qazib chiqarish bo'yicha korxonalar uchun solishtirma yer sig'imi keyinchalik belgilangan quvvat birligi yoki ishlab chiqilgan energiya birligiga qayta hisoblash bilan qazib olingan YoER hisobida aniqlanishi mumkin. O'zbekiston Respublikasi yer fondi tuzilmasi haqida ma'lumotlar asosida yer fondida qishloq xo'jaligi yerlarining ulushi aniqlanadi. 1997-yilda qishloq xo'jaligi yerlari jami O'zR yer fondining taxminan 13%ini tashkil qilgan.

Shundan kelib chiqqan holda YAYoTS obyektlari uchun ajratilgan qishloq xo'jaligi yerlari maydoni (S_{ya}) quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi: $S_{ya} = (S_{da} + S_{na} + S_{npa} + S_p + S_{om}) \times d$, (10.4)

Bu yerda: S_{dya} – uran qazib chiqaruvchi korxonalar tomonidan band qilingan hudud, ga/GVt; S_{pya} – uran rudalarini qayta ishlash, boyitish va tvellar tayyorlash bilan shug'ullanuvchi korxonalar tomonidan egallangan hudud, jumladan ishlab chiqarish havzalari, ga/gvt; S_{pya} – AES hududi (jumladan ishlab chiqarish havzalari va xomashyolarni saqlash joylari), ga/GVt; S_r – yoqilg'i regeneratsiyasi bilan shug'ullanuvchi korxonalar tomonidan egallangan hudud, ga/GVt; S_{ot} – chiqindilarni saqlash va zararsizlantirish uchun ajratilgan hudud, ga/GVt; d – umumiy yer fondida qishloq xo'jaligi yerlarining ulushi.

KYoTS obyektlari uchun ajratilgan qishloq xo'jaligi yerlari maydoni quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$S_k = (S_{dy} + S_{ny} + S_{npy}) \times d, \quad (10.5)$$

$$S_o = (S_{ny} + S_{npy}) \times d, \quad (10.6)$$

bu yerda, S_k – KYoTSning jami bosqichida chiqariladigan qishloq xo'jalik yer-mulkleri, ga/GVt; S_{du} – ko'mir qazib chiqaruvchi korxonalar uchun ajratilgan qishloq xo'jaligi yerlari hududi, jumladan tog' jinslari va qattiq chiqindilarni saqlash joyi, ga/GVt; S_{pu} – ko'mirlarni qayta ishlash va boyitish bosqichida chiqariladigan hudud, ga/GVt; S_{pru} – IES hududi (jumladan sovitgich havzalar va kullatoshqollar to'kish uchun ajratilgan hudud), ga/GVt.

YAYoTS va KYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlari ajratilishi bilan yuzaga keladigan zararning ikkinchi qismi – boy berilgan foyda. U yillik daromadni chiqarilgan yer-mulkda ishlab chiqarishni tiklash davriga mutanosib keluvchi koeffitsiyentga ko'paytirish yo'li bilan hisoblanadi: $F_{yak} = D \times S_{yak} \times K_t$, (10.7)

Bu yerda: F_{yak} – YAYoTS yoki KYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlari ajratilishi bilan yuzaga keladigan boy berilgan foydaning solishtirma miqdori, ming so'm/ GVt; D – maydon birligidan yillik daromad, ming so'm/ga; S_{yak} – YAYoTS yoki KYoTS obyektlari uchun ajratilgan qishloq xo'jaligi yerlarining solishtirma maydoni, ga/GVt; K_v – ishlab chiqarishni tiklash davriga mutanosib qayta hisoblash koeffitsiyenti.

Qishloq xo'jaligi yerlarini foydalanishdan chiqarishning har bir konkret holati uchun yillik daromad o'rtacha besh yil uchun natural ifodada ishlab chiqarishning haqiqatdagi hajmi va yerlarni chiqarish vaqtida amalda bo'lgan narx bo'yicha hisoblanadi. Bizning hisob-kitobimizda yillik daromad miqdori o'rtacha oxirgi 3-5 yil uchun (O'zR yoki viloyatlar bo'yicha) qiymat ifodasida qishloq xo'jaligi yalpi mahsulotlarining haqiqatdagi hajmi haqida davlat statistikasi ma'lumotlari asosida aniqlanadi. Yo'qotiladigan yillik daromadni qayta hisoblash koeffitsiyenti qiymati (K_t) biz tomonimizdan shartli abadiy chiqarilgan yerlar uchun ham, ko'mir qazib chiqaruvchi korxonalar uchun vaqtincha chiqarilgan yerlar uchun ham (ko'mir qazib chiqaruvchi korxonalar uchun ajratilgan yerlarni qayta kultivatsiyalash sur'atining mavjud holatidan kelib chiqqan holda) 30 yil yoki undan ziyod vaqtda buzilgan ishlab chiqarishni tiklanish davrining mutanosib davomiyligi asosida aniqlandi. Tiklanish davri uchun K_t 10 ga teng.

Yuqorida bayon qilinganlardan kelib chiqqan holda YAYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlarini foydalanishdan chiqarish tufayli yuzaga keladigan solishtirma zararlarni hisoblash formulasi quyidagi ko'rinishga ega bo'ladi:

$$Z_{chya} = Y_x + T_x = N_c \times S_x + D \times S_x \times K_x = S_x \times (N_c + D \times K_x) \quad (10.8)$$

Bu yerda Z_{chya} – YAYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlarini foydalanishdan chiqarish tufayli yuzaga keladigan solishtirma zarar, ming so'm/GVt.

KYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlarini foydalanishdan chiqarish tufayli yuzaga keladigan zarar quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi: $Z_{chk} = F_k + Y_y = N_c \times (S_o + 0,5 S_o) + D \times S_y \times K_x$, (10.9)

bunda Z_{chk} – KYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jaligi yerlarini foydalanishdan chiqarish tufayli yuzaga keladigan solishtirma zarar, ming so'm/GVt.

10.2. KYoTS va YAYoTS korxonalarining chiqindi va tashlanmalaridan qishloq xo'jaligida yuzaga keladigan zararni baholash

Ziroatchilik va ozuqa ishlab chiqarishda zararni baholash. KYoTS va YAYoTS korxonalarining chiqindi va otqinlari tufayli qishloq xo'jaligiga yetkaziladigan iqtisodiy zarar qishloq xo'jalik ekinlari hosildorligi va hayvonlar mahsuldorligi pasayishi bilan shartlangan va ziroatchilik va chorvachilik mahsulotlarining to'g'ridan-to'g'ri yo'qotilishi ko'rinishida, shuningdek, uchuychan kul, oltingugurt angidrid va radionuklidlar otqinlaridan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishining salbiy oqibatlarini tugatishga yo'naltirilgan kompensatsion xarakterdagi xarajatlar ko'rinishida namoyon bo'ladi.

KYoTS va YAYoTSning jami bosqichlarida otqinlardan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishidan solishtirma zararning miqdori umumiy ko'rinishda quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Z_o = Y_m + X, \quad (10.10)$$

bu yerda, Z_o – KYoTS yoki YAYoTSning jami bosqichlarida otqinlardan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishidan solishtirma zarar, ming so'm/GVt; Y_m – KYoTS va YAYoTSning jami bosqichlarida otqinlardan qishloq xo'jalik mahsulotlarini solishtirma yo'qotishlari, ming so'm/GVt; X – KYoTS va YAYoTSning jami bosqichlarida otqinlardan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishining salbiy oqibatlarini tugatish bo'yicha solishtirma xarajatlar, ming so'm/GVt.

KYoTS va YAYoTSning n-bosqichida otqinlardan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishidan ziroatchilik mahsulotlarining solishtirma yo'qotishi quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Y_{mz} = \sum_j^m \sum_i^k NiAiKijSij, \quad (10.11)$$

bu yerda, Y_{mz} – KYoTS va YAYoTSning n-bosqichida otqinlardan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishidan ziroatchilik mahsulotlarining solishtirma yo'qotishi, ming so'm/GVt; Ni – i-mahsulot sotish narxi, ming so'm/ts; Ai – i-ekin hosildorligi, s/ga; Kij – j-omil ta'siri tufayli i-ekin hosilining kamligi koeffitsiyenti; Sij – KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida j-omil tomonidan ifloslangan i-ekin ekilgan solishtirma maydon, ga/GVt; k – zararni baholash amalga oshirilayotgan ekinlar miqdori; m – KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida ta'sir omillari miqdori.

Kij koeffitsiyenti dala tajribalari, shuningdek, adabiyot ma'lumotlari bo'yicha aniqlanadi. KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida j-omil tomonidan ifloslangan i-ekin maydoni (Sij) quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S_i = S_{zj} \times d \times b \times i, \quad (10.12)$$

bu yerda: S_{zj} – KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida j-omil tomonidan ifloslangan hududning solishtirma kattaligi, ga/GVt; b – qishloq xo'jalik yerlari tarkibida ekin maydonlarining ulushi; i – O'zR ekin maydonlarining umumiy hajmida i-ekin egallagan ekin maydonlari ulushi.

(S_{zj}) ko'rsatkich qiymati adabiyot ma'lumotlari bo'yicha aniqlanadi, b va i qiymati davlat statistikasi ma'lumotlari bo'yicha hisoblanadi. Ni va Ai ham respublika yoki viloyat bo'yicha o'rtacha statistik ma'lumotlar asosida aniqlanadi, bunda Ai o'rtacha oxirgi 3-5 yil uchun olinadi.

KYoTS va YAYoTS chiqindilaridan ziroatchilik mahsulotlarining umumiy yo'qotishi (Y_{mzu}) KYoTS va YAYoTSning jami bosqichlaridagi yo'qotishlarni jamlash yo'li bilan aniqlanadi:

$$Y_{mzu} = \sum^n Y_{mz} \quad (10.13)$$

KYoTS va YAYoTS korxonalarining chiqindi va otqinlari bilan ifloslangan tabiiy ozuqa yerlarida mahsuldorlik pasayishi oqibatida ozuqa ishlab chiqarishda yo'qotishlarni hisoblash ozuqa birligida ozuqa ekinlari hosilini qayta hisoblash, keyin esa suli narxi bo'yicha olinmagan hosilni baholash bilan amalga oshiriladi:

$$Y_{mo} = \sum_j^m NsAkKoKkjSkj, \quad (10.14)$$

bu yerda, Y_{mo} – KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida otqinlardan qishloq xo‘jalik yerlari ifloslanishidan ozuqa ishlab chiqarishi mahsulotlarining solishtirma yo‘qotishi, ming so‘m/GVt; Ns – sulining sotish narxi, ming so‘m/ts; Ak – ozuqa yerlari mahsuldorligi, s/ga; Ko – ozuqa birligida ozuqa ekinlari hosilini qayta hisoblash koeffitsiyenti; Kkj – j-omil ta‘siri tufayli olinmagan ozuqa hosili koeffitsiyenti; Skj – KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida j-omil tomonidan ifloslangan ozuqa yerlarining solishtirma maydoni, ga/GVt.

KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida j-omil tomonidan ifloslangan ozuqa yerlarining maydoni (Skj) quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$S_{kj} = S_{y} \times d \times p, \quad (10.15)$$

bu yerda, r – qishloq xo‘jalik yerlari tarkibida tabiiy ozuqa maydonlari ulushi.

Kkj koeffitsiyenti dala sinovlari natijalari, shuningdek, adabiyot ma‘lumotlari bo‘yicha aniqlanadi. Ozuqa birligida ozuqa ekinlari hosilini qayta hisoblash koeffitsiyenti (Ko) ko‘k ozuqa uchun aniqlanadi. Ns va Ak respublika yoki viloyat bo‘yicha o‘rtacha statistik ma‘lumotlar asosida aniqlanadi, bunda Ak o‘rtacha oxirgi 3-5 yil uchun olinadi.

Ozuqa ishlab chiqarishi mahsulotlarining umumiy yo‘qotishi KYoTS yoki YAYoTSning jami bosqichlaridagi yo‘qotishlarni jamlash yo‘li bilan aniqlanadi:

$$\Pi_{npko} = \sum^n \Pi_{npk} \quad (10.16)$$

KYoTS va YAYoTS korxonalarining chiqindi va otqinlari bilan qishloq xo‘jaligi yerlari ifloslanishi tufayli ziroatchilik va ozuqa ishlab chiqarishda (Y_{mu}) yuzaga keladigan umumiy yo‘qotishlar quyidagi formula bilan hisoblanadi:

$$Y_{mu} = Y_{mzu} + Y_{mou} \quad (10.17)$$

KYoTS yoki YAYoTS korxonalarining chiqindi va otqinlaridan ziroatchilikda yuzaga keladigan zararlarning ikkinchi tarkibiy qismi – qishloq xo‘jalik yerlari ifloslanishining salbiy oqibatlarini tugatish xarajatlari (10.10-formulaga qarang). Ular KYoTS va YAYoTS korxonalarining chiqindi va otqinlari tarkibiga kiruvchi oltingugurt angidrid oksidlanishida hosil bo‘lgan sulfat kislota tushishi natijasida

sho'rlangan tuproqlarni sho'rini qochirish (ohak bilan o'g'itlash) olib borilishi zarurati bilan bog'liq. Hosil bo'lgan sulfat kislotani tushishi oqibatlarini neytrallashtirish uchun zarur ohak miqdori bo'yicha ohak bilan o'g'itlash xarajatlarini hisoblash quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$X_o = S \cdot d \cdot N \cdot N_o, \quad (10.18)$$

bu yerda, X_o – ohak sotib olish uchun solishtirma xarajatlar, ming so'm/GVt; S – KYoTS va YAYoTSning jami bosqichlarida ifloslangan hududga tushgan sulfat kislotani (oltingugurt angidrid) miqdori, t/GVt; N – hududga tushgan 1 t sulfat kislotani neytrallashtirish uchun tuproqqa ohak solish me'yori; N_o – tovar ohak qiymati, so'm/t.

Shunday qilib, oltingugurt angidrid kabi otqin komponentlari bilan qishloq xo'jalik yerlarining ifloslanishidan zarar ikki tarkibiy qismni o'z ichiga oladi – ziroatchilik va ozuqa ishlab chiqarishi mahsulotlarining bevosita yo'qotilishi hamda qishloq xo'jalik yerlarini ohak bilan

$$o'g'itlash xarajatlari: Z_q = \sum_{m} (Y_{mzo} + Y_{moo}) + X_o, \quad (10.19)$$

bu yerda, Z_q – oltingugurt oksidlaridan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishidan ziroatchilik va ozuqa ishlab chiqarishida solishtirma zarar, ming so'm/GVt; Y_{mzo} – KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida qishloq xo'jalik yerlari sho'rlashishidan ziroatchilik mahsulotlarining solishtirma yo'qotilishi, ming so'm/GVt; Y_{moo} – KYoTS yoki YAYoTSning n-bosqichida qishloq xo'jalik yerlari sho'rlashishidan ozuqa ishlab chiqarishi mahsulotlarining solishtirma yo'qotilishi, ming so'm/GVt. Y_{mzo} va Y_{moo} ko'rsatkichlari 10.11-formula bo'yicha hisoblanadi.

KYoTS va YAYoTSning jami bosqichlarida otqin va chiqindilar tufayli qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishidan ziroatchilik va ozuqa ishlab chiqarishi zararining umumiy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Z_{zo} = Y_{mo} + X_o, \quad (10.20)$$

bu yerda, Z_{zo} – KYoTS (YAYoTS) ning jami bosqichlarida otqin va chiqindilar tufayli qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishidan ziroatchilik va ozuqa ishlab chiqarishi zarari.

Chorvachilikda zararni baholash. Ozuqa maydonlari mahsuldorligi pasayishi hisobiga chorvachilik mahsulotlari olishdagi yo'qotishlar ozuqa ishlab chiqarishi mahsulotlari solishtirma yo'qotilishini hisoblash (14-formula) va chorvachilik mahsuloti birligiga (vazn olish, sog'im va b.) ozuqa sarfi normativlari haqida ma'lumotlar asosida aniqlanadi:

$$Y_{ch}^1 = \sum_j^n \sum_k^m \frac{NchAkKkjSkj}{H}, \quad (10.21)$$

bu yerda, Y_{ch}^1 – KYoTS (YAYoTS) ning jami bosqichlarida ifloslangan tabiiy ozuqa yerlarida mahsuldorlik pasayishi oqibatida chorvachilik mahsulotlarining solishtirma yo'qotilishi, ming so'm/GVt; N – bir birlik chorvachilik mahsulotini olish uchun ko'k ozuqa sarfi normativi; Nch – chorvachilik mahsuloti birligini sotish narxi, ming so'm/ts. Ozuqa sarfi normativi (N) ma'lumotnoma ma'lumotlari bo'yicha aniqlanadi.

Ifloslangan yaylov ozuqasining o'timliliği kamayishi hisobiga chorvachilik mahsuloti yo'qotishlari qishloq xo'jalik yerlarining uchuvchan kul bilan ifloslanganda aniqlanadi. Yo'qotishlar hisoblanishi ushbu omil ishtirok etgan KYoTS va YAYoTS bosqichlari bo'yicha amalga oshiriladi: $Y_{ch}^2 = \sum_k^{m1} \frac{NchAkKnSkz}{H}, \quad (10.22)$

bu yerda, Y_{ch}^2 – chorvachilik mahsulotlarining uchuvchan kul bilan ifloslangan yaylov ozuqasining o'timliliği kamayishi hisobiga solishtirma yo'qotishlari, ming so'm/GVt; K_0 – yaylov ozuqasining o'timliliği kamayishi koeffitsiyenti; n1 – chiqindilarda uchuvchan kul ishtirok etadigan KYoTS(YAYoTS) bosqichlari soni; Skz – KYoTS (YAYoTS)ning n1-bosqichida uchuvchan kul bilan ifloslangan ozuqa yerlarining solishtirma maydoni, ga/GVt.

K_0 koeffitsiyenti, (n1) ko'rsatkichi adabiyot ma'lumotlari bo'yicha aniqlanadi. (Skz) ko'rsatkichi adabiyot ma'lumotlariga ko'ra (10.15) formula bo'yicha hisoblanadi.

Qishloq xo'jalik hayvonlari kasallanish darajasi ortishi tufayli chorvachilik mahsulotlari yo'qotishini hayvonlarning nafas yo'llari kasalliklari kuchayishiga olib keladigan atmosferaning oltingugurt angidrid otqinlari bilan ifloslanishida ancha ishonchli aniqlash mumkin. Bunda yo'qotishlarni hisoblash quyidagi formula bo'yicha amalga

oshiriladi: $Y_{ch}^3 = \sum_k^{m3} NchChKchKtSc, \quad (10.23)$

Bunda: $S_c = S_{sc} \times d \quad (10.24)$

bu yerda, Y_{ch}^3 – KYoTS (YAYoTS) obyektlari tomonidan oltingugurt angidrid otqini tufayli qishloq xo'jalik hayvonlari kasallanish darajasi ortishidan chorvachilik mahsulotlarini solishtirma yo'qotish, ming so'm/GVt; Ch – 1 ga qishloq xo'jalik yerlariga natural ifodada chorvachilik mahsuloti (YShM go'shti, sut) ishlab chiqarish, s; Kch –

oltingugurt anhidrid ta'sirida yuqori nafas yo'llari kasallanishi tufayli hayvonlar mahsuldorligi pasayish koeffitsiyenti; Kr – oltingugurt anhidrid ta'sirida hayvonlarda yuqori nafas yo'llari kasalliklarining tarqalish koeffitsiyenti; Ss – KYoTS (YAYoTS) n²-bosqichida oltingugurt anhidrid otqinlari bilan zararlangan qishloq xo'jalik yerlarining solishtirma maydoni, ga/GVt; Szs – KYoTS (YAYoTS) n²-bosqichida oltingugurt anhidrid otqinlari bilan zararlangan hududlarning solishtirma maydoni, ga/GVt; n² – oltingugurt anhidrid otqinlari sodir bo'layotgan KYoTS (YAYoTS) bosqichlari soni.

I ga qishloq xo'jalik yerlari hisobida natural ifodada chorvachilik mahsulotlari (YShM go'shti, sut) ishlab chiqarilishi (Ch ko'rsatkichi) oxirgi 3-5 yil uchun respublika yoki viloyat bo'yicha o'rta statistika ma'lumotlar asosida aniqlanadi. Kch va Kr koeffitsiyentlari, shuningdek, Szs va n²ko'rsatkichlari adabiyot ma'lumotlari asosida aniqlanadi.

Chorvachilikda qishloq xo'jalik yerlarini oltingugurt anhidrid otqinlari bilan ifloslanishining salbiy oqibatlarini bartaraf etish hayvonlarning yuqori nafas yo'llari kasalliklarini davolash uchun sarflanadigan qo'shimcha xarajatlar bilan bog'liq. Bu xarajatlarni muayyan darajada shartlilik bilan hudud bo'yicha qishloq xo'jalik hayvonlari (mazkur holatda YShM) bosh soni teng tarqalgan deb taxmin qilgan holda

hisoblash mumkin:

$$Xch = \sum_{n^2} BzKrSc, \quad (10.25)$$

bu yerda, Xch – nafas yo'llari KYoTS (YAYoTS) ning n²-bosqichida oltingugurt anhidrid otqinlari bilan zararlangan hayvonlarni davolash uchun solishtirma xarajatlar, ming so'm/GVt; B – Iga qishloq xo'jalik yerlari hisobida YShM bosh soni, bosh; x – yuqori nafas yo'llari kasalliklari bilan kasallanishi tufayli 1 bosh YShMni davolash uchun ketgan xarajatlar, ming so'm; (B) ko'rsatkichi davlat statistika ma'lumotlari, (x) ko'rsatkichi esa ma'lumotnoma-adabiyot ma'lumotlari bo'yicha aniqlanadi va talab qilingan dori preparatlarini xarid qilish xarajatlarini o'z ichiga oladi.

KYoTS (YAYoTS) korxonalarida otqinlaridan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishi tufayli chorvachilikdagi solishtirma zarar jami miqdori quyidagicha aniqlanadi:

$$Z_{ch} = Y^1_{ch} + Y^2_{ch} + Y^3_{ch} + X_{ch}, \quad (10.26)$$

Bu yerda Z_{ch} – KYoTS (YAYoTS) korxonalarida otqinlaridan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishi tufayli chorvachilikdagi solishtirma zarar, ming so'm/GVt.

KYoTS yoki YAYoTS korxonalari otqinlaridan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishi tufayli zararning umumiy miqdori

KYoTS (YAYoTS) korxonalari otqinlaridan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishi tufayli zararning umumiy miqdori ziroatchilik, ozuqa ishlab chiqarish va chorvachilikdagi solishtirma zararlar yig'indisi sifatida hisoblanadi:

$$Z_{um} = Z_z + Z_{ch}, \quad (10.27)$$

bu yerda, Z_{um} – KYoTS (YAYoTS) korxonalari otqinlaridan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishi tufayli solishtirma zararning umumiy miqdori, ming so'm/GVt.

KYoTS (YAYoTS) korxonalaridan qishloq xo'jaligi uchun solishtirma zararning yakuniy (Z_{ya}) miqdori TEK obyektlari uchun qishloq xo'jalik yerlarini chiqarishdan zararlarga KYoTS (YAYoTS) korxonalari otqinlaridan zararning umumiy miqdorining yig'indisi sifatida aniqlanadi:

$$Z_{ya} = Z_{ch} + Z_{um}, \quad (10.28)$$

KYoTS obyektlari va YAYoTS obyektlaridan solishtirma zararlar ko'rsatkichlarini taqqoslash mazkur ikki turdagi energiya ishlab chiqarish tarmog'ining qishloq xo'jaligiga nisbatan qiyosiy zarar sig'imini baholashga imkon beradi.

Nazorat uchun savollar

1. Energetika tizimi nechta mustaqil bosqichlarni o'z ichiga oladi?
2. KYoTS va YAYoTS obyektlari uchun qishloq xo'jalik yer-mulklarini aylanma chiqarishdan ko'rilgan zararni hisobini tushuntiring.
3. Ziroatchilik va ozuqa ishlab chiqarishda zararning baholashni nazariy asoslarini tushuntiring.
4. Chorvachilikda zararni baholashni nazariy asoslarini tushuntiring.
5. KYoTS yoki YAYoTS korxonalari chiqindilaridan qishloq xo'jalik yerlari ifloslanishi tufayli zararning umumiy miqdorini topishni nazariy hisobini tushuntiring.

XI bob. BAHOLASH HAQIDA HISOBOT EKSPERTIZASINI O‘TKAZISH BO‘YICHA USLUBIY TAVSIYALAR VA OBYEKTLARNI BAHOLASHDA BAHOLAVCHILARNING ASOSIY XATOLIKLARI

11.1. Baholash haqida hisobot ekspertizasini o‘tkazish bo‘yicha uslubiy tavsiyalar

Baholash haqida hisobot ekspertisasi tamoyillari

1. Baholash haqida hisobotda aniqlangan buzilishlar mavjudligi asoslanganlik, yetarlilik, ishonarlilik va muhimlik talablari bo‘yicha isbotlanishi lozim.

2. Baholash haqida hisobot ekspertizasini o‘tkazishda mavhum axborotlar (jumladan pullik asosda olingan), xususan, baholash sanasidan so‘ng ma‘lum bo‘lgan axborotlardan foydalanilishiga yo‘l qo‘yilmaydi.

3. Ekspert xulosasida jiddiy buzilishlarni (xatoliklarni) ko‘rsatuvchi baholash haqida hisobotga barcha qaydlar kiritilishi lozim.

4. Tuzatish kiritilgan baholash haqida hisobotga berilgan ekspert xulosasida baholash haqida hisobotning oldingi versiyasida mavjud bo‘lgan, lekin ekspert xulosasida qayd qilinmagan xatoliklarni ko‘rsatib o‘tish tavsiya qilinmaydi. Baholash haqida hisobot tuzatilishi oqibatida jiddiy xatolikka aylangan holat bundan istisno.

5. Baholash haqida hisobot ekspertisasi qayta baholash o‘tkazilishini talab qilmaydi.

6. Agar ekspert-baholovchida boshqacha deb hisoblash uchun asoslar mavjud bo‘lmasa, baholash haqida hisobotda baholash obyekti tavsifi ishonarli deb qabul qilingan holda baholash haqida hisobot ekspertisasi o‘tkaziladi. Agar ekspertiza shartnomasida yoki lavozim majburiyatlarini bajarish yuzasidan ekspertizani amalga oshiruvchi ekspert-baholovchi lavozim yo‘riqnomasida boshqa holat nazarda tutilmagan bo‘lsa, baholash haqida hisobot ekspertizasida baholash obyektni ko‘zdan kechirish talab qilinmaydi.

7. Baholovchi tomonidan baholash o‘tkazish shartnomasi talablariga rioya qilinishini tekshirish baholash haqida hisobotning O‘zbekiston

Respublikasining baholash faoliyati to'g'risida qonunchilik hujjatlariga zid kelmagan holda baholash o'tkazish haqida shartnomada o'rnatilgan talablarga muvofiqligini aniqlash yo'li bilan amalga oshiriladi.

8. Baholash haqida hisobot ekspertizasiga O'zbekiston Respublikasining baholash faoliyati to'g'risida qonunchilik hujjatlarining barcha talablari tekshiruvi kiritilishi lozim va u faqat alohida talablar tekshiruvi, masalan, faqat umumiy talablar tekshiruidan iborat bo'lib qolishi mumkin emas.

Baholash haqida hisobotga ekspert xulosasi qaydlariga talablar: Qaydlar baholash faoliyati sohasida maxsus bilimlarga ega bo'lgan foydalanuvchiga ularning baholash obyekti qiymatining yakuniy miqdoriga ta'siri mohiyati va jiddiyligini anglashga imkon berishi lozim. Qaydlar ekspert xulosasidan foydalanuvchiga baholash haqida hisobotni o'qish zaruratini vujudga keltirmagan holda baholash haqida hisobotda mavjud buzilishlar haqida imkon qadar tasavvur berishi lozim. Qaydlarda har xil talqin qilishga yo'l qo'yilmaydi. Qaydlar chalkash-tirmasligi lozim. Qaydlarda ortiqcha axborotlar bo'lishi lozim emas. Qaydlarni umumqabul qilingan baholash amaliyotiga muvofiq bartaraf etishga imkoniyat bo'lishi lozim. Qaydlarda O'zbekiston Respublikasining baholash faoliyati to'g'risida qonunchilik hujjatlari me'yorlari va baholash o'tkazish haqida shartnomaning aniq shartlari buzilishiga ishoralar bo'lishi lozim. Qaydlarda buzilish mavjud baholash haqida hisobotning parchasi va sahifasiga havolalar beriladi. Baholash haqida hisobotga kiritilmagan axborotlardan foydalanilganda qaydlarda axborot manbalariga havola etiladi, bu bilan esa uning muallifi va tayyorlangan sanasi haqida xulosa qilish imkoni paydo bo'ladi. Internet tarmog'i saytida e'lon qilingan yoki nodavriy matbuotda chop etilgan nashr mahsulidagi axborotlardan foydalanilgan holatda ekspert xulosasiga mutanosib material va bosma mahsulotning nusxalari ilova qilinishi lozim. Qaydlarga buzilishlarni to'g'rilash borasida aniq metodik usullar haqida talablar kiritilmaydi, lekin buzilishlarni to'g'rilashning ehtimoliy usullari haqida axborotlar keltirilishi mumkin.

Baholash haqida hisobot ekspertizasini rasmiylashtirish va mazmuniga talablar. Ekspert xulosasi quyidagi qismlardan iborat bo'lishi lozim: kirish, tadqiqot va natijalovchi, shuningdek, ilovalar.

11.2. Baholash haqida hisobot ekspertizasida aniqlangan mulk obyektlarini baholashda baholovchilarning asosiy xatoliklari

Xatolik turi. Baholashda ishtirok etgan ma'lumotlar bo'yicha axborot manbalari mavjud emasligi. Baholashda ishtirok etgan ma'lumotlar bo'yicha hisob-kitob asoslari mavjud emasligi. Sabab-oqibat aloqalarining buzilishi (biridan boshqasi kelib chiqmaydi). Hisobotdagi ziddiyatlar. Xato metodologiya. Arifmetik xatoliklar. Rasmiylashtirish talablarining buzilishi.

Bo'limlar bo'yicha xatoliklar. Vazifaning qo'yilishi. Qiymat turi baholashning maqsad va vazifalariga mos kelmaydi (masalan, investitsion qiymatdan kimoshdida boshlang'ich narxni aniqlash uchun foydalanish); Qiymat turini tanlash asoslanmagan (masalan, tugatish yoki utilizatsiya qiymati).

Baholash obyekti tavsifi. Yer maydoniga egalik huquqining qanday turi baholanayotganligi ko'rsatilmagan. Baholanayotgan ko'chmas mulk huquqi sifatida yanglish tarzda xo'jalik yuritish huquqi qayd qilingan. Baholash obyektining asosiy texnik tavsiflari keltirilmagan: umumiy maydoni, qurilish hajmi, qurilish tayyorligi va boshqalar. Baholash obyektining asosiy miqdoriy tavsiflari qabul qilish uchun asos bo'lgan axborot manbasi mavjud emas. Baholanayotgan yer maydoni sifatida qurilish binosi maydonini qabul qilinishi asoslanmagan. Baholash obyektining joylashgan joyi tavsifi keltirilmagan. Baholash obyektining konstruktiv elementlarining texnik holati tavsiflanmagan. Baholash obyektiga yuklatilgan malollik — ortiqcha majburiyatlar tavsiflanmagan.

Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tahlili (EYaESFT): Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tahlili bo'limi mavjud emas. Yuqori darajali jismoniy eskirish holatidagi baholash obyekti uchun eski obyektни buzib tashlash va yangisini qurish varianti tahlili o'tkazilmagan. Rekonstruksiya (yoki yangi qurilish) dan so'ng hisob-kitob uchun qabul qilingan obyektning miqdoriy tavsifi asoslanmagan.

Xarajat yondashuvi: Yer maydoni qiymati aniqlanmagan. Yer maydonining bozor qiymati metodologik noto'g'ri hisoblangan (masalan, kapitallashgan ijara to'lovi yoki yerning normativ me'yori sifatida). Uy-joy qurilishi uchun yer maydoni ijara shartnomasi muddatiga xato ravishda kamaytiruvchi tuzatish kiritilgan. To'liq tiklanish qiymatini hisoblashda zamonaviy qurilish obyektlari uchun UPVS to'plami qo'llaniladi. Baholash obyektining konstruktiv

elementlarining texnik holati va fotofiksatsiya ma'lumotlari eskirishning qabul qilingan miqdoriy qiymatlariga mos tushmaydi. Funktsional (yoki tashqi) eskirishning qabul qilingan miqdori hisob-kitob bilan asoslanmagan. Funktsional (yoki tashqi) eskirish metodologik noto'g'ri hisoblangan. Ayrim konstruktiv elementlarning jismoniy eskirishi yanglish ravishda ikki marta hisobga olingan. Obyektning qurilish tayyorligi noto'g'ri hisoblangan.

Daromad yondashuvi: Bozor ijara stavkasini hisoblashda o'xshash obyektlar bo'yicha axborot manbalari mavjud emas. O'xshash obyektlar tavsiflanmagan. Bozorning turli segmentlariga aloqadorligi tufayli keltirilgan obyektlar o'xshash obyektlar deb hisoblanishi mumkin emas. Keltirilgan o'xshash obyektlar bo'yicha ijara stavkalari baholash obyekti bozori tahlilida keltirilgan diapazonlarga mos kelmaydi. Pul oqimida kapital reversiyasi hisobga olinmagan. Boshlang'ich investitsiyalarning hisob miqdori keltirilmagan. Daromad yo'qotishlari (yoki ekspluatatsion xarajatlar) baholash obyekti bozori tahlilida keltirilgan diapazonlarga mos kelmaydi. Boshlang'ich investitsiyalarning salmoqli hajmida hisoblash uchun yanglish tarzda to'g'ridan-to'g'ri kapitallashuv usuli tanlangan. Ko'chmas mulk uchun kapitallashuv koeffitsiyenti biznes uchun kapitallashuv koeffitsiyentini hisoblash metodikasi bo'yicha xato hisoblangan. To'g'ridan-to'g'ri kapitallashuv usulida kapitallashuv koeffitsiyenti diskont stavkasiga teng deb qabul qilingan.

Qiyosiy yondashuv: O'xshash obyektlar bo'yicha axborot manbalari mavjud emas. O'xshash obyektlar tavsiflanmagan. Bozorning turli segmentlariga aloqadorligi tufayli keltirilgan obyektlar o'xshash obyektlar deb hisoblanishi mumkin emas. Keltirilgan o'xshash obyektlar bo'yicha sotish narxlari (takliflar) baholash obyekti bozori tahlilida keltirilgan diapazonlarga mos kelmaydi. Alohida ahamiyatli tuzatishlar hisob-kitoblar bilan asoslanmagan. Qiyosiy tahlil natijasi sifatida o'xshashlardan jiddiy farqlanuvchi o'rtacha tortilgan qiymatdan xato ravishda foydalanilgan.

Natijalarni muvofiqlashtirish: baholashning ayrim yondashuvlarini qo'llash asosida olingan natijalar bir-biridan 2 karradan ziyod farqlanadi, bu esa hisoblashlardagi xatoliklardan darak beradi. Yondashuvlar tarkibida alohida usullar bilan olingan natijalar yondashuvlar tarkibida tortish o'rniga yakuniy muvofiqlashtirishga yanglish kiritilgan.

Boshqa qaydlar: Ijara shartnomasi ko'rinishidagi malollik qiymati metodologik yanglish hisoblangan. Baholash obyekti bozori tahlili

mavjud emas. Boshlang'ich bozor ma'lumotlari (ijara stavkasi, sotish narxi) sifatida me'yoriy qiymatlar qabul qilingan. Yondashuvlar bo'yicha hisoblashlarda qo'llaniladigan boshlang'ich qiymatga QQS kiritilgan-kiritilmaganligi ko'rsatilmagan.

Rasmiylashtirish belgilari: Baholash obyektining balans qiymati mavjud emas. Hisobot tuzilgan sana ko'rsatilmagan. Baholash o'tkazilgan sana (qiymatni aniqlash sanasi) keltirilmagan. Qo'llanilgan tushunchalar amaldagi qonunchilikka to'g'ri kelmaydi.

Nazorat uchun savollar

1. Baholash haqida hisobot ekspertizasi tamoyillarini bayon qiling.
2. Baholash haqida hisobotga ekspert xulosasi qaydlariga qanday talablar qo'yiladi?
3. Baholash hisobotini ekspertizasida aniqlangan baholovchilarning asosiy xatoliklari turini sanang, baholash hisobotida vazifaning qo'yilishi va baholash objekti tavsifida qanday xatoliklar bo'lishi mumkin?
4. Baholash hisobotida baholash yondashuvlari bo'yicha xatoliklarni aytib bering.
5. Natijalarni muvofiqlashtirish va rasmiylashtirish belgilaridagi xatoliklarni so'zlab bering.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. Вопросы оценки. Профес. научно-практический журнал. №1, М.: РОО, 2002.
2. Балацкий и др., Методологические подходы и основные принципы оценки экологического ущерба. 1984; Мельник, 1988.
3. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости, Учебное пособие - Владим. гос. ун-т, 2007.
4. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Учебное пособие. Контакт-Элитная Недвижимость. 2008.
5. Использование методов экспертных оценок в оценочной практике. Пресс-службы УФССП РФ по Иркутской области.// Долговой Фактор. 2009.
6. Козырь Ю.В. Оценка структурных подразделений компании. Оценщик. ру. 2008.
7. Лебединский В.И. Основные ошибки оценщиков при оценке объектов собственности, выявленные при экспертизе отчетов об оценке. Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Ж. «Оценщик», 2008,
8. Михайлец В.Б. Формула для расчета стоимости с учетом неустраняемого и устраняемого износов. Оценщик.ру.2007.
9. Матмуродов Ф.М. Интеллектуальная собственность как фактор развития экономики. //»Iqtisodiy ta'lim: nazariya, tajriba, muammolar va istiqbol» Xalqaro ilmiy-amaliy anjumanining ma'ruzalar to'plami. ТДИУ, 2001, с.211-213.
10. Матмуродов Ф.М., Филь М.В. Расширение деятельности по оценке имущества предприятий и объектов как фактор активизации формирования класса собственников. Сборник Международной научно-практической конференции «Формирование класса собственников и развитие предпринимательства в Узбекистане». Ташкент-Берлин-Бонн 2002 г. с.159-163.
11. Matmurodov F.M. Innovatsiyani rivojlantirish jarayonini tahlili. J.Iqtisodiyot va ta'lim. 2006-y. №1 71-73-b.
12. Матмуродов Ф.М., Хамзаев А. Факторы влияющие на цены недвижимости Сборник научных трудов ТФИ. 2008 г.
13. Матмуродов Ф.М. Совершенствование метода дисконтирования денежных потоков. «Давлат молиясини ислох этишнинг долзарб муаммолари» республика илмий-амалий конференция-

сининг материаллари тўплами. ЎзР Молия вазирлигининг Ўқув маркази. 2 декабрь 2009 й. -109–111-б.

14.Матмуродов Ф.М. Анализ развития сертифицирования оценочной деятельности в республике. Сборник научных трудов Международной научно-практической конференции ТФИ совместно с Московского Государственного Университета им. М.В.Ломоносова и Московским Гуманитарно-экономическим институтом на тему «Трансформация экономических отношений в условиях преодоления последствий глобального финансово-экономического кризиса». ТФИ. 2010 г. 26 март.

15.Матмуродов Ф.М. Создание оптимального инжинирингового норматива как успех оценки. Toshkent moliya institutida 2010-yilning 5-martda «Moliya injineriyasining nazariy-metodologik asoslari va qo'llanish yo'nalishlari» mavzusidagi ilmiy-amaliy konferensiya materiallari to'plami. – T., 2010-y.

16.Соколов А. Подходы оценки при покупке и продаже бизнеса. «Директор-инфо». Оценщик.ру. 2006.

17.O'zbekiston Respublikasining «Baholash to'g'risidagi» qonuni. www.gki.uz.

18.O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. –T.: «Adolat», 1996.

19.O'zbekiston Respublikasining «Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash»ni Mulkn baholash milliy standarti 8-son. (MBMS), 2009.

20.O'zbekiston Respublikasining «Biznes qiymatini baholash» 9-son. MBMS.

21.O'zbekiston Respublikasi MBMSning «Ko'chmas mulk qiymatini baholash»ni qo'llash bo'yicha uslubiy ko'rsatmalar», 10-son 2009.

22.Яскевич Е.Е. Логика построения отчета по оценке. Ж. «Оценщик», 2007.

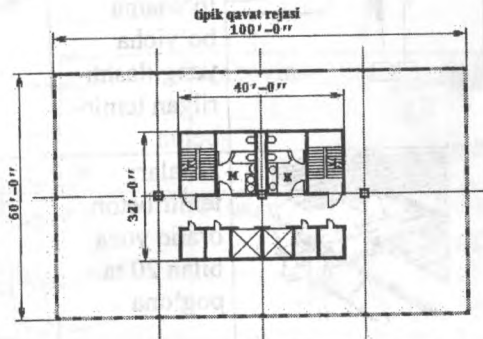
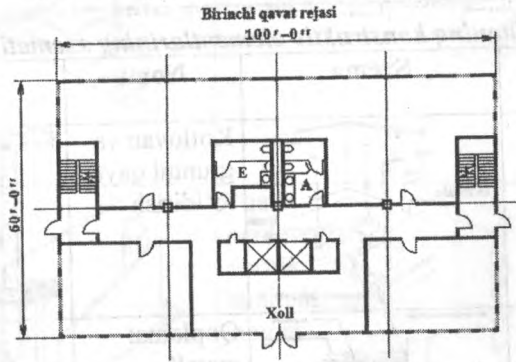
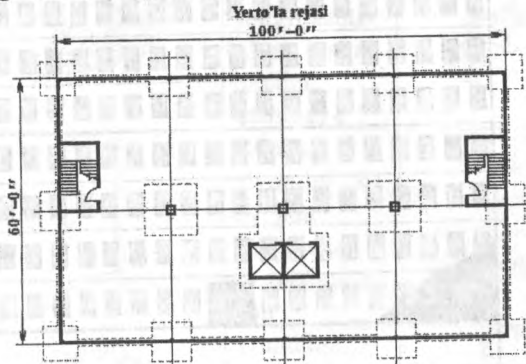
Internet saytlari

- www.appraiser.ru
- www.mf.uz
- www.list.uz
- www.gki.uz

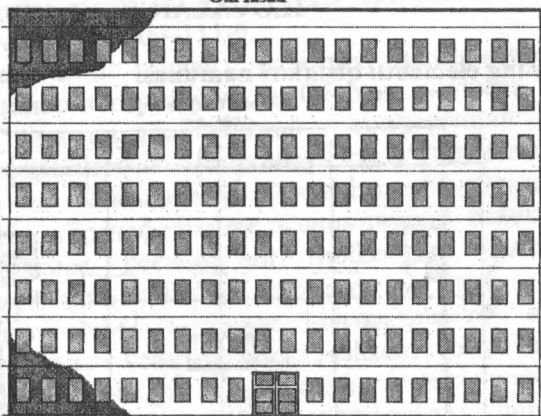
ILOVALAR

1-ilova

Binoning elementli qismlari namunasi

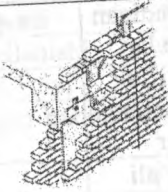
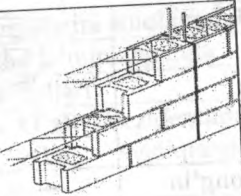
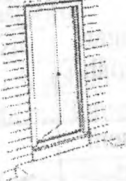
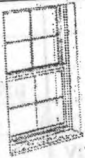
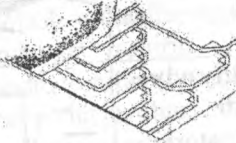
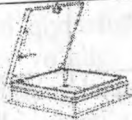
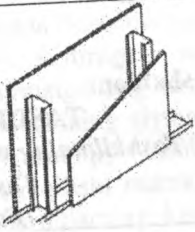
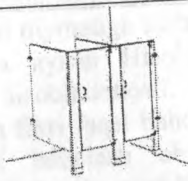

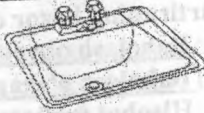





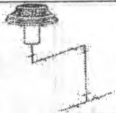
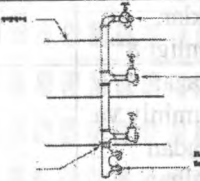
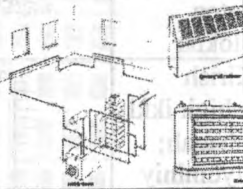
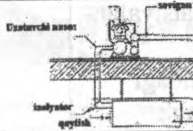

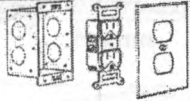
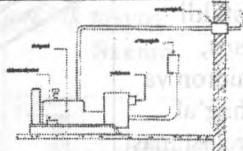
Oldi fasad



Binoning konstruktiv elementlarining sxematik tasviri

Nomi	Sxema	Nomi	Sxema
Kolonnalar asosi Lenta asoslar Fundament devori		Kotlovan va gruntni qayta to'ldirish	
Yer yuzasiga teng plita		Qoplama: metall to'shama bo'yicha yengillashti- rilgan temir- beton	
Tom: metall balkalar bo'yicha metallik to'shama		Zinalar: temir beton, oraliq yuza bilan 20 ta pog'ona	

Devor: g'isht, devor, yengillashti rilgan beton blokklar		Devor: izolatsiyalan- gan yengillashti- rilgan beton blokklar, qalinligi 8''	
Kirish eshigi: ikki tabaqali; alyuminiy va oynadan yasalgan		Deraza: alyuminiy va oynadan yasalgan, izolatsiyalan- gan	
Tom qoplami: asfaltli asos, gudron va shag'al aralashmasi		Tomdagi tuynuk	
metall ustunlarga o'rnatilgan gipsdan qilingan yong'inga chidamli panellar		Tualet pardevorlari plastik laminatsiya- langan	
Lift		Rakovina	
Yuvish qurilmasi		Pissuar	

Unitaz		Suv oqadigan voronkalar va ichki suv oqimi uchun quvurlar	
Yong'in krانlar, quvurlar, ventillar		Qovurg'ali radiatorlardan foydalangan holda isitish tizimi	
Havoni suv bilan sovitish tizimi		Fluoretsent chiroqlar	
Rozetkalar		Avaryaviy elektr generatori	

2-ilova

Baholash hisoboti shabloni

TASDIQLAYMAN:

Tashkilotning vakolatli vakili

Tashkilot (nomi)

/Familiya I.S.H./

00 oy 20 y.

Kvartiraning bozor qiymatini baholash haqida ___-sonli HISOBOT

Baholash obyekti manzili: _____

Baholash o'tkazilgan sana: _____

Hisobot tuzilgan sana: _____

(Baholash haqida hisobotga xat ilova qilinadi)

1. Umumiy ma'lumotlar

Baholash obyekti	Turar joy (kvartira)
Manzil	
hisobot buyurtmachisi	
Obyekt mulkdori	
Baholanayotgan huquq	To'liq mulkchilik huquqi

Baholash maqsadi	Bozor va tugatish qiymatlarini aniqlash
Baholash belgilanishi	Ipoteka krediti bo'yicha ta'minlanganlik
Rasmiy valuta kursi	XX,XXX so'm/AQSh dollari
qo'llanilayotgan baholash standartlari	2008-yil 24-aprelda O'zR Prezidentining 843-sonli qarori bilan tasdiqlangan baholash standartlari

2. Baholovchi haqida ma'lumotlar

Tashkilot	
Joylashgan manzili	
Baholash o'tkazish uchun asoslar	Shartnoma raqami
Litsenziya haqida ma'lumotlar	Litsenziya № (amal qilish muddati)

3. Taxminlar va cheklovchi shartlar

1. Baholash o'tkazilayotganda baholash obyekti qiymatiga ta'sir qiluvchi qandaydir yashirin ichki va tashqi omillar yo'qligi taxmin qilingan. Bunday omillarni aniqlash bo'yicha yoki ularning keyinchalik aniqlanishi bo'yicha javobgarlik Baholovchi zimmasiga yuklatilmaydi.

2. Na Buyurtmachi, na Baholovchi, na ixtiyoriy Hisobotdan foydalanuvchi Hisobot (yoki uning ixtiyoriy qismi) dan baholash haqida shartnomada ko'zda tutilgan boshqacha tarzda foydalana olmaydi.

3. Hisobotda Baholovchining baholash obyekti qiymatiga nisbatan malakaviy fikri keltirilgan va u qo'ldan qo'lga aynan Hisobotda ko'rsatilgan qiymatga teng narxda o'tishini kafolati hisoblanmaydi.

4. Baholovchining qiymat miqdoriga nisbatan fikri faqat baholash sanasi uchun haqiqiy hisoblanadi. Baholovchi baholash obyekti qiymatiga ta'sir qilishi mumkin bo'lgan ijtimoiy, iqtisodiy, yuridik va tabiiy shart-sharoitlarning keyinchalik o'zgarishi uchun javobgarlikni o'z zimmasiga olmaydi.

4. Atama va ta'riflar

Likvidlik riski — qulay vaqtda va qoniqarli narxda investitsion instrumentni (mazkur holatda – turarjoy ko'chmas mulki obyekti) naq pulga sotib yuborishning imkoni yo'qligi bilan bog'liq risk.

Baholash obyektining bozor qiymati; Baholash yondashuvlari; Baholash obyektining tugatish qiymati; Baholash obyektining ekspozitsiya muddati; Baholash o'tkazish sanasi; Baholash usullari; Narx; Baholash obyekti analogi;

Baholash obyekti qiymatining yakuniy miqdori – baholashning turli usullari va baholash yondashuvlaridan foydalanilib, baholash obyekti qiymatini hisoblash natijalarini umumlashmasining baholovchi

tomonidan asoslangan yakuni sifatida olingan baholash obyektining qiymati miqdori.

5. Baholash obyektining qiymatini aniqlash ketma-ketligi

Baholash objekti qiymatini aniqlash jarayoni quyidagi ishlarni o'z ichiga oldi:

1. Baholovchining joyga borishi, fotos'yomka va baholash objekti hamda uning atrofini ko'zdan kechirish.

2. Ko'chmas mulk sohasidagi mutaxassislar va ekspertlar bilan muzokaralar va intervyular o'tkazish.

3. Baholash o'tkazish va Hisobot tuzish uchun zaruriy axborotlarni to'plash va tahlil qilish.

4. Muayyan holatda eng qoniqarli baholash usullari va yondashuvlaridan foydalangan holda baholash Standartlariga muvofiq baholash objekti qiymatini hisoblash.

5. Baholash objekti qiymatining yakuniy miqdorini aniqlash.

6. Baholash haqida Hisobot tuzish.

7. Baholash objekti joylashuviga tavsif

Ko'rsatkich	Ko'rsatkich tavsifi yoki bayoni
Okrug, mikrorayon	
Mikrorayondagi joylashuv	
Mikrorayondagi ustuvor qurilishlar	
Transport imkoniyati	<i>jamoat transportida «k» metro bekatidan NNN daqiqalik yo'l</i>
Jamoat transporti bilan ta'minlanganlik (subyektiv baholash)	<i>Yomon, Qoniqarli, Yaxshi, A'lo</i>
Mikrorayondagi piyoda borish mumkin bo'lgan ijtimoiy infrastruktura obyektlari (ko'pi bilan 1 km).	<i>Masalan: Magazinlar, banklar, maktab, bolalar bog'chasi, maishiy xizmat uylari, dorixona, poliklinika, sport majmuasi, dam olish maskani va boshqalar.</i>
Ijtimoiy infrastruktura obyektlari bilan ta'minlanganlik (subyektiv baholash)	<i>Yomon. Rayon infrastrukturasini yaxshi riojlanmagan Yaxshi. A'lo. Rayon rivojlangan infrastrukturaga ega</i>
mikrorayonning sanoat infrastruktura obyektlari	<i>Mavjud emas yoki misol</i>

mikrorayonning transport infrastruktura obyektlari	<i>Shosse, metro, tramvay, avtobus va boshqa marshrutlar.</i>
Yondash hudud ahvoli (subyektiv baholash)	<i>Yomon, Qoniqarli, Yaxshi, A'lo</i>
Qo'shimcha mavjud axborotlar	<i>Obyektning shahar xaritasida joylashgan o'ri Hisobotlarga ilovalarda keltirilgan</i>

7. Binoning umumiy tavsifi

Ko'rsatkich	Ko'rsatkich tavsifi yoki bayoni
Bino turi	<i>Mas.: Ko'p kvartirali ko'p podyezdli panel uy, seriya ...</i>
Qurilgan yili, Tashqi devor materiali	
Qoplamalar materiali	
Bino ahvoli (subyektiv baholash)	<i>Yomon, Qoniqarli, Yaxshi, A'lo</i>
Binoning texnik ta'minlanganligi	<i>Lift, axlat quvuri, issiq va sovuq suv ta'minoti, elektr ta'minoti va hokazo.</i>
Tashkillashtirilgan shaxsiy avtomashinalar turish joyi yoki erosti garaji	
Binodagi qavatlar soni	
Podyezd holati (subyektiv baholash)	<i>Yomon, Qoniqarli, Yaxshi, A'lo</i>
Qo'shimcha mavjud axborotlar	<i>Mas.: ko'chirish yoki binoni buzib tashlash taxmin qilinmayapti</i>

8. Baholash obyekti tavsifi

Ko'rsatkich	Ko'rsatkich
Uy joylashgan qavat, Derazadan ko'rinish	<i>Maydon, kv. m: umumiy/turarjoy</i>
Xonalar soni, uning maydoni, kv m	<i>Oshxona maydoni, kv. m</i>
Sanuzel, Shift balandligi, m	<i>Qo'shimcha binolar, Lodjiya (balkon)</i>
Ko'rsatkich	Ko'rsatkich bayoni
Kuchsiz tok ta'minoti	<i>Masalan: Telefon, TV-antenna</i>
Qo'shimcha xavfsizlik tizimlari	<i>Mas.: podyezddagi metall eshik va domofon, kvartiraga kirishdagi metall eshik</i>
Obyekt holati (subyektiv baholash)	<i>Yomon, Qoniqarli, Yaxshi, A'lo</i>

Ichki pardoqlashning tashlanadigan nuqsonlari	ko'zga	
Qayta rejalashtirish ma'lumotlar	haqida	<i>Masalan.: amalga oshirilmagan. Standart tipik rejalashtirish</i>
Qo'shimcha mavjud axborotlar		<i>Mas.: oshxona plitasi – elektrik. Oyna – plastik oynali</i>

9. Shahar ko'chmas mulk bozori statistikasi

Bu bo'limda quyidagi oshkora manbalardan olingan materiallardan foydalanilgan: sayti va sayti.

10. Baholash yondashuvlarining ikkitasidan foydalanishdan voz kechish uchun asoslar

Baholash obyekti qiymatini aniqlash ustida ishlash jarayonida Baholovchi mavjud uchta yondashuvning ikkitasidan foydalanish (xarajat va daromad) noto'g'ri degan xulosaga keldi. Shuning uchun Baholovchi baholash obyekti qiymatini miqdorini hisoblashda ushbu yondashuvlardan voz kechish haqida qaror qabul qildi va faqat bir yondashuvdan (qiyosiy) foydalandi. Quyida mazkur qarorning qisqacha asosi keltiriladi.

Xarajat yondashuvi o'rin almashtirish tamoyiliga asoslanib, unga ko'ra xaridor ko'chmas mulk uchun yangi yer maydoni sotib olib, unda iste'mol xususiyatlariga ko'ra o'xshash yangi obyekt qurilishi uchun talab qilingan summadan ko'proq to'lamaydi. Baholovchi qurilish maydoni xarid qilish va uning bir qismi baholash obyekti bo'lgan bino qurilishi bo'yicha rasmiy xarajatlar smetasiga ega emas.

Daromad yondashuvi borasida ham Baholovchida bir nechta asoslar mavjud. Avvalo – buyurtmachining bu uyda mutlaqo istiqomat maqsadlaridan foydalanishiga oid axborotdir, ya'ni bo'lg'usi mulkdor uni daromad olish maqsadida ijaraga berishni rejalashtirmagan.

Baholovchining fikricha, ko'p kvartirali uydagi kvartiralarini baholashda mavjud uch yondashuvdan qiyosiy yondashuvni qo'llash mumkin, axborot ta'minotining rivojlangan tizimi ta'sirida u ancha xolis natijalarga olib keladi.

11. Qiyosiy yondashuv yordamida baholash obyekti qiymatini aniqlash

Baholash obyekti qiymatining o'xshash obyektlar sotilish narxi bilan bevosita bog'liqligi ushbu yondashuvni qo'llash uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Har bir taqqoslanadigan sotish baholash obyekti bilan qiyoslanadi. Taqqoslanadigan sotish narxiga ular o'rtasidagi jiddiy farqlarni aks ettiruvchi tuzatishlar kiritiladi.

Tuzatish miqdori Baholovchi tomonidan ekspert yo'li yoki kvartiraning umumiy qiymatida qiyoslash elementining solishtirma ulushi asosida aniqlangan. Baholovchi tuzatishlarning quyidagi turlarini inobatga olgan (*misol*): *Uy turi; Uy qurilgan yil; Kvartira joylashgan qavat; Umumiy maydon; Oshxona maydoni; Derazadan ko'rinish; Balkon/lodjiya mavjudligi; Shovqin manbai sifatida transport magistrali; Kvartira pardozi holati va darajasi; Pollar qoplamasi; Telefon borligi; Isitish, kanalizatsiya, issiq suv ta'minoti, elektr ta'minoti; Sanuze;Axlat quvuri, lift; Metrogacha masofa; Metall eshiklar mavjudligi; Podyezd holati.*

Shunday qilib, ushbu tuzatishning o'rtacha miqdori so'ralgan narx (ommaviy oferta) dan dan ... gacha foizda tebranishi mumkin.

Bayon qilingan barcha dalillarni, shuningdek, mintaqadagi ko'chmas mulk bozoridagi holatni hisobga olgan holda Baholovchi baholash obyektining qiymatini ikki foizga kamaytiruvchi qo'shimcha tuzatish kiritdi.

Shunday qilib, qiyosiy yondashuv asosida hisoblangan kvartira qiymati ... AQSH dollarini tashkil qiladi.

12. Baholash obyektining yakuniy qiymati haqida xulosa

Turarjoy ko'chmas mulkini baholash bo'yicha mavjud usullardan foydalanib amalga oshirilgan hisoblash va tahlil natijasida Baholovchi baholash objekti bozor qiymatining yakuniy miqdorini aniqladi, yaxlitlangandan so'ng uAQSH dollariga teng bo'ldi.

..... 200...yil holatiga ko'ra baholash obyektiga egalik huquqining bozor qiymatining prognoz miqdoriokrugdagi taqqoslanuvchan maydonliqavatli uylarning kvartiralari qiymatining o'sish sur'atini hisobga olgan holda oyiga o'rtacha% (20...y va 20.... y. ikkinchi yarmi bo'yicha) va AQSH dollarini tashkil qildi (yaxlitlangan).

13. Tugatish qiymatini aniqlash

Ekspert baholash jarayonida mintaqaviy turarjoy ko'chmas mulk bozoridagi vaziyat, o'xshash obyektlar uchun taklifdan ortuvchi barqaror talab, baholash obyektining afzalliklari va kamchiliklari hisobga olindi. Mazkur ma'lumotlar tahlili Baholovchiga ushbu aktivni likvid sifatida ko'rib chiqish mumkin, uni muddatida sotish holatida uning tugatish qiymati esa o'xshash obyektlar uchun ekspozitsiya muddatidan kam, bozor qiymatidanfoizni, ya'ni.....AQSH dollarini tashkil qilishi mumkin degan xulosa chiqarishga imkon berdi.

14. Axborot manbalari

Hisobotda foydalanilgan asosiy axborot manbalari sifatida ochiq elektron va matbuot nashrlari ma'lumotlari xizmat qilib, ularda erkin foydalanish tartibida ofertalar, analitik materiallar, ekspert baholashlar va yetakchi ko'chmas mulk agentliklari mutaxassislari bilan suhbatlar e'lon qilinadi. Ularning orasida – davriy nashrlardan (misol) «Частный сектор», «Toshkent oqshomi», shuningdek, www.gki.uz, www.torg.uz sayti va boshqalar.

15. Baholovchi imzosi

2009-yilda qabul qilingan «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonun talablariga muvofiq Hisobot shaxsan Baholovchi tomonidan imzolanadi va uning muhri bilan tasdiqlanadi. Baholovchi TASHKILOT xodimi hisoblanganligi uchun uning imzosi ushbu tashkilot muhri bilan tasdiqlanadi.

_____	_____
m.o'.	

16. Hovalar ro'yxati

- 1-ilova. Shahar xaritasida baholash obyekti joylashuvi
- 2-ilova. Baholash obyekti umumiy maydoni birligi qiymatini hisoblash jadvali
- 3-ilova. Baholash obyekti hujjatlari
- 4-ilova. Baholash obyekti fotografiyalari.

MUNDARIJA

Kirish	3
I bob. BAHOLASH BO‘YICHA HISOBOT TUZISHNING ASOSIY TUSHUNCHALARI, MAQSADI VA MANTIG‘I	
1.1. Qiymat turlari, baholash yondashuvlari va usullari.....	4
1.2. Baholash haqida hisobot tuzish mantig‘i.....	11
II bob. MULK TASNIFI VA ISHONCHLILIK REYTINGI	
2.1. Ko‘chmas mulk tasnifi.....	14
2.1.1. Ofis binolari tasnifi.....	14
2.1.2. Tijorat ko‘chmas mulklari tasnifi.....	15
2.1.3. Omborxonona binolari tasnifi.....	16
2.2. Ko‘char mulk tasnifi.....	18
2.2.1. Avtomobillarning Yevropa toifasi bo‘yicha tasnifi.....	18
2.2.2. Kuzov turi bo‘yicha avtomobillar tasnifi.....	19
III bob. BAHOLASH FAOLIYATINI HUQUQIY- ME‘YORIY TARTIBLASHTIRISH	
3.1. Mulkn baholashni qonuniy tartiblashtirish.....	23
3.2. Baholash faoliyatini me‘yoriy tartiblashtirish.....	28
IV bob. XARAJAT YONDASHUVI ASOSIDA MULKNI BAHOLASH	
4.1. Ko‘chmas mulkn baholashda xarajat yondashuvi.....	32
4.2. Obyektlarning tugatish qiymatini aniqlashda narx bo‘yicha talablar o‘zgaruvchanligi hisobini yuritish usuli.....	36
V bob. QIYOSIY YONDASHUV ASOSIDA MULKNI BAHOLASH	
5.1. Ko‘chmas mulk obyektlari qiymatini baholashda qiyosiy (bozor) yondashuv.....	42
5.2. Taqsimot normalligi gipotezasidan qo‘pol xatoliklarni saralash usuli bilan qiyosiy tahlil baholarining ishonchligini tekshirish.....	45

**VI bob. DAROMAD YONDASHUVI ASOSIDA MULKNI
BAHOLASH**

- 6.1. Daromad yondashuvining baholash usullari..... 52
6.2. DDYo usulining ishonchliligi haqida..... 58

VII bob. KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH

- 7.1. Ko'chmas mulkni baholashning metodologik asoslari..... 63
7.2. Xonadonlarni mustaqil baholash..... 77

VIII bob. KO'CHAR MULK QIYMATINI BAHOLASH

- 8.1. Obyektning to'liq qiymatini turli usullar bilan baholash... 84
8.2. Bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan eskirishlarni
hisobga olgan holda qiymatni hisoblash formulasi..... 87

IX bob. BIZNES QIYMATINI BAHOLASH

- 9.1. Biznesni xarid qilish va sotishda foydalaniladigan
baholash yondashuvlari..... 90
9.2. Kompaniyaning tuzilmaviy bo'linmalarini baholash..... 94

**X bob. KO'MIR VA YADRO YOQILG'ISI SIKLLI
KORXONALAR TUFAYLI HUDUDLARNING
EKOLOGIK ZARARINI BAHOLASHGA USLUBIY
YONDASHUVLAR**

- 10.1. Ko'mir va yadro yoqilg'isi siklli (KYoTS va YAYoTS)
korxonalar faoliyati oqibatida qishloq xo'jaligida yuzaga
keladigan ekologik zararni baholash uslubi 100
10.2. KYoTS va YAYoTS korxonalarining chiqindi va
tashlanmalaridan qishloq xo'jaligida yuzaga keladigan zararni
baholash..... 105

**XI bob. BAHOLASH HAQIDA HISOBOT
EKSPERTIZASINI O'TKAZISH BO'YICHA USLUBIY
TAVSIYALAR VA OBYEKTLARNI BAHOLASHDA
BAHOLOVCHILARNING ASOSIY XATOLIQLARI**

- 11.1. Baholash haqida hisobot ekspertizasini o'tkazish
bo'yicha uslubiy tavsiyalar..... 112
11.2. Baholash haqida hisobot ekspertizasida aniqlangan
mulk obyektlarini baholashda baholovchilarning asosiy
xatoliklari..... 114
Foydalanilgan adabiyotlar..... 117
Ilovalar..... 119

F.M.MATMURODOV

BAHOLASH ISHI

Toshkent – «Fan va texnologiya» – 2012

Muharrir:	M.Hayitova
Tex. muharrir:	A.Moydinov
Musavvir:	H.G'ulomov
Musahhih:	F.Ismoilova
Kompyuterda sahifalovchi:	N.Hasanova

**Нашр.лиц. АИ№149, 14.08.09. Босишга рухсат этилди 10.04.2012 йил.
Бичими 60x84 ¹/₁₆. «Times Uz» гарнитураси. Офсет усулида босилди.
Шартли босма табағи 9,0. Нашр босма табағи 8,25.
Тиражи 100. Буюртма № 40.**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. ...
8. ...
9. ...
10. ...
11. ...
12. ...
13. ...
14. ...
15. ...
16. ...
17. ...
18. ...
19. ...
20. ...
21. ...
22. ...
23. ...
24. ...
25. ...
26. ...
27. ...
28. ...
29. ...
30. ...
31. ...
32. ...
33. ...
34. ...
35. ...
36. ...
37. ...
38. ...
39. ...
40. ...
41. ...
42. ...
43. ...
44. ...
45. ...
46. ...
47. ...
48. ...
49. ...
50. ...
51. ...
52. ...
53. ...
54. ...
55. ...
56. ...
57. ...
58. ...
59. ...
60. ...
61. ...
62. ...
63. ...
64. ...
65. ...
66. ...
67. ...
68. ...
69. ...
70. ...
71. ...
72. ...
73. ...
74. ...
75. ...
76. ...
77. ...
78. ...
79. ...
80. ...
81. ...
82. ...
83. ...
84. ...
85. ...
86. ...
87. ...
88. ...
89. ...
90. ...
91. ...
92. ...
93. ...
94. ...
95. ...
96. ...
97. ...
98. ...
99. ...
100. ...

«Fan va texnologiyalar Markazining bosmaxonasi» da chop etildi.
100066, Toshkent shahri, Olmazor kўchasi, 171-uy.

FAN VA 
TEKNOLOGIYALAR

ISBN 978-9943-10-673-4



9 789943 106734

