

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

**ОЛИЙ ТАЪЛИМ ТИЗИМИ ПЕДАГОГ ВА РАХБАР КАДРЛАРИНИ
ҚАЙТА ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ МАЛАКАСИНИ ОШИРИШНИ
ТАШКИЛ ЭТИШ БОШ ИЛМИЙ-МЕТОДИК МАРКАЗИ**

**ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ИҚТИСОДИЁТ УНИВЕРСИТЕТИ ҲУЗУРИДАГИ
ПЕДАГОГ КАДРЛАРНИ ҚАЙТА ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ
МАЛАКАСИНИ ОШИРИШ ТАРМОҚ МАРКАЗИ**

МОЛИЯ ЙЎНАЛИШИ

«БАҲОЛАШ ИШИ»

МОДУЛИ БЎЙИЧА

Ў Қ У В – У С Л У Б И Й

М А Ж М У А

Тошкент 2018

Мазкур ўқув-услубий мажмуа Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 201_ йил _____даги ____-сонли буйруғи билан тасдиқланган ўқув режа ва дастур асосида тайёрланди.

Тузувчилар: ТМИ профессори, и.ф.д. Шохъзамий Ш.Ш.,

Тақризчи: ТДИУ “Молия ва солиқлар” кафедраси профессори,
и.ф.д. М.Алимардонов

Ўқув -услубий мажмуа Тошкент давлат иқтисодиёт университети Кенгашининг 201__ йил _____даги ____-сонли қарори билан нашрга тавсия қилинган.

МУНДАРИЖА

| | |
|--|------------|
| I. Ишчи дастур | 4 |
| II. Модулни ўқитишда фойдаланиладиган интерфаол таълим методлари. | 11 |
| III. Назарий материаллар..... | 17 |
| IV. Амалий машғулот материаллари..... | 140 |
| V. Кейслар банки..... | 143 |
| VI. Мустақил таълим мавзулари | 147 |
| VII. Глоссарий..... | 150 |
| VIII. Адабиётлар рўйхати | 162 |

І. ИШЧИ ДАСТУР

Кириш

Мазкур ишчи дастур иқтисодиёт соҳаси қайта тайёрлаш ва малака ошириш йўналишлари учун хорижий тажрибалар асосида ишлаб чиқилган ва Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2017 йил 24 июндаги “Олий таълим муассасаларининг янги 2017-2018 ўқув йилига тайёргарлик вазифалари тўғрисида”ги 4/2-сонли қарори билан белгиланган ўқув режа ва дастурга мувофиқ шакллантирилган.

Дастур Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2015 йил 12 июндаги “Олий таълим муассасаларининг раҳбар ва педагог кадрларини қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-4732-сон Фармонидаги устувор йўналишлар мазмунидан ҳамда 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясининг “ИВ. Ижтимоий соҳани ривожлантиришнинг устувор йўналишлари”нинг 4.4. Таълим ва фан соҳасини ривожлантириш бандида “...таълим ва ўқитиш сифатини баҳолашнинг халқаро стандартларини жорий этиш асосида олий таълим муассасалари фаолиятининг сифати ҳамда самарадорлигини ошириш”¹ вазифаси белгиланганлигидан келиб чиққан ҳолда тузилган бўлиб, у замонавий талаблар асосида қайта тайёрлаш ва малака ошириш жараёнларининг мазмунини такомиллаштириш ҳамда олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий компетентлигини мунтазам ошириб боришни мақсад қилади.

Дастур Ўзбекистон Республикаси Президентининг ўтган йил 12 июндаги “Олий таълим муассасаларининг раҳбар ва педагог кадрларини қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-4732-сонли, 2017 йил 7 февралдаги «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги ПФ-4947-сонли Фармонлари, 2017 йил 20 апрелдаги «Олий таълим тизимини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги ПҚ-2909-сонли қароридаги устувор йўналишлар ва вазифалар мазмунидан келиб чиққан ҳолда тузилган бўлиб, у замонавий талаблар асосида қайта тайёрлаш ва малака ошириш жараёнларининг мазмунини такомиллаштириш ҳамда олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий компетентлигини мунтазам ошириб боришни мақсад қилади².

Ҳозирда Ўзбекистон иқтисодиётининг барқарор ўсишида мулк бозори ва мулкчилик муносабатлари ривожланишини самарали таъминлаб беришда

¹ 2017 — 2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегияси Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли Фармонида 1-ИЛОВА.

² Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 20 апрелдаги “Олий таълим тизимини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-2909-сонли Қарори. Халқ сўзи газетаси 2017 йил 21 апрел.

муҳим роль ўйнайдиган баҳолаш фаолиятини амалга оширувчи мутахассисларига боғлиқ бўлгани учун фаннинг ўрни олий малакали баҳоловчи кадрларни тайёрлашда беқиёсдир.

“Баҳолаш иши” фани доирасидаги билим ва кўникмаларга асосланган баҳоловчилар мулкчилик тизими ва хўжалик юритувчи субъектларнинг мулк бозоридаги фаолиятини самарали бошқаришда муҳим роль ўйнаганлиги сабабли, ушбу фанни Ўзбекистон ва жаҳон тажрибасига асосланган ҳолда чуқур ўрганиш зарур.

Фанни ўрганиш асосида талабаларда турли мулк қийматини баҳолаш иши бўйича зарурий назарий билимлар шакллантирилади ва амалий кўникмалар ҳосил қилинади.

Модулнинг мақсади ва вазифалари

- Ўзбекистон Республикасида иқтисодиётни эркинлаштириш ва иқтисодий ислохатларни чуқурлаштиришда баҳолаш сиёсати алоҳида ўрин эгаллайди. Ўзбекистон иқтисодиётининг ривожланишида мулкни баҳолаш бўйича мутахассисларни тайёрлашга зарурат катта. Шунинг учун фаннинг ўрни баҳолаш иши бўйича олий малакали кадрларни тайёрлашда беқиёсдир.

- Фанни ўрганиш асосида тингловчи мулкни баҳолашни, яъни мулкни баҳолашда ёндашувларни қўллаш ҳамда жаҳон амалиётининг баҳолаш соҳадаги илғор ютуқларини таҳлил қилиш асосида унинг назарий билимлари ва амалий кўникмалари ҳосил қилинади.

- Фанни ўқитишдан мақсад – тингловчиларда мулкни баҳолаш фаолиятини бўйича зарурий назарий билим, амалий кўникма ва малакани шакллантириш.

- Фаннинг вазифаси – тингловчиларга баҳолаш фаолиятини назарий-методологик асосларини ҳамда жаҳон тажрибасини Ўзбекистон иқтисодиётининг ривожланишида қўллашни ўргатишдан иборат

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

Тингловчилар билим, малака ва кўникмаларга эга бўлиши учун баҳолаш иши методологияси ва жаҳон тажрибасини амалиётда қўллашни ўзлаштиришлари лозим. Шундан келиб чиқиб,

-баҳолаш фаолиятининг мулкий муносабатлар ва иқтисодиётдаги роли ҳақидаги билимларга эга бўлиши;

-баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартиблаштириш тушунчасига эга бўлиш;

-баҳолаш фаолиятининг замонавий тенденциялари ва муаммолари билиши;

-баҳолаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий асослари ва баҳолаш фаолияти бўйича жаҳон тажрибасини ўзлаштирган бўлиши лозим.

Тингловчи:

- мулк қийматини баҳолаш иши тушунчаси ва мазмуни;
- мулк экспертизасини;
- баҳолаш фаолиятининг ахборот таъминотини;
- баҳолаш фаолиятининг объектлари ва субъектларини *билиши* керак.

Тингловчи:

- кўчмас мулк кадастри асослари таҳлил етиш;
- баҳолаш иши методологияси ва ундаги инновациялар таҳлил қилиш;
- баҳолашнинг методологик асослари ва тамойилларидан фойдаланиш;
- баҳолаш фаолияти бозор инфратузилмасининг алоҳида хизмат тармоғи сифатида мамлакат мулкчилик тизими ва ижтимоий-иқтисодий ривожланиш бўйича *кўникмаларига* эга бўлиши лозим.

Тингловчи:

- баҳолаш фаолиятини юритиш ва мулк қийматини бошқариш соҳаларида фойдаланилаётган дастурий маҳсуллардан фойдаланиш;
- баҳолаш фаолияти соҳасида фойдаланилаётган дастурий маҳсуллардан фойдаланиш;
- адолатли қийматни баҳолаб бошқариш моделларини ишлаб чиқиш бўйича *малакаларига* эга бўлиши зарур.

Тингловчи:

- баҳолаш фаолиятининг ахборот таъминотидан фойдаланиш;
- баҳолаш фаолияти соҳасида фойдаланилаётган дастурий маҳсуллардан фойдаланиш;
- баҳолаш фаолиятига оид норматив-ҳуқуқий ҳужжатларини амалиётда қўллаш;
- мулк қийматини баҳолашнинг миллий ва халқаро стандартларидан фойдаланиш;
- мулк қийматини мақсадли баҳолашнинг хусусиятларидан фойдаланиш;
- мамлакатда тайёрланаётган баҳолаш иши соҳасидаги мутахассисларни ўқитиш жараёнида назария ва амалиётнинг узвий боғлиқлигини таъминлаш *компетенциясига* эга бўлиши зарур;

Модулни ташкил этиш ва ўтказиш бўйича тавсиялар

“Баҳолаш иши” модули маъруза ва амалий машғулотлар шаклида олиб борилади.

Ўқув жараёнида таълимнинг интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситалари, педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларини қўллаш назарда тутилган:

- маъруза машғулотларида “Ақлий ҳужум”, “Кутиш йўлдоши”, “Концептуал жадвал”, “Ўйланг-жуфтликда ишланг-фикр алмашинг” каби интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситаларидан;

- амалий машғулотларда баҳс-мунозара, тушунчалар таҳлили, ақлий ҳужум, кейс, гуруҳларда ишлаш, SWOT-таҳлил жадвал, Т-жадвал каби интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситаларни қўллаш назарда тутилади.

Модулнинг ўқув режадаги бошқа модуллар билан боғлиқлиги ва узвийлиги

Ҳозирда баҳолаш фаолияти бозор инфратузилмасининг муҳим тармоқларидан бири ҳисобланганлиги сабабли, ушбу фанни Ўзбекистон ва жаҳон тажрибасига асосланган ҳолда чуқур ўрганиш зарур. Фаннинг ишлаб чиқаришдаги ўрни унинг доирасида олинган билимлар ва амалий кўникмалар мулкни баҳолаш билан боғлиқ профессионал фаолиятда бевосита қўлланилиши билан белгиланади.

Модулнинг олий таълимдаги ўрни

Модулни ўзлаштириш орқали тингловчилар баҳолаш фаолияти тараққиёти муаммоларини аниқлаш, уларни таҳлил этиш, баҳолаш ва ечимини топишга доир касбий компетентликка эга бўладилар.

Модул бўйича соатлар тақсимоти:

| № | Модул мавзулари | Тингловчининг ўқув юкلامаси, соат | | | | | | |
|----|---|-----------------------------------|-------------------------|-----------|-----------------|----------------|----------|-----------------|
| | | Ҳаммаси | Аудитория ўқув юкلامаси | | | | | Мустақил таълим |
| | | | жами | жумладан | | | | |
| | | | | Назарий | Амалий машғулот | Кўчма машғулот | | |
| 1. | Баҳолаш фаолиятининг методологик асослари ва тамойиллари. Баҳолаш фаолиятининг таъминот турлари | 4 | 4 | 2 | 2 | | | |
| 2. | Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган ёндашувлар. Баҳолаш фаолияти жараёни ва стандартлари | 8 | 8 | 2 | 4 | 2 | | |
| 3. | Мулк қийматини унинг турлари ҳамда хусусиятлари бўйича баҳолаш | 14 | 12 | 4 | 6 | 2 | 2 | |
| 4. | Баҳолаш фаолиятининг ривожланиши истиқболларини белгилловчи омиллар | 6 | 4 | 2 | 2 | | 2 | |
| | Жами: | 32 | 28 | 10 | 14 | 4 | 4 | |

НАЗАРИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-мавзу. Баҳолашнинг методологик асослари ва тамойиллари.

Баҳолаш фаолиятининг таъминот турлари

Баҳолаш фаолиятининг ахборот таъминоти. Ички ва ташқи ахборот манбалари. Баҳолаш фаолиятининг ҳисобот тизими. Баҳолаш фаолиятининг транспарентлиги. Баҳолаш ташкилотининг молиявий-хўжалик фаолияти ва мажбурий ҳисоботлари. Баҳолаш ташкилотининг конфиденциал ҳисобланган маълумотлари. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилмаси, таркиби ва мазмунига қўйилган талаблар. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилиги ва низолилиги. Баҳолаш тамойиллари.

2-мавзу. Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган ёндашувлар. Баҳолаш фаолияти жараёни ва стандартлари.

Мулкни баҳолаш методологиясини шаклланиши, стандартлашуви, интернационаллашуви ва муаммолари. Мулкни баҳолашнинг даромад ёндашуви ва унда қўлланиладиган усуллар. Мулкни баҳолашнинг ҳаражат ёндашуви ва унда қўлланиладиган усуллар. Мулкни баҳолашнинг қиёсий солиштириш ёндашуви ва унда қўлланиладиган усуллар. Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш концепцияси.

3-мавзу. Мулк қийматини унинг турлари ҳамда хусусиятлари бўйича баҳолаш.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг стандарт тартиби, услуги ва ахборот базаси. Кўчмас мулкни сифатий ва миқдорий таҳлил қилиш. Кўчмас мулк бозори конъюктурасини таҳлили. Кўчмас мулк қийматини даромад, ҳаражат ва қиёсий ёндашувлар ёрдамида баҳолаш. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича ҳисобот тузиш ва уни миждозга тақдим қилиш.

Кўчар (ҳаракатланувчан) мулкни баҳолашнинг стандарт тартиби, услуги ва ахборот базаси. Кўчар мулкни сифатий ва миқдорий таҳлил қилиш. Кўчар мулк бозори конъюктурасини таҳлили. Ҳаракатланувчан мулк қийматини даромад, ҳаражат ва қиёсий ёндашувлар ёрдамида баҳолаш. Кўчар мулк қийматини баҳолаш бўйича ҳисобот тузиш ва уни миждозга тақдим қилиш.

Бизнес (фирма, мулкый мажмуа) қийматини баҳолашнинг стандарт тартиби, услуги ва ахборот базаси. Бизнесни сифатий ва миқдорий таҳлил қилиш. Бизнеснинг бозори конъюктурасини таҳлили. Бизнес қийматини даромад, ҳаражат ва қиёсий ёндашувлар ёрдамида баҳолаш. Бизнес қийматини баҳолаш бўйича ҳисобот тузиш ва уни миждозга тақдим қилиш.

4-мавзу. Баҳолаш фаолиятининг ривожланиши истиқболлари белгиловчи омиллар.

Мулкчилик тизими тузилмасини ривожланишининг баҳолаш фаолияти истиқболига таъсири. Глобаллашув жараёнлари ва халқаро мулкый

муносабатлар ривожланишининг баҳолаш фаолияти истиқболига таъсири. Ўзбекистоннинг ижтимоий-иқтисодий ривожланишининг баҳолаш фаолияти истиқболига таъсири.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-амалий машғулот.

Баҳолашнинг методологик асослари ва тамойиллари. Баҳолаш фаолиятининг таъминот турлари.

Мулкни баҳолашнинг методологик асосларини шаклланиши. Мулкни баҳолашнинг методологик асосларини интернационаллашуви ва ривожланиши. Ўзбекистонда мулкни баҳолашнинг методологик асосларини шаклланиши ва такомиллашиши. Баҳолаш фаолияти тамойиллари

Баҳолаш фаолиятининг ахборот ва техник таъминоти. Баҳолаш фаолиятининг математик таъминоти. Баҳолаш фаолиятининг қонуний-меъёрий таъминоти. Баҳолаш фаолиятининг институтсионал таъминоти. Баҳолаш фаолиятининг методологик таъминоти.

Қўлланиладиган таълим технологиялари: инсерт жадвали, тоифали жадвал, контсептуал жадвал.

2-амалий машғулот.

Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган ёндашувлар.

Баҳолаш фаолияти жараёни ва стандартлари.

Мулкни баҳолашнинг даромад ёндашуви ва уни қўлланилиши услуги. Мулкни баҳолашнинг ҳаражат ёндашуви ва уни қўлланилиши услуги. Мулкни баҳолашнинг қиёсий ёндашуви ва уни қўлланилиши услуги.

Баҳолаш фаолияти жараёни тушунчаси, турлари ва мазмуни. Баҳолаш фаолияти жараёнини ташкил этиш тамойиллари, усуллари ва шакллари. Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган стандартлар тизими. Халқаро стандартлар. Миллий стандартлар.

Қўлланиладиган таълим технологиялари: инсерт жадвали, тоифали жадвал, контсептуал жадвал.

3-амалий машғулот.

Мулк қийматини унинг турлари ҳамда хусусиятлари бўйича баҳолаш.

Давлат мулкни баҳолаш ҳоллари ва хусусиятлари. Корпоратив мулкни баҳолаш ҳоллари ва хусусиятлари. Жамоа мулкни баҳолаш ҳоллари ва хусусиятлари. Хусусий мулкни баҳолаш ҳоллари ва хусусиятлари. Шахсий мулкни баҳолаш ҳоллари ва хусусиятлари.

Қўлланиладиган таълим технологиялари: инсерт жадвали, тоифали жадвал, контсептуал жадвал.

4-амалий машғулот.

Баҳолаш фаолиятининг ривожланиши истиқболлари белгиловчи омиллар.

Мулкчилик тизими тузилмасини ривожланишининг баҳолаш фаолияти истиқболига таъсири. Глобаллашув жараёнлари ва халқаро мулк

муносабатлар ривожланишининг баҳолаш фаолияти истикболига таъсири. Ўзбекистоннинг ижтимоий-иқтисодий ривожланишининг баҳолаш фаолияти истикболига таъсири.

Қўлланиладиган таълим технологиялари: инсерт жадвали, тоифали жадвал, контсептуал жадвал.

ЎҚИТИШ ШАКЛЛАРИ

Мазкур модулнинг назарий материални ўзлаштиришда қуйидаги ўқитиш шаклларидан фойдаланилади:

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

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

- **Кенг қўламли суҳбат.** Ҳамма учун умумий бўлган тавсия этилаётган мажбурий ва қўшимча адабиётлар билан машғулотнинг ҳар бир режа саволларига тингловчиларни тайёргарлигини назарда тутди. Фаоллаштиришни барча воситаларини қўллаш билан: сўзга чиқувчига ва барча гуруҳга яхши ўйлаб тузилган аниқ ифодаланган саволлар; сўзга чиқувчи тингловчиларни кучли ва кучсиз томонларига диққатларини қарата олиши; иш жараёнида очиб берилаётган, янги қирраларни ўша вақтнинг ўзида ажратиб кўрсатиш ва бошқалар асосида кўпчилик тингловчиларнинг саволларини муҳокама қилишга жалб қилиш имконини беради.

- **Пресс-конференция.** Қисқа сўзга чиқишдан сўнг, биринчи савол бўйича маърузачига (агарда маърузалар бир қатор тингловчиларга берилган бўлса, ўқитувчининг ўзи улардан бирига сўз беради) сўз берилади. Шундан сўнг, ҳар бир тингловчи маъруза мавзуси бўйича унга савол бериши лозим.

- **Кейсларни (муаммоли вазиятларни) ечиш.** Муаммоли вазиятларни ҳал этиш натижасида ҳосил бўлган, мустақил излаб топилган далиллар, касбий аҳамиятли йўналишларни излашга ва тасдиқлашга, келгусидаги касбий фаолияти билан боғлиқлигини англаб етишга ёрдам беради.

БАҲОЛАШ МЕЗОНИ

| № | Баҳолаш мезони | Максимал балл | Изоҳ |
|----|--------------------------|---------------|---|
| 1. | Тақдимот тайёрлаш | 1,0 | Мустақил иш тарзида ҳар бир тингловчи белгиланган мавзулар бўйича тақдимотлар тайёрлайди – 1,0 балл |
| 2. | Кейс топшириғини бажариш | 1,5 | Мавжуд амалий вазиятдан кейс – 1,5 балл |
| | Жами | 2,5 | |

II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ.

Муаммони жамоали тарзда ҳал этишнинг усуллари ва воситалари Музокаралар

Музокаралар – аниқ ташкил этилган икки томон фикрларининг алмашинуви.

Музокараларни ўтказиш жараёнининг тузилиши



Баҳс

Баҳс – ўз фикрини ифода этишни хоҳловчилар орасида бирон бир мунозарали масалани муҳокама қилиш, ҳақиқатни аниқлаш ва тўғри қарорни қабул қилиш.

Анжуман-баҳсининг роли

Олиб борувчи – ўргатувчи барча ваколатларига эга – баҳс боришини бошқаради, исботлар ва рад этишларнинг далилигини, тушунча ва атамаларнинг аниқлигига эътибор қаратади, мулоқотнинг барча қоидаларга муносиб тарзда ўтишини кузатади.

Оппонент – тадқиқотчилар муҳитида қабул қилинган оппонентлик жараёнини амалга оширади. У нафақат нутқ сўзловчининг асосий нуқтаи назарини ифодалаши, балки уни тушиниши орқали унинг хатоларини топиши ва ҳал этишининг ўз вариантини тақдим этиши зарур.

Мантиқчи – нутқ сўзловчи ва оппонент фикларидаги қарама-қаршилиқларни ва мантиқий хатоларни аниқлайди, тушунчалар тавсифини аниқлайди, далиллар ва рад этишларни ва фаразни олдинга суриш ҳаққонийлигини таҳлил қилади.

Психолог – маҳсулли мулоқотни ташкил этиш учун жавоб беради, биргаликда ҳаракатларни амалга ошириб, келишувга эришади, баҳснинг можарога айланишига йўл қўймайди.

Эксперт – баҳс усулининг натижавийлигини баҳолайди, олдинга сурилган фаразлар ва таклифлар, ҳулосалар ҳаққонийлигини баҳолайди, аниқ бир иштирокчининг қўшган ҳиссаси тўғрисида фикрларни билдиради ва бошқалар.

«Ақлий ҳужум»

Ақлий ҳужум (брейнсторминг – миялар бўрони) – амалий ёки илмий муаммоларни ҳал этиш фикрларни жамоали генерация қилиш усули.

Ақлий ҳужум вақтида иштирокчилар мураккаб муаммони биргаликда ҳал этишга интилишади: уларни ҳал этиш бўйича ўз фикрларини билдиради (генерация қилади) ва бу фикрлар танқид қилинмасдан улар орасидан энг мувофиқи, самаралиси, мақбули ва шу каби фикрлар танлаб олиниб, муҳокама қилинади, ривожлантирилади ва ушбу фикрларни асослаш ва рад этиш имкониятлари баҳоланади.

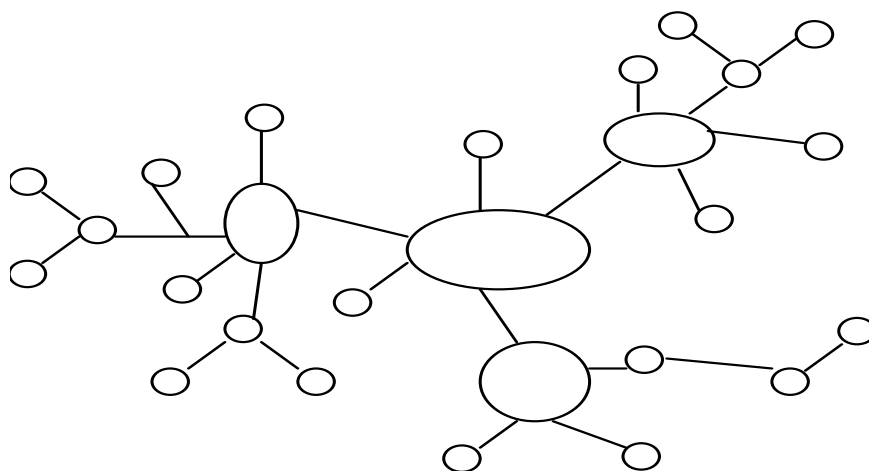
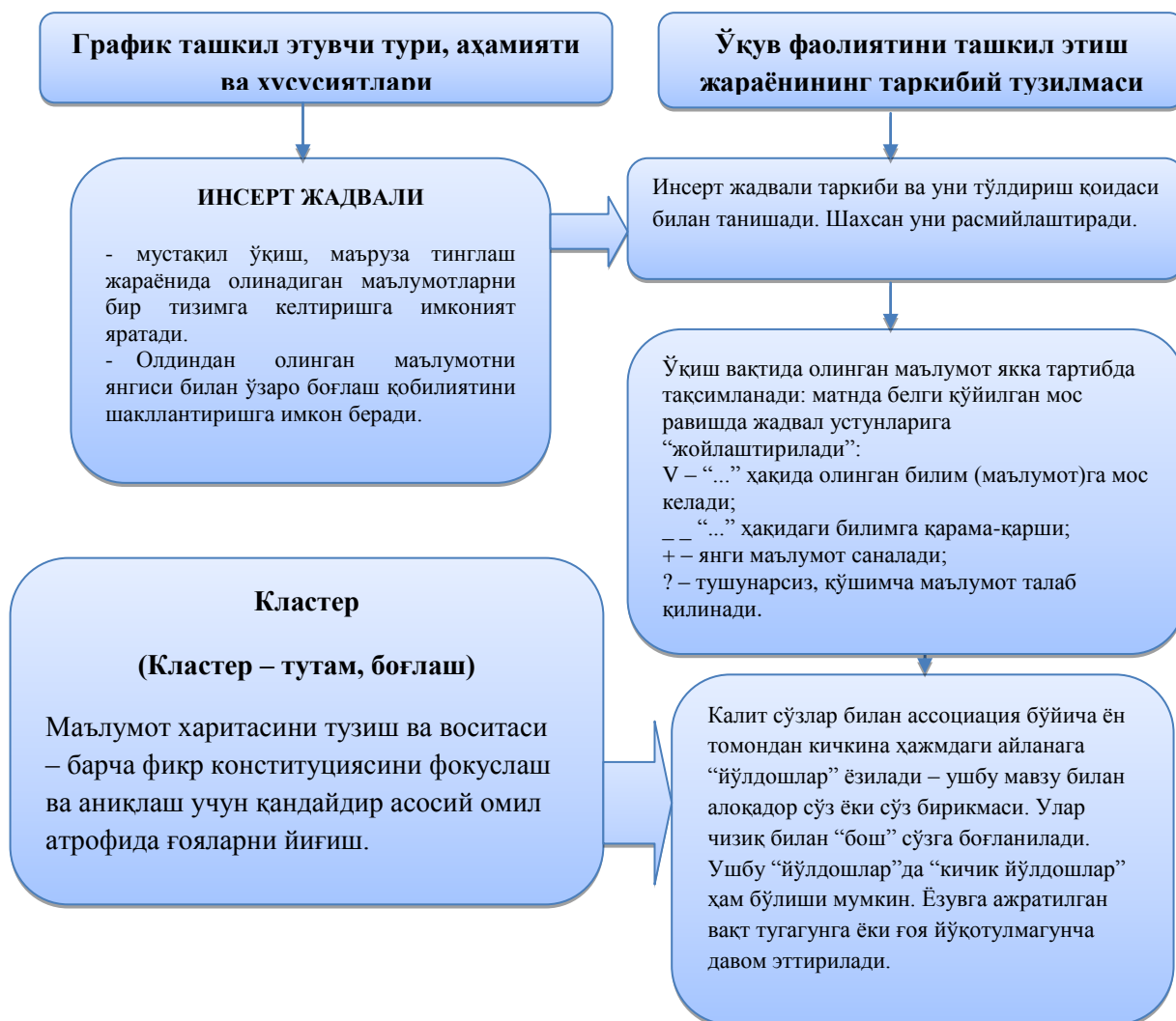
Ақлий ҳужумнинг асосий вазифаси – ўқиб-ўрганиш фаолиятини фаоллаштириш, муаммони мустақил тушуниш ва ҳал этишга мотивлаштиришни ривожлантириш, мулоқот маданияти, коммуникатив кўникмаларни шакллантириш, фикрлаш инерциясидан қутилиш ва ижодий масалани ҳал этишда фикрлашнинг оддий боришини енгиш.

• **Тўғридан-тўғри жамоали ақлий ҳужум** – иложи борича кўпроқ фикрлар йиғилишини таъминлайди. Бутун ўқув гуруҳи (20 кишидан ортиқ бўлмаган) битта муаммони ҳал этади.

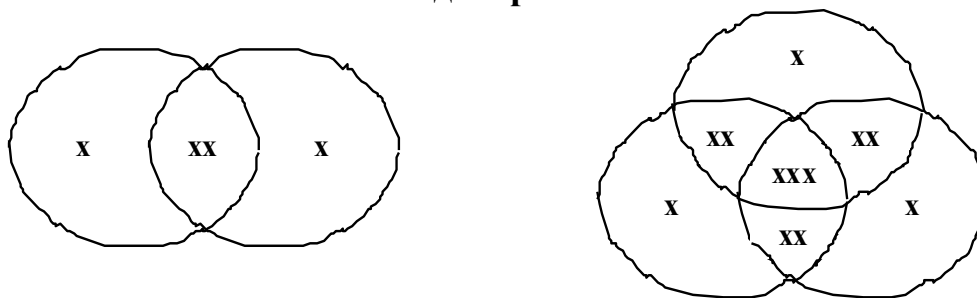
• **Оммавий ақлий ҳужум** – микро гуруҳларга бўлинган ва катта аудиторияда фикрлар генерацияси самарадорлигини кескин ошириш имконини беради.

• Ҳар бир гуруҳ ичида умумий муаммонинг бир жиҳати ҳал этилади.

Кўрғазмали тақдим этиш: график ташкил этувчилар



Венн диаграммаси



SWOT-таҳлил жадвали

SWOT – таҳлил номланиши инглизча бош ҳарфлардан олинган:

Стренгтхс – кучли томони, корхонада ички ресурслар мавжудлиги назарда тутилади;

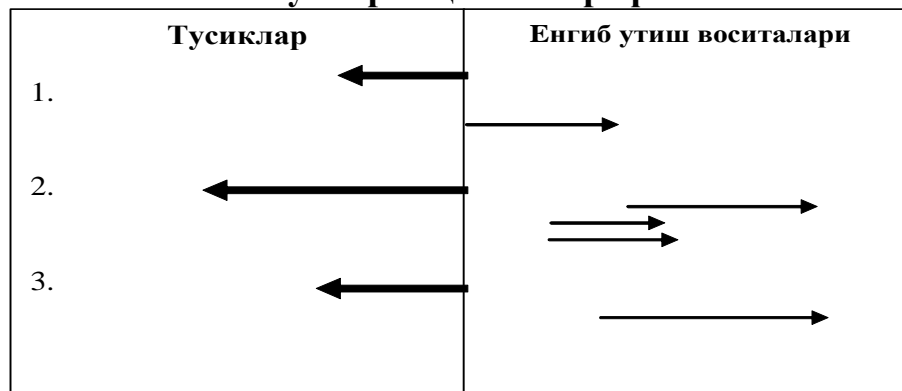
Weakness – кучсиз томони ёки ички муаммолар мавжудлиги;

Оппортуниетс – имкониятлар; корхона ривожланиши учун мавжуд имкониятлар;

Тхреатс – хавфлар; ташқи муҳитдаги мавжуд хавф-хатарлар

Қоидага кўра, SWOT – таҳлилининг муваффақияти ташкилотга боғлиқ бўлмай, балки келгусидаги стратегик мақсад ва лойиҳаларни ишлаб чиқишда унинг натижаси ҳисобга олинishiга боғлиқ бўлади. Уни қўллашда элементларини қуйидагича талқин қилиш мумкин:

«Кучлар таҳлили» графиги



«Кучлар таҳлили» графигини тузиш қондаси

Координат ўқи чизилади, чапга стрелка (кучлар) билан корхона ривожланиши ёки муайян бизнес лойиҳасини амалга оширишга халақит берувчи тўсиқлар жойлаштирилади. Ушбу стрелкалар катталиги жиҳатдан у ёки бу муаммога таъсири ҳамда жиддийлигига мос келиши лозим бўлади.

Сўнгра қарама-қарши томонга ушбу кучларни енгиб ўтиш воситалари стрелка кўринишида экс эттирилади. Уларнинг сони графикнинг ўнг томонидан натижа чиқара оладиган даражада бўлиши лозим.

Умуман олганда, бу келгусида аниқлаштиришни ва бўлакларга ажратишни талаб этадиган кучларни нисбий баҳолаш усули ҳисобланади.

“Кейс-стади” методи

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

“Кейс методи” ни амалга ошириш босқичлари

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

Кейс.

Амалий вазият. Инновацион тадқиқотлар бўйича эълон қилинган танловда Сизнинг грантингиз ғолиб бўлди. Грант ижрочилари белгиланган бўлсада, ташкилот раҳбари ижрочи сифатида Сиз танимайдиган бир ёш мутахассисни грантга қўшишга кўрсатма берди. Сиз андиша қилиб уни грантга ижрочи сифатида киритдингиз ва у бажариши лозим бўлган вазифаларни белгилаб бердингиз. 6 ой ўтди. Ижрочи ҳеч бир вазифани бажармади, лекин иш ҳақи олиб юрди. Гранд иштирокчилари ўртасида эътирозлар юзага келди.

Бундай ҳолатда Сиз гранд раҳбари ёки ижрочи сифатида қандай йўл тутасиз?

1. Раҳбарингизга арз қилиб, вазиятни тўғрилаш учун ёрдам сўрайсиз.
2. Ёш мутахассис вазифаларини ўзингиз бажариб боришингиз бошқа ижрочиларга айтиб, вазиятни тўғрилайсиз.
3. Ёш мутахассис вазифаларини бошқа ижрочилар бажариши учун тақсимлаб берасиз.
4. Маслаҳатчи уни гранддан чиқариб ташлайсиз.
5. Ёки бошқача йўллари топасиз.

III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР

1-мавзу. Баҳолаш фаолиятининг методологик асослари ва тамойиллари. Баҳолаш фаолияти таъминот турлари.

Режа:

- 1. Мулкни баҳолашнинг методологик асосларини шаклланиши.**
- 2. Мулкни баҳолашнинг методологик асосларини интернатсионаллашуви ва риволаниши.**
- 3. Ўзбекистонда мулкни баҳолашнинг методологик асосларини шаклланиши ва такомиллашиши.**
- 4. Баҳолаш фаолияти тамойиллари.**
- 5. Баҳолаш фаолиятининг таъминот турлари**

Баҳолаш жараёнининг назарий асоси бўлиб, баҳолаш тамойилларининг тизими ҳисобланади. Жаҳон амалиётида баҳолаш тамойилларининг тўртта гуруҳи ажратилади:

- мулкдорнинг тасаввурларига асосланган;
- мулкни эксплуатация қилиш билан боғлиқ бўлган;
- бозор муҳитининг ҳаракатидан келиб чиқадиган;
- энг яхши ва энг самарали фойдаланиш билан боғлиқ тамойилларга асосланади.

Тамойиллар сонининг кўплиги уларнинг барчасини бир вақтнинг ўзида қўллаш мумкинлигини англатмайди (1-расм). Ҳар бир ҳолатда асосий ва ёрдамчи тамойиллар ажратилади. Бу тамойиллар фақатгина бозор иқтисодиёти субъектлари хатти-ҳаракатларининг асосий қонуниятларини тавсифлайди ва реал турмуш шароитларида бир қатор омиллар уларнинг ҳаракатларини бузиши мумкин.

Мулкчиликнинг ҳар қандай объекти қийматини баҳолаш тамойиллари биринчи гуруҳининг асосий мезони бўлиб, унинг фойдалилиги ҳисобланади. Мол-мулк агар реал ёки потенциал мулкдорга фойдали бўлса, у қийматга эга бўлади. Фойдалилик ҳар бир истеъмолчи учун индивидуал бўлгани ҳолда вақт ва қийматда сифат ва миқдор жihatдан аниқданган. Бироқ бозор иқтисодиётида мулкдор учун объектининг умумий фойдалилиги сифатида унинг даромад келтириш қобилиятини кўрсатиш мумкин. Фойдалилик қанчалик катта бўлса, баҳолаш қиймати шунчалик юқори бўлади.

Фойдалилик тамойили шундан иборатки, мулк мулкдорнинг эҳтиёжини қондиришга қанчалик кўп қодир (ишлатиш давомийлиги) бўлса, унинг қиймати шунчалик юқори бўлади.

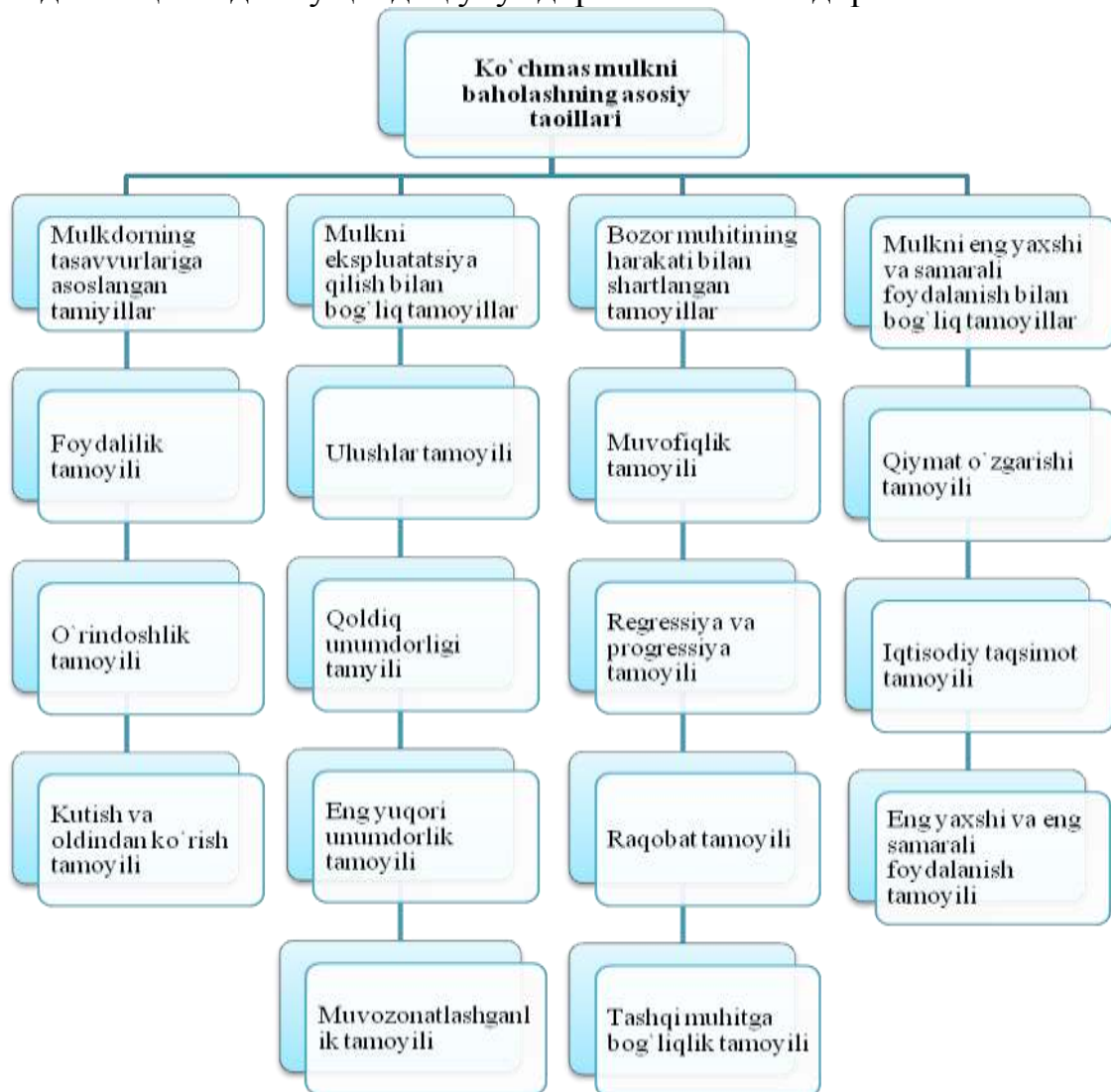
Ҳаридор ҳар доим ҳам бир хилдаги мол-мулк билан чегараланмайди. Шунинг учун мулк қийматини баҳолашнинг яна бир методологик тамойилини ажратиш мумкин - бу ўрин босиш тамойили. У қуйидаги тарзда аниқланади: кўчмас мулкнинг энг юқори қиймати худди шундай фойда берадиган бошқа мулк харид қилиниши мумкин бўлган энг кам нарх билан аниқланади.

Фойдалилик тамойилидан баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади - кутиш ёки олдиндан кўриш тамойили.

Баҳолаш тамойилларининг иккинчи гурухи мулкдан фойдаланиш билан шартланган ва ишлаб чиқарувчиларнинг тасаввурларига боғлиқ.

Ҳар қандай иқтисодий фаолиятнинг даромадлиги ишлаб чиқиришнинг тўртта омили билан белгиланади: ер, ишчи кучи, сармоя ва бошқарув. Мулкнинг даромадлиги - бу барча тўрт омил ҳаракатининг натижасидир, шунинг учун тизим сифатида мулкнинг қиймати даромадни баҳолаш асосида аниқланади. Мулкни баҳолаш учун ҳар бир омилнинг ундан олинadиган даромаднинг шаклланишига қўшган хиссасини билиш зарур. Бундан улуш тамойили келиб чиқади, у қуйидагидан иборат: мулкый мажмуа тизимига ҳар қандай қўшимча активнинг қўшилиши, агар олинadиган кўчмас мулк қийматиниш ўсиши уни харид қилиш харажатларидан юқори бўлса, иқтисодий жихатдан мақсадга мувофиқдир.

Ер участкасининг ортиқча унумдорлиги менежмент, ишчи кучи ва сармоядан фойдаланиш харажатлари тўланганидан сўнг қолган соф даромад сифатида аниқланади. Бу қолдиқ унумдорлик тамойилидир.



1-расм. Кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари³

Ишлаб чиқаришнинг у ёки бу омили ўзгариши объект қийматини ошириши ёки камайтириши мумкин. Иқтисодий назариянинг ушбу қонидасидан мулкни баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади, унинг мазмуни қуйидагича: ишлаб чиқаришнинг асосий омилларига ресурсларнинг қўшилиб бориши билан соф натижа (даромад) ҳаражат ўсиши суръатларидан тезроқ оша бошлайди, бироқ маълум бир нуқтага этгандан кейин, соф натижа секин суръатлар билан ўсади. Бу секинлик қийматнинг ўсиши қўшилган ресурсларнинг ҳаражатларидан камроқ бўлмагунга қадар давом этади. Мазкур тамойил энг юқори даромад назариясига асосланади ва юқори унумдорлик тамойили деб номланади.

Демак, мулкний мажмуанинг қийматини баҳолашда мувозанатлашганлик (мутаносиблик) тамойилини ҳисобга олиш зарур, унга кўра кўчмас мулкдан энг юқори даромадни ишлаб чиқариш омилларининг оптимал нисбатларига риоя қилиш орқали олиш мумкин.

Тамойилларнинг учинчи гуруҳи бозор муҳитининг ҳаракати билан туғридан-туғри боғлиқдир. Бозор иқтисодиётида нархни шакллантиришга таъсир этувчи муҳим омил бўлиб талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ҳисобланади. Агар талаб ва талиф тенг бўлса, у ҳолда нархлар барқарор бўлиб қолади.

Юқорида таъкидланганидек, фойдалилик вақт ва кенгликда аниқланган. Бозор бу аниқликни биринчи галда нарх орқали ҳисобга олади. Агар кўчмас мулк ушбу ҳудуд учун муайян вақтда хос бўлган бозор андазаларига мос келса, у ҳолда унинг нархи ўртача бозор қиймати атрофида ўзгариб туради; агар объект бозор талабларига мос келмаса, у ҳолда бу, одатда, ушбу мулкнинг паст нархлари орқали акс этади. Бундай қонуниятнинг амал қилиши билан бошқа тамойил - мувофиқлик тамойили боғлиқ, унга кўра ишлаб чиқаришнинг жихозланганлиги, технология, даромадлилик даражаси ва хоказолар бўйича бозор талабларига мос келмайдиган кўчмас мулк ўртачадан паст нархда баҳоланади.

Мувофиқлик тамойили билан регрессия ва прогрессия тамойиллари боғлиқ. Регрессия, қачонки кўчмас мулк ушбу бозор шароитларига кўра ортиқча бўлган яхшиланиш билан тавсифланса, содир бўлади. Бундай мулкнинг бозор нархи, эҳтимол, унинг реал қийматини акс эттирмайди ва уни шакллантиришнинг реал ҳаражатларидан паст бўлади. Прогрессия, қачонки кўшни объектларнинг, масалан, яхшиланган инфратузилмани таъминловчи объектларнинг фаолият кўрсатиши натижасида ушбу кўчмас мулкнинг бозор нархи унинг қийматидан юқори бўлганда, содир бўлади.

³ Yakubov A.X. "Turar joy shaklidagi ko'chmas mulkni baholashda shahar hududiy ko'rsatkichlari ta'sirini o'rganish" magistrlik dissertatsiyasidan TAQI 2012 y., 167 bet.

Рақобат тамойилнинг мазмуни қуйидагича: агар рақобот кўрашининг кескинлашуви кутилаётган бўлса, у ҳолда бўлажак фойдаларни башорат қилишда ушбу омилни даромадлар оқимининг тўғридан-тўғри камайиши ҳисобидан, ёки хатар омилни ошириш йўли билан ҳисобга олиш мумкин, бу ҳам бўлажак даромадларнинг жорий қийматини пасайтиради.

Кўчмас мулкнинг қиймати нафақат ички омиллар билан, балки кўплаб ташқи омиллар билан ҳам белгиланади. Мол-мулкнинг қиймати кўпроқ ташқи муҳитнинг ҳолатига, мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий барқарорликнинг даражасига боғлиқ. Шундай экан, кўчмас мулкни баҳолашда ташқи муҳитга боғлиқлик тамойилини инобатга олиш зарур.

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари тўртинчи гуруҳининг муҳим мезонлари бўлиб унинг қийматининг бозор конъюнктурасининг сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар таъсири остида ўзгаришидан келиб чиқиб ўзгариши ҳисобланади.

Шубҳасиз, сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар бозор конъюктураси ва нарх-наво даражасига таъсир кўрсатади. Корхона қиймати ўзгаради. Бинобарин, корхона қийматини баҳолаш маълум бир санада амалга оширилиши керак. Қиймат ўзгариши тамойилининг моҳияти ана шундан иборат. Шунинг учун мазкур кўчмас мулкдан фойдаланишнинг эҳтимолий усуллари кўриб чиқиш учун бозор муҳитининг шарт-шароитларидан келиб чиқиш зарур. Агар кўчмас мулкни икки ва ундан ортиқ мулк хуқуқларга тақсимлаш мумкин бўлса, иқтисодий тақсимот юзага келади, бунинг натижасида объектнинг умумий қиймати ортади. Иқтисодий тақсимот тамойили шуни билдирадики, мулк хуқуқларни объектнинг умумий қийматини оширадиган тарзда тақсимлаш ва бирлаштириш лозим.

Бундай таҳлилнинг натижаси бўлиб мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш ҳисобланади, бошқача айтганда, мулкдан фойдаланишнинг йўналишини аниқлаш юридик ва техник жихатдан амалга ошириладиган ва мулкдорга баҳоланаётган мулкнинг энг юқори қийматини таъминлайди. Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили ана шундан иборат. Мазкур тамойил, агар баҳолаш катта таркибда мақсадида амалга ошириладиган бўлса, қўлланилади. Агар баҳолашнинг мақсади амалдаги мулк мажмуанинг қийматини эҳтимолий ўзгаришларни ҳисобга олмаган ҳолда аниқлашдан иборат бўлса, у ҳолда ушбу тамойил қўлланилмайди.

Ўзбекистон шароитида мулкни баҳолаш жараёнида мулкни кўп жихатларига аҳамият берилиши керак, авваллам бор, қонунда кўрсатилаган меъёрлардан чиқиб кетмаётганлигини, баҳоловчи ташкилот томонидан тўғри фактлар ва баҳоланаётган объектга нисбатан реал қийматини келтириб чиқаришда одилна принцип асосида нарх берилмаётганлигига аҳамият берилиши керак.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашга ижтимоий, иқтисодий, сиёсий, табиий ва бошқа омиллар доимо таъсир кўрсатади.

Ижтимоий омиллар, асосан аҳолининг хусусиятлари билан намоён этилган. Уларга демографик таркиб, никоҳдан ўтиш ва ажрашишлар даражаси, оилалардаги болаларнинг ўртача сони, аҳолининг ёш гуруҳлари бўйича тақсимланиши ва ҳ.к.лар киради. Буларнинг барчаси мол-мулкка бўлган потентсиал талаб ва унинг таркибидан далолат беради.

Кўчмас мулкнинг қийматини баҳолашни белгилаб берувчи асосий иқтисодий омиллар қуйидагилардан иборат:

- талаб;
- баҳоланаётган кўчмас мулкнинг ҳозирги ва булажак фойдаси;
- ана шундай кўчмас мулкни барпо этиш ҳаражатлари;
- ана шундай кўчмас мулкка бўлган талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати;
- кўчмас мулкдан даромадлар олиш хатари;
- кўчмас мулкни назорат қилиш даражаси ва унинг ликвидлилик даражаси.

Асосий сиёсий омиллар кўчмас мулкнинг қийматини баҳолашга катта тасир кўрсатувчи ва базан айрим минтақаларда талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати каби мавжуд иқтисодий шароитларга эгалик қилишга қодир бўлган барча даражаларда кўчмас мулк қийматининг давлат томонидан тартибга солинишини ўз ичига олади. Давлат томонидан тартибга солиш соҳасига қуйидагилар киради:

- кўчмас мулк айланмаси ва эрдан фойдаланиш усуллари
- чегараланиши, қурилишдаги меёрлар;
- коммунал хизматлар, ёнғиндан сақлаш ва тартибни сақлаш, чикиндиларни йиғиш ва жамоат транспорти;
- солиқ сиёсати;
- кўчмас мулкнинг қийматига тасир кўрсатувчи махсус ҳуқуқий меёрлар (ижара ставкаларининг меъёрий белгиланиши, мулкчилик ҳуқуқларининг чегараланиши, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш туғрисидаги қонунлар, капитал қурилишга давлат инвестициялари ва ҳ.к.).

Табиий омилларнинг таъсири ҳам табиий, ҳам сунъий шарт-шароитлар, яъни ҳудуднинг иқлим шароитлари (ёғингарчилик, ҳарорат, намлик), топография, тупроқнинг хусусияти, захарли элементлар, қурилишни давом эттириш йўлидаги табиий тўсиқлар, баҳоланаётган мол-мулк жойлашган ҳудуднинг тошқинлар, кўрғоқчилик, довуллар, қуюнлар, зилзилалар ва ўпирилишларга тез-тез учраши нуктаи назаридан кўриб чиқилади.

Тамойиллар сонининг кўплиги уларнинг барчасини бир вақтнинг ўзида қўллаш мумкинлигини англатмайди. Ҳар бир ҳолатда асосий ва ёрдамчи тамойиллар ажратилади.

Демак, мулкнинг мажмуанинг қийматини баҳолашда мувозанатлашганлик (мутаносиблик) тамойилини ҳисобга олиш зарур, унга кўра кўчмас мулкдан энг юқори даромадни ишлаб чиқариш омилларининг оптимал нисбатларига риоя қилиш орқали олиш мумкин.

Тамойилларнинг учинчи гуруҳи бозор муҳитининг ҳаракати билан туғридан-туғри боғлиқдир. Бозор иқтисодиётида нархни шакллантиришга

таъсир этувчи мухим омил бўлиб талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ҳисобланади. Агар талаб ва талиф тенг бўлса, у холда нархлар барқарор бўлиб қолади.

Юқорида таъкидланганидек, фойдалилик вақт ва кенгликда аниқланган. Бозор бу аниқликни биринчи галда нарх орқали ҳисобга олади. Агар кўчмас мулк ушбу ҳудуд учун муайян вақтда хос бўлган бозор андазаларига мос келса, у холда унинг нархи ўртача бозор қиймати атрофида ўзгариб туради; агар объект бозор талабларига мос келмаса, у холда бу, одатда, ушбу мулкнинг паст нархлари орқали акс этади. Бундай қонуниятнинг амал қилиши билан бошқа тамойил - мувофиқлик тамойили боғлиқ, унга кўра ишлаб чиқаришнинг жихозланганлиги, технология, даромадлилик даражаси ва хоказолар бўйича бозор талабларига мос келмайдиган кўчмас мулк ўртачадан паст нархда баҳоланади.

Мувофиқлик тамойили билан регрессия ва прогрессия тамойиллари боғлиқ. Регрессия, қачонки кўчмас мулк ушбу бозор шароитларига кўра ортиқча бўлган яхшиланиш билан тавсифланса, содир бўлади. Бундай мулкнинг бозор нархи, эҳтимол, унинг реал қийматини акс эттирмайди ва уни шакллантиришнинг реал ҳаражатларидан паст бўлади. Прогрессия, қачонки кўшни объектларнинг, масалан, яхшиланган инфратузилмани тахминловчи объектларнинг фаолият кўрсатиши натижасида ушбу кўчмас мулкнинг бозор нархи унинг қийматидан юқори бўлганда, содир бўлади.

Рақобат тамойилнинг мазмуни қуйидагича: агар рақобот кўрашининг кескинлашуви кутилаётган бўлса, у холда бўлажак фойдаларни башорат қилишда ушбу омилни даромадлар оқимининг тўғридан-тўғри камайиши ҳисобидан, ёки хатар омилни ошириш йўли билан ҳисобга олиш мумкин, бу ҳам бўлажак даромадларнинг жорий қийматини пасайтиради.

Кўчмас мулкнинг қиймати нафақат ички омиллар билан, балки кўплаб ташқи омиллар билан ҳам белгиланади. Мол-мулкнинг қиймати кўпроқ ташқи муҳитнинг ҳолатига, мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий барқарорликнинг даражасига боғлиқ. Шундай экан, кўчмас мулкни баҳолашда ташқи муҳитга боғлиқлик тамойилини инобатга олиш зарур.

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари тўртинчи гуруҳининг мухим мезонлари бўлиб унинг қийматининг бозор конъюнктурасининг сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар таъсири остида ўзгаришидан келиб чиқиб ўзгариши ҳисобланади.

Шубҳасиз, сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар бозор конъюктураси ва нархнаво даражасига таъсир кўрсатади. Корхона қиймати ўзгаради. Бинобарин, корхона қийматини баҳолаш маълум бир санада амалга оширилиши керак. Қиймат ўзгариши тамойилининг моҳияти ана шундан иборат. Шунинг учун мазкур кўчмас мулкдан фойдаланишнинг эҳтимолий усулларини кўриб чиқиш учун бозор муҳитининг шартшароитларидан келиб чиқиш зарур. Агар кўчмас мулкни икки ва ундан ортиқ мулк хуқуқларга тақсимлаш мумкин бўлса, иқтисодий тақсимот юзага келади, бунинг натижасида объектнинг

умумий қиймати ортади. Иқтисодий тақсимот тамойили шуни билдирадики, мулккий хуқуқларни объектнинг умумий қийматини оширадиган тарзда тақсимлаш ва бирлаштириш лозим.

Бундай таҳлилнинг натижаси бўлиб мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш ҳисобланади, бошқача айтганда, мулкдан фойдаланишнинг йўналишини аниқлаш юридик ва техник жихатдан амалга оширилажак ва мулкдорга баҳоланаётган мулкнинг энг юқори қийматини тахминлайди. Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили ана шундан иборат. Мазкур тамойил, агар баҳолаш катта таркиблаш мақсадида амалга оширилаётган бўлса, қўлланилади. Агар баҳолашнинг мақсади амалдаги мулккий мажмуанинг қийматини эҳтимолий ўзгаришларни ҳисобга олмаган ҳолда аниқлашдан иборат бўлса, у ҳолда ушбу тамойил қўлланилмайди.

Ўзбекистон шароитида мулкни баҳолаш жараёнида мулкни кўп жихатларига аҳамият берилиши керак, авваллам бор, қонунда кўрсатилаган меҳёрлардан чиқиб кетмаётганлигини, баҳоловчи ташкилот томонидан тўғри фактрлар ва баҳоланаётган объектга нисбатан реал қийматини келтириб чиқаришда одилона принтсип асосида нарх берилаётганлигига аҳамият берилиши керак.

Мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини йўлга қўйиш, уни тубдан жорий қилиш ва такомиллаштириш мақсадида бир қатор меъёрий хужжатлар: қонунлар, Президент қарорлари, Вазирлар маҳкамаси қарорлари, Давлат мулкни бошқариш қўмитаси қарорлари қабул қилинди. Жумладан баҳолаш фаолиятининг тубдан жорий қилиш, уни йўлга қўйиш мақсадида 1999 йил 19 августда “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” Қонун қабул қилинди. Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сон қарори, Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли “Баҳолаш фаолиятини литсензиялаш тўғрисида”ги Қарори, ва шу қарор асосида ишлаб чиқилган “Баҳолаш фаолиятини литсензиялаш” тўғрисида Низом, 1998 йил 21 январдаги 18-сонли “Жисмоний шахсларга мулк хуқуқи тегишли бўлган бино ва иншоотлар бўйича рўйхатга олиш-баҳолаш ишларини амалга ошириш тўғрисида” қарори, 2009 йил 21 декабрдаги “Мол-мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори, 2008 йил 28 июлдаги “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизмини тасдиқлаш ҳақида” қарори, Давлат мулки, 2009 йил 22 апрелдаги “Интеллектуал мулк объектларини баҳолаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” қарори, “Мулкни баҳолаш миллий стандартлари” ва бошқа бир қатор меъёрий хужжатлар қабул қилинган.

Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 31 декабрдаги 343-сонли қарорига асосан давлат ташкилотлари ва давлат унитар

корхолари балансида бўлган асосий воситаларни, яъни кўчар мулкларни сотиш тартиби белгилаб берилди. Бу эса кўчар мулкларни баҳолашга бўлган талабини оширди.

Мулк қийматини баҳолашни ташкил этишда Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни алоҳида ўрин тутуди, унда баҳолаш фаолияти, баҳолаш объектлари, баҳолаш объекти қийматининг турлари ва уларни қўллаш соҳалари тушунчалари билан боғлиқ масалаларнинг кенг доираси қонун йўли билан тартибга солиш механизмлари изохланган⁴. Қонунда «баҳолаш объектининг бозор қиймати» (7-модда) ва «баҳолаш объектининг бозорниқидан фарқланувчи қиймати» (8-модда) тушунчалари муҳим ҳисобланади.

Қонунда баҳолаш стандартлари аниқ ифодаланган бўлиб (9-модда), улар қуйидагиларни белгилайди:

- баҳолаш тушунчалари ва тамойилларини;
- баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган атамалар ва таърифларни;
- қиймат турларига қўйиладиган талабларни;
- бошланғич ахборотга қўйиладиган талабларни;
- баҳолашни ўтказиш тартибини;
- баҳолаш усулларини қўллаиш хусусиятларини;
- баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни;
- бошқа талабларни.

Қонунда баҳолашни ўтказиш давлатга тўла ёки қисман қаршли объектлари бирор бир битим тузишга жалб этилган тақдирда ва шу жум ладан:

- баҳолаш объектларини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарувга топшириш ёки ижарага бериш мақсадида уларнинг қиймати аниқланаётганда;

- баҳолаш объектларидан гаров нарсаси сифатида фойдаланилаётганда;

- баҳолаш объектлари сотилаётганда ёки ўзга шахсга бошқача тарзда ўтказилаётганда;

- баҳолаш объектлари билан боғлиқ қарз мажмуриятларидан бошқанинг фойдасига воз кечилаётганда;

- баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг ўз фойдасига улуш тариқасида бсрилаётганда мажбурийлиги белгилаб қўйилган

Бундан ташқари қонунга биноан баҳолашни ўтказиш, баҳолаш объектининг қиймати тўғрисида имзо чеккан тақдирда ҳам шу жумладан;

- мулк натсионизатсия қилинаётганда;
- ипотека кредити берилганда;
- тарафлардан бирининг талабига биноан мулк бўлинаётганда;

⁴ О'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2009 y. 15-son, 178-modda.

- мулк мулкдорлардан давлат захтиёжлари учуй сотиб олинаётганда ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилгаи бошқача тарзда олиб кўйилаётганда;

- солиқлар на бошқа мажбурий тўловлар тўғри тўланиши устидан назорат ўтказилаётганда баҳолаш ишларини ўтказиш мажбурийлиги белгиланган.

Қонунда баҳоловчининг ҳуқуқлари, мажбуриятлари, мустақиллиги, баҳоловчи ташкилотларнинг таркибий тузилиши, унга бўлган талаблар ва баҳолаш ҳисоботлари алоҳида ўрин тутаети. Шу сабабли Ушбу Қонуннинг 2009 йилда қайта кўриб чиқилиб бир қанча ўзгартиришлар киритилди. Жумладан:

4-моддада баҳоловчи ташкилот, баҳоловчи ва баҳоловчининг ёрдамчиси тўғрисида алоҳида тушунча ва талаблар берилган. Бу билан баҳоловчининг билим малакаси юқори бўлиши, малака сертификатиға эға бўлиши, баҳоловчи ташкилот эға фаолиятини юритиш бўйича литсензияға эға бўлиши бундан ташқари бу модданинг 3-қисмида баҳоловчининг ёрдамчисининг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари хақида белгилаб қўйилган.

Қонуннинг 14 ва 15-моддаларида баҳоловчи ташкилотнинг ҳуқуқ мажбуриятлари келтирилган бўлиб, бундан ташқари 15¹-моддасида баҳоловчи ташкилот томонидан кўрсатиладиган қўшимча профессионал хизматлар кўрсатиб ўтилган. Булар:

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини экспертиза қилиш;
- инвеститсия лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш;

- баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва баҳолаш фаолиятиға ахборот технологияларини жорий этиш;

- баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини олиб бориш ва уларнинг натижаларини тарқатиш.

Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа қўшимча профессионал хизматлар ҳам кўрсатиши мумкин.

Баҳолаш стандартлари баҳоловчилар ўз маҳсулотини у асосида баҳолаши лозим бўлган сифатнинг минимал даражасини кўрсатади. Баҳолардан фойдаланувчилар, ўз навбатида, баҳоловчининг чуқур билимға эғалиги, шунингдек, у томондан касбий ва этика стандартларға амал қилинишиға нисбатан ўзларининг оқилона умидларини ўлчаш учун базаға эға бўлишади. Ҳозирги вақтда Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг меъерий-ҳуқуқий асоси баҳолашнинг халқаро стандартлари талаблари билан узвий боғланган.

Давлат мулки объектлари қийматини баҳолашнинг меъерий-ҳуқуқий асосида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан сўнгги йилларда тасдиқланган қонун ости ҳужжатлари ҳам муҳим ўрин тутаети. Бинобарин, давлат тасарруфидан чиқарилаётган (хусусийлаштирилаётган) корхона (объект)лар мулкини баҳолаш қиймати ва уни сотишда таклиф этишнинг бошланғич нархини белгилаш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2001 йил 9 мартдаги 119-сонли қарори билан тасдиқланган “Давлат мулки бўлган объектларни давлат тасарруфидан чиқариш ва

хусусийлаштириш тартиби тўғрисида Низом” билан тартибга солинади. Ушбу меъёрий ҳужжатда мулкни баҳолашдаги хатти-ҳаракатларнинг изчиллиги белгиланган бўлиб, асосий фондларнинг тикланиш қийматини аниқлаш учун нархларни индексатсия қилиш коэффициентлари бўйича асосий фондларнинг баланс қийматини қайта ҳисоблаш ва қимматлашув коэффициентларини қўллаш механизмлари аниқланган, шунингдек асоси фондлар қолдиқ қийматининг энг кам миқдорлари белгиланган.

Низомга мувофиқ ўтказилган давлат мулкининг қийматини баҳолаш натижалари белгиланган шаклдаги йиғма далолатномада акс этгирилиши керак.

Амалдаги қонуний меъёрларнинг ўзаро боғланишига ва қонун ҳужжатларига кўшимчалар ва аниқликлар киритишга алоҳида эътибор қаратилиши керак.

Хулоса қилиб айтиганда, Ўзбекистонда ҳозиргача бозор иқтисодиёти шароитида баҳолашнинг халқаро меъёрлари талабларига мос келадиган кўчар мулкларни баҳолаш тизими шаклланиши йўқ. Мавжуд меъёрий ҳужжатлар иккиламчи бозор талабларига тўлиқ жавоб бермайди ва бозор иқтисодиёти ривожланишида муҳим омил ҳисобланган хорижий инвеститсиялар тушумини ҳисобга олмайди. Баҳолаш ишларининг шу ва бошқа муаммолари Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини ривожлантириш, унинг ташкилий ва услубий асосларини такомиллаштириш ва ривожлантиришни талаб этади.

Баҳолаш фаолиятининг таъминот турлари

Баҳолашни амалга оширишдан аввал баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақида керакли маълумотлар тўплаши лозим. Маълумот баҳоловчи томонидан турли манбалардан олинади. Аммо бунда барча манбалар ишончли бўлмоғи даркор. Баҳолаш фаолиятини таъминловчи инфоформатсион омил ўзида қуйидагиларни мужассамлаштиради:

- керакли маълумотни баҳолашни амалга оширишдан аввал ва баҳолаш мобайнида излаш (норматив-ҳуқуқий асос, баҳолаш объектлари ҳақида маълумот, буюртмачи вазифалари ва имкониятлари, регион ривожланиши).
- иқтисодий таъсирларнинг баҳоловчи фаолияти натижаларига таъсирининг таҳлили.
- келишувлар тўғрисидаги маълумотлар базаси баҳоловчининг қўл остида бўлиши.
- маълумотлар таҳлилини алгоритмлаш, автоматлаштириш, натижаларни математик моделлаштириш.
- турли кўрсаткичларга кўра маълумотлар молиявий, ҳуқуқий, бошқарув, технологик, иқтисодий турларга бўлинади.

Шунингдек, ахборотни олишга кўра махфий ва оммавий турга бўлинади. Баҳолаш маълумотлари мезони:

1. Ишончлилиқ
2. Аниқлик
3. Комплекслилиқ

4. Тўлиқдик

Шу билан бирга баҳоловчи томонидан таҳлил қилинаётган маълумотлар базаси барча муҳим маълумотларга эга бўлиши ва объект нархи ҳақида хулоса чиқариш учун этарлича бўлиши лозим.

Нархни аниқлаётганда баҳоловчи микро ва макроиктисодий факторларни эътиборга олиши лозим.

Талаб: Талаб истеъмолчиларнинг эҳтиёжларидан келиб чиқади. Бу бизнес қандай фойда келтиради. Қанча вақт, қандай хавф-хатарлар учраши бизнесни назорат қилиш ва уни қайтиб сотиш каби факторлар уларни аниқлайди.

Даромад. Даромадни объект эгаси иш фаолияти натижасида, уни сота олиш натижасида фойда олиш имкони бўлганида қўлга киритади.

Фойда - даромад ва ҳаражатларни оқими нисбати билан аниқланади.

Вақт. Ташкилот нархини аниқлашда даромадлар олиш вақтни белгилайди. Бунда мол- мулк эгаси активларни сотиб олиши билан тезда фойда кўриши ёки сарфланган пули анча вақт мобайнида фойда келтиришни бошлаши мумкин.

Хавф-хатар. Нарх белгилашда кутилаётган даромадларни олиш хавф-хатари доимо мавжуд бўлади.

Назорат. Нархга таъсир этувчи омиллардан яна бири. Бу янги мулк эгаси қай даражада назоратга эга бўлиши. Агар ташкилот хусусий мулк сифатида сотиб олинса, янги мулк эгаси бир қатор ҳуқуқларга эга бўлади. Қанчалик кўпроқ ҳуқуққа эгалик сотиб олинса, шунчалик бу объект нархи юқори бўлади.

Ликвидлик. Мулкнинг яна бир асосий хусусиятларидан бири бу унинг ликвидлиги, яъни қанчалик тез пул маблағига алмашганда, шунчалик кам миқдорини юкотиш хавфи бўлиши.

Маълумотларни тўплаш хронологик усулда, ёки журналистлар, ёки бўлмаса мантиқий усулда амалга оширилади. Комплекс усул бу 3 та усулни ўз ичига олади. Хронологик усул мақсади ўтмишдан келажакка қараб маълумот йиғиш бўлса, журналистик усул энг асосийсидан юзакисига бориш, мантиқий усул эса умумийдан хусусийга ўтиш хусусийдан умумийга ўтиш.

Баҳолашда фойдаланиладиган маълумотларни 2 гуруҳга ажратиш мумкин. Ички маълумот, техник характеристикалар кўчмас мулк бўлганда бизнес фаолиятда бу молиявий ҳаракатлар ҳақида маълумот.

Ташқи маълумотлар, бозордаги ҳолатни аниқлаштирувчи маълумотлар. Халқаро стандартларда кўрсатилганидек, бозор нархи бозор кўрсаткичларига асосланади.

Бошланғич ахборот, солиштириш мумкин бўлган объектларни сотиш нархи, аренда қийматлари белгиланган компаниялар молиявий характеристикалари баҳолашнинг аниқ ва ишончли эканини тасдиқловчи энг муҳим омил ҳисобланади. Бу турдаги ахборотни ишлатишга алоқадор муаммолар барчага маълум. Кўчмас мулк савдосигина эмас, балки йирик олди-сотди битимлари кенг оммага клинча маълум қилинмайди.

Тўғридан тўғри маълумотни ололмаган баҳоловчи тасарруфида жуда жун манбаларгина қолади, масалан интернет, матбуот.

Интеграциялашган ахборот бошлангич маълумотни қайта кўриб чиқиш натижасида олинади. Бизнес учун интеграциялашган маълумотлар турли мултипликаторлар, хусусий ва қарзга олинган капиталнинг ўртача нисбатидир. Ҳар қандай бизнес, резидент мамлакатнинг ички қонун ва қонуности ҳужжатларига бўйсунди. Бу аввало, литсензия олинishi керак бўлган ишлаб чиқариш объектларига. Одатда бу ҳолларда асосий эътибор эр ости ва эр усти фойдали қазилма манбаларини қайта ишловчи ташкилотларга қаратилади.

Бозор баҳолашига катта таъсир қилувчи мезон бу ҳукуқий асос бўлиб, баҳолашнинг ахборот тизимини ташкиллаштираётганда унга алоҳида эътибор қаратиш лозим.

Шунингдек, баҳолашда аутсайдерлик маълумотлари, яъни оммавий ахборот манбалари ҳам аҳамиятлидир. ОАВ да эълон қилинган маълумотлар, у ёки бу мулкка алоқадор шахс мунозаралар, мулк эгалари сир тўтишни ният қолган, аммо баҳолаш натижасига таъсир кўрсатадиган махфий фактлар бунга мисолдир.

Мол мулкни баҳолашда қандай усул ва стандартлардан фойдаланилмасин, натижавий баҳони ишончли ва пухта бўлишига бозор маълумотларисиз эришиб бўлмайди. Эарб баҳоловчиларидан фарқли бизда маълумотлар ошкоралиги даражаси анча паст. Айрим ҳолларда эса катта муаммо ҳамдир. Гарбликлар эса улкан тажрибасига таяниб, бу маълумотларни тупловчи агентликлар, таҳлилий гуруҳлар тузиб, даврий тарзда ОАВга тақдим этадилар, мах,сус журналларда чоп этишади. Бундай маълумотлар к;ул остида бўлган баҳоловчининг иш жараёни энгиллашади, натижаси анча яхши бўлади.

Даромад келтирадиган мулк қийматини аниқлаш учун келажакда қайсидир вақтда олинishi мумкин бўлган пулнинг жорий қийматини аниқлаш керак бўлади. Малумки, инфляция шароитида пул вақт мобайнида ўз қийматини ўзгартиради. Турли вақтдаги пулларни таққослашнинг имконини берадиган асосий оператсиялар бўлиб ўстириш ва дисконтлаш оператсияси ҳисобланади.

Ўстириш – бу пулнинг жорий қийматини келгуси қийматга айлантирадиган жараён. Бунда қўйилган сўмма маълум бир вақт давомида фоиз келтирадиган ҳолда ҳисобда ушлаб турилади.

Дисконтлаш – инвеститсиядан келган пул тушумини жорий қийматга айлантириш жараёни.

Баҳолашда бу молиявий ҳисоб – китоблар мураккаб жараёнга асосланади. Ҳисобланган ҳар бир устама фоиз ставкалари асосий суммага қўшилади, сўнгра кейинги давр учун шу суммадан фоиз ҳисобланади.

Бундай мураккаб жараёнда пул бирликларининг мураккаб фоизларга асосланган 6 та функтсияси кўрилади. Ҳисоб-китобларни содалаштириш мақсадида ўстиришнинг давр ва даромаднинг маълум ставкалари учун 6 та функтсия жадвали келтирилган, бундан ташқари зарур бўлган миқдорларни ҳисоблаш учун молиявий калкулятордан ҳам фойдаланиш мумкин.

1-функсия: Пул бирлигининг келгуси қиймати (пул бирлигининг йиғилган сўммаси), (фвф, и, н).

$$FV = PV (1+i)^n = PV * f_{f,i,n}$$

Бу ерда,

ФВ=пул бирлигининг келгусидаги қиймати

ПВ=пул бирлигининг жорий қиймати

и =даромадлилик ставкаси

н =жамғариш даврлари сони, йилларда; фвф

и, $n=(1+i)^n$ - дисконтлаштириш

Агар ҳисоблаш бир йилда биттадан ортиқ марта амалга ошириладиган бўлса, формула қуйидагича бўлади:

Берилган функсия шундай ҳолларда ишлатилиши мумкинки, қачонки, пулнинг жорий қиймати ва маълум бир давр охирида даромадлар ставкасини билган ҳолда пул бирлигининг келгуси қийматини аниқлаш зарур бўлганда.

Капитал қийматини икки баравар ошириш (йиллар бўйича) муддатини аниқлаш учун капиталга бўлган даромадлилик ставкасини бутун сонларга ажратиш учун 72 зарур бўлади. Қоида 3 дан 18%гача бўлган ставкалар учун амал қилади.

Пул бирлигининг келгуси қиймати учун қуйидаги мисолни келтирамиз:

Агар ҳозир ҳисоб рақамга йиллик 10%лик даромад билан 10000сўм қўйилса, 3йил охирига келиб қанча сўмма йиғилади? $FV = 10000 (1+0,1)^3 = 13310$

2 функсия : Пул бирлигининг жорий қиймати (пвф, и, н).

Пул бирлигининг жорий қиймати келгуси қийматнинг тескараси ҳисобланади.

Агар фоизларни ҳисоблаш бир йилда бир қанча марта амалга оширилса, формула қуйидаги кўринишга эга бўлади:

Қуйидаги мисолни кўриб чиқамиз: Агар йиллик даромадлилик ставкаси 10% бўлса, 5 йилдан сўнг 8000 сўм олиш учун ҳозир ҳисоб рақамга қанча пул қўйиш керак?

3-функсия Аннуитетнинг жорий қиймати (пваф,и,н)

Аннуитет – бу бир хил вақт оралиғида бўлган бир хил ҳажмдаги тўловлардир.

Аннуитетнинг оддий ва авансли турлари бор. Агар тўловлар ҳар бир давр охирида амалга оширилса, оддий аннуитет ҳисобланади, агар бошида бўлса авансли ҳисобланади.

Оддий аннуитетнинг жорий қиймат формуласи:

ПМТ-давр оралиғидаги бир хил ҳажмли тўловлар. Агар ҳисоблаш частотаси 1 йилда бир мартадан ошса, унда

Авансли аннуитетнинг жорий қиймат формуласи қуйидагича:

Мисол:

Дала-ҳовли ижараси бўйича 1 йилга шартнома тузилди. Тўловлар ҳар ойда 1000 сўмни ташкил этади. Агар а)тўловлар ой охирида амалга оширилса; б)тўловлар ҳар ой бошида амалга оширилса.

4 – функтсия: пул бирлигининг давр бўйича жамғарилиши (фвфа,и,н).

Берилган функтсиядан фойдаланиш натижасида давр оралағидаги бир хил тўловларнинг келгуси қиймати аниқланади.

Тўловлар давр охири ва давр бошида амалга оширилиши мумкин.

Оддий аннуитет формуласи:

Йилда бир мартадан ортиқ ҳисоблашишлар учун:

Мисол:

Агар ҳисоб рақамга ҳар йилда 12%ли даромад билан 10000 сўмдан а)ҳар йил охирида; б)ҳар йил бошида қўйиб борилса, 5 йилдан сўнг қанча сўмма йиғилади.

5-функтсия Пул бирлигининг амортизатсия ажратмаси (иаоф,и,н)

Функтсия оддий аннуитетнинг жорий қийматининг тескари катталиқдаги кўриниши. Пул бирлигининг амортизатсия ажратмасидан аннуитет тўловини кредитни қоплашга йўналтирилган миқдорини аниқлаш учун фойдаланилади.

Амортизатсия-бу берилган функтсия ёрдамида аниқланадиган жараён бўлиб кредит бўйича фоизларни ва асосий қарз тўловини ўз ичига олади.

Бир йилда бир қанча тўловлар амалга оширилса қуйидаги формуладан фойдаланилади.

Мисол: 7 йилдан сўнг кредитни 100000 сўмга кўтариш учун тўловлар қандай бўлиши лозим? Йиллик ставка 15%.

6-функтсия; Бадал фонди омили (сфф,и,н)

Берилган функтсия пул бирлигини вақт бўйича жамғариш функтсиясига тескари ҳисобланади. Бадал фонди омили бир қанча вақтдан сўнг керакли сўмmani олиш учун ҳар бир давр охирида берилган фоиз орқали депонентлаштирилиши лозим бўлган аннуитет тўловини кўрсатади.

Тўловни ҳисоблаш учун қуйидаги формуладан фойдаланилади.

Бир йилда бир қанча тўловлар амалга оширилса формула қуйидагича бўлади:

Мисол:

Ҳисоб рақамга йиллик 12% ли даромад билан қўйилган 100000 сўм 5 йилдан сўнг қанча бўлади? Тўловлар ҳар йил охирида амалга оширилади.

Берилган функтсия ёрдамида аниқланадиган аннуитет тўлови фоиз тўловларисиз асосий сўмма тўловини ўз ичига олади.

Баҳолаш фаолиятини ривожлантириш иқтисодиётда ислохотлар ўтказиш ва Ўзбекистон Республикасида ҳуқуқий демократик давлат барпо этиш жараёнининг ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмасининг ривожланиши билан ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаолияти шаклланиш йўлини босиб ўтди ва ҳозирги кунда иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Баҳолаш

фаолияти ҳақидаги қонунга асосланган, баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг давлат тартиби шакллантирилган. У юридик шахсларни литсензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, литсензион талаб ва шартларнинг бажарилишини назорат қилишни ўз ичига олади.

1-жадвал

Пулнинг олти функцияси структураси

| Устунлар № | 1-устун | 2-устун | 3-устун | 4-устун | 5-устун | 6-устун |
|---------------------------|---------------------------------------|---|--|--|---------------------------------|--|
| Пул функциялари | Пул бирлигининг келгуси қиймати | Пул бирлигининг давр бўйича жамғарилиши | Бадал фонди омили | Пул бирлигининг жорий қиймати | Аннуитетнинг жорий қиймати | Пул бирлигининг амортизация ажратмаси |
| Формулалар | $(1+i)^n$ | $(1+i)^n - 1$ | $i(1+i)^n - 1$ | | $1 - 1/(1+i)^n$ | $\frac{i}{1 - 1/(1+i)^n}$ |
| Берилганлар | ПВ,и,н | ПМТ,и,н | ФВ,и,н | ФВ,и,н | ПМТ,и,н | ПВ,и,н |
| Аниқланувчи | ФВ | ФВ | ПМТ | ПВ | ПВ | ПМТ |
| Ечиладиган масалалар тури | Жорий пул сўммасининг келгуси қиймати | Давр охирида тўловлар қийматининг қандай бўлиши | Кредитнинг асосий қисмини қоплаш нормаси | Келгусида олинadиган пул сўммасининг жорий қиймати | Пул тўловларининг жорий қиймати | Фоизлар ва асосий қарз тўловини ўз ичига олган кредитнинг давр бўйича мунтазам |

Баҳолаш мақсадларига қараб баҳолаш объекти хусусида бозор қиймати ёки бозорниқидан фарқланувчи қиймат қўйилади. Баҳолаш объекти қиймати турларининг қўлланиш соҳаси ва уларнинг фарқланувчи хусусиятлари баҳолаш стандартлари билан белгиланган. Баҳолаш объектини баҳолаш пул шаклида амалга оширилади. Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очик бозорда рақобат шароитида, битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда ўз манфаатлари йўлида оқилона ва ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд-пастлигида эса бирон-бир фавқулодда ҳолатлар, шу

жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди. Агар бирон-бир баҳолаш объектини баҳолашдан мажбурий ўтказиш талаби мавжуд бўлган норматив ҳужжатда ёки баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномада қийматнинг аниқ тури кўрсатилган бўлмаса, мазкур объектнинг бозор қиймати белгиланиши лозим. Мазкур қоида норматив ҳужжатда баҳолаш объекти қийматининг турини аниқловчи, ушбу Қонунда ёки баҳолаш стандартларида назарда тутилмаган атамалардан фойдаланилган тақдирда ҳам қўлланилиши керак. Назарда тутилганидан фарқли шартларда ўтказилган энг эҳтимол тутилган баҳо бозорниқидан фарқланувчи қиймат деб тушунилади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларнинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароитлар яратилган. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Шу билан бирга, ижтимоий ва иқтисодий шароитлар ўзгаришсиз бўлмайди, баҳолаш фаолияти, мутахассислик фаолиятининг тури сифатида олиб борилаётган иқтисодий ислохотларнинг жорий талабларига жавоб бериши лозим. Миллий амалиётимизнинг жорий ва бўлгуси ҳолати таҳлили кўрсатишича, яқин йиллар баҳолаш фаолиятининг сифати янада ортиши билан тавсифланиши керак. Бу жараёнлар, айниқса, жаҳон молиявий инқирози шароитида муҳим аҳамият касб этади.

Республикамызда баҳолаш фаолияти тушунчаси ва баҳоловчи касби пайдо бўлганидан буён ҳали унча кўп вақт ўтгани йўқ. Уларга бўлган зарурият республикада иқтисодиётни бошқаришнинг маъмурий-буйруқбозлик усулларида бозор усулларига ўтиш борасида режали ишлар олиб борила бошлангани туфайли вужудга келди. Ушбу ўтиш даврида айнан давлат бош ислохотчи сифатида масъулиятни ўз зиммасига олди.

Ўзбекистонда баҳолаш институтининг ривожланиши ягона тизимни яратиш йўналишида амалга оширилмоқда. Бундай тизимнинг асоси ягона услубий кенглик бўлиши мумкин, унинг тамойилига Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантириш контсептсиясида асос солинган. Келтирилган кенглик қуйидагиларни назарда тутди:

1. Баҳолаш фаолиятининг ҳар бир элементи (компоненти, таркибий қисми) нинг ривожланиши, у ўз ичига қуйидагиларни олади:

- баҳолаш қонунчилик базасининг ривожланиши;
- баҳолаш услубий базасининг ривожланиши;
- баҳолаш субъектлари (баҳолаш ташкилотлари, шу жумладан, баҳоловчиларнинг ўзи) нинг ривожланиши;
- баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган маълумот манбаларининг ривожланиши;
- литсензияловчи органнинг ривожланиши;

– таълим муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини оширишнинг ривожланиши;

– мутахассис жамоат ташкилотларининг ривожланиши;

– баҳолаш буюртмачилари (шу жумладан, давлат) нинг ривожланиши;

– баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг ривожланиши.

2. Баҳолаш фаолияти системасининг умумий ривожланиши, у ўз ичига қуйидагиларни олади:

– ҳар бир элементни ривожлантиришнинг алоҳида мақсадларини баҳолаш фаолияти системасини ривожлантиришнинг ягона мақсадига бирлашиши;

– баҳолаш фаолияти системаси ичида барча элементларнинг ўзаро алоқаларини ривожланиши;

– баҳолаш фаолияти системаси ва бошқа соҳалар (бухгалтерия ҳисоби, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурталаш ва бошқалар) нинг ўзаро алоқасининг ривожланиши;

– баҳолаш фаолияти системасини бошқаришни ташкил қилиниши;

– республика регионларида баҳолаш фаолияти системасининг ривожланиши.

Мамлакатимизнинг узоқ ва давомли манфаатлари тақозо этган ҳолатларда ва кескин вазиятлардан чиқиш, улар туғдирадиган муаммоларни ҳал этиш зарур бўлганда иқтисодиётда давлат томонидан бошқарув усуллари қўлланди ва бундай ёндашув охир-оқибатда ўзини тўла оқлади”.

Ҳуқуқий давлат ва бозор муносабатларига асосланган хўжалик механизмини шакллантириш ҳозирги вақтда республикада амалга оширилаётган ислохотларнинг асосий мақсадидир. Бозор механизмларини ривожлантириш, ўз навбатида, иқтисодиётнинг барча соҳаларида рақобат муҳити шакллантирилишини кўзда тутди. Ҳар хил турдаги мол-мулкни баҳолаш шу масалаларни ҳал этишда ёрдам берди.

Ҳуқуқий давлатни яратиш ва ривожлантириш масалалари жамиятнинг барча аъзолари учун тенг ҳуқуқларни, шу жумладан мулкий ҳуқуқларни таъминлашга доир чора-тадбирларнинг бутун бир комплексини ўз ичига олади. Шу боис, ана шу ҳуқуқларни ҳимоялаш ва улар адолатли тарзда иқтисодий баҳоланиши учун шарт-шароит яратиш ҳар қандай ҳуқуқий давлатнинг энг муҳим вазифаси ҳисобланади. Шундай қилиб, баҳолаш фаолиятини ривожлантириш Ўзбекистон Республикасида иқтисодиётни ислоҳ этиш ва ҳуқуқий демократик давлат барпо қилиш жараёнининг ажралмас қисмидир.

Малумки Ўзбекистон Республикасининг 1999 йил 19-августдаги “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини такомиллаштириш, мавжуд вазиятларни тартибга солиш учун йўл очди ва Қонун ҳужжатлари тузишга асос бўлди.

Мазкур Қонунга қуйидагиларга мувофиқ ўзгартиришлар киритилган:

ЎзР 04.04.2006 й. ЎРҚ-28-сон Қонуни,

ЎзР 09.04.2009 й. ЎРҚ-208-сон Қонуни,

ЎзР 14.05.2014 й. ЎРҚ-372-сон Қонуни

“Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикасининг Қонунига мувофиқ ва мустақил баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усуллари тадбиқ этиш, баҳолаш ишларининг натижалари ва ҳолислиги бўйича уларнинг масъулиятини кучайтириш мақсадида, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги қарори қабул қилинди.

Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 28 июлдаги 161-сонли қарори “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказишни ташкил этиш тартиби ҳақида” Низом қабул қилиниши баҳолаш ҳиботига бўлган мавжуд талабларни, ва баҳолаш фаолиятидаги ҳолислигини оширди. Ушбу Низом Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини экспертизадан ўтказишга оид ишларни ташкил этиш тартибини белгилайди.

Ушбу қарорларнинг қабул қилиш зарурати республикадаги баҳолаш фаолияти учун катта аҳамияти эга бўлди. Қарор қабул қилингунга қадар айрим баҳоловчи ташкилотларнинг амалий фаолияти ўсиб бораётган замонавий талабларни қониқтирмаганлиги ва баҳолаш ишлари баҳоловчилар томонидан айрим ҳолларда юзаки ва паст профессионал даражада олиб борилаётганлиги маълум эди. Ўзбекистон Республикаси ҳукумати томонидан Давлат рақобат қўмитаси республикадаги баҳолаш ташкилотларини тартибга соладиган ташкилот деб белгиланганлиги баҳолаш фаолиятига оид меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ҳамда тадбиқ этиш, бажарилаётган баҳолаш ишларининг ҳолислиги ва сифати устидан назорат ўрнатиш масалалари қўмига юклатилганлиги масъулиятни янада оширади.

Баҳоловчи - баҳоловчи малака сертификатига эга бўлиш учун Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 2008 йил 4 августда 1840-сон билан рўйхатдан ўтказилган “Баҳоловчи малака сертификатини бериш тартиби тўғрисида”ги Низомга асосан талабларга жавоб бериши керак. Мазкур Низом Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги қарорига мувофиқ баҳоловчининг малака сертификатини олиш учун малака имтиҳонини ўтказиш, баҳоловчининг малака сертификатини бериш, муддатини узайтириш, амал қилишини тўхтатиб қўйиш ва бекор қилиш тартибини белгилайди.

“Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикасининг қонунига мувофиқ ва мустақил баҳолаш тизимини янада ривожлантириш, баҳолаш хизматларининг профессионал савияси ҳамда сифатини ошириш, баҳоловчи

ташқилотлар фаолиятини тартибга солишнинг самарали усулларини тадбиқ этиш, баҳолаш ишларининг натижалари ва ҳолислиги бўйича уларнинг масъулиятини кучайтириш мақсадида, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли “Баҳоловчи ташқилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги қарори қабул қилинди.

Малумки Ўзбекистон Республикасининг 1999 йил 19-августдаги “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини такомиллаштириш, мавжуд вазиятларни тартибга солиш учун йўл очди ва Қонун ҳужжатлари тузишга асос бўлди.

Ушбу Қонун баҳолаш фаолиятини амалга ошириш билан боғлиқ муносабатларни тартибга солади. Баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари ушбу Қонун ва бошқа қонун ҳужжатларидан иборат. Агар Ўзбекистон Республикасининг халқаро шартномасида Ўзбекистон Республикасининг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида назарда тутилганидан бошқача қоидалар белгиланган бўлса, халқаро шартнома қоидалари қўлланилади. Қонунга мувофиқ Баҳолаш фаолияти литсензия асосида амалга оширилади. Баҳолаш фаолиятини литсензиялаш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сон Қарори билан тасдиқланган “Баҳолаш фаолиятини литсензиялаш тўғрисида”ги Низом томонидан белгиланади.

Баҳоловчи ташқилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи литсензияга эга бўлган юридик шахсдир. Баҳоловчи ташқилот ўз фаолиятида мустақилдир. Буюртмачи ёки бошқа манфаатдор шахсларнинг баҳоловчи ташқилот фаолиятига аралашшига тақиқланган. Баҳоловчи ташқилот қонун ҳужжатларида назарда тутилган исталган ташқилий-ҳуқуқий шаклда ташқил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин, актсиядорлик жамияти бундан мустасно. Бунда куйидаги мажбурий шартларга риоя этилиши керак:

- ✓ баҳоловчи ташқилотнинг раҳбари баҳоловчи бўлиши;
- ✓ баҳоловчи ташқилотнинг штат бирлиги тегишли малакага эга бўлган баҳоловчиларнинг штатдаги энг кам сонига доир, қонун ҳужжатларида белгиланган талабларга мувофиқ бўлиши;
- ✓ баҳоловчи ташқилотда қонун ҳужжатларида назарда тутилган миқдордаги устав фондининг мавжудлиги;
- ✓ баҳоловчи ташқилотда баҳоловчи ташқилотнинг фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини тасдиқловчи суғурта полисининг мавжудлиги.

Баҳоловчи белгиланган тартибда литсензияловчи орган томонидан берилган баҳоловчининг малака сертификатида эга бўлган жисмоний шахсдир. Баҳоловчи фақат битта баҳоловчи ташқилотнинг иштирокчиси бўлиши ва баҳоловчи ташқилот томонидан жалб этилиши мумкин. Баҳоловчи назорат

қилувчи ёки ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар ўтказадиган текширишларда ва бошқа тадбирларда баҳоловчи ташкилот ҳамда ушбу органлар ўртасида тузилган шартнома асосидагина мутахассис сифатида иштирок этиши мумкин. Баҳоловчи малака сертификати олиш учун баҳоловчининг ёрдамчиси лавозимида малака ошириш лозим. Баҳоловчининг ёрдамчиси баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлмаган ва баҳоловчининг баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш билан боғлиқ топшириқларини бажарадиган, баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни ҳамда баҳолашни ўтказиш билан боғлиқ бошқа расмий ҳужжатни имзолаш ҳуқуқига эга бўлмаган жисмоний шахсдир. Баҳоловчи ёрдамчисининг меҳнат шартлари қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда, баҳоловчи ташкилот билан тузилган меҳнат шартномасида (контрактда) белгилаб қўйилади. Баҳоловчининг ёрдамчиси сифатида ишланган вақт баҳоловчининг малака сертификатини олиш учун зарур бўладиган иш стажига қўшилади.

Назорат саволлар:

1. “Методологик асослари” ва “тамойиллар” деган атамаларни фарқлаб беринг.
2. Тамойилларнинг қандай турлари бор?
3. Корхона кўчмас мулк объекти сифатида бир бутун мулк мажмуини ташкил қилиши учун қандай шартлар бажарилиши керак?
4. Кўчмас мулк объектига манфаат ва даромад манбаи сифатида қаралишини изоҳланг.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Матмуродов Ф.М. Баҳолаш иши. Ўқув қўлланма.-Т.: Иқтисод-молия, 2011.-160 б.
2. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник.-Т.: Ибн Сино, 2007. - 928 с.
3. Грязнова А.Г., Федотова А.М. и др. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник
4. оценочной д.-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-544 с.
5. Кащук И.В. Основы еятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
6. Джеймс Р.Хитчнер Оценка стоимости нематериальных активов. под научной редакций В.М.Рутгайзера Омега-Л “Маросейка” издательство Москва. 2008. – 144 с.
7. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие. – М.: Омега-Л “Маросейка”, 2008. – 448 с.
8. Бердникова Т.В. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. -М.: ИНФРА-М, 2006.-144 с.
9. Бусов В., Землянский О., Поляков А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: Юрайт, 2013.
10. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Бозор асослари/Дарслик. –Т.: Фан ва

технология, 2012.-212 б.

11. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Корпоратив сиёсат/Дарслик. –Т.: Фан ва технология, 2012.-204 б.

Интернет-сайтлар

1. www.пресс-сервисе.уз
2. www.узсе.уз
3. www.гки.уз
4. www.стат.уз
5. www.тфи.уз
6. www.гов.уз
7. www.лех.уз
8. www.аппраисер.ру.

2-мавзу. Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган ёндашувлар. Баҳолаш фаолияти жараёни ва стандартлари

1. **Мулкни баҳолашнинг даромад ёндашуви ва уни қўлланилиши услуги.**
2. **Мулкни баҳолашнинг харажат ёндашуви ва уни қўлланилиши услуги.**
3. **Мулкни баҳолашнинг қиёсий ёндашуви ва уни қўлланилиши услуги**
4. **Баҳолаш фаолияти жараёнини ташкил этиш тамойиллари, усуллари ва шакллари.**
5. **Баҳолаш фаолиятида стандартлар тизими**

Баҳолаш фаолиятининг моҳияти ва ўзига хос жиҳатларини тушуниш учун имкон қадар очик маълумотлар бериш зарур. Мулкнинг миқдорбахосини белгилашда ҳарқандай хусусий мулк объектининг миқдори аниқ вақт ва ҳолатда, аниқ бозор шароитида таъсир кўрсатадиган бошқа омиллар қийматини назарда тутган ҳолда пул шаклида маълум мақсад сари юналтирилган, тизимли жараён назарда тутилади.

Мулкнинг бозор баҳосининг ҳар хил таърифлари мавжуд. Улардан ҳар бирини алоҳидақўрибчиқамиз. Биринчидан, бизнес (ташқилот)нинг миқдорбахоси - бу жараён. Эксперт-баҳоловчи бу жараёнда натижага эришиш учун баҳонинг мақсади билан боғлиқ бўлган мазмун ва кетма-кетлилик, объектнинг параметрлари ва танланган методи билан боғлиқ бир қатор оператсияларни амалга ошириши керак.

Иккинчидан, Баҳолашнинг барча босқичлари учун умумий бўлган жиҳатларни ажратиш лозим. Масалан, баҳолашнинг мақсадини аниқлаш; нархнинг ҳисоб-китоб билан боғлиқ турини танлаш; зарур бўлган маълумотларни тўплаш ва қайта ишлаш; тан нархни баҳолаш методларини асослаш; объектнинг миқдори тан нархини ҳисоблаб чиқиш, тузатишлар ўтказиш; якуний баҳони чиқариш; натижаларни текшириш ва таққослаш. Босқичларнинг бирортасини ўтказиб юбориш ёки урнини алмаштириш мумкин

эмас. Бундай ўзбошимчалик натижанинг нотўғри бўлишига олиб келади. Бундан келиб чиқадики, баҳолаш фаолияти - кетма-кетлилик жараёни: барча ишлар маълум изчилликда амалга оширилади.

Учинчидан, тан нархни баҳолаш маълум мақсад сари йўналтирилган жараён. Эксперт-баҳоловчи ўз фаолиятида ҳамisha аниқ мақсад асосида иш олиб боради. Албатта, у объект тан нархининг миқдорини ҳисоблаб чиқиши, қандай нархни белгилаш лозимлиги баҳолаш мақсадига, шу билан бирга, баҳоланадиган объектнинг параметрларига ҳамбоғлиқ. Масалан, бизнес миқдорини баҳолаш олди-сотди битими мақсадида амалга ошириладиган бўлса, унда бозор нарх ҳисоблаб чиқилади; агар бизнес миқдорини баҳолаш уни тугатиш мақсадида амалга ошириладиган бўлса, унда ликвидатсион нарх ҳисоблаб чиқилади.

Туртинчидан, тан нархни белгилаш жараёни шундан иборат бўладики, баҳоловчи тан нархнинг миқдорини пул бирлиги шаклида белгилайди. Шундан келиб чиқиб қийматга оид барча кўрсаткичлар, улар аниқ ўлчовга ва пул бирлигига канчалик мос келишидан катъи назар, сон билан ифодаланиши лозим.

Бешинчидан, мулк қийматини баҳолашнинг моҳиятига оид жиҳатлари бозор билан боғлиқ вазиятга таянади. Бундан куринадики, баҳоловчи баҳоланиётган объектнинг курилиши ёки сотиб олиниши, техник характеристикам, жойлашган урни, келтирадиган даромади, актив ва вазифаларнинг таркиби ва тўзилиши каби харажатлар билан чекланиб қолмайди. У албатта: бозор конъюктураси, рақобатнинг даражаси ва стратегияси, баҳоланаётган Мулкнинг бозордаги улуши, унинг макро ва микроиқтисодий муҳитдаги урни, унга таъсир этадиган хавф-хатарлар, олинадиган фойданинг ўртача даражаси, ухшаш объектларнинг баҳоси ва шу каби бозор омилларнинг барчасини ҳисобга олади.

Бозор иқтисодиёти ўз динамизми билан ажралиб туради. Шу маънода вақт - бутун бозор жараёнига таъсир кўрсатувчи муҳим фактор бўлиб, мулкнинг баҳосини камраб олади. Даромад олиш вақти ёки фойдани олгунгача бўлган вақт интервал ёки оралиқ давр билан ўлчанади. Бу интервал ёки оралиқ давр кун, ҳафта, ой, квартал, ярим ва ҳатто бир йилга тенг бўлиши мумкин.

Маълумот даврининг давомийлиги бозор нархи қийматига, аввало, дисконтлаш даврига ўз таъсирини кўрсатади. мулкнинг бозор нархи бир қатор факторлар таъсирида, вақтда ўзгаради. Шунинг учун у аниқ кунга боғлиқ бўлади. Бир неча ойдан кейин эса ҳаммаси бошқача бўлиши мумкин. Шунинг учун объектларни доимий равишда қайтабаҳолаб туриш зарур.

Бозор иқтисоди шароитида бошқамуҳим факторлардан бири хавф-хатардир. Хавф-хатар деганда бозордаги ҳолатнинг, макроиқтисодий жараён ва ҳақозоларнинг доимий эмаслиги ва аниқ эмаслиги тушунилади. Бошқача айтганда хавф-хатар - баҳоланган мулк келтирадиган даромаднинг прогноз қилинганидан куплиги ёки камлиги эҳтимолидир. Мулкни баҳолашда хавф-

хатарнинг ҳар хил турлари мавжудлигини, бозор шароитида маблагнинг ҳеч бири хавф-хатардан холи эмаслигини ҳамisha ёдда тўтиш лозим.

Ҳисоблаб чиқилган миқдорнинг бозор нархи ёки унинг бошқа тури белгиланган нархнинг натижаси бўлиб хизмат килади. Бозор нархи - мазкур объектнинг баҳоси очик бозорда аслидан анча узоқлашган, бўлиши мумкин бўлган нарх ҳисобланади. Агар томонлар битимни барча маълумотларга эга бўлган ҳолда оқилона тузсалар, фавқулодда ҳолатлар уларнинг битимларига ўз таъсирини кўрсатмайди.

Олтинчидан, бозор нархи албатта пул бирлигида, масалан, сўм ёки доллар шаклида аниқланади. Бунда, аввало, танланган валюта асосида иш олиб бориш мақсадга мувофиқ бўлади. Бундан ташқари, иш тўтишнинг мазкур усули ҳисоб-китобнинг аниқ бўлишига ва валютанинг бир туридан иккинчисига ўтишда йўлқўйилиши мумкин бўлган хатоликларнинг олдини олишга эришилади.

Мулкнинг нархини белгилашда баҳоловчи баҳоланаётган объектнинг айланма даромади, хавф-хатар, бу фойдани назорат қилиб олиш, бозор шароитида ўртачафойда олиш даражаси, шунга биноанбошқа объектларнинг баҳоси, баҳоланаётган объектнинг характерли томонлари, активларнинг таркиби ва вазифалари (таркибий қисмлари), бозор ҳолати каби асосий факторларни тўлиқҳисобга олишга ҳаракат килади.

“Баҳо” атамаси нафақат иқтисодиётда, балки бошқа соҳаларда ҳам кенг қўлланилади. “Фаолиятни баҳолаш”, “аудитор баҳоси”, “бухгалтер баҳоси” “рейтинг баҳоси” каби иборалар кенг қўлланилади.

Шу нарса принтсипиал аҳамият касб этадики, сифатли бозор баҳосида сарфланган харажат билангина чегараланмайди, балки иқтисодий имидж, ташқилотнинг бозордаги урни, вақт ва хавф-хатар омили, рақобат даражаси каби албатта эътиборга олинади. Баҳоловчи баҳолаш жараёнига фирманинг иқтисодий контсептсиясидан келиб чиқган ҳолда ёндашади.

Мазкур контсептсиянинг бухгалтерия контсептсиясидан фарқи шундаки, у фирманинг бозор баҳосини белгилашга имкон беради. Бу контсептсияда вақт, хавф-хатар, сезилмас активлар, ташқирақобатмуҳит ва баҳоланаётган объектнинг ички хусусиятлари ҳисобга олинади.

Агар хусусий капиталнинг баланс баҳоси унинг реал бозор ёки иқтисодий баҳосига мос келмаса, унда яширин ёки балансдан ташқари капитал бўлиши лозим.

Хавф-хатар масаласига келсак, бухгалтер баҳоси “битта хатар ҳаммага таъсир кўрсатади” деган карашдан келиб чиқади. Аммо ҳар бир фирма даромад олишда хавф-хатарнинг турли шакллари билан тўқнашади ва даромад олишнинг ўз хусусий даражаси бўлади.

Шу маънода, бухгалтер модели фирманинг реал баҳосини белгилай олмайди. Иқтисодий контсептсия базасида белгиланган баҳоташқилотнинг келажакдаги тақдири ҳақида реал тасаввур беради. Бу ҳамма учун яъни хусусий тадбиркор, бошқарувчи, истеъмолчи, тақдимотчи, банкир, суғурта ва солиқ идоралари ва инвесторлар учун ҳам кадрлидир.

Бозор қийматининг баҳоси сотувчи ва ҳаридорга товарнинг асосланган баҳосига таянган ҳолда битим тузиш имконини беради. Чунки бозор нархи нафақат индивидуал ва кутилаётган харажатларни, балки битим объектига бозорнинг таъсирини, умумиқтисодий жорий тараққиётни, умуман бозордаги ахволни ҳамҳисобга олади.

Бозор нархининг қийматини билиш хусусий тадбиркорга ишлаб чиқариш жараёнининг усишига, Мулкни ривожлантиришга юналтирилган бир қатор тадбирларни амалга ошириш имконини беради. Баҳолашнинг ўзлуксиз тарзда амалга ошириб турилиши бошқариш самарадорлигининг ортишига олиб келади ҳамда банкрот ва инкироз ҳолатларидан химоя килади.

Баҳолаш анъанавий сарф-харажатларни кискартириб, тўғри инвестицион қарорлар чиқаришга имконият яратади. Агар назарда тутилган битимнинг ҳар бир иштирокчиси у ёки бу объектни ўзича Баҳолашга уринса, унинг харажатлари аҳамиятли бўлиб, маълумотлар базаси шаклланган булар эди. Профессионал баҳоловчида ташкилотлар маблағидан куп марта фойдаланиш натижасида, маълум алоқа ва контактлари асосида транзакцион сарф-харажатлар кам бўлади. Бундан ташқари, Баҳолаш ишларини ташкил этишда профессионал билим ва куникмалар зарур бўлади. Шунинг учун ҳам бизнес баҳосини белгилашни махсус тайёргарликдан утган эксперт-баҳоловчилар амалга оширадилар.

Профессионал баҳоловчига буюртма берганда инвестор у билан шартнома тузади. Шартномада томонларнинг ҳуку к ва бурчлари белгиланади. Баҳоловчи бажариладиган ишнинг сифатига жавобгар ҳисобланади, демак, нотўғри Баҳолаш хавфи буюртмачининг эмас, экспертнинг зиммасига юкланади.

Ва ниҳоят, макроиқтисодиёт аспектида бизнес баҳоси иқтисодни давлат томонидан бошқариш ва тартибга солиш рычагларида бири ҳдсобланади ҳамда давлат ва мунитсипал мулкларни бошқаришда муҳим аҳамият касб этади.

Объектни самарали бошқариш ва таксимлаш мақсадида унинг бозор ёки бошқа турдаги баҳоси аниқлангач бу жараёнда кимлар иштирок этиши ва айнан қайси объектларда мумкинлигини ҳам аниқлаш лозим. Нарх белгиланаётганда объект ва субъектларнинг баҳоси ҳам назарда тутилади.

Баҳолаш фаолиятининг субъекти жисмоний ва юридик шахслар, давлат ҳокимияти органлари, ўз-ўзини бошқарувчи ташкилотларнинг баҳоловчилари ҳисобланади. Баҳолаш жараёнининг субъектларига куйидагиларни киритиш мумкин:

- давлат ҳокимияти органлари;
- ташкилотлар ва юридик шахсларнинг индивидуал баҳоловчилари;
- баҳоловчиларнинг профессионал уюшмаси;
- буюртмачи-баҳоловчиларни - баҳоловчи ва юридик ёки жимсоний шахсларнинг ёзма шаклдаги шартнома буйича ўзаро келишув асосида у ёки бу объектнинг баҳоланиши амалга оширилади;

- баҳолаш хизматининг истеъмолчилари - ижро ҳокимиятининг баҳоҳақидаги ҳисоботда ўз аксини топадиган маълумотларга эга бўлган жисмоний ва юридик шахслари.

Объектларни индивидуал тадбиркорларнинг баҳоловчилари ёки баҳоловчи компанияларнинг баҳоловчиси каби жисмоний шахслар ҳам Баҳолашлари мумкин. Охири ҳолатда айнан баҳоловчи компания объектни Баҳолаш учун буюртмачи билан шартнома тўзади. Объектни баҳоловчи субъектлар сифатида, бир томондан, фаолияти қонун билан белгилаб қўйилган (баҳоловчилар) юридик ва жимоний шахслар (индивидуал тадбиркорлар), иккинчи томонидан, уларнинг хизматидан фойдаланадиган истеъмолчилар (буюртмачилар) тан олинади. Шу тариқа буюртмачи ва баҳоловчилар - биринчи босқичнинг субъектлари, қолган барчасини иккинчи босқичдаги субъектлар деб аташ мумкин.

Ҳокимият органлари тизимни шакллантиришда, талабларни белгилашда, баҳолаш жараёнини ташкил этиш учун шарт-шароитлар яратишда, норматив ҳуқуқий актлар ва уларни ижро органлари томонидан амалиётга жорий қилинишида ва баҳоловчиларнинг фаолиятини назорат қилишда иштирок этади.

Ҳокимият органларининг норматив ҳуқуқий активини баҳолаш жараёнини катъий тартибга боғланиб қолишидан сақлаш ва реал иқтисодий ҳаётга имкон қадар яқинлаштириш мақсадида баҳоловчиларнинг ўзлари ушбу жараёнда фаол иштирок этишини мақсадга мувофиқ эканлиги назарда тутилади.

Баҳолаш натижаларининг истеъмолчиларига келсак, улар буюртмачилар бўлиши шарт эмас. Баҳолаш натижаларининг ҳар қандай иштирокчиси унинг истеъмолчиси бўлиши мумкин. Шу билан бирга, ҳокимият органлари ҳам (давлат ёки мунитсипал мулк эгалари ҳам приватизатсия қилингандан кейин хусусий мулк эгаси ролида чиқиши мумкин). Баҳолашда буюртмачи ва истеъмолчининг эҳтиёжлари бундай вазиятларда мутаносиб келмаслиги ҳам мумкин. Агар объектни баҳолаш жараёни уни солиққа тортиш мақсадида мустакил баҳоловчилар томонидан амалга оширилса, унда мустакил баҳолаш хизматининг истеъмолчиси объектни баҳолаш буйича ҳисоботи билан унинг тўғрилигини назорат қилиш мазмуни билан боғлиқ маълумотлардан фойдаланувчи солиқ органлари ҳисобланади. Солиққа тортилувчи эса буюртмачи вазифасида чиқади ва бу икки томоннинг қизиқишлари бир-бирига зид бўлади. Баҳолаш жараёни натижаларининг (наrxнинг) аниқлиги учун баҳоловчи тўлиқ жавобгар бўлади. Аммо буюртмачи баҳоловчини баҳоланувчи объектни Баҳолаш билан боғлиқ ҳужжатларнинг тўлиқдигига ва баҳоловчига объектдан бемолот фойдаланиш ҳуқуқини беришга масъул ҳисобланади.

Баҳолаш ишини ташкил этишда баҳолаш ҳақида шартнома асос бўлган ҳолларда Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти ҳақида”ги фуқаролик қонунлари талаблари томонлар ихтиёрига ҳавола этилади.

Қонунга биноан шартномада буюртмачи ва баҳоловчи жисмоний ва юридик шахслар бўлиши мумкин. Буюртмачи баҳоловчидан фарқли уларок

индивидуал хусусий тадбиркор булмаган жисмоний шахе ҳамбўлиши мумкин. Ҳар икки томон орасида маълум бир объектни Баҳолаш ҳақида шартнома расмийлаштирилади ёки узоқ муддатга бир қатор объектларни Баҳолаш ҳақида буюртмачининг аризасига асосланилади.

Таъкидлаш жоизки, “баҳоловчи” атамаси икки маънода қўлланилади: биринчидан, баҳоловчи - Баҳолаш жараёнини амалга оширувчи фирма ёки индивидуал тадбиркор; иккинчидан, баҳоловчи - Баҳолаш жараёнини амалга оширувчи профессионал жисмоний шахс.

Шу тарика баҳолаш жараёнини амалга оширувчилар бу борада умумий қобилятга ва ҳуқуққа эга бўлган, унинг устави билан таниш бўлган индивидуал тадбиркорлар, юридик шахслар бўлиши мумкин.

– баҳолаш объектлари жумласига куйидагилар киради: алоҳида моддий объектлар (ашёлар);

– шахсинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги (кучар ёки кўчмас) мол-мулк;

– мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;

– талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлар (қарзлар); ишлар, хизматлар, ахборот;

– интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларида фуқаролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқа фуқаролик ҳуқуқлари объектлари.

Баҳоланадиган объектлар орасида бизнес (ташқилотлар, идоралар, компаниялар) салмоқли уринни эгаллайди. Мулкни баҳолашда объект сифатида фойда олишга юналтирилган ва ташқилотнинг фаолиятига асосланган мулк комплекси фаолияти намоён бўлади. Ташқилот фуқаролик ҳуқуқи объекти ҳисобланиб, хужалик оборотига киради, хужалик оператсияларида иштирок этади. Натижада унинг қийматини Баҳолашга эҳтиёж пайдо бўлади. Ташқилотнинг мулкӣ мажмуа таркибига унинг мақсадлари йўлида хизмат киладиган, хужалик ишларини юритиш учун зарур бўлган, фойда олишга хизмат киладиган мулкнинг барча турлари, шу билан бирга, кўчмас мулк (ер майдони, бино, иншоотлар), машиналар, асбоб-ускуналар, бошқа транспорт воситалари, инвентарлар, хом ашё, маҳсулот, мулкӣ мажбуриятлар, кимматбаҳо коғозлар, номатериал активлар, интеллектуал хусусий мулк объектлари, фирманинг номи, хизмат белгилари, патентлар, литсензиялар, янгиликлар, товар белгилари киради. Шунинг учун Мулкни Баҳолашда баҳоловчи ташқилотни унинг хусусий капитали қийматини аниқлаган ҳолда, умумий тарзда ва мулкӣ мажмуанинг айрим қисмларини алоҳида баҳолайди.

Ташқилот баҳолаш объектнинг мураккаб тизими сифатида аниқ баҳоланадиган чегарага эга бўлиши лозим, чунки баҳоланаётган бизнес ҳар хил таркибий қисмлардан иборат бўлади. Ташқилотнинг таркибига ҳар хил булимларда ва худудларда жойлашган тсехлар, участкалар, хужаликни юритиш

учун зарур буган ашёлар, махсус булимлар, идора тизими, коммуникация ва алоқа воситалари кириши мумкин. Ташкилот мавжудлигининг ташкилий-ҳуқуқий шакли ҳаммуҳим аҳамият касб этади. Бирлашмалар, холдинглар, молиявий-саноат гуруҳлари баҳолаш объекти бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда бир бизнес доирасида тармокдан ажралиб чиққан бир нечта компаниялар, булимлар, филиаллар бирлашади. Мулкни тўғри баҳолаш учун пул оқимини ва уларнинг юналишини, шу билан бирга, ҳар бир булимнинг ҳақ-ҳуқуқларини назорат қилиш керак. Объектнинг таркибида ижтимоий- маданий жабхалар бор-юклигини, унинг умуммиллий кадриятга эга эканлигини ҳдм аниқлаш лозим бўлади.

Мулкни баҳолашда ташкилот юридик шахе бўлган ҳолда бир вақтнинг ўзида хужалик субъекти бўлиши ҳам мумкинлигини ҳисобга олиш лозим. Шунинг учун объектни баҳолаш жараёнида маълум юридик ҳуқуқларнинг мавжудлигини ҳам назарда тўтиш лозим. Бу мулкнинг баҳолаш объекти сифатидаги ўзига хос жиҳатини намоиш этади. Баҳоланаётган мулкнинг ўзига хос томонларидан яна бири шундан иборатки, баҳоловчи баҳоланаётган объектнинг мулкӣ комплексининг қийматини ҳам, ташкилий ва ривожланиш самарадорлигини ҳам аниқлаши лозим.

Ҳар қандай бизнеснинг асосини ташкилотнинг маълум ташкилий тизимда ҳаракатланадиган капитали ташкил этади. Шунинг учун мулкни баҳоланаётганда баҳоловчи хусусий капитални ҳам ишлаб чиқариш омили сифатида, ҳам мулкнинг асосий моҳияти сифатида ташкилий-ҳуқуқий шаклини, тармок хусусиятлари ва номатериал активларини, гудвиллни назарда тутган ҳолда аниқлайди.

Баҳоловчи томонидан ҳисоблаб чиқилган даромад ва харажатларнинг барчаси бозор нархининг асосий қийматини ташкил этади. Бизнес фаолиятнинг аниқ тури сифатида бозор иқтисоди шароитида ташкилотнинг ташкилий шакли сифатида мулкдорнинг сарфлаган ресурсларини коплаб, даромад олишдаги эҳтиёжларини кондиради.

Бизнес (ташкилот) товарнинг барча белгиларини ўзида мужассамлаштиради ва олди-сотди объектига айланади. Аммо у - алоҳида мавкега эга бўлган товар ҳисобланиб, унинг хусусиятлари эса Баҳолаш тамойиллари, ёндошуви ва услубларига хизмат килади.

Баҳолаш объектлари жумласига қуйидагилар киради:

- алоҳида моддий объектлар;
- шахснинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги кўчар ёки кўчмас мол-мулк;
- мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;
- талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлар, қарзлар;
- ишлар, хизматлар, ахборот;

- интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларида фуқаролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқа фуқаролик ҳуқуқлари объектлари.

Баҳолаш мақсадларига қараб баҳолаш объекти хусусида бозор қиймати ёки бозорниқидан фарқланувчи қиймат қўйилади. Баҳолаш объекти қиймати турларининг қўлланиш соҳаси ва уларнинг фарқланувчи хусусиятлари баҳолаш стандартлари билан белгиланган. Баҳолаш объектини баҳолаш пул шаклида амалга оширилади. Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очик бозорда рақобат шароитида, битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда ўз манфаатлари йўлида оқилона ва ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд-пастлигида эса бирон-бир фавқулодда ҳолатлар, шу жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди. Агар бирон-бир баҳолаш объектини баҳолашдан мажбурий ўтказиш талаби мавжуд бўлган норматив ҳужжатда ёки баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномада қийматнинг аниқ тури кўрсатилган бўлмаса, мазкур объектнинг бозор қиймати белгиланиши лозим. Мазкур қоида норматив ҳужжатда баҳолаш объекти қийматининг турини аниқловчи, ушбу Қонунда ёки баҳолаш стандартларида назарда тутилмаган атамалардан фойдаланилган тақдирда ҳам қўлланилиши керак. Назарда тутилганидан фарқли шартларда ўтказилган энг эҳтимол тутилган баҳо бозорниқидан фарқланувчи қиймат деб тушунилади.

Баҳолаш фаолиятини ривожлантириш иқтисодиётда ислоҳотлар ўтказиш ва Ўзбекистон Республикасида ҳуқуқий демократик давлат барпо этиш жараёнининг ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмасининг ривожланиши билан ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаолияти шаклланиш йўлини босиб ўтди ва ҳозирги кунда иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонунга асосланган, баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг давлат тартиби шакллантирилган. У юридик шахсларни литсензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, литсензион талаб ва шартларнинг бажарилишини назорат қилишни ўз ичига олади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларнинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароитлар яратилган. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Шу билан бирга, ижтимоий ва иқтисодий шароитлар ўзгаришсиз бўлмайди, баҳолаш фаолияти, мутахассислик фаолиятининг тури сифатида олиб борилаётган иқтисодий ислоҳотларнинг жорий талабларига жавоб бериши лозим. Миллий амалиётимизнинг жорий ва бўлгуси ҳолати таҳлили кўрсатишича, яқин йиллар баҳолаш фаолиятининг сифати янада ортиши билан

тавсифланиши керак. Бу жараёнлар, айниқса, жаҳон молиявий инқирози шароитида муҳим аҳамият касб этади.

Профессионал баҳоловчи ўз фаолиятида ҳамиша маълум мақсад асосида иш юритади. Мақсаднинг аниқ ва оқилона белгиланиши ҳисобланадиган қийматни тўғри белгилаш ва баҳолаш методларини тўғри танлаш имконини беради.

Баҳолаш мақсади мижоз инвестицион қарор қабул қилиши, битим тузиш, молиявий ҳисоботга ўзгаришлар киритиши учун зарур бўлган баҳоланадиган қийматнинг у ёки бу кўринишини аниқлашдан иборат бўлади. Баҳолаш ишларининг ташқил этилишидан давлат тизимидан тортиб, хусусий шахсларгача назорат-текширув органлари, бошқарув тизими, кредит органлари, суғурта компаниялари, солиқ фирмалари, мулкнинг хусусий эгалари, инвесторлар сингари ҳар хил томонлар манфаатдор бўлиши мумкин.

Баҳолаш жараёнида иштирок этадиган томонлар ўз иқтисодий манфаатларидан келиб чиқиб, баҳолаш мақсадини белгилайдилар.

Мулкни баҳолаш куйидаги мақсадларда амалга оширилиши мумкин:

- ташқилот ёки фирмани бошқариш самарадорлигини ошириш;
- ташқилот облигатсиялари ва актсияларининг бозор фондида сотиш;
- асосланган инноватсион қарорлар қабул қилиш;
- ташқилотни яхлит ёки унинг айрим қисмларини сотиш;
- шартнома бекор қилиниши ёки шериклардан бирининг вафоти муносабати билан ҳамкорларнинг улушини белгилаш;

-ташқилотнинг қайта тузилиши;

-ташқилотни юқотилиши, бирини-бири ютиб юбориши, уларнинг бирлаштирилиши ёки холдинг таркибидан айрим ташқилотларнинг ажраб чиқиши унинг бозор нархини белгилашни такозо этади. Шундай ҳолатларда актсияларни сотиш ёки сотиб олиш нархи, конверсия нархи ёки бирлаштирилган ташқилот акционерларига бериладиган мукофот қийматини аниқлаш;

-ташқилотни такомиллаштириш режасини ишлаб чиқиш. Стратегик режалаштириш жараёнида фирманинг назарда тутилаётган даромадини, унинг қатъийлиги даражаси ва имижининг қийматини баҳолаш;

-ташқилотнинг кредитга қодирлиги ва унинг кредит олишдаги гаров қийматини аниқлаш. Бундай вазиятларни баҳолашда бухгалтер ҳисоби буйича активлар қийматининг баҳоси унинг бозор баҳосидан кескин фарқ қилиши мумкин;

-йўқотиш ҳолатига келиб қолиб, активларнинг қийматини белгилаш зарурати пайдо бўлганда суғурта қилиш;

-солиққа тортилиш;

-солиққа тортилиши лозим бўлган база аниқланган ҳолатларда ташқилотнинг даромади ва унинг имижини объектив баҳолашни ташқил этиш;

-асосли бошқариш учун зарур бўлган қарорлар қабул қилиш.

Инфляция ташқилотнинг молиявий ҳолатини бузади. Шунинг учун мулкни мустақил баҳоловчилар ёрдамида мунтазам равишда қайта баҳолаб туриш молиявий қарорлар қабул қилиш учун база ҳисобланган молиявий ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини ошириш имконини беради;

-мулкни ривожлантиришни инвестицион лойихалаштириш. Бундай ҳолатларда уни асослаш учун корхонанинг дастлабки баҳосини, унинг хусусий капитали, активини билиш зарур.

Агар битим объекти ташқилот мулкнинг бирор элементи бўладиган бўлса, ёки бирор нарсасига солиқ белгиланадиган бўлса, зарурий объект алоҳида баҳоланади. Масалан, машина, ускуналар, номоддий активлар ва х.к.

Ташқилотнинг алоҳида мулк элементлари қийматини баҳолаш куйидаги ҳолларда амалга оширилади:

– кўчмас мулкнинг бирор қисми сотилганда, масалан, фойдаланилмай ётган эр мулки, бино, иншоотдан кутулиш зарурати пайдо бўлганда;

– кредиторлар билан ҳисоблашиш керак бўлганда;

– суд қарори билан ҳдмкорлардан бирига этказилган моддий зарарни қоплаш керак бўлганда ва бошқалар;

– кўчмас мулкнинг бир қисмини гаровга куйиб кредит олишда;

– кўчмас мулкни суғурта қилишда шу билан боғлиқ суғурта қилинадиган мулкнинг суғурта нархини белгилашда;

– кўчмас мулкни ижарага берилганда;

– мулкни солиққа тортиш учун солиқ миқдорини аниқлашда;

– кўчмас мулкнинг бир қисмларини янги ташқил этилган бошқа ташқилотга мулк сифатида расмийлаштиришда;

– бирорта инвестицион лойиханинг бизнес-планини ишлаб чиқиш ва баҳолашда;

– кўчмас мулкни баҳолашда оралиқ босқич сифатида ташқилот қийматининг умумий баҳосидан фойдаланишга харажат сифатида ёндашувда.

Баҳонинг асослилиги ва ишончлилиги кўпинча нимани баҳолашга ва унинг қанчалик тўғри белгиланганлигига боғлиқ бўлади: олди-сотди, кредит олиш, суғурта, солиқ тулаш, қайта тузиш ва бошқалар.

Баҳолаш жараёнини ташқил этиш унинг мақсади, сони, ҳисобга олиниши лозим бўлган омилларни жамлаш билан боғлиқ бўлади. Баҳоловчи бозор нархини ёки ундан фарқ килувчи қиймат шаклини ҳисоблаб чиқади. Баҳолаш стандартида баҳолаш жараёни субъектлари таянишлари лозим бўлган қийматнинг (баҳо, нарх) унта шакли аниқланган:

✓ бозор баҳоси;

✓ объект қиймати баҳосининг бозор билан чекланган нархи;

✓ объектнинг алмаштириш баҳоси;

✓ объектнинг такрор ишлаб чиқариш баҳоси;

✓ объектнинг фойдаланилаётган вақтдаги баҳоси;

✓ инвестицион баҳо;

- ✓ объектни солиққа тортиш учун белгиланадиган баҳоси;
- ✓ ликвидация қилиш (йўқотиш) баҳоси;
- ✓ чиқитга чиқариш баҳоси;
- ✓ махсус баҳоси.

Мулкни баҳолаш уч ёндашув асосида амалга оширилади: даромадга, киёсий ва харажатга асосланган ёндашув. Ҳар бир ёндашув объект характеристикасининг ўзига хос томонларини намоиш этади.

Мулкни баҳоланишнинг даромадга асосланган ёндашувида даромад объектнинг баҳосини белгиловчи асосий фактор сифатида этакчи уринга қўйилади. Объект томонидан қанча кўп даромад келтирилса, унинг бозор баҳоси шунча юкори бўлиб бораверади. Бу эрда даромад олиш мазкур жараённинг давомийлиги, у билан ҳамиша бирга бўладиган хавфнинг шакли ва даражаси ҳам муҳим аҳамият касб этади. Даромадга асосланган ёндашув - хусусий мулкдан фойдаланиш натижасида вужудга келадиган булажак даромаднинг уни сотишда қўл келадиган амалдаги қиймати билан ҳисоблаб чиқарилади. Бундай ҳолатларда кўтиш тамойили қўлланилади.

Даромадга асосланган ёндашув мулкни баҳолашда нисбатан мос келадиган иш тури ҳисобланади. Аммо, киёсий ва харажатга асосланган ёндашувлардан ҳам фойдаланиш мақсадга мувофиқ бўлади. Айрим ҳолларда киёсий ва харажатга оид ёндашувлар нисбатан аниқ, самарали бўлиши мумкин. Кўп ҳолларда уларнинг учаласидан ҳам бошқа ёндашувлар асосида қиймат баҳоси буйича олинган маълумотларни текширишда фойдаланиш мумкин.

Киёсий ёндашув хусусий мулк объектларини таққослаш бозори чаккон бўлганда ута самарали бўлади. Баҳонинг аниқлиги тўпланган материалнинг аниқлигига боғлиқ бўлади. Чунки бу ёндашувни қўллаганда баҳоловчи қиёсланаётган объектларнинг яқин-орадаги сотуви ҳақида аниқ маълумот тўплаши керак. Бундай маълумотлар сирасига: иқтисодий характеристика, сотилиш вақти, жойлашган ўрни, сотилиш ва молиялаштириш шартлари киради. Агар битимлар кам бўлса; ташқил этилган вақт билан баҳолаш орасини катта вақт бирлиги ажратиб турса; бозор ноодатий ҳолатда бўлса бу ёндашувнинг таъсир кучи камади. Чунки бозордаги ўзгаришларнинг тезлиги кўрсаткичларнинг бузилишига олиб келади. Қиёсий ёндашув алмашув тамойилининг қўлланилишига асосланади. Таққослаш учун баҳоланаётган бизнес билан рақобатлашаётган объектлар танланади. Одатда улар орасида фарқ бўлади, шу боис маълумотларнинг коррективкасини ташқил этиш жоиз. Тузитишларни амалга оширишда омонат тамойили қўл келади.

Харажатга оид ёндашув ташқилотларни баҳолашда ҳар хил активларга эга бўлган, шу билан бирга молиявий, хатто бизнес қатъий даромад келтирмаган ҳолатларда ҳам, анча қўл келадиган ёндашув. Харажатга оид ёндашувнинг методларини, мулкнинг махсус шакллари (мехмонхона ва мотелларни) баҳолашда, уларни суғурта қилиш ҳолларида ҳам қўллаш мақсадга мувофиқ бўлади. Тўпланган маълумотлар баҳоланаётган актив ҳақидаги (ернинг баҳоси, курилиш билан боғлиқ бўлган махсус маълумотлар ва хк.), тўланадиган иш

хақининг даражаси, материалларнинг баҳоси, жихозларга сарфланган маблағ, фойда ва қурилиш жихозларига сарфланган харажатларнинг накладнойлари тўғрисидаги ва бошқа қатор маълумотларни ўз ичига олади. Харажатга асосланган ёндашувдан тарихий қимматга эга бўлган, эстетик характердаги ёки эскирган объектлар сингари кам учрайдиган объектларни баҳолашда фойдаланиш кийин.

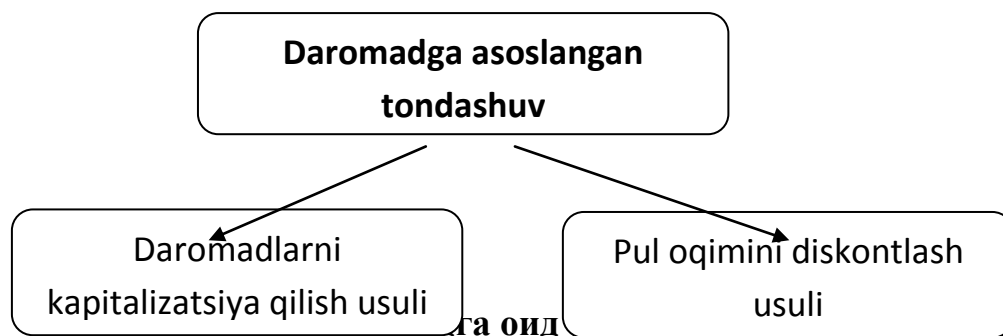
Харажатга асосланган ёндашув нисбатан яхшироқ ва самаралироқ фойдаланиш, алмашинув, мутоносиблик, иқтисодий қиймат ва иқтисодий бўлиниш тамойилларига асосланади.

Учала ёндашувнинг ўзаро боғланганлиги. Улардан ҳар бири бозордан олинган ҳар хил маълумотлардан фойдаланишни назарда тутди. Масалан, харажатга биноан ёндашув учун материалларга ва ишчи кучига оид маълумотлар база ҳисобланади. Даромадга оид ёндашув учун эса худди шундай бозор маълумотлари асосида ҳисоблаб чиқиладиган дисконтга оид ставка ва капиталлаштириш коеффитсенти база ҳисобланади.

Ёндашув услубини танлашда баҳоловчининг олдида ҳар хил истиқболлар очилади. Хатто мазкур ёндашувлар учун маълумотлар битта бозордан олинсада, уларнинг ҳар бири бозорнинг ҳар хил аспекти билан боғланган. Такомиллашган бозорда барча ёндашувлар битта қиймат баҳосига олиб келиши лозим. Аммо бозорларнинг ҳаммаси мукамал эмас, таклиф ва эҳтиёж ҳам мутоносиб эмас. Потенсиал фойдаланувчилар нотўғри маълумот билан таъминланган бўлишлари, ишлаб чиқариш самарали бўлмаслиги мумкин.

Шу каби сабабларга кўра, маълум ёндашувда қийматнинг ҳар хил кўрсаткичлари олиниши мумкин.

Ҳар учала ёндашувда уларнинг ўзига мос услублардан фойдаланилади.

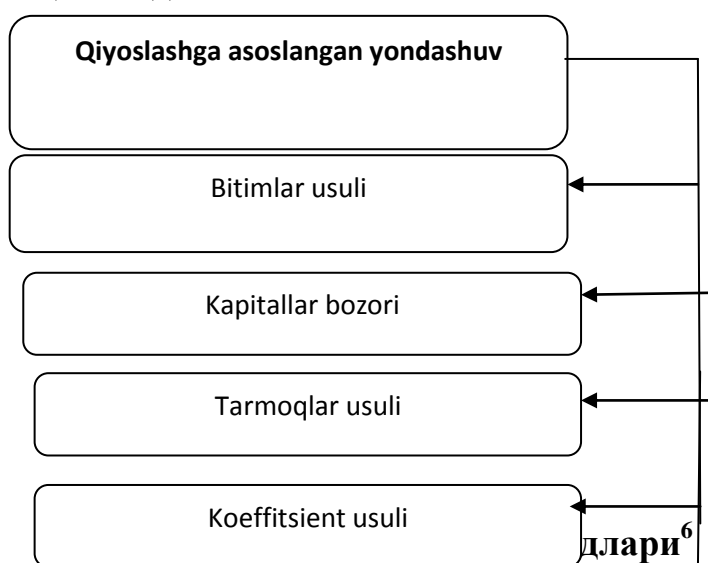


Капитал бозори методи аналогик компаниялар акцияларининг бозор баҳосидан фойдаланишга асосланган. Алмашув тамойили асосида фаолият юритаётган инвестор бу компанияни ёки янги баҳоланаётганини ташқи маблағ билан таъминлайди. Шунинг учун компания ҳақидаги маълумотлар, кимнинг акциялари эркин сотувда бўлса, мос тушадиган коррективровкада компания баҳосини белгилашда ориентир бўлиб хизмат қилиши керак. Мазкур метод миноритар (назорат қилинмайдиган) акциялар пакетларини битим методидида

⁵Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.

Ўхшаш компанияларнинг назорат акциялари пакетларини сотиб олиш баҳоси таҳлил қилинади.

Капитал бозори методи аналогик компаниялар акцияларининг бозор баҳосидан фойдаланишга асосланган. Алмашув тамойили асосида фаолият юритаётган инвестор бу компанияни ёки янги баҳоланаётганини ташқи маблағ билан таъминлайди. Шунинг учун компания ҳақидаги маълумотлар, кимнинг акциялари эркин сотувда бўлса, мос тушадиган коррективровкада компания баҳосини белгилашда ориентир бўлиб хизмат қилиши керак. Мазкур метод миноритар (назорат қилинмайдиган) акциялар пакетларини битим методида ўхшаш компанияларнинг назорат акциялари пакетларини сотиб олиш баҳоси таҳлил қилинади.



Мулкни баҳолаш жараёни этти босқичда амалга оширилади:

1. Масалаларни аниқлаш;
2. Баҳоланишнинг режасини тузиш;
3. Маълумот тўплаш ва текшириш;
4. Баҳоланишнинг ёндашув ва методларини танлаш;
5. Оралиқ натижаларни келиштириш ва якуний хулосасини тайёрлаш;
6. Қиймат баҳоси натижалари ҳақида ҳисобот тайёрлаш;
7. Ҳисоботни тақдим этиш ва химоя қилиш.

Мулкни баҳолашда сотувчи билан ҳаридор орасидаги шартнома асос бўлиб хизмат қилади. Ташқилотни баҳолаш, шу жумладан, қайта баҳолаш, баҳоловчи томонидан суд қарорига биноан ҳам амалга оширилиши мумкин.

Иқтисодда гаровга қўйган ҳолда қарз олиш, акциялар савдоси, қўшимча эмиссия, мулкни суғурта қилиш сингари фаолиятларни амалга ошириш учун эҳтиёж мавжуд. Бундан ташқари баҳонинг буюртмачилари қуйидаги бир қатор йўналишларни мустақил экспертиза асосида текшириб кўришга эҳтиёж сезишади:

- лойихаларнинг инвеститсия жиҳатидан ўзига тортувчанлигининг ортиши;

⁶Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 95 с.

- конфликтларсиз ташқи бошқарувни таъминлаш;
- ташқилотнинг активлари устидан бошқарув самарадорлигининг ортиши;
- ташқилотни қайта тузишни амалга ошириш (пулли взносларни эмас, балки кўчмас мулк, асбоб-ускуналар, устав капитал, кимматбаҳо қоғозларни;
- мулкнинг кўшилиши пайтидаги активларини баҳолаш, ташқилотларни ажратиш ва бириктириш; ташқилотга, давлатга, мунитсипал таълимга тегишли бўлган мол-мулкни қисман ёки тўлиқ мусодара қилишни;
- юридик шахсларнинг солиққа жалб этилишини оптималлаштириш (асосий маҳсулот баҳоси қолдиқ нархдан паст бўлган маҳсулот топилганда; асл қиймати бозор баҳоси тасдиқлаган қийматдан паст бўлган маҳсулот топилганда; бозор қиймати баҳосида топилган дебиторлик қарзлари) ва бошқалар.

Ташқилотларнинг раҳбарлари ва менежерлари тан нархни баҳолашнинг зарурлигини, шу билан бирга ўз соҳасини яхши биладиган баҳоловчилар билан ҳамкорлик қилишнинг ютуқ ва афзалликларини яхши тушунадилар.

Республика бошқаруви асосида Давлат қўмитаси томонидан Ўзбекистон Республикасининг Давлат мулкларини бошқарилиши баҳолаш ишлари корхоналарида бир темпни ушлаб туради, Давлат бошқарувини асосий инструментларига кирадиган тизим ва вазифалар: литсензиялаш тизими стандартлар тизими

- сертификатсиялаш тизими

баҳоловчиларни тайёрлайдиган ўқув дастурларни унификатсиялаш яъни(амалга ошириш)

- ривожланиш учун шарт-шароитлар яратиш ва профессионал кўшимчаларни баҳолаш ташқилотларида кўпайтириб янада кўпроқ профессионал даражасига етказиш.

Баҳолаш ҳудудида (сферасида) қонунчиликка риоя қилган ҳолда бошқарувни бажариш.

Литсензиялаштириш Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитаси томонидан амалга оширилади. Баҳолаш ишларини амалга оширишга ҳақли бўлиш учун, типли(оддий) литсензиялар берилади, навбатдаги баҳолаш ишлари йўналиши учун:

- ҳақлидир, ҳаракатдаги мулкларни баҳолашга, қимматли қоғозлардан ташқари, улушлар, шахсий интеллектуал объектлар ва бошқа номатериал активлар:

- ҳақлидир, кўчмас мулкларни баҳолашга (ташқилотлар, мулк комплекслари сифатида, ҳар хил кўринишдаги материал ва номатериал активлар)

Шунингдек, қонунчиликдаги аниқ устав фондининг размерини тартиблаштирилиши бироқ талаблар бажарилиши керак.

Ўзбекистон Республикаси Президенти фармонида асосан № ПП-843 24.04.2008-йилдан “Баҳолаш ишлари ташқилотларини кейинчалик қулай ва мукаммаллаштирилиши ва уларинг жавобгарлик ва сифатини, кўрсатилган

хизматларни сифатини ошириш ўнатилган, баҳолайдиган ташкилотлар амалга ошираётган: кўчар (ҳаракатдаги) мулкни баҳосини қимматли қоғозлардан ташқари улушлар, шахсий интеллектуал объектлар ва бошқа номатериал активлар - устав капиталга эга бўлиши керак л500 кам бўлмаган размерда (миқдорда) минимал иш ҳаққидан ва 2 та дан кам бўлмаган ҳолдаги штатлик баҳоловчилар ҳам бўлиши зарур.... Кўчмас мулкнинг баҳоси, ташкилотлар мулк комплекси сифатида, устав капиталга (маблағ) га эга бўлиши керак, 2000 карра иш ҳаққидан кам бўлмаслиги керак ва 3 та штатдаги баҳоловчидан кам бўлмаслиги керак.

Бизнес баҳоси эса (ташкилот мулк комплекси сифатида, ҳамма кўринишдаги материал ва номатериал активлар)-ўзининг устав капиталига эга бўлиши керак, 2500 карра иш ҳаққидан (мин)иш ҳаққидан кам бўлмаган ҳолда ва 4 тадан кам бўлмаган штатд.баҳоловчилардан иборат бўлиши керак.

Баҳолаш ишининг амалга оширилиши учун литсензия муддати белгиланмаган ҳолда берилади. Шунингдек, Ўзбекистон республикасининг Давлат мулк қўмитаси, ҳар 3 йил мўбайнида баҳолаш ташкилотлари билан ўматилган қонунчиликка асосан литсензиялами талабларга риоя қилишини текширади. Литсензия талаблари ва баҳолаш ишини амалга ошириш шартларига қуйидагилар киради:

- Ўзбекистон республикасининг қонунига риоя қилган ҳолда” Баҳолаш иши ҳақида” Ўзбекистон республикасидаги мулкни баҳолашда Миллий стандартлар талаблари,ундан ташқари бошқа қонунчилик актларига риоя қилмоқ;

- Литсензияни олишдаги бутунлай тартиблаштирилган устав капитал (маблағ) ва фуқаро жавобгарлигидаги суғўрта полисига эга бўлмоқ;

- Фақатгина баҳолаш ишини амалга оширилиши;

- Баҳолаш ишидаги баҳоловчиларрни фақат биргина баҳолаш ташкилотларида фаолиятини амалга оширилиши: Шунингдек, баҳолаш жараёни (иши) фаолиятини баҳоловчининг бошқа баҳолаш ташкилотларида иш фаолиятини тугатгандан кейин иш шартномасини бекор қилиши ёки, меҳнат шартнома (контрактининг) муддати тугаллангандан сўнг ёки баҳолаш ташкилотидаги фуқаронинг-шахсий фъел ҳуқуқларига биноан тузилган шартномалар асосида ўзининг баҳолаш ишини амалга оширган жойда:

- Штатдаги, баҳолаш ташкилотидаги баҳоловчиларнинг жами Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармони билан № ПП-ПП-843 дан 24.04.2008-йил.

- Информатсияларни (ахборот) сирли равишда яъни беркитилган (яширин), конфиденсиал ҳолда (яратиш) таъминлаш, баҳолаш вақтида олинган (информатсияларни);

- Ўз вақтида ва сифатли баҳолаш фаолиятида (жараёнида) келишган ҳолдаги масулиятни ҳис этиб, ишни олиб бориш;

- Баҳолаш ташкилотларида раҳбар лавозимида фақат баҳоловчини тайёрлаш;

- Баҳолаш ишида мустақил равишда таъминлаш, ўрнатилган баҳолаш ишидаги қонунларга асосан;

- Ишончли ҳисобот тузиш, шахс(шахслар олдида квалификация сертификати бор баҳоловчи;

- Ҳар ярим йилда ўрнатилган шаклда, баҳолаш ишидаги ахборотлар билан таништириш;

- Ўзбекистон республикаси давлат мулк қўмитасидаги (янгиликлар билан) шунингдек, Ўзбекистон республикаси давлат мулк қўмитаси талаблари билан бошқа ахборотлар билан, баҳолаш ишига тегишли бўлган;

1-Схемада кўрсатилган-баҳолаш ишининг литсензиялаш тузилиши кўрсатилган:

Баҳолаш ташкилотларининг асосий мақсадларига киради:

- Қонунчиликка риоя қилган ҳолда баҳоланган объектнинг нарҳини аниқлаш;

- Баҳолаш ҳақидаги ишончли ҳисоботлар билан таъминлаш;

- Баҳолаш ишида қонунчиликка риоя қилган ҳолда, баҳоловчилар билан бошқарувни амалга ошириш ва керакли шарт-шароитларини яратиш уларнинг профессионал (мутахассис) малакасини ошириш учун.

Баҳолаш ташкилотлари қуйидаги ҳолларда ҳақлидир:

- Ўзининг баҳолаш усуллари (методлари) қўллаш қонунда ўрнатилган тартибда амалга ошириш;

- Баҳоланаётган объектнинг ҳужжатларига тўла информатсиялами буюртмачидан (мижоздан) талаб қилишга;

- Керакли ва қўшимча информатсиялар(янгиликлар) олиш;

- Шу баҳолашни амалга ошириш учун керакли бўлган;

- 3-шахслардан ахборот(ушбу объект) ҳақида сўрашга;

- Баҳолашни амалга ошириш учун керакли (объект учун)

Агарда, кўрсатилган информатсиялар баҳолаш фаолиятининг ишончилигига ижобий таъсир кўрсатиш эҳтимоли бўлса, баҳоловчи баҳолаётган ҳисоботида булами кўрсатиши керақдир.

- Объект баҳоланаётган вақтда, ўматилган тартибда баҳоловчини ва бошқа мутахассислами бу жараёнга аралаштириши мумкин;

- Қандай ҳолларда баҳолашдан вос кечиш, агарда буюртмачи шартнома шартларини бузса керакли бўлган ахборотлар билан таминламаса, объект ҳақидаги, ёки шартномага тегишли бўлган иш шароитлари билан таништириб (таминламаса);

- Қўшма баҳоловчиларнинг профессионал турдагиларга аъзо бўлиш (қўшилиш);

- Кейинги кўринишдаги баҳолаш ишида, профессионал хизматлар кўрсатиш.

- Баҳолаш ҳақида ҳисоботнинг ишончилигининг экспертизаси;

- Бизнес режани тузишда инвеститсион проектлами ишлаб чиқиш ва анализ (таҳлил) қилиш;

- Баҳолаш жараёни автоматизатсия қилмоқ ва ахборот технологияларини киритиш/

Баҳолаш ишлари ҳудудидаги илмий-изланишлами олиб борилганлиги ҳақида натижалари тарқатиш:

- Баҳолаш ташкилотларининг мажбуриятлари(вазифалари)

- Баҳолаш ишини амалга ошираётганда литсензия талабларига ва қонунчилик томонидан ўматилган шартларга риоя қилмоқ;

- Баҳолаш ишларини амалга ошириш учун (Хаққоний бўлиш учун) буюртмачининг талабларига қараб, шартномадан олдин баҳолаш ишини олиб бориш учун, баҳолашда малакавий сертификат бўлиши керак (Квалификатсион)

- Бирор бир ҳолат ёки шароитларга тўғри келмаса дархол буюртмачига, баҳолаш ишида иштирок этолмаслиги ҳақида хабар бериш керак, объектни баҳолашга мутанносиб ҳолат бўйича, қонунчилик томонидан ўматилган мутанносиблик юзага келса буюртмачига унинг сўрови билан қонунчилик ҳақида ахборотлар бериш, баҳолаш ишини регламенти асосида;

- Баҳолаш жараёнида олинган ҳужжатларни омонатини таъминлаш:

- Буюртмачига баҳолаш жараёнидаги, ёки мулкдор шахсга баҳолаш жараёнида бўлган асосларини етказиш (хабар бериш) ишчилар томонидан вужудга келган фойдани камайиши ҳақида ҳам хабардор қилмоқ лозим яна қонунга хилоф вазиятлар:

- Баҳолаш ташкилотларида 3-йил мобайнида бўлиб ўтган баҳолаш ишларини натижаларини нусхаларини сақлашни таъминлаш;

- Ахборотлами сирлилигини таъминлаш; баҳолаш жараёнида буйтуртмачидан олинган ахборотлами;

- Баҳоловчилари ҳар йили бўлиб ўтадиган малака ошириш курслари билан таъминлаш;

- Профессинал баҳоловчиларр бирлашмалари талаби билан, баҳолаш ташкилотларига рейтинг баҳоларини бериш:

- Баҳолаш ташкилотлари фақатгина кейинги кўринишдаги баҳолаш ишига тегишли бўлган профессинал хизматлами кўрсатишлиги мумкин:

- Баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг ишончлилиги экспертизаси:

- Бизнес режани тузишда инвеститсион проектлами ишлаб чиқиш ва таҳлил(анализ) қилиш Баҳолаш жараёнини автоматизатсия қилмоқ ва ахборот технологияларини киритиш; Баҳолаш ишлари ҳудудидаги илмий-изланишлами олиб борилгандаги натижаларини тарқатиш;

- Ўзбекистон Республикаси давлат мулк кўмитаси баҳоловчиларр учун малака ошириш экзаменини ўтказди, шунга тегишли бўлган дастуми ўрганганлар ва олий малакавий (квалификатсион) баҳоловчи сертификатини қўлга киритиш учун;

- Квалификатсион яъни олий даражадаги баҳоловчи сертификати жисмоний шахсга баҳолаш имкониятини беради, агарда у баҳолаш ташкилоти штатида бўлса, ёки баҳолаш ташкилоти билан фуқаро ҳақ-ҳуқуқлари сифатида

шартнома тузилган бўлса.

Квалификацион баҳоловчи сертификатини олиш учун номзод шахс қуйидаги талабларга жавоб бера олиши керак:

а. олий иқтисодий, юридик ёки техник таълимга, баҳоловчи лавозимида кўп иш фаолиятини юритган ёки охириги 5-йил мўбайнида баҳоловчи ёрдамчиси сифатида бир йилдан кам бўлмаган давр мўбайнида иш юритган бўлиши керакдир:

Ёки олий таълимга эга бўлиши керак баҳоловчи лавозимида кўп иш фаолияти ёки, охириги 5-йил ичида мулк баҳоловчисини ёрдамчиси сифатида, икки йилдан кам бўлмаган даврда иш юритган бўлиши керакдир;

б. сертификатга эга бўлиши керак, махсус ўқув марказларини ўтаб ўзининг дастурлари билан баҳоловчиларми тайёрлайдиган, Ўзбекистон Республикаси давлат мулк қўмитаси томонидан ўматилган тартибда кўрсатилганидек, профессионал баҳоловчиларми бирлаштириш таклифи билан, бир шарт билан: ўқишни тугатгандан сўнг ҳужжатларни топширгунча бўлган вақт бир йилдан ошмаган бўлиши шарт.

Баҳоловчининг квалификацион сертификати 5 йил муддатга берилади ва унинг муддати беш йилга чўзилиши мумкин

Ҳар бир баҳоловчи, квалификацион сертификатга эга бўлиши керак. Ҳар йил мўбайнида йил бошидан, кейинги йилда олган квалификацион сертификатни малакани ошириш мақсадида 40 соатлик дастурлардан иборат бўлган курсларни ўташ керакдир.

Ўзбекистон республикаси давлат мулк қўмитаси томонидан ўнатилган тартибда... Баҳоловчилар ва баҳолаш ташкилотларини, профессионал бирлашмаларини яратиш ва ривожлантириш учун шарт-шароитлар яратиш.

Ушбу саволга Ўзбекистон Республикасида алоҳида эътибор берилади, чунки баҳолаш соҳасида иш фаолияти ўзининг дастурлари республиканинг ривожланишига катта ҳисса қўшиши шубҳасиз. Мўлжалланган вақти 2009-2015...

Ҳозирги кунда баҳолаш ташкилотлари ўзини бутун дунёга тавсия этмоқда, ўзини омадли бошқарилиш тизимлари сифатида.

Дунёда икки хил шаклдаги баҳолаш ишларини бошқариб турадиган ташкилотлар мавжуддир: Давлат ва жамоат ташкилотлари. Ўзбекистон республикасида, давлат томонидан баҳолаш иши фаолиятини литсензиялаш тизими шаклланди, қонунда асосланган баҳолаш иши фаолиятлари ҳақида. У ўз ичига юридик шахсларни литсензиялаш мажбуриятини олади: жисмоний шахсларни сертификатсиялаш, литсензияланган лавозим ва шарт-шароитларга риоя қилишни бошқаруви.

Республикада иккита нотижорат ва ҳукумат томонидан бошқарилмайдиган жамоат ташкилотлари мавжуд.

Ўзбекистоннинг баҳолаш жамоати (1999- йил ташқил этилган) ва баҳолаш ташкилотлари ассотсиатсион (2009-йил ташқил этилган)

Баҳоловчи жамоат ташкилот ишларида фаол иштирок этиши керак, ушбу муносабатларни (алоқа) ларни бир томонда қолдирмаган ҳолда. Бунинг учун кўриб тургандек баҳоловчининг ва жамоат ташкилотларининг қайта алоқа механизмини ўйлаб чиқиш керак.

Бу ерда, турли форумлар ўтказилиши ҳақида айтиш мумкин, баҳолаш иши фаолиятидаги алоҳида кўйилган саволлар айлана стол атрофида ва конференцияларда хал қилинади. Бундан ташқари фойдаланиш керак бўлган, компьютер ютуқлари улардан: форумлар ва чатлар, баҳолашдаги келиб чиққан ҳар хил саволлами кўриб чиқишни оператив ҳолатда ўрганишлар ҳам киради. Бунинг устунлигини юқори баҳолаш қийин, амалиёт фойдаси эса дарҳол кўрилади (сезилади). Профессional жамоат ташкилотларини ривожлантириш учун асосий вазифаларга қуйидагилар киради:

1. Баҳолаш ташкилотлари ва баҳоловчиларнинг фикрини ҳимоя қилиш:

2. Баҳолаш жамоатини тақдим этиш, Республиканинг кўшма муносабатларидаги органлар ва давлатнинг бошқариши ва бойлиги ундан ташқари миллий ва халқаро ташкилотлари билан:

3. Баҳолаш ишидаги қонунчиликни юксалтириш учун таклифлар ишлаб чиқиш:

4. Баҳолаш ишида методологик таъминлаш кўшиш ва қайта ишлаб чиқиш:

5. Мулкни баҳолашда, баҳоловчилар орасида чет-ел малакасини тарқатиш:

6. Республикада баҳоловчи шахсни ижтимоий ўрнини ва престижини ошириш (кўтариш) Кўйилган масалалами ечиш учун зарурдир:

2009-2012-йилларда:

- Халқаро жамоат алоқаларини ҳар хил мамлакатларнинг профессионал жамоатчилик ташкилотлари билан алоқалами ва ишлами фаоллаштириш керак, баҳолаш ишини методологик баъзасини ривожлантириш ва малака алмашиш мақсадида:

- Олий ўқув даргоҳлари ва республиканинг ўқув марказлари билан биргаликда керакли бўлган ўқув дастурларга тайёргарликни ташкиллаштириш керак, ўқув жараёнида қатнашиш, экзаменатсион комиссиялар ишига:

б. сертификатга эга бўлиши керак, махсус ўқув марказларини ўтаб ўзининг дастурлари билан баҳоловчиларми тайёрлайдиган, Ўзбекистон Республикаси давлат мулк қўмитаси томонидан ўматилган тартибда кўрсатилганидек, профессионал баҳоловчиларми бирлаштириш таклифи билан, бир шарт билан: ўқишни тугатгандан сўнг ҳужжатларни топширгунча бўлган вақт бир йилдан ошмаган бўлиши шарт.

Баҳоловчининг квалификатсион сертификати 5 йил муддатга берилади ва унинг муддати беш йилга чўзилиши мумкин

Ҳар бир баҳоловчи, квалификатсион сертификатга эга бўлиши керак. Ҳар йил мўбайнида йил бошидан, кейинги йилда олган квалификатсион сертификатни; малакани ошириш мақсадида 40 соатлик дастурлардан иборат бўлган курслами ўташ керакдир.

Ўзбекистон республикаси давлат мулк қўмитаси томонидан ўматилган тартибда... Баҳоловчилар ва баҳолаш ташкилотларини, профессионал бирлашмаларини яратиш ва ривожлантириш учун шрт-шароитлар яратиш.

Ушбу саволга Ўзбекистон Республикасида алоҳида эътибор берилади, чунки баҳолаш соҳасида иш фаолияти ўзининг дастурлари республиканинг ривожланишига катта ҳисса қўшиши шубҳасиз. Мўлжалланган вақти 2009-2015...

Ҳозирги кунда баҳолаш ташкилотлари ўзини бутун дунёга тавсия этмоқда, ўзини омадли бошқарилиш тизимлари сифатида.

Дунёда икки хил шаклдаги баҳолаш ишларини бошқариб турадиган ташкилотлар мавжуддир: Давлат ва жамоат ташкилотлари. Ўзбекистон республикасида, давлат томонидан баҳолаш иши фаолиятини литсензиялаш тизими шаклланган, қонунда асосланган баҳолаш иши фаолиятлари ҳақида. У ўз ичига юридик шахслами литсензиялаш мажбуриятини олади: жисмоний шахслами сертификатсиялаш, литсензияланган лавозим ва шарт-шароитларга риоя қилишни бошқаруви.

Республикада иккита нотижорат ва ҳукумат томонидан бошқарилмайдиган жамоат ташкилотлари мавжуд.

Ўзбекистоннинг баҳолаш жамоати (1999- йил ташкил этилган) ва баҳолаш ташкилотлари ассотсиатсион (2009-йил ташкил этилган)

Баҳоловчи жамоат ташкилот ишларида фаол иштирок этиши керак, ушбу муносабатлари (алоқа) лари бир томонда қолдирмаган ҳолда. Бунинг учун кўриб тургандек баҳоловчининг ва жамоат ташкилотларининг қайта алок механизминини ўйлаб чиқиш керак.

Бу ерда, турли форумлар ўтказилиши ҳақида айтиш мумкин, баҳолаш иши фаолиятидаги алоҳида қўйилган саволлар айлана стол атрофида ва конференцияларда хал қилинади. Бундан ташқари фойдаланиш керак бўлган, компьютер ютуқлари улардан: форумлар ва чатлар, баҳолашдаги келиб чиққан ҳар хил саволлами кўриб чиқишни оператив ҳолатда ўрганишлар ҳам киради. Бунинг устунлигини юқори баҳолаш қийин, амалиёт фойдаси эса дарҳол кўрилади (сезилади). Профессинал жамоат ташкилотларини ривожлантириш учун асосий вазифаларга қуйидагилар киради:

1. Баҳолаш ташкилотлари ва баҳоловчиларнинг фикрини ҳимоя қилиш:
2. Баҳолаш жамоатини тақдим этиш, Республиканинг кўшма муносабатларидаги органлар ва давлатнинг бошқариши ва бойлиги ундан ташқари миллий ва халқаро ташкилотлари билан:
3. Баҳолаш ишидаги қонунчилиқни юксалтириш учун таклифлар ишлаб чиқиш:
4. Баҳолаш ишида методологик таъминлаш қўшиш ва қайта ишлаб чиқиш:
5. Мулкни баҳолашда, баҳоловчилар орасида чет-ел малакасини тарқатиш:
6. Республикада баҳоловчи шахсни ижтимоий ўминини ва престижинини ошириш(кўтариш) Қўйилган масалалами ечиш учун зарурдир:
2009-2012-йилларда:

-Халқаро жамоат алоқаларини ҳар хил мамлакатларнинг профессионал жамоатчилик ташкилотлари билан алоқалами ва ишлами фаоллаштириш керак, баҳолаш ишини методологик баъзасини ривожлантириш ва малака алмашиш мақсадида:

-Олий ўқув даргоҳлари ва республиканинг ўқув марказлари билан биргаликда керакли бўлган ўқув дастурларга тайёргарликни ташкиллаштириш керак, ўқув жараёнида қатнашиш, экзаменатсион комиссиялар ишига:

-Амалиётда, кўп-кўп ўтказиладиган тренинг асосини киритиш керак, семинарлар мохир ишчилар, баҳолаш ишидаги амалий машғулот саволларига Республиканинг ҳамма регионларини қамраб олганлиги билан.

-Ишончилилик хизматини яратиш, баҳолаш иши жараёнидаги буюртмачининг ҳақ ҳуқуқларини хал қиладиган:

-Банклами вакиллари, аудиторлар бухгалтерлар ва бошқа фойдаланувчилар ва баҳолаш буюртмачилари билан кўп-кўп учрашувлар ўтказиб туриш, баҳолашга тегишли бўлган аниқ(конкрет)саволлами гаплашиб олиш мақсадида:

-Республикада баҳолаш ташкилотларини Халқаро обрў(хурматини) ошириш мақсадида, Европа баҳолаш ассотсиатсиялар гуруҳи (ТЕГОоВА) ва халқаро баҳолаш стандарт қўмитаси ва бошқалар (ИВСС) га кириш ва тепада кўрсатилган ташкилотларда келажакда фаол иштирок этиш керак:

-Баҳолаш ишлари субъектлари ва давлат билан фойдали ҳамкорликнинг механизмни ўйлаб чиқиб ва уни киритиш керак, яъни шу фаол механизмни!

-Умуман олганда, келажакда Ўзбекистон республикасидаги баҳолаш ишлари соҳасининг ривожланишига, профессионал жамоат ташкилотларига, ҳозирги кунда катта ҳар томонлама ишлар юклатилган.

Баҳолаш иши фаолиятларидаги қонунчиликни ривожлантиришдаги асосий вазифаларга қуйидагилар киради:

1.Баҳолаш ишининг нормаларини ўйлаб чиқиш ва қабул қилиш тизимлари
2.Ҳар хил Вазирликлар томонидан дуч келган терминлами аниқловчи тушунчалари ўматилишига йўл қўймаслик:

3.Ҳар хил вазирликлар томонидан норозичилик бир-бирига қарама-қарши нормалами қабул қилишига йўл қўймаслик:

4. Баҳоловчи ва (смеж) аралаш қонунчилиги ўртасида аниқ чегаралар ўматиш:

5.Бирламчи ва нутқ қаршилиқ кўрсатмайдиган баҳолаш иши қонунчилик баъзасини яратиш, чет-ел малакасини оширишни инобатга олган ҳолда:

6.Юбориладиган нормалар сонини камайтириб, шу вақтнинг ўзида тўғри ҳаракатдаги нормаларни ошириш.

Баҳолаш ишидаги қонунчилик ўз ичига қуйидаги норматив актларни олади.

“Баҳолаш иши ҳақида”ги қонун:

Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармони 24.04.2008-йилдан № ПП-843 “Келгусида баҳолаш ташкилотларининг иш фаолиятини

мукаммаллаштириш ва кўрсатиладиган хизматларнинг сифатига жавобгарликни оширилиши ҳақида”

Баҳолаш ташкилотлари ва баҳоловчилар ҳолати ҳақида. Ўзбекистон республикаси Президентининг қарорига қўшимча. (Президент томонидан) 24.04.2008-йилдан № ПП- 843.

Ўзбекистон республикаси Вазирлар маҳкамасининг фармони 08.05.2003-йил №210. Баҳолаш иши фаолиятини литсензиялаштириш.

Қайта давлатнинг номига ўтказиш ва давлатнинг объектларини (хусусий) приватизациялаштириш тартиби, ҳақидаги ҳолати (Ўзбекистон республика Вазирлар маҳкамасининг қарорига қўшимча № 1/ 21.07.2006-йилдан № 145

Ўзбекистон республикасидаги баҳолаш иши фаолиятининг ривожланишига асосий йўналишлар, куйидаги даврда 2009-2015-йиллар (2009-йил 26-августда) Ўзбекистон республикаси давлат мулк қўмитасининг ҳамкотлари томонидан бу қарор тасдиқланган (№ 01/19-21).

“Интеллектуал (хусусий) мулкларнинг объектини қийматини аниқлаб ва уни баҳолаш тартиби ҳақида”ги ҳолат. (Ўзбекистон республикаси давлат мулк қўмитасининг фармони билан тасдиқланган 22-апрел 2009-йил № 01/19-18/08)

Квалификация сертификатни берилиши ҳақидаги тартиби ҳақидаги ҳолати (16-ийўлда 2008-йил давлат мулк қўмитасининг фармони билан тасдиқланган № 01/19-18/09)

- Ўзбекистон республикаси Вазирлар маҳкамасининг фармони 28.07.2008-йилдан № 161 дан” Баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларни тўғрилигини ўтказилган экспертиза механизми орқали тасдиқлаш ҳақида”

- “ Баҳолаш иши фаолиятлари ҳақидаги ахборот шакли” ва уни тўлдириш қоидалари, Ўзбекистон республикаси Адлия Вазирлиги томонидан рўйхатга олинган, 24.09.2008-йил №1860дан:

- Миллий стандартлар (НСОЛ) №№ 1 -9 МБМС.

Баҳолаш иши фаолиятини методологик баъзасини ривожлантиришнинг асосий вазифаларига куйидагилар киради:

1.Нарх навони баҳолаш ишларини амалга оширишда, методологик ёндашувлами бирдамлигини норматив мустаҳкамлаш.

2.Баҳолаш жараёнида керакли бўлган асосий таълаблами аниқлаш ва унинг найижалари:

3.Таркибига бўлган талаблар унификацияси, баҳолаш натижалари кўрсатадиган ҳужжатларнинг шакли ва мазмун-маъносини тақдим этиш.

4.Баҳолаш натижаларини амалга оширилиши.

5.Баҳолашда фойдаланиладиган иқтисодий-техник ахборотнинг ҳажмини аниқлаш.

6.Мулклами баҳолашда миллий стандартлами халқаро баҳолаш стандартлари билан уйғунлашуви:

7.Ўзбекистон республикасида иқтисодга мослашган ва бирлашган методологик тизимни ёритиш мулкчилик ҳуқуқларини ва мулкларини баҳолаш учун.

8. Тушунарли ва аниқ (бирламчи) аппарат яратиш, баҳолаш принциплари ва асосий тушунчаларини ўзидан-ўзи трактовка бўлишини йўқотиш мақсадида.

9. Методологик ҳужжатларни тартиблаштирилган ахборот баъзасини яратиш.

10. Методологик ва сўровнома ҳужжатларини давлат тилида яратиш ва улами давлат тилига ўгириш (таржима қилиш).

Мулкни баҳолашдаги Миллий стандартлар

Ҳозирги кунда Ўзбекистон республикасида мулкни баҳолашда 10 та стандартлар фаолият юритмоқда:

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Умумий тушунча ва баҳолаш принциплари” МБМС № .

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Баҳолаш базаси сифатида бозор нархи” МБМС № 2.

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Баҳолаш базалари, бозор нархларидан яхшироқ” МБМС № 3.

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Молиявий ҳисоботчилик ва ораликдаги ҳужжатчилик мақсадида баҳолаш” МБМС № 4.

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Қарздорлик ва гаров мажбуриятларини таъминлашни баҳолаш” МБМС № 5.

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарт “Ҳарбий-техник мулкни баҳолаш” МБМС № 6.

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Умумий талаблар баҳоловчилар иш фаолиятининг сифатига эътибор билан ички қоидаларини бошқариш” МБМС № 7.

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Мулклами нархини баҳолаш приватизатсиялаш мақсадида” МБМС № 8.

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Бизнес нархини баҳолаш” МБМС № 9.

- Ўзбекистон республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандарти “Кўчмас мулкнинг нархини баҳолаш” МБМС № 10.

Баҳолашнинг Халқаро Стандартлари (БХС, БВС)

Баҳолашнинг халқаро стандартлари ягона бир асосга эга, мустаҳкам фундамент сиёсат чегараларига қарам бўлмаган ҳолда ягона иқтисодий принциплами кўрсатиб турадиган.

Дунёда куйидаги кўринишдаги баҳолашнинг стандартлари мавжуд:

Баҳолашнинг халқаро стандартлари(БХС «МСО»), баҳолашнинг Европа стандартлари (БИС «ЕСО») ва бошқа миллий стандартлар(баҳолаш).

БХС- баҳолаш стандартлари бироқ халқаро кўмита томонидан ишлаб чиқилади, дунёда 50 тадан ортиқ, мамлакатлардаги профессионал баҳолаш ташкилотларини бирлаштириб турадиган ташкилотлар, халқаро ташкилотлар дейилади. Халқаро кўмита, мулкларини баҳолаш стандартлари бироқ (Тхе Интематинал Валуатион стандартс соммиттете, ИВСС) халқаро ноҳукумат

ташкilot: 1981-йил ташқил қилинган. 1985-йил эса, мулклами баҳолаш стандартлари бироқ халқаро кўмита (МБСХҚ) БМТ нинг сиёсий ва иқтисодий реестрига аъзо бўлган. МБСХҚ нинг аъзоси бўлиш учун миллий профессионал жамоатлар ва баҳоловчилар муассасалари ўзининг давлатларини тақдим этадиган, шулар орали МБСХҚ аъзоси бўлиш мумкин. 1994-йилнинг март ойида кўмита ташкilot аъзоларига баҳоловчилар жамоатларидан: Австралия, Белгия, Бразилия, Буюк Британия, Гана, Германия, Гонконг, Гретсия, Дания, Замбия, Зимбабве, Индия, Индонезия, Ирландия, Исландия, Испания, Италия, Камерун, Канада, Кения, Корея, Люксембург, Малави, Малазия, Мексика, Голландия, Янги Зеландия, Норвегия, Покистон, Чехия, Сингапур, АҚШ, Тринидад ва Тобага, Франция, Шветсария, Шветсия, Жанубий Африка Республикалари ва Япония. МБСХҚ нинг асосий мақсади: бу мулклами баҳолашдаги вазифаларини яъни профессионал баҳоловчи ташкilotлари орали билиб олиш. Бунинг учун бу ташкilotлар етарлича бўлган квалификация баҳолай оладиган аъзолардан ташқил топган бўлиши керак.

МБСХҚ нинг вазифалари-Халқаро Баҳолаш Стандартлари жамоатчилигида публикациялаш ва формулировкалаш яъни халқаро баҳолаш стандартлари (Тхе Интематинал Валуатион стандартс ИВС) ва мулклами баҳолаш босқичларида амалий маслаҳатлар бироқ шунингдек дунё миқёсида тарқатиш (танитиш): Ҳар хил мамлакатлар ва талаб(билдириш) га биноан фикрларига қараб стандартлами коррективкалаш, у фикрламинг келиб чиқишига қараб: Халқаро бухгалтерия ва бошқа молиявий ҳисоботчиликга қараб баҳолаш стандартларини тан олиш. Ташкilotлар МБСХҚ аъзолари кўмитага ҳар бир бўлаётган халқаро ва миллий стандартламинг фарқлиги ўртасидаги бор фарқи ҳақида хабар беради. Дунё жамоатчилигини келаётган шу хабарлар билан таништириш учун. Баҳоловчилар шу амалиётжойида қабул қилинган қонун ва қоидаларига риоя қилиб гап сўзсиз бўйсинишлари шартдир.

Бундан ташқари ташкilotлар-МБСХҚ аъзолари ўзининг давлатларида мулкни баҳолаш стандартлари бироқ таълимотлар ва консултатив ишлами олиб боришади.

1994-йилда ХБС нашриётларда Рус-тилида чоп этиларди. 2000-йилга келиб ХБС ҳамма ўзгаришлар ва авторларнинг фикр-мулоҳазалари билан чиқарила бошлади: кўшимчалар ва “Глоссарийлар” билан (ўзгариш, тузатишлар) билан.

ХБС даги янги ўзгаришлар глобал уйғунланишга олиб келди. 2000-йил эришилган ҳар хил тартиб-интизомлами тақдим этадиганлар ўртасида молиявий менежментга тегишли бўлган.

2000-йилнинг май ойида, кўп йиллик келишувлардан кейин қимматли қоғозлар бозорига асосан халқаро эмитентлами МСФО бироқ молиявий ҳисоботлами тақдим этадиган, Американча ва Инглиз бухгалтерия стандартларида эмас ёки ҳар хил яна бошқа миллий стандартларда эмас, аксинча, ўзига тўғри келадиган халқаро эмитентлар ва стандартлар чиқарилиши мумкинлиги ҳақида тан олинди. Халқаро баҳоловчилар форумида “Глобализациялашган бозорда актив баҳолаш” (2001-йил 2-4 октабр Бангкўк

шаҳар Тайланд) баҳолаш иши фаолияти ривожланиши ҳақидаги кўйилган саволлар муҳокама қилинди. Дунё миқёсида, трансчегаравий ривожланиш баҳоларининг БХС даги рўли жуда катта.

Шуни инобатга илиш керакки Европа стандартлари томонидан модел тузилмалар ва статистиканинг методларидан фойдаланиш тавсия этилади, аксинча, агар шу тавсия этиган йўллардан фойдаланилмаса, замонавий баҳолаш фаолиятларининг иложи йўқдир.

БХС стандартларининг ҳамма матнлари энг охирги ўзгаришлар киритиб шунингдек, матнламинг ундан олдинги нашриётлари билан солиштирилиши ва ЎБС-2000 нинг бирлашган илмий методологик баҳолаш иши кенгашида, иқтисодиёт бўлимида Рус-тилига таржима қилинди. Асосий матнлар ва таҳлилий хатлар Россия мулк Вазирлигига йўналтирилган. Тез-тез РОО нашриётларида (бутунлигича-даврий нашриётлар чоп этилган,интеметларда жойлаштирилган,алоҳида сўровномалар бироқ келтириб берилган. Россия масалан, баҳолаш иши фаолиятидаги норматив ҳужжатларни ва проектлами тайёрлаш учун шу материаллардан фойдаланган 2000-2001-йилларда.

БХС -2000 ва БХС-2001-йилда стандартлар тузилмаси борлигича ўзгарган: янгидан-янги бўлимлар киритилган ва эски қисмлар чиқариб ташланган, бўлимламинг ва қисмларининг номи ўзгартирилган. Шунингдек, айрим янги тушунчалар киритилган. Материаллар таркибида таҳлилий солиштирув натижалари берилган кетма-кетликдаги БХС нашриётлари 1-жадвалда кўрсатилган.

2000-йилгача халқаро бошқрувлар (ХБ) ишлатилинаётган бошқармалар деб номланарди. (И.Б) (Р.П) (руссчада)

Солиштирув базасига (Жадвалдаги 3-графаси) нашри БХС да қабул қилинган, бу нашрда МКСОН да 1999-йилнинг охиригача қабул қилинган материаллар билан биргаликда асосий материаллар ҳам, кўшимчалар ҳам бор. Ўша вақтдаги ривожланган мамлакатламинг миллий стандартларини тайёр проектларини қўлга киритган авторлар шулар асосида тайёрлаган.

Кўрсатилган жадвалнинг 3-графасида қўштимок ва қовус ичида 4 та публикатсия яъни нашр этилган кўшимчалар белгиланган шу тематика асосида керакли бўлган ҳужжатлар қабул қилинган.

Жадвалга қараб, БХС-2000 да олдинги нашриётлар билан солиштирганда 9 та янги бўлим киритилган, булар орасида бизламинг фикримиз бироқ баҳоловчиларга асосий қизиқиш уйғотган “ўзини бошқриш кодекси” “мулк турлари баҳолаш бироқ халқаро бошқрувлар” ХБ-1 “ Ҳаракатланмайдиган мулк” ХБ-2 “ Номатериал активлар” ХБ-8 “ Ишлатилиниб бузилган ҳолати шарти билан ҳаражатлар” Глоссарй.

БХС эволютсияси (ривожланиш даври) 2001-йилда ҳам давом этаётган эди: БХС -2001-йилда, БХС 2000-йил билан солиштирганда 6 та янги бўлимлар киритилиб, 2 та бўлим олиб ташланган. Булар орасидан баҳолаш бироқ халқаро бошқарувлар ХБ-5.

“Баҳо ҳаракатдаги корхона концепсиясида асосланган”, ушбу корхонага МКСФО қарши чиққан. Бундан ташқари БХС-2000 дан кўра БХС-2001 да ХБС 1 орқали жиддий ўзгаришлар киритилган.” Молиявий ҳисоб учун баҳо” ва ХБ-8 “Ҳаражатлар қоплаш шарти билан”

Енг муҳими таҳлил қилинган ўзгаришларда бизга халқаро баҳолар практика эволюцияси ҳақида ўғиз очишга имкон беради-бу методологик баҳолар нархи вақт билан оз ўзгаришлар бўлишини кўрсатади. Бу узок муддатлик ретроспектив таҳлил БХС билан тасдиқланади.

Оддий баҳо қўювчи ишчининг қилган ишида кўп нарсага бозор ҳисоб ўзгартиришлар киритилади (Маркет Валуе эстиматес) ҳар хил мўлжал учун. Бундай ҳисоблар кўп бозорлар иқтисодиёти учун муҳим. Кўплик базида жуда жиддий дебатлардан сўнг ҳамма ният қилган натижага эришилди. Ҳозирги кунларда бу тушунча нафақат глобал баҳо корхоналарда, балки бошқа нарх наво ишлатилинадиган Вазирликларда улар ҳисобига суд ҳам киради.

Расм бўлиб қолган тартиб ишлатиш йўли ва бозор нарх-навони баҳолаш касби мана шулар муҳим бўлим бўлади. Ундан ташқари “Адолатлик нарх” ва “Бозор томонидан қўйиладиган нарх” (Марк ё маркет мовементс) мана шу қоидалар бухгалтерия ҳисоботлари ва инвеститсион доираларда жуда муҳимдир. МКСО халқаро бирлашмага БХС-2003 стандартларини тақдим этди.

БХС-2003 тақдим қилинишидан олдин стандартлар асосчиси бу бозор нархи бўлган.

Бошқа базалар муҳим бўлган жойларда “Бозор нархидан фарқли бўлиб турган баҳолар базалари” БХС-2 тарафдан ўматилинади. БХС -2 нинг вазифаси бу бозор нархи ҳисобини бошқа нарсалардан фарқлилдир.

БХС стандартлари вазифаси 3 та методдан ташқил топган, яъни: сотувни солиштириш, даромад, ҳаражат. Ҳар бир методлар бошқариб туриш элементлари бозор ҳосиласига талаб қилиши керак (Маркет деривед). Асосий тушунчаси бу элементлар бозор ҳосиласининг элементлари эмасдир.

Баҳо услуги, ДДП бу услуб ёки ҳосил даромад устида таъминланган ва ҳозирги даврда бутун дунёда ривожланиб бормоқда, чунки ундан фойдаланиш йўли энгилдир. У компьютер жадваллари орқали қўлланилади. Бу услуб аслида 3 та асосий элементни ўз ичига олади:

1. Пулнинг кириб келиши, пулнинг чиқиб кетиши ва маош чегирмаси, унданда кўпроқ инвеститсион мулк объектларига ишлатилиниши мумкин.

Аммо бироқ баъзи бир ҳолларда бу метод хатолик билан қўлланилиши мумкин, шу аниқ таҳминларга қараб, ҳамма тартибланишда қилинадиган. Бу асос, аммо лекин, бошқа шунга ўхшаш методларга ҳам бирхилликда қўлланилиши мумкиндир, у ўзи билан қийин нарсалами ўзлаштиришни хохламаслигини яширин тарзда тақдим этади, бошқа нарсдан кўра.

Баъзи бир муоммолами ечиш учун ДДП текшируви ўтказилган ва МКСО ўз олдида алоҳида стандарт ишлаб чиқариш масаласини қўйди ва эксперт гуруҳини ташқил қилди ва бу гуруҳ стандарт муоммоларини текшириб алоҳида

тахлил қилиб беришга ёрдам берди. Халқаро бошқармада ишлаб чиқилган эксперт гуруҳи орқали б-нашриётда қуйидаги асослари белгиланган.

- Бозордаги нархни олиш учун, ДДП орқали баҳолаш кириш, чиқиш ва чегирмада тикилган маблағни аниқлаб бериши керак, "Бозор ишлаб чиқариши ҳисобланади". Амалиётда баҳоловчи орқали булар эришилади, таниқли сотув учун ДДП моделлари орқали бажарилади.

Сифатни бошқариш жаҳон тажрибаси стандартлаштириш бироқ халқаро ташкилот томонидан 1987 йил мартда қабул қилинган ва 1994 йилда янгиланган халқаро стандартлар пакетига асосланган. стандарт фирма фаолиятидаги конкрет ҳолатга мувофиқ стандартларни танлаш ва фойдаланиш бироқ бошқарув кўрсатмаларига эга. стандарт - бу корхонада (фирмада) сифат устидан умумий бошқарув учун услубий қўлланмадир. ИСО 9001-9003 стандартлари эса ишлаб чиқариш жараёнларининг турли хил босқичларида сифатни таъминлаш тизимларининг моделларидир. стандартида фирма ёки корхона ичида сифатни таъминлаш - умумий бошқарув предмети эканлиги алоҳида ажратиб кўрсатилган. Лекин гап шартнома тузиш ҳақида кетаётганида, экспортёрда сифатни таъминлаш тизимининг ҳолати контрагент, ҳамкоминг ишончилигини тасдиқлашга хизмат қилади. Шунга боғлиқ равишда шартнома тузишдан олдин шартномада экспортёрда сифатни таъминлаш тизимини ИСО 9001-9003 стандартларидан бирортасига мувофиқ келишини баҳолаш шarti кўзда тутилган бўлиши мумкин. Баҳолашни импортёминг ўзи ёки бўлмаса томонлар келишувига асосан бирор нейтрал ташкилот амалга ошириши мумкин. Агар тизим сертификатлаштирилган ва контрагент бу мувофиқлик сертификатини тан олса баҳолашнинг кераги ҳам бўлмайди. Рақобатбардош хорижий фирмаларнинг тажрибаси шуни кўрсатдики, сифатли, харидорларнинг талабига жавоб берадиган товар бозоми ҳар томонлама ўрганган ҳолда ишлаб чиқарилиши мумкин ва бу тажриба қуйидаги стандартда ифода этилади. Сифатни таъминлаш тизими бутун сифат тармоғига тегишли бўлган чора - тадбирлар йиғиндисидан иборат. Сифат бошқаруви тизимининг ташқиқий тузилишини фирма фаолиятининг умумий бошқарув жараёнига кушилиб кетади.

Сифат бошқаруви тизимида маркетинг вазифасининг моҳияти мақсадли бозор излаш ва танлашдан, маҳсулот сифатига бўлган талаблами ўрнатишдан, бу маҳсулотга (хизматга) бўлган талабни, бозор излаш ва танлашдан, маҳсулот сифатига бўлган талабларни ўратишдан, бу маҳсулотга (хизматга) бўлган талабни, бозор сиғимини аниқлашдан, бу бозор сегменти мижозларнинг тўлиқ тавсифномасини тузишдан иборат. Бу ахборот, харидорларнинг товар сифати, нархи, этказиб бериши муддати бироқ бўлган талабига мувофиқ миқдорда товар ёки хизмат ишлаб чиқариш учун зарур. Фирма ишлаётган бозор сегментида ўз вақтида талабга бўлган ўзгаришларини аниқлаш ва маҳсулот сифатининг керакли даражасини таъминлаш учун зарур бўлган бошқарув эчимларини қабул қилиш бироқ иш олиб борилади.

Маркетинг вазифаси харидорлар билан қайтувчи алоқани таъминлаш асосида ўз вақтида сифат бошқаруви соҳасида керакли ечимлар қабул қилишга ёрдам беради. халқаро стандартлари раҳбариятнинг сифатга бўлган маъсулият даражасини белгилайди. Фирма раҳбарияти сифат соҳасидаги сиёсатни ишлаб чиқиш, сифат бошқаруви тизимини яратиш, жорий этиш ва фаолият кўрсатишга жавобгардир. Раҳбарият вазифаларига мутахассислар танлаш, ишлаб чиқариш, назорат ўлчов ва синов асбоб ускуналар, эХМ, ларни дастур билан таъминлаш учун керакли маблағ ажратишлар киради. Раҳбарият керакли малака даражасини ўматиб, ўз вақтида персонал малакасини ошириб туришни назорат қилиши керак. Фирма раҳбарияти зиммасига товар рақобатбардошлигини таъминлайдиган сифат кўрсаткичларини аниқлаш вазифаси юкланади. Шунингдек раҳбарият товар ишлаб чиқариш ва хизмат кўрсатиш бироқ қарор қабул қилади.

Ҳозирги даврда сифат бошқарув тизими қуйидагилардан иборат:

- 1) Ички текширув;
- 2) Самарадорликни баҳолаш ва таҳлил қилиш.

Ички текширувни фирма раҳбарияти томонидан тайинланган мутахассислар олиб борса, сифат бошқаруви тизимини самарадорлигини таҳлил қилиш ва баҳолаш учун компания раҳбарияти ташқаридан мустақил мутахассислами таклиф этади. стандартлари муҳим хусусиятларидан бири - бу сифат учун керак бўлган ҳаражатлами аниқлаш ва баҳолаш шарт. Сифат ҳаражатларига тизим самарадорлигини иқтисодий баҳолаш деб қаралса бўлаверади, таҳлил натижалари сифатни таъминлаш тизимини такомиллаштириш учун асос қилиб олинади. Бунинг учун сифатни яхшилаш ҳаражатларини аниқ таснифлаш керак. Бу ҳаражатлар ишлаб чиқарувчининг ҳаражатлари ва бошқа ҳаражатлардан иборат. Ишлаб чиқарувчининг ҳаражатларини олдини олиш, баҳолаш, ички қайтариш орқасидаги ҳаражатлар, ташқи қайтариш эвазига бўлган ҳаражатлардан иборат. Бошқа ҳаражатларга ишлаб чиқарувчи сифат тизими бошқарувида олиб бормайдиган ҳаражатлар киради. Лекин улар фирманинг умумий ҳаражатларига таъсир этади. Бу - билвосита сифат ҳаражатлари; этказиб берувчининг сифат учун ҳаражатлари; кўзда тутилмаган ҳаражатлар; ахборот билан таъминлаш тизими бироқ аппаратура учун ҳаражатлар; маҳсулотдан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган ҳаражатлар.

Фирмалар сифат учун керак бўлган умумий ҳаражатламинг режасини тузадилар. Бу тизимнинг яна бир принципал хусусияти бу - сифатни лойиҳалаш ва техник шартлами ишлаб чиқариш даврида сифатни таъминлашга кучли эътибор кўрсатиш. Бу ишнинг натижасида шундай товарлар ишлаб чиқарилиши керакки, улар нафақат харидорламинг талабига жавоб бериб қолмай, олса бўладиган нарҳда сотилиб, ишлаб чиқарувчининг ҳаражатларини коплаб, фойда келтириши керак. Ундан ташқари маҳсулот экологик тоза ва зарарсиз бўлиши зарур.

Ишлаб чиқариш даврида брак чиқмаслиги учун вақти-вақти билан қуйидагиларни таҳлил қилиб туриш керак:

- Ҳаридорнинг талабларини;
- Маҳсулотга бўлган техник талаблар ва хизмат кўрсатишига талаблар;
- Ишлаб чиқариш ва техник хизмат кўрсатишга талаблар;
- Лойиҳалаш босқичида сифатни таъминлаш тизими ўз ичига янги ёки такомиллаштирилган маҳсулот чиқаришга ишлаб чиқарувчиларнинг тайёргарлигининг таҳлилинини олиши керак.

Бунда йиғиш, техник хизмат кўрсатиш, таъмирлаш, маҳсулотни ишлатиш, истеъмолчига хизмат кўрсатишни ташқил этиш бироқ инструкциялар берилишини текширилади. Бунда персонални маҳсулотдан нусхалами текшириб, ўраб (упаковка) ва этикеткалари назарда тутилади. Бундан ташқари истеъмолчи билан қайта алоқани кўзда тўтиш керак, уни тажрибасини лойиҳада ҳисобга олиш керак. Яна сифатни таъминлашда ишлаб чиқарувчи ўзининг маҳсулот сифатини назорат қилиши кўзда тўтган. Бу этказиб берувчилами имкониятини беради. Узоқ муддатли алоқалар боғланган тақдирда олиб кириш назоратидан воз кечиш, ҳаражат ва вақтни тежаш мумкин. Иқтисодий ривожланган мамлакатларда этказиб берувчиларнинг конкурси мавжуд. Танлаб олинган этказиб берувчилар билан муносабатлар узоқ муддат асосида кўрилади. Бу эса маҳсулотнинг юқори сифатли чиқарилишини таъминлайди. Узоқ муддатли ҳамкорлик жараёнида ишонч муҳити пайдо бўлади, бу эса кириш назоратидан воз кечиш имконини туғдириб беради ва вақт ҳамда маблағ тежайди. АҚШ фирмалари этказиб берувчини баҳолаш усулини ҳам қўллайдилар. Бу жараёни - этказиб берувчини сертификатлаш деб аталади. Бунда истеъмолчи фирма мол этказиб берувчи фирма учун стандартлар тузади. Бундан ташқари бошқа усуллар ҳам қўлланилади - хом-ашё этказиб берувчини маҳсулот ишлаб чиқаришга жалб этиш, этказиб берувчининг технологик жараёнларини назорат қилиш ва улами такомиллаштириш бироқ тавсиялар ишлаб чиқариш. Ундан ташқари хом-ашё ва бошланғич материалларнинг сифати ва этказиб бериш муддатини кузатиб, этказиб берувчиларга баҳолаш шкаласи тузилади ва рақобат асосида танлов ўтказилади.

Баҳолаш стандартида кадрлар тайёрлаш бироқ ҳам низомлар кўзда тутилган. Персоналини тайёрлаш ўз ичига ҳамма табақалами - раҳбариятдан то ишчиларга қадар олади. Раҳбарият аввало сифат тизимини таъминлаш принципларини тушуниши керак. Ўрта буғин (звено) кенгроқ, тушунчаларга эга бўлиши керак. Маркетинг, моддий таъминот ва бошқа фанларни билиши керак. Ишчи ва назоратчилар асбоб-ускуна, механизмлардан фойдаланишни билишлари керак. Ҳужжатларни тушуниб, хавфсизлик техникасини билиб, статистик назорат усулларининг асосларини билишлари керак. Сифатли меҳнатни рағбатлантириш муҳим, айниксабуни персонал тушунса. Истеъмолчининг талабларини персонал тушуниб, фирманинг иқтисодий аҳволини билиши керак.

Ҳозирги сифатни бошқариш тизимининг муҳим хусусиятларидан бири сифатни таъминлаш борасида юридик масъулият, рискинни пасайтириш имконияти.

Бу мақсадда қуйидагилар кўзда тутилади:

- хавфсизлик стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий қилиш;
- наъмуна устида хавфсизлигини синаш учун тажриба ўтқозиш ;
- харидорлар учун тузиш, этикетлаш;
- маҳсулот сифатини текшириб туриш учун ўз вақтида назорат қилиш усулларини топиш;

Сифатни бошқариш жарёнида сифат илмоғининг барча погоналарида статистик усуллами қўллаш муваффақиятли иш олиб бориш шартидир. Статистик усуллардан тажрибани режалаштириш, дисперсион ва регресс таҳлили, танланма статистик назорат ва бошқалар.

Баҳолашнинг халқаро стандартлари 2007

Баҳолаш стандартлари халқаро комитети (МКСО) баҳолашнинг халқаро стандартлари - МСО 2007 8-нашрини матбуотда эълон қилди. Бу нашрни тайёрлашга 2.5 йилдан ортиқ вақт кетди, ўзида бир нечта янги таркибий қисмларни қамраб олган, шунингдек бу нашр кенг кўриб чиқилган ва янгиланган. Баҳолаш халқаро стандарта 2 “Бозор нархларидан фарқ қилувчи баҳолаш базаси” ва баҳолаш 2 нинг халқаро тадбиқ этилиши. “Кредитлаш мақсадида баҳолаш нархи” қайтадан тайёрланди, 2005 йилда қайтадан кўриб чиқилган ва маъқулланган 3 Қўлланма “К^урилма, машина, механизмларни баҳолаш нархи” қайтадан текст матнига киргазилди. 8 нашрдаги Баҳолашнинг халқаро тадбиқ этилиши қуйидагиларни уз ичига олади; “Давлат-жамоат секторида молиявий ҳисобот учун активларнинг баҳолаш нархи”; янги қўлланма “Тарихий мулкни баҳолаш нархи” ва бошқа янги ўзига хос хусусиятлар яъни диаграмма, иерархияга асосланган мулкний ҳуқуқни акс эттирувчи схема ва 8- қўлланмага фойдали илова (А33 {ДРС} ҳисобот учун фойдани аниқловчи тест) киритилди. Алоҳида эътибор молиявий ҳисоботни халқаро стандартлардаги терминлар ва айнан ухшаташларга қаратилган. Баҳолашнинг халқаро стандартлари асосида баҳолашга талаб бутун дунёда молиявий ҳисоботни халқаро стандартлари қабул қилинишига асосланади, яъни давлат-жамоат секторида бухгалтерлик стандартларини янгиланиши ва ҳисоботлардан фойдаланувчиларнинг ушиб бораётган талаби, бухгалтерия аборотларидан-ҳисоботдан фойдаланувчиларнинг манфаатини ҳимоя қилиб, ҳисоботда мол-мулкни баҳолаш қийматини {валуатион репортс} узлуксиз ва таққослаш ўлчовида {меасуремент} курсатиш талаб этилади. Глобал бозорларда ишловчи баҳоловчилар баҳолаш стандартлари халқаро комитети (МКСО) ишлари билан танишч булишлари, баҳолашнинг халқаро стандартларини билишлари талаб этилади.

БУЮРТМА БЕРМОҚ баҳолашнинг халқаро стандартлари - МСО 2007 бир нусхаси унча қиммат булмаган 75 АҚШ доллари кдлиб белгиланган, ушбу нархга юкни жўнатиш ва қайта ишлаш ҳаражатлари ҳам киради. Баҳолаш

стандартлари халқаро комитети (МКСО) нотижорат корхона бўлиб, комитетда ишланган стандартлар - стандартларни ишлаб чиқиш ҳаражатларини қоплаш мақсадида сотилади.

МСО 2007 мундарижаси

Кириш

• Баҳолаш стандартлари халқаро комитети (МКСО) ва стандартларнинг бошланиши

• Баҳолашнинг умумқабул қилинган принтсиплари учун фундаментал тушунтириш

• Хулқ-атвор кодекси

• Мол-мулк турлари

Баҳолашнинг халқаро стандартлари

• МСО 1 Бозор нархи - баҳолаш асоси (базаси)

• МСО 2 Бозор нархларидан фарқ қиладиган баҳолаш асоси (негизи)

• МСО 3 Мол-мулкни баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот

Бахдяшнинг халқаро тадбиқ этилиши

• МПО 1 Молиявий ҳисобот учун баҳолаш нархи

• МПО 2 Кредитни таъминлаш мақсадида баҳолаш нархи

2004 йил 25 июнда Торонто шаҳрида (Онтарио, Канада) “Баҳолаш фаолиятида Торонто келишуви” ташкил қилинди. Унинг аъзолари томонидан Шимолий Америка молиявий ҳисобот стандартларида давом этиб келаётган ўзгаришларни қўллаб-қувватлаш ва халқаро бухгалтерлик стандартларида уйғунликка эришиш мажбуриятлари тўғрисида муҳокама қилинди. Молиявий ҳисобот стандартларидаги ўзгаришларга асосланиб ушбу гуруҳ аъзолари Давлат ва корпоратсия томонидан қўллаб-қувватланиш катта аҳамият касб этишини, улар томонидан стандартларни тезроқ тасдиқланиши муҳимлиги таъкидланди. Гуруҳ аъзолари томонидан “молиявий ҳисоботларда бозор нархларида ҳаракатланиш кенг омма, инвесторлар, ҳукумат аъзолари ва қарор қабул қилувчи ишбилармон одамлар орасида катта кдзиқиш уйғотгани” кўрстиб ўтилди.

“Баҳолаш фаолиятида Торонто келишуви” ташкилотчиси, Раиси Брад Уогар **Қуйидагиларни** таъкидлади. “Кенг оммани катта **билимга эга** бўлиши жуда **аҳамиятли**, албатта бу Америка молиявий ҳисоб стандартлари Бошқаруви томонидан қўллаб қувватласа. Америка молиявий ҳисоб стандартлари Бошқаруви (АКД1) халқаро бухгалтерлик стандартлари уйғунлиги бошқа мамлакатларда ҳам (икки йилдан оншаган ҳолда) давом эттирилишига умид боғлайди ва ҳозирги кунда молиявий ҳисоботларда активлар нархи ва мажбуриятлар алоҳида аҳамият касб этишини кўрстиб утди. “Баҳолаш фаолиятида Торонто келишуви” бу вақтда бозор нархини хаалқаро-мақбул таърифни қидиришда давом этади, бу таъриф дунёнинг бошқа қисмларида куп йиллардан бери фойдаланилаётган бўлса ҳам, биз Америка молиявий ҳисоб стандартлари Бошқарувини молиявий ҳисоботга бозор нархи тушунчасини киритаётганини қўллаб-қувватлаймиз.”

“Шимолий Америкалик молиявий ҳисоботлар, маълумки, чекланган чиқаришлар билан, анъанавий тарзда молиявий ҳисоботда тарихий ҳаражатлар амортизатсияси келишилган ҳолда тадбиқ этиб келинмоқда” - давом этди Уогар.

Бухгалтерия ҳисобида янги активлар ҳаражатлар сифатида қайд қилинади (таҳминан, ушбу санадаги бозор нархида). Қолган йилларда бу активларга амортизатсия ҳаражатлари ҳисобланади. Молиявий ҳисоботларда активларнинг нархи бозор нархиға кўра ошиш ўрниға ҳаражатлар ҳисобига камайиб боради. Бу тафовут молиявий ҳисоботда нотўғри маълумот ҳосил бўлишиға олиб келади. Агар активларнинг нархи ҳозирги кундаги бозор нархи сифатида каралса, тарихий ҳаражатлар сифатида эмас бундай молиявий ҳисоботлар кенг омма орасида ишончли маълумот сифатида қабул қилинади.

“Баҳолаш фаолиятида Торонто келишуви” гуруҳи халқаро микёсда Баҳолаш стандартлари халқаро комитета (МКСО) ишларини қўллаб-қувватлайди, баҳолаш стандартлари молиявий ҳисоб стандартлари билан бир-бириға мос келишини рағбатлантиради.

Баҳолашнинг халқаро стандартлари

Стандарт 1 Бозор нархи баҳолаш базаси

1.0 Кириш

1.1. Ушбу стандартнинг мақсади “Бозор нархи” тушунчасини аншчлаштириб киритиш. Бундан ташқари, Стандарт ушбу “Бозор нархи” терминини мол-мулкни баҳолашда ишлатилишида, баҳолаш усулларини қўллашда ҳар хил вазиятларда қўлланилишида тушунтириб беради.

1.2. “Бозор нархи” айирбошлаш нархи ҳисобланади, ёки мол-мулкни олиш учун ишлатиладиган пул маблағи, агар ушбу мол-мулк очик бозорда маълум талаблар асосида баҳоланиш санасида сотувға қўйилган бўлса. Бозор нархини аниқлашда Баҳоловчи ушбу мол-мулк объектини эхтимолий унумли ишлатилишини баҳолаши керак.

1.3 Бозор нархи - тегишли мулкнинг очик бозорда сотилиши эхтимоли нисбатан юқорирок бўлган шартлар асосида баҳолаш. Энг куп таркалган бозор нархини баҳолаш усули сифатида сотувларни таққослаш усули. Даромадларни капиталлаштириш усули. Дисконтлаштирилган навд пул оқими ва ҳаракат усуллари саналади.

1.4. Ҳаракат усулининг 2 та эхтимолға яқин қўлланиш варианты бор. Улардан бири бозор нархини баҳолашда қўлланиши. Бозор нархи баҳоланилган иловасида усулнинг барча параметрлари очик бозор кўрсаткичларидан олинади. Бозордан ташқари вазиятлар иловасида эса параметрлар ўзгача белгиланади. Бунда қоплашнинг қолдиқли қиймат усули ўзида бозор ва бозордан ташқари вазиятларни ўз ичига олади ва бозор нархини белгилай олмайди. Бозор нархини аниқлашда, ишлатишда ва тасаввур қилишда бу ҳаракатли ёндашуларда чалғиб кетмаслик лозим.

1.5. Бозор нархини аниқлашда қўлланиладиган барча жараёнлар, усуллар ва техникалар, бу бозор кўрсаткичларига асосланган бўлса шу билан бирға тўғри

қўлланила олинса бозор нархининг қандайдир қийматига яқин бўлган қийматини кўрсатади, яъни тафовут деярли бўлмаслиги лозим.

Сотувларни таққослаш усули, бошқа таққослаш солиштириш методлари каби бозор кўрсаткичларига асосланади. Қурилиш ҳаражатлари ва амортизатсия даражаси бозорнинг ҳаражатларни баҳолаш ва тўхтатиб қўйилган эскиришнинг таҳлилига асосланиб аниқланиши лозим. Даромадларни капиталлаштириш ёки дисконтлаштирилган нақд пул оқими ва даромаднинг нормаси қийматларига асосланади. Шу сабабли, қайсидир усулни танлаш асосан қўл остидаги ёки қўлланиш доирасидаги маълумотлар, бозорнинг ўзига хосликлари, баҳоланаётган объектнинг жиҳатларига таянади. Асосийси юқорида айтиб ўтилган усулларнинг натижаси бир бозор нархи бўлиши лозим.

1.6. Бирон бир мулкнинг очиқ бозорда бозор нархини белгилашнинг қай йўл билан айлантирилаётгани турли усул ва жараёнларни қўлланилиши мумкин ёки мумкин эмаслигини кўрсатади. Қай усул бўлмасин, бозор маълумотларига асосланган бўлса ўзининг қийматига кўра таққослаш усул саналади.

Ҳар бир баҳолаш муаммосини бартараф этиш учун купинча бир ёки икки усул қоидага кўра бошқаларидан кўра кўпроқ очиқ бозордаги вазиятни ёритадиган бўлади.

Объектнинг баҳоланишида баҳоловчи кул остидаги барча усулларни кўриб чиқиши лозим ва улардан энг мақбулини танлаши керак.

2.0 Қулланиш доираси

2.1 Бу стандарт мулкнинг бозор нархини баҳолашда қўлланилиши мумкин. Мулк деганда кўчмас мулк ва унга бевосита аловддор элементлар тушунилади. Бунда қараётган мулк очиқ бозорда сотув объекта сифатида қаралади (бирон бир ташкилот қисмидек ёки бошқа қарашларга асосланмайди.)

3.0 Аниқлаштириш

3.1. Стандартлар контекстида бозор нархи куйидагича таърифланади. Бозор нархи - бу ҳисоб бирлиги пул маблағи бўлиб, маълум белгиланган миқдори учун мулк қўлдан қўлга утадиган, бунда ҳаридор ва сотувчи ўртасида тижорий келишувга келинади, шунингдек ҳар бир томон ўз ихтиёри билан, ҳисоб-китоб асосида келишувга рози бўлган деб қаралади.

3.2. “Мулк” термини стандартлардаги тегишли йўналишларга асосан қўлланилади. Аммо таърифни умумлаштирадиган бўлсак ҳам мол-мулк терминини кенг қўллаш мақсадли. Таърифланган ҳар бир элемент ўзининг контсептуал моҳиятига эга.

3.2.1. “Ҳисоб бирлиги” - пул эквивалентидаги нарх (одатда маҳаллий пул бирлигида), тижорий келишувда мулк учун туланиши мумкин. Бозор нархи сифатида баҳолаш пайтида, шу нархни каноатлантирадиган энг мақбул нарх тушунилади. Бу сотувчи тсуйиши мумкин бўлган энг юқори ва ҳаридор учун энг арзон нарх ҳисобланади. Ҳисоб-китобларда нархга таъсир қилувчи боншча шароитлар эътиборга олинмайди. Масалан, ўзгача турдаги тўловлар, аренда, арзон нархлар, махсус чегирмалар.

6.5. Бозорнинг кескин ўзгариш пайтлари нархнинг кўтарилиб тушишларида

куринади. Бу турдаги мувозанат бузилиши бир неча йиллар давомида сақланиб туриши ва бунда оддий кўтилган ўзгариш сифатида қабул қилиниши мумкин. Боншча пайт эса кескин иқтисодий тебранишлар бозор маълумотларини тарқалишига олиб келади. Ўртача бозор кўрсаткичларидан анча фарқ қиладиган келишувларни баҳоловчи эътибордан четда колдириши, ҳисобга олмаслиги лозим.

Реал бозор шароити мавжудлигида баҳоловчида бозор маълумотларидан фойдаланиш имконияти бўлади.

6.6. Конъюктураси ёмон ёки тушиб кетаётган бозорларда ҳар доим ҳам этарли миқдорда ихтиёрий сотувчилар топилмаслиги мумкин. Айрим келишувлар (хаммаси ҳам эмас) молиявий зорик^ш туфайли тузилиши ёки сотув чини айрим сабабларга кўра ихтиёридан таншчари сотишга мажбур бўлиши элементларини уз ичига олиши мумкин.

Баҳоловчи барча мавжуд шароитларни эътиборга олиши ва бозорнинг ҳолатини тўғри баҳолай билиши лозим. Ликвидаторлар мажбуриятларига мол-мулк мусодараси пайтида энг мақбулнархга эришиш киради. Аммо келишувлар бундай вазиятда этарлича маркетингсиз тузилиши мумкин. Баҳоловчи бозор нархи таърифига мос келувчи талаблар қанчалик миқдорда қондирилаётганини ва маълумотларни қай шароитда олинаётганлигини аниқлаши лозим.

6.7. Ўтиш бозор иқтисодиётида, бозор нархларининг тебранишида қараётган мол-мулкни юқори ёки пастроқ нархларда баҳолаш вужудга келиши мумкин. Бунда бозор этарлича урганилмаган ёки бозор башоратлари ноаниқлиги сабаб бўлиши мумкин. Бу шароитларда баҳоловчи бозорни яхшилаб ўрганиб чиқиши, изланишларни фактлар, ички хиссиётлар ва инкор қилиб бўлмас далиллар асосида олиб бориши шарт.

6.8. Бозор нархи тушунчаси шунингдек бозор нархини белгиловчи келишувларда мулк очик сотувга узоқ вақт мобайнида реклама қўллаган ҳолда чиқарилиши назарда тутилади. Бу ҳаракатлар баҳолаш кунигача амалга оширилиши керак. Асосий активлар бозори одатда актсия, облигатсия ва бошқа жорий актив бозорларидан фарқланади. Мол-мулк объектлари асосий актив бўлса, нодир объектлар статусини олади. Одатда улар кам сотилади. Бозорлар улар учун унча ривожланмаган, масалан қайд қилинган қимматли қоғозлар бозори бундан анча фарқланади. Ундан ташқари, асосий активларнинг ликвидлиги камроқ. Барча факторларга кўра шунингдек, бу турдаги мулк кенг тарқалмаганини ҳисобга олинса асосий активларнинг бозор нархларини белгилаш узоқ муддатли маркетинг ва келишувни талаб қиладди.

6.9. Фойда келтирадиган мол-мулк узоқ муддатли инвеститсия сифатида қаралиши мумкин бўлган компаниялар, холдинглар, нафақа фондлари, траст компаниялари ва шу турдаги бошқарувга эга компаниялар, одатда индивидуал активларнинг бўлиниши белгиланган схемаларга тўғри келиши мумкин.

6.10. Ҳар қандай баҳолаш, баҳолаш амалга оширилиши контекстида амалга оширилади. Агар баҳолашдан мақсад молиявий ҳужжатларни тайёрлаш бўлса, ҳисоботларга оид барча бандларни бажариш билан бирга баҳоловчи

баҳоланаётган объектларнинг ҳар бири қай бир активлар синфига мансублигини аниқлаши лозим.

6.11. Жуда камдан кам лолларда бозор нархи манфий кўрсаткичга эга бўлиши мумкин. Бу вазиятлар: аренда асосида бошқарувга эгалик қилиш, махсуслаштирилган мулк, эскирган мулк, экологик жиҳатдан номувофик объектлар ва бошқалар.

7.0. Ҳисобот тузилаётганда қўйиладиган талаблар.

7.1. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тушунарсиз таърифлар, иккилантирувчи тушунчалар бўлмаслиги керак. Бозор нархини аниқлаш мақсадида амалга оширилган баҳолаш 5 бўлимда кўрсатилган талабларга мувофик; бажарилган бўлиши лозим. Ҳисобот уз ичига бозор нархи тушунчаси, ўзида мужассам қолган иловалар, таърифлар, стандартларга мувофик фойдалилик терминларини олиши керак.

7.2. Бозор нархини аниқлашда баҳоловчи энг мақбул баҳолаш санасини танламоғи лозим. Бунда баҳолаш мақсад ва вазифалари, ҳамда мавжуд бошқа критериялар ҳамеффефектив тарзда танланиб, ҳисобот натижалари, хулосаси аниқ, тушунарли бўлиши керак.

6.7. Ўтиш бозор иқтисодиётида, бозор нархларининг тебранишида қаралаётган мол- мулкни юқори ёки пастроқ нархларда баҳолаш вужудга келиши мумкин. Бунда бозор этарлича урганилмаган ёки бозор башоратлари ноаниқлиги сабаб бўлиши мумкин. Бу шароитларда баҳоловчи бозорни яхшилаб ўрганиб чиқиши, изланишларни фактлар, ички хиссиётлар ва инкор қилиб бўлмас далиллар асосида олиб бориши шарт.

6.8. Бозор нархи тушунчаси шунингдек бозор нархини белгиловчи келишувларда мулк очиш сотувга узоқ вақт мобайнида реклама қўллаган ҳолда чиқарилиши назарда тутилади. Бу ҳаракатлар баҳолаш кунигача амалга оширилиши керак. Асосий активлар бозори одатда аксия, облигатсия ва бошқа жорий актив бозорларидан фарқланади. Мол-мулк объектлари асосий актив бўлса, нодир объектлар статусини олади. Одатда улар кам сотилади. Бозорлар улар учун унча ривожланмаган, масалан қайд қилинган қимматли қоғозлар бозори бундан анча фарқланади. Ундан ташқари, асосий активларнинг ликвидлиги камроқ. Барча факторларга кўра шунингдек, бу турдаги мулк кенг тарқалмаганини ҳисобга олинса асосий активларнинг бозор нархларини белгилаш узоқ муддатли маркетинг ва келишувни талаб қилади.

6.9. Фойда келтирадиган мол-мулк узоқ; муддатли инвеститсия сифатида тсаралиши мумкин бўлган компаниялар, холдинглар, нафақа фондлари, траст компаниялари ва шу турдаги бошқарувга эга компаниялар, одатда индивидуал активларнинг бўлиниши белгиланган схемаларга тўғри келиши мумкин.

6.10. Ҳар қандай баҳолаш, баҳолаш амалга ошириши контекстида амалга оширилади. Агар баҳолашдан мақсад молиявий ҳужжатларни тайёрлаш бўлса, ҳисоботларга оид барча бандларни бажариш билан бирга баҳоловчи баҳоланаётган объектларнинг ҳар бири қай бир активлар синфига мансублигини аниқлаши лозим.

6.11. Жуда камдан кам лолларда бозор нархи манфий кўрсаткичга эга бўлиши мумкин. Бу вазиятлар: аренда асосида бошқарувга эгалик қилиш, махсулаштирилган мулк, эскирган мулк, экологик жиҳатдан номувофиқ; объектлар ва бошқалар.

7.0. Ҳисобот тузилаётганда қўйиладиган талаблар.

7.1. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тушунарсиз таърифлар, иккилантирувчи тушунчалар бўлмаслиги керак. Бозор нархини аниқлаш мақсадида амалга оширилган баҳолаш 5 бўлимда кўрсатилган талабларга мувофиқ бажарилган бўлиши лозим. Ҳисобот ўз ичига бозор нархи тушунчаси, ўзида мужассам қилган иловалар, таърифлар, стандартларга мувофиқ фойдалилик терминларини олиши керак.

7.2. Бозор нархини аниқлашда баҳоловчи энг мақбул баҳолаш санасини танламоғи лозим. Бунда баҳолаш мақсад ва вазифалари, ҳамда мавжуд бошқа критериялар ҳам эффектив тарзда танланиб, ҳисобот натижалари, хулосаси аниқ, тушунарли бўлиши керак.

7.3. Айрим вазиятларда баҳоловчи шароитдан келиб чиққан ҳолда баҳолашнинг алтернатив усулини қўллаган бўлсада, баҳоловчи бу алтернатив тушунчалар бозор нархини тўғридан тўғри аниқламаслигига масъул бўлиши керак.

7.4. Агарда баҳолаш ички баҳоловчи томонидан амалга оширилган тақдирда, яъни корхонада ишловчи ходим, молиявий хужжатларга масъул, бухгалтерлик фирмаси ходими томонидан, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда шу каби алоқаларни кўрстиб ўтилган алоҳида банд бўлмоғи лозим.

8.0. Белгиланган стандартдан четлашиш шартлари.

Айрим мамлакатларда баҳоловчи ўша мамлакат ҳуқуқий норма ва хужжатларида белгиланган алоҳида ҳолатлардан келиб чиққан ҳолда баҳолашни уларга мувофиқ ҳолда ўтказишга мажбур бўлиши мумкин. Агар маҳаллий доирадан таншарида амалга оширилган баҳолаш нотўғри кўринишда ифодаланса баҳоловчи белгиланган стандартлар асосида ҳам баҳолаш ҳисоботини тақдим этиши керак бўлади.

Назорат саволлари

1. Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган қандай ёндашувларни биласиз?
2. Баҳолаш фаолиятида объектларини баҳолашга харажатли ёндашувда қандай баҳолаш усулларидан фойдаланилади?
3. Харажатли ёндашувдаги ҳисобларнинг умумий алгоритминини айтиб беринг.
4. Мулк объектларини баҳолашда қиёсий ёндашув ҳақида нималарни биласиз?
Мулк объектларини баҳолашда даромадли ёндашув ўз ичига нималарни
5. Маълумотларни тўплаш ва таҳлил қилиш тартибини тушунтиринг.
6. Объектнинг бозор нархини аниқлашнинг қандай усуллари мавжуд?
7. Баҳолаш ҳисоботини тузиш тартибини келтиринг

Фойдаланилган адабиётлар

1. Матмуродов Ф.М. Баҳолаш иши. Ўқув кўлланма.-Т.: Иқтисод-молия, 2011.-160 б.
2. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник.-Т.: Ибн Сино, 2007. - 928 с.
3. Грязнова А.Г., Федотова А.М. и др. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник
4. оценочной д-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-544 с.
5. Кашук И.В. Основы еятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
6. Джеймс Р.Хитчнер Оценка стоимости нематериальных активов. под научной редакций В.М.Рутгайзера Омега-Л “Маросейка” издательство Москва. 2008. – 144 с.
7. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие. – М.: Омега-Л “Маросейка”, 2008. – 448 с.
8. Бердникова Т.В. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. -М.: ИНФРА-М, 2006.-144 с.
9. Бусов В., Землянский О., Поляков А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: Юрайт, 2013.
10. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Бозор асослари/Дарслик. –Т.: Фан ва технология, 2012.-212 б.
11. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Корпоратив сиёсат/Дарслик. –Т.: Фан ва технология, 2012.-204 б.

Интернет-сайтлар

1. www.пресс-сервисе.уз
2. www.узсе.уз
3. www.гки.уз
4. www.стат.уз
5. www.тфи.уз
6. www.гов.уз
7. www.лех.уз
8. www.аппраисер.ру.

3-мавзу. Мулк қийматини унинг турлари ҳамда хусусиятлари бўйича баҳолаш.

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш

2. Кўчар (харакатдаги) мулк қийматини баҳолаш

3. Бизнес қийматини баҳолаш

Кўчмас мулк буюмларига (кўчмас мулк,) ер майдонлари, ер ости участкалари, чегараланган сув объектлари ва ер билан боғлиқ барча нарсалар киради, яъни бундай объектларни бир жойдан иккинчи жойга кўчириш, уларга зарар этказмасдан амалга ошириб бўлмайди. Булар жумласига шунингдек ўрмонлар, кўп йиллик экинлар, бинолар, иншоатлар киради.

Шунингдек, давлат регистратсиясидан ўтиши лозим бўлган хаво ва денгиз кемалари, ички дарёларда сузадиган кемалар, космик объектлар кўчмас мулкка киради. Улар табиий ҳолда кўчмас мулкларга бирлаштирилган, чунки мазкур объектлар давлат регистратсиясидан ўтиши шарт.

Фуқоралик Кодексининг кўчмас мулкнибаҳолаш ва таърифлашида фарқликлар мавжуд. Баҳолаш объект сифатида кўчмас мулк биринчи навбатда ердир, жисмоний объект сифатида у билан боғлиқ бўлган барча нарсалар. Жисмоний объект деганда бир-бири билан жипс боғлиқ бўлган ер участкалари ва унинг устида жойлашган иншоат объектлари тушунилади. Демак, баҳолаш объекти деганда, биринчидан, мулк мажмуаси сифатидаги корхона, иккинчидан, уларнинг таркибий қисми бўлган ер участкалари тушунилади:

–Мазкур участкада жойлашган бино(иншоат) ёки бир гуруҳ бинолар, мазкур участкага оид бўлган ер ости иншоатлари;

–Чекланган сув объектлари, кўп йиллик ўсимликлар;

–Йер майдони ва унинг устида жойлашган бино(иншоатларни) квартал ёки шаҳар инфратузилмасига боғланишини амалга оширувчи инженер қурилмалар ва тармоқлар. Квартал ёки шаҳар мулкдорларнинг биргаликда ишлатаётган инженер инфратузилмаси объектида жойлашган улуши ҳам киради;

–Участка худудини ободонлаштириш статсионар иншоатлари;

–Мазкур мулк объектига тааллуқли, аммо унга тегишли йер участкаларининг ташқарисида жойлашган хўжалик, транспорт ва инженер таъминоти элементлари;

–Юқорида санаб ўтилган кўчмас мулкнинг компонентлари билан ажралмас конструктив ёки функционал яхлитликни ташкил этган бошқа объектлар.

–Агар хаво ва денгиз кемалари, ички дарёларда сузаётган кемалар, космик объектлар баҳоланадиган корхонанинг мулк мажмуасига кирмаса ва давлат регистратсиясидан ўтиши лозим бўлса бундай кўчмас мулк баҳолаш объекти бўлолмайди.

Кўчмас мулк баҳоланишининг информатсион таъминоти

Кўчмас мулкни баҳолаш учун керак бўлган маълумотни ташқи ва ички турларга бўлса бўлади. Ташқи маълумот йиғилиб, олдин умумий, кейин эса махсус маълумот таҳлил қилинади. Умумий маълумот иқтисодиёт ва кўчмас мулк бозори фаолиятини ва умумий тендентсияларини ўрганишга керак. Мазкур маълумот баён тарзида бўлиб, бозор қийматининг миқдорини аниқлашда бевосита ишлатилади. Махсус маълумот одадта муайян методда ҳисоблаш учун кўлланиладиган рақамлар кўрнишида берилади. Ташқи маълумотни йиғиш макроиқтисодий кўрсаткичларни йиғишдан ва миллий иқтисодиётнинг умумий ҳолатини тадқиқ этишдан бошланади.

Макроиқтисодиёт сатҳда қуйидагилар тадқиқ этилади:

1. Иқтисодий кўрсаткичлар:

- Иқтисодий ўсишнинг жадаллиги;
- Инфляция сатҳи;
- Ишбилармонлик жадалининг индекси;
- Мамлакатдаги инвестицион муҳит, миллий ва хорижий капитал қуйилмалар даражаси;

- Аҳолининг даромад даражаси ва бошқа омиллар.

2. Сиёсий ва ижтимоий омиллар:

- Сиёсий муҳитнинг барқарорлиги ва уни прогнозлаштириш имкониятининг мавжудлиги;

- Ҳукуматга бўлган ишонч;

- Сайловни яқинлашиб келиши ва унинг натижаларини прогнозлаштириш ва ҳоказо.

Ташқи маълумотларнинг асосий манбалари:

1. Ҳукумат дастурлари ва прогнозаштириш.

2. Давлат ташкилотлари маълумотлари.

3. Халқаро молиявий ташкилотларнинг тадқиқотлари.

4. Информатсион агентликларнинг аналитик обзорлари.

5. Электрон информатсион-қидирув тизимлар.

6. Даврий иқтисодий матбуот.

Макроиқтисодий маълумотлари таҳлилдан ўтказгандан кейин баҳоловчи кўчмас мулк бозори конъюнктурасини ва ривожланиш истиқболини таҳлил қилиб чиқиши лозим. Бозор тендентсияларини ва нархлар динамикасини таҳлили бозорни сигментлаштиришни тақозо қилади.

Кўчмас мулк бозорининг асосий сегментлари:

- Объектга боғлиқ ҳолда (ер участкалари, бинолар ва иншоотлар бозори);
- Кўчмас мулк объектининг вазифасига ва ишлатиш вариантыга боғлиқ ҳолда: офис биноларининг бозори, турар-жой кўчмас мулк бозори, кўп функтсияли кўчмас мулк бозори;

- Даромад келтириш қобилятига қараб: даромадли ва даромадсиз кўчмас мулк бозори;

- Оператсиялар турига қараб: ижара бозори ва сотиш бозори;

- Бирламчи ва иккиламчи бозор.

Баҳолаш жараёнини мажмуали маълумотлар билан таъминлаш, ҳисоб-китобларни олиб бориш учун кўчмас мулк бозори ва ёндош бозорларнинг аниқ сегменти бўйича маълумотларни йиғиш ва таҳлил қилиш лозим бўлади:

1. Кўчмас мулк бозорида нархнинг умумий ҳолати ва динамикаси.

2. Ер мулкчилиги муносабатларини тартиблаштирувчи меъёрий-ҳуқуқий база, ер участкаларининг аҳволи, ер участкаларига бўлган мулкчилик ҳуқуқини сотиб олиш, ер ижара пулининг миқдори.

3. Бозорнинг маълум сегментидаги бозор шароити:

- Бозор сегментиининг ҳолати ва ривожланиш истиқболи;
- Таққослаб бўлиши мумкин бўлган объектларнинг ижара битими нархлари ва шартлари (олди-сотдиси), уларнинг батафсил баёни;

- Эксплуатация харажатларининг даражаси;

- Кўчмас мулк бандлигининг ўртача бозор даражаси;

- Бошқа имкони бор даромадлар даражаси;

Баҳолаш объекти ўрнини босиш билан боғлиқ харажатлар:

- Бино ва иншоотларни тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари, қурилиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари;

- Лойиҳа ва қурилиш ташкилотларининг сметалари, преysкурантлари ва қурилиш нормативлари;

- Қуриладиган нархлар индекси;

- Қурилиш қийматининг солиштирма ўртача бозор кўрсаткичлари;

- Бино майдонининг бир бирлигига тўғри келадиган инженер тизимининг қиймати, сув билан таъминлаш, канализация, иситиш, вентилация қилиш ва ҳаво кондициялашининг, электр билан таъминлаш тизимлар қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари;

- Бошқа маълумотлар.

Маълумотнинг асосий манбалари.

1. Ихтисослаштирилган маълумотномалар ва дастурий мажмуалар (Тўпламлар, тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари; қурилиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари; Баҳоловчининг маълумотнома китобчаси: “Санноат бинолари”, “Турар уй-жойлар” ва КО-ИНВЕСТ компаниянинг “Биноларнинг ҳозирги замон инженер тизимлари” маълумотномаси ва бошқалар).

2. Кўчмас мулк мутахассисларининг - риелторлар, қурувчилар, маслаҳатчилар, қурилиш бўйича бошқарув компанияларнинг маълумотлари.

3. Касбий ҳамкорлик, кўрғазма, конференциялар ва семинарларда иштирок этиш.

4. Мулкдор ва объект бошқарувчиси билан интервью ўтказиш.

Ички маълумотлар кесимида бир нечта блокларни, яъни юридик, иқтисодий ва жисмоний блокларни ажратиш мумкин.

Юридик блокка ер участкалари ва қурилиш биноларига оид ҳуқуқий хужжатлар, сервитутлар мавжудлиги ҳақидаги маълумотлар, ижара шартномалари ва бошқ.; иқтисодий блокка баҳолаш объекти билан боғлиқ бўлган даромадлар ҳақида маълумотлар; жисмоний блокка ҳажми, конструктив жתיихатлари ва материаллар, қурилган йили ва ремонт қилинганлиги ёки қилинганмаганлиги, типография ва участканинг ҳолати, қурилиш типи ва атрофи, экология.⁷

Кўчмас мулк баҳолашининг ёндашувлари ва методлари

Даромадли ёндашув асосида кутиш тамойли туради. Мазкур тамойил бўйича баҳолаш объектининг қиймати унинг эгасининг истиқболдаги оладиган фойдалари билан белгиланади. Даромад олиш ёндашуви билан баҳолашга мувофиқ, потенсиал харидорлар даромад келтирувчи объектни инвеститсион жозибадорлиги нақтаи назаридан баҳолайди, яъни уни келажакда тегишли даромад келтирувчи объект сифатида кўриб чиқади.

Даромадли ёндашув иккита методни қамраб олади: тўғридан-тўғри капиталлаштириш методи ва пул оқимларини дисконтлаштириш методи. Мазкур методлар даромад оқимларини ўзгартириш усули ёрдамида бир биридан фарқланади. Даромадларни капиталлаштириш методини қўллашда бир бирлик вақт муддатида даромад кўчмас мулк қийматига айланиши мумкин. Бундай ҳолат объектдан олинадиган даромад барқарор бўлса ёки у доимий ўсиш жадалик билан кўпайиб турса. Дисконтлашган пул оқимлари методи қўлланганда назарда тутилган кўчмас мулкни ишлатишдан олинадиган даромад бир неча прогноз қилинадиган йилларга ҳисобланади ва прогноз даврининг охирида кўчмас мулк объектини қайта сотишдан олинган тушум ҳисобга олинади. Мазкур метод даромадлар даврдан даврга ўзгариб турганда, яъни улар барқарор бўлмаганда қўлланилади.

Даромадаларни капиталлаштириш методи

Даромадларни капиталлаштириш методи соф оператсион даромадни (СОД) капиталлаштириш коэффитсиентига бўлиш йўли билан уни тўғридан-тўғри қийматга айлантиришга асосланган.

Капиталлаштириш коэффитсиенти - бу даромадлар оқимини ягона қиймат суммасига келтиришда қўлланиладиган ставка. Бироқ, бизнинг фикримизча, мазкур ҳолат берилган кўрсаткичнинг математик моҳиятини тушунтиради. Иқтисодий нуқтаи назардан капиталлаштириш коэффитсиенти инвесторнинг даромад нормасини акс этади.

Даромад капиталлаштириш методи қуйидаги ҳолатларда, яъни:

- даромад оқимлари барқарор манфий ўлчамлар бўлганда;
- даромад оқимлари барқарор изчил жадаллик билан ошиб борганда қўлланилади.

Мазкур методни қуйидаги ҳолатларда, яъни:

- Даромадлар оқими барқарор бўлмаганда;

⁷ Рутгайзер В.М. таҳрири остида "Оценка рыночной стоимости недвижимости", М., Дело, 1998

- Кўчмас мулк объекти қурилиши тугатилмаган бўлса ёки объект катта ҳажмда реонструктсия ишларини талаб қилса;

- Кўчмас объектлари сотилиши ва ижара олиш ҳақида реал битимлар, эксплуатация ҳаражатлари бўйича маълумот, ёки соф операцион даромад ва капиталлаштириш ставкани ҳисоблашга қийнлаштирувчи бошқа маълумот бўлмаганда қўллаш тавсия этилмайди.

Даромадларни капиталлаштириш методи ёрдамида баҳолашнинг асосий босқичлари:

1. Соф операцион даромаднинг аниқлаш. СОДнинг ҳисоб - китоби потенсиал ялпи даромаднинг (ПЯД) аниқлашидан бошланади. ПЯД – бу барча йўқотишлар ва ҳаражатларни ҳисобга олмасдан кўчмас мулкни 100 фоиз ишлатиб, олинган даромаддир. Баҳоладиган объектнинг майдонини ижара ставкасига кўпайтириш йўли билан ПЯД ҳисобланади.

2. Ҳақиқий (самарали) ялпи даромадни аниқлаш.

СОДнинг кейинги босқичида ҳақиқий ялпи даромад (ХЯД) аниқланади. ХЯДни қўлга киритиш учун ижара майдонларининг ишлатмаслиги сабабли ва ижара ҳақи тўламасликдан юзага келган эҳтимолий йўқотишларни потенсиал ялпи даромаддан айриш лозим. Чунки прогнозлаштирилаётган йил давомида ижара ҳақининг бир қисми йиғилмаслиги мумкин, майдонларнинг бир қисми банд бўлмай қолиш эҳтимоли мавжуд.

3. Операцион ҳаражатлар миқдорини аниқлаш.

Объектнинг меъёрида ишлаш ва ҳақиқий ялпи даромадни такрор ишлаб чиқаришини таъминлаш учун керак бўлган даврий ҳаражатларга операцион ҳаражатлар дейилади. Уларни шартли равишда уч турга, яъни шартли-доимий, шартли-ўзгарувчан (эксплуатация қилиш), оқоплашга кетадиган ҳаражатлар(захира)га бўлишади.

Шартли-доимий ҳаражатларга объектнинг иш билан таъминланиш даражасига боғлиқ бўлмаган ҳаражатлар киритилади. Буларга, одатда, мулк солиғи, ер ижраси тўлови, суғурталаш билан боғлиқ бўлган ва бошқа ҳаражатлар киради.

Шартли-ўзгарувчан ҳаражатларга ҳажми объектнинг иш билан таъминланган даражасга ва таклиф қилинаётган хизматлар сатҳига боғлиқ бўлган ҳаражатлар киритилади. Шартли-ўзгарувчан ҳаражатлар бошқарувга, коммунал тўловларга, хавфсизликни таъминлашга, худудни тартиблаштиришга, жорий ремонтга кетадиган ва бошқа ҳаражатлардан иборат.

Қоплашга кетадиган ҳаражатларни ҳар йили қоплаш фондига чегирмалар сифатида ҳисобдан чиқаради. Бу ҳаражатлар қурилишларнинг қисқа ҳаётли элементларини даврий алмаштириш билан боғлиқ бўлган ҳаражатлардир.

4. Соф операцион даромадни аниқлаш. Соф операцион даромад (СОД) ҳақиқий ялпи даромад (ХЯД) ва операцион ҳаражат (ОХ) ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади.

5. *Капиталлаштириш коэффициентси ҳисоби.*

Капиталлаштириш коэффициентси (ставкаси) иккита ставкадан иборат: капитал даромадининг ставкаси ва капитал қайтишининг нормаси. Капитал даромадининг ставкаси – бу вақт омилини ҳисобга олган ҳолда пулнинг қиммат баҳолиги учун, риск учун ва аниқ инвеститсиялар билан боғлиқ бўлган бошқа омиллар учун инвесторга тўланадиган тўловлардир. Капиталнинг қайтиши дастлабки киритма суммасини қопланишини билдиради.⁸

Назарий қарашда жорий даромад учун капиталлаштириш коэффициентси бевосита ёки билвосита қуйдаги омилларни ҳисобга олиши керак:

- Рисксиз ва ликвидли инвеститсиялар учун компенсатсия;
- Риск учун компенсатсия;
- Паст ликвидлик учун компенсатсия;
- Инвеститсион менежмент учун компенсатсия;
- Актив қийматининг прогноз қилинадиган ошиши ёки пасайишига киритиладиган ўзгартришлар.

Мазкур омилларнинг баъзи бирлари капиталлаштириш коэффициентсида ҳисобга олиниши мумкинлигини кўрсатиш учун куммулятив тизимлаш (суммалаш) методини кўриб чиқамиз. Мазкур метод капитал даромади ставкасини ҳисоблаш учун ишлатилади. Капитал даромадининг ставкаси бир нечта таркибий қисмларга бўлинади. Рисксиз даромад ставкаси асосий деб олинади. Унга рискнинг турли кўринишига тегишли ўзгартришлар қўшилиб борилади. Бу рисклар баҳоланаётган кўчмас мулкнинг ўзига хос хусусияти, яъни риск учун премия, паст ликвидлиги учун премия, инвеститсион менежмент учун премия ва бошқалар билан боғлиқдир.

Рисксиз ставка риск нол сатҳда бўлганда пулнинг қийматини вақт доирасида компенсатсия қилади.

РФ доирасида эҳтимолий рисксиз ставка сифатида қуйдаги инструметлар қабул қилинган:

1. РФ Омонат банки ва бошқайшончли банклар депозитлари;
2. РФ давлат облигатсиялари;
3. РФ банклараро кредитлар бўйича ставкалар;
4. РФ МБ қайта молиялаштириш ставкаси;
5. Ғарб молиявий инструметлар (ривожланган мамлакатларнинг давлат облигатсиялари).

Кўчмас мулкка киритилган киритмалар риск учун премия объектнинг истеъмол қийматини эҳтимолий тасодифий йўқотишларни ҳисобга олади ва энг юқори ишончли бўлган суғурта компанияларда суғурта чегирма миқдорида қабул қилиниши мумкин. Паст ликвидли учун премия кўчмас мулк объектига киритилган инвеститсияларни тез қайтиши мумкин эмаслигини ҳисобга олади. Инвеститсион менежмент учун премия. Инвеститсиялар қанча кўп рискли ва муракаб бўлса улар малакали

⁸Фридман Дж. Ордуэй Ник. анализ и оцка приносящий доход недвижимости. – М.: Дело, 2000. С. 71.

бошқарувни талаб қилади ва шунга яраша инвеститсион менежмент премияси юқори бўлади. Кўрсатилган таркибий қисмларни (рисксиз даромад ставкаси, паст ликвидлиги, инвеститсион менежмент ва кўчмас мулк объектига хос бўлган махсус риск учун премиялар) учун премия, бирлаштириш йўли ёрдамида капитал даромади ставкасининг миқдори ҳосил қилинади.

Капиталнинг қайтиш нормаси кўчмас мулк объектига киритилган маблағларнинг қоплаш миқдорини кўрсатади. Бундай ҳолат кўчмас мулкка эгалик қилган даврда қандайдир сабаблар туфайли йўқотишлар (қисман ёки тўлалигича) прогноз қилинса юзага келади. Бу ерда учта вариант юзага келиши мумкин:

- Кўчмас мулк қиймати ўзгармайди (инвеститсиянинг асосий суммаси қийматининг ўзгариши прогноз қилинмайди), яъни объект қайта сотилиш пайтида капитал компенсацияси юзага келади. Инвеститсиялар асосий суммаси қийматининг ўзгариши ҳақида прогноз қилинмаса. Бундай ҳолатда капиталлаштириш коэффитсиентида капитал қоплашни ҳисобга олишга эҳтиёж қолмайди. Шунда қилиб капиталлаштириш ставкасининг миқдорини аниқлаш учун керак бўлган формула уйдаги кўринишда намоён бўлади:

$P = P_1$, бу ерда:

P – капиталлаштириш ставкаси,

P_1 – капитал даромади ставкаси (кумулятив тузиш методи асосида аниқланади).

Кўчмас мулк қиймати камаяди (киритилган капитал қиймати пасайиши прогноз қилинади), яъни кўчмас мулк объектига киритилган инвеститсиялар суммасини қоплаш керак бўлади (тўлиқ ёки қисман).

Кирилган капитал қийматининг пасайиши прогноз қилинганда қопланадиган инвеститсияларнинг суммаси жорий даромаддан олиниши лозим. Шунинг учун жорий даромаднинг капиталлашуви инвеститсия даромади ва, шунингдек, кутиладиган йўқотишлар қопламасини камраб олиши лозим.

Капитал қайтиришининг нормаси турли методлар билан аниқланиши мумкин:

- Тўғри чизиқли метод ёки Ринг методи ёрдамида;
- Аннуитет ёки Инвудметодибилан;
- Қоплаш фонди бўйича капитални қайтариш ва фоизнинг рисксиз ставкасиметоди ёки Хосколд методи билан.

Шундай қилиб капиталлаштириш ставкаси ўлчамини аниқлаш учун формула қуйидаги кўринишда бўлиши керак:

$P = P_1 + \Delta * P_2$,

Бу ерда P – капиталлаштириш ставкаси,

P_1 – капитал даромади ставкаси (кумулятив қуриш методи ёрдамида аниқланади);

Δ -объектга эгалик қилиш давридаги қиймтнинг пасйиш улуши(бирлик улушида);

P_2 —учта методдан биттаси ёрдамида аниқланадиган капитални қайтариш нормаси.

Ринг методи энг оддий метод ҳисобланади. Асосий сумманинг қопланиши ҳар йили тенг қисмларда амалга оширилганда мазкур методни қўллаш мақсадга мувофиқдир. Кўчмас мулк эскирган бўлса ва ундан олиннадиган даромад камайиб кетаётган бўлса мазкур метод қўланилади. Капитал қайтариш нормаси 100% ни инвеститсиларни молиялаштириш муддатига бўлиш йўли билан ҳисобланади.

Инвуд методи қўлланилганда капиталнинг қайтариш нормаси ставка даромди бўйича қоплаш фонди омилининг ўлчамини инвеститсияларга қўпайтириш ёрдамида аниқланади. Бундай ҳолатда капитални қайтариш нормасининг миқдори Ринг методи ёрдамида аниқланадиган миқдордан кам чиқади. Бу капитални қайтариш нормасини ҳисоблашда аниқроқ метод ҳисобланади. Агар олинган маблағларни шчша фоизда (капитал даромади ставкасига тенг ҳолатда) жойлаштириш имконияти бўлса мазкур метод қўлланилади. Хосколд методи ҳақиқатга энг яқин метод ҳисобланади. Хосколд методи бўйича капиталнинг қайти нормаси рисксиз ставка бўйича қоплаш фондининг омили миқдори сифатида аниқланди. Чунки капитал даромади ставкаси бўйича маблағларни инвеститсиялаш (яъни Инвуд методини қўллаш) имконияти инвесторда йўқ бўлиши мумкин.

Кўчмас мулк қиймати ошиб боради (дастлаб киритилган капиталнинг қиймати ошиш кутилади). Яъни қайта сотиш пайтида инвестор дастлабки маблағ киритилган давридан кўра кўпроқ маблағ олади.

Дастлабки киритилган капитал қийматининг ошиши кутилганда ва харидор билан сотувчи қийматнинг ўсишини олдиндан билса, унда тўланган баҳо мулкни жорий ишлаётган вақтида унинг қийматидан кўшимча премияни камраб олиши мумкин. Мазкур премия келажакдаги қийматнинг ўсишини ҳисобга олади. Жорий даромад деярли жуда паст бўлиши мумкин, шунинг учун жорий даромад билан қиёслаганда нарх баланд бўлиши мумкин. Мазкур ҳолатни ҳисобга олиб жорий даромаднинг капиталлаштириш коэффитсиентини аниқлаш учун фоиз ставкасидан ёки дисконтдан капиталнинг келажакдаги ўсиши натижасида юзага келган кўшимчани олиш назарий жиҳатдан асосли бўлади.

Шундай қилиб капиталлаштириш ставка миқдорини аниқлаш учун керак бўлган формула қуйидаги кўринишда бўлади:

$$P = P_1 - \Delta * P_2,$$

Бу ерда P —капиталлаштириш ставкаси,

P_1 -капитал даромади ставкаси (кумулятив қуриш методи ёрдамида аниқланади);

Δ -объектга эгалик қилиш давридаги қиймтнинг кўпайиш улуши (бирлик улушида);

P_2 —капитални қайтариш нормаси.

Капиталлаштириш ставкасининг ҳисоби бозор маълумотлари методи (бозор экстрактсияси, бозорни танлаб олиш, ажратиб кўрсатиш методи) асосида амалга ошиши мумкин. Бунинг учун аналоглар бозори тадқиқ қилинади. Баҳолаш объектига яқин ўхшаган объектлар танлаб олинади, соф операцион даромад миқдори реконструкция қилинади, ҳар бир аналог бўйича капиталлаштириш ставкасининг миқдори қуйидаги формула асосида аниқланади:

$P = \text{НОИ} / V$, бу ерда

НОИ – аналогнинг соф операцион даромади,

V – аналогнинг сотилиш нархи.

Керак бўлганда ҳисоб-китобларга аналоглар бўйича тегишли ўзгартиришлар киритилиши мумкин.

Бундан ташқари, баҳоланадиган объектга нафақат шахсий, балки заём маблағларни инвестициялашда капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаш методлари (масалан, боғланган инвестициялар методи) мавжуд. Мазкур қўлланмада улар ҳақида батафсил тўхталмаймиз.

6. Баҳоланаётган кўчмасмулк қийматини ҳисоблаш

$V = \text{НОИ} / P$

Дисконтлашган пул оқимининг методи

Дисконтлашган пул оқимининг методи универсал метод бўлиб, у келажакдаги пул оқимларининг ҳақиқий қийматини аниқлашга имкон беради. Пул оқимлари ўз-ўзидан ўғариши, бир маромда келиб тушмаслиги ва юқори рискли бўлиши билан фарқланиб туради. Бу эса кўчмас мулкнинг ўзига хослиги билан боғлиқдир. Кўчмас мулк асосан инвестор томонидан келажакда фойда олиш мақсадида сотиб олинади. Инвестор кўчмас мулкка келажакда унга устуворлик келтирадиган объект сифатида ёндашади. Инвестор кўчмас мулк қийматини келажакда сотиладиган мулк нархида қандай устуворлик келтириши нуқтаи назардан уни баҳолайди.

Прогноз қилинадиган пул оқимлари ва қолдиқ қийматдан иборат бўлган даромаднинг жорий қиймати асосида ДПО методи кўчмас мулк қийматини баҳолашга имкон беради. ДПО методи ёрдамида кўчмас мулк объекти қийматининг ҳисоби қуйидаги изчиликда амалга оширилади :

1. Прогноздаври аниқланади. Халқаро жаҳон амалиётда прогноз даврининг ўртча миқдори 10-15 йил. Россия учун мазкур давр 3-5 йилни ташкил қилади.

2. Пул оқимлари миқдорини ва шу жумладан реверсияни қиритиш ҳолда прогноз қилиш қуйидагиларни талаб қилади:

А) буюртмачи томонидан тақдим этилган ретроспектив дврда кўчмас мулк объекти даромади ва харажатлар ҳақидаги маълумотларни синчиклаб таҳлил этишни;

Б) кўчмас мулк бозорининг жорий ҳолатини ва унинг асосий таърифларининг ўзгариш динамикасини тадқиқ этишни;

В) реконструкцияланган ҳисобот асосида даромадва ҳаржатларни прогнозлаштиришни.

ДПО методи қўлланганда объектдан олинган даромаднинг бир неча турлаи қуйидаги изчиликда ҳисобланади:

- Потенциал ялпи даромад;
- Ҳақиқий ялпи даромад;
- Соф операцион даромад;
- Солиқ тўловигача бўлган пул оқими;
- Солиқ тўловидан кейин бўлган пул оқими.

Агар ПЯДдан бандсизликдан ва ижара тўловидан олинган йўқотишларни чегириб, бошқа даромадларни қўшса унда солиқ тўловигача бўлган пул оқими ҳосил бўлади.

3.Реверсия қийматини ҳисоблаш.

Реверсия - бу даромадлар оқими келиб тушуши тўхтаганда объектнинг қолдиқ баҳосидир.

Реверсия қийматини қуйдагилар ёрдамида прогнозлаштириш мумкин:

1) Бозорнинг жорий ҳолини таҳлили, ўхшаш объектлар қиймати ва объектнинг келажакдаги аҳоли ҳақидаги тахминлар мониторингларидан келиб чиқиб сотилиш баҳосини белгилаш;

2) кўчмас мулкка эга бўлиш даврида унинг қиймати ўзгаришига нисбатан эҳтимолий ҳолатларни мавжуд бўлишини тан олинishi;

3) мустақил равишда капиталлаштириш ставкани ҳисоблаб чиқишини ишлатиб прогноз даври тугаган йилдан келган кейинги йилдаги даромадни капиталлаштирилиши.

Дисконтлаш ставкасини аниқлаш

Дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш турли методлар ёрдамида амалга ошириш мумкин.

Кумулятив қуриш методи юқорида кўриб чиқилган эди, шунинг учун қуйидаги методларни кўриб чиқамиз.

Ажратиб кўрсатиш методи(қаранг: даромадни капиталлаштириш методи). Дисконтлаш ставкаси мураккаб фоиз ставка сифатида кўчмас бозор ида ўхшаш объектлар билан амалга оширилган дисконтлаш ставкаси мураккаб фоиз ставка сифатида кўчмас бозор ида ўхшаш объектлар билан амалга оширилган битимлар асосида ҳисоблаа ҳисобланади. Ҳисобнинг механизми бўлажак даромадлар миқдори ҳақидаги таклифларни ўзгартириш ва келажакдаги пул оқимларини дастлабки инвестициялар (харид нархи) билан тақослашдан иборат. Бунда ҳисоб дастлабки маълумот ҳажмига ва баҳоланаётган ҳуқуқларнинг миқдорига қараб ўзгариб туради.

Дисконтлаш ставкасини бевосита сотилиш ҳақидаги маълумотлардан келиб чиқиб ажратиб олиш мумкинemas. Чунки уни бўлажак пул оқимларидан кутиладиган харидар муносабатларини аниқламасдан

ҳисоблаб бўлмайди. Ажратиб олиш методи бўйича дисконтлаш ставкасининг ҳисоби қуйидаги тартибда амалга оширилади:

– энг яхши ва энг самарали сценарий бўйича маълум вақт доирасида ҳар бир аналог объекти учун даромадлар ва харажатлар оқимлари моделлаштирилади;

– объект бўйича инвестицияларнинг даромадлилик ставкаси ҳисобланади;

– баҳоланаётган объект таърифларни мослаштириш мақсадида ҳар қандай статистик ёки эксперт усуллари ёрдамида олинган маълумотлар қайта ишланади.

Мониторинг методи бозорни изчил мониторинг қилишга, битимлар маълумотлари асосида кўчмас мулкка қилинган инвестицияларнинг асосий иқтисодий кўрсаткичларини аниқлашга асосланади.

Баҳоловчилар дисконт ставкасини аксарият ҳолатда кумулятив қуриш асосида ҳисоблашади.

ПОД методи ёрдамида кўчмас объекти қийматининг ҳисоби қуйидаги формула асосида амалга оширилади:

Бу ерда:

ПВ - жорий қиймат

C_1 - т даврдаги пул оқими;

и-т даврдаги пул оқимининг дисконтлаш ставкаси;

Р -реверсия ставкаси.

Реверсия қиймати дисконтлантириолиш лозим(сўнги прогноз йилнинг омили асосида) ва пул оқимларининг жойий қийматига қўшиш лозим.

Шундай қи илиб, кўчмас мулк объектининг қиймати прогноз қилинаётган пул оқимларининг жорий суммасига ва қолдиқ қийматнинг жорий қийматига тенг.

Кўчмас мулк баҳоланишига қиёсий ёндашиш

Кўчмас мулк баҳоланишига қиёсий ёндашишнинг асосий тамойили бўлиб ўрнини қоплаш тамойили ҳисобланади. Унга мувофиқ оқил харидор фойдаси бир хил бўлган, аммо нархи юқори бўлган объектнинг ўрнига нархи паст бўлган объектни сотиб олишга ҳаракат қилади. Қиёсий ёндашув яқинда амалга оширилган битимлар ҳақида маълумотлар мавжудлигини назарда тутаяди. Баҳоловчи кейинги вақтда сотилган қиёсланиши мумкин бўлган объектларни кўриб чиқади, уларни баҳоланадиган объект билан қиёслайди. Кейин баҳоланаётган ва қиёсланаётган объектлар орасидаги фарқликларга тузатишлар киритилади. Қиёсий ёндашувнинг қўллаш учун кўчмас мулкнинг ривожланган бозори мавжуд бўлиши лозим. Агар мазкур бозор ривожланмаган бўлса унда бу методни қўллаш мақсадга мувофиқ бўлмайди.

Қиёсий ёндашув асосида кўчмас мулкни баҳолашда тўртта асосий босқичларни фарқласа бўлади.

Биринчи босқичда кўчмас мулк бозорининг ҳолати ва ривожланиш тенденциялари ва айниқса баҳоланаётган объект тааллуқли бўлган бозор сегменти ҳар томонлама ўрганилади. Таққосланаётган объектларнинг сўнги сотилишлари аниқланади.

Иккинчи босқичда объект-аналоглар бўйичча маълумотлар йиғилади. Йиғилган маълумотлар таҳлил қилинади ва баҳоланаётган объект билан қиёсланади. Баҳоловчи сотилган объектлар баҳоланган объектларга тўғри келишига ишонч ҳосил қилиши лозим. Битим ҳақидаги барча маълумот теширилиши лозим. Баҳоловчи жуда тез содир битимларга ёки бўлмаса битимда иштирок этганлар қариндош бўлган ҳолатларга диққат билан ёндашиши лозим.

Учинчи босқич. Қиёслашнинг элементлари ва бирликлари аниқланади. Қиёслаш элементларига қуйидагиларни киритса бўлади:

- баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқ;
- молиялаштириш шартлари;
- сотиш шартлари(битимнинг софлиги);
- сотиш вақти;
- жойлашганжойи;
- жисмоний таърифи(материалнинг ўлчами, кўрниши ва сифати объектнинг ҳолати ва эдирилиш даражаси ва ҳоказо);
- жисмоний таърифи;
- иқтисодий таърифи;
- мақсадли ишлатилишидан четга чиқиб кетганлиги;
- кўчадиган мулкнинг мавжуддлиги.

Қиёслаш элементлари бўйичча баҳоланадиган объекти аналог билан тақосланади.

Қиёслаш бирликлари

Объектлар ўлчами ва ташкилтопган элементлар миқдорига қараб бир биридан фарқланганлиги сабабли сотилган объектларни баҳоланаётган объектлар билан қиёслашда муракаблиқлар юзага келади ва унинг эчиш учун мавжуд бўлган маълумотларни умумий маҳражга келтириш керак.

Умумий маҳраж вазифасини жисмоний ёки иқтисодий бирликлар бажаради. Жисмоний қиёслаш бирликларига мисол келтирамиз:

- ернинг қиёслаш бирлиги: 1га ер, 1 сотка учун нарх. 1м^3 учун нарх.
- қурилиш бор участкаларнинг қиёслаш бирликлари: умумий майдони 1 м^2 бўлган дойнинг нархи, ижарага бериладиган 1м^2 соф майдоннинг нархи, 1м^3 бўлган жойнинг нархи.

Даромад ва сотиш нархининг нисбати асосида лойиҳаларни баҳолашда қиёслашнинг иқтисодий бирлиги сифатида ялпи рентали мултипликаторлар ёки капиталлаштиришнинг умумий коэффитсиенти ишлатилиши мумкин. Баҳолаш ва ҳарбир тақосланувчи объектларнинг ўртасидаги фарқликларни ҳисобга олиб ўзгартиришлар киритилиши амалга оширилади. Агар қиёсланаётган объект

баҳоланаётган объект каби тегишли тавсифларга эга бўлганда уни қанчага сотиш кераклигини аниқлаш учун унинг нархига ўзгартиришлар киритиш лозим.

Тўртинчи босқичда объект-аналогларнинг келишилган нархлари мувофиқлаштирилади ва қиёсий ёндашув асосида кўчмас мулк объектнинг бозор қийматининг якуний миқдори ҳисоблаб чиқарилади.

Ҳисоблаш ва ўзгартиришлар киритилиши

Барча киритилган ўзгартиришлар фоизли(коэффициентли) ва қийматли (пулли) турлари бўйича таснифланади. Қийматли ўзгартиришларни икки гуруҳга, яъни аналог қиёслашнинг бирлиги нархига киритилаётган ўзгартиришлар ва умуман аналог нархига киртилаётган ўзгартиришлар.

Протседурали ўзгартиришлар объект-аналогнинг сотиш нархини ёки унинг қиёслаш бирлигини объект-аналог ва баҳоланаётган объектнинг таърифларидаги фарқлик даражасини акс этувчи коэффициентга кўпайтириш йўли билан киритилади. Агар баҳоланаётган объект қиёсланувчи аналогидан яхшироқ бўлса, унда қиёсланувчининг нархига юқори коэффициент киритилади, агар ёмонроқ бўлса пасайтирувчи коэффициент киритилади. Фоизли ўзгартиришларга жойлашган жойига, эдирилишига, сотилиш вақтига киритилган ўзгартиришлар киради.

Қийматли ўзгартиришлар - бу қиёслаш бирлигига (1 га, 1 сотка, 1 м.) киритиладиган пул ўзгартиришлардир. Улар сотилган объект-аналогнинг нархини маълум суммага ўзгартиради. Бу сумма объект-аналог ва баҳоланадиган объектлар тавсифидаги фарқлар суммасига тенг. Агар баҳоланадиган объект қиёсланадиган объектдан яхшироқ бўлса ижобий ўзгартиришлар киритилади. Агар баҳоланадиган объект ёмон бўлса унда салбий ўзгартиришлар киритилади. Қиёслаш бирликка киритиладиган пулли ўзгартиришларга сифатли тавсифларга киритилган ўзгартиришлар киради.

Қийматли ўзгартиришларга сотилган объект-аналогнинг нархига киритиладиган пул билан боғлиқ ўзгартиришларни киритилади. Улар уни маълум суммага ўзгартиради. Бу сумма объект-аналог билан баҳоландиган объектларнинг орасидаги фарқликни акс этади.

Сотилган объект-аналогнинг нархига киритиладиган пулли ўзгартиришларга қўшимча яхшиланишлар бор ёки йўқли билан боғлиқ ўзгартиришлар киради. Керак бўлган ўзгартиришларнинг аниқлаш учун бир нечта методлар мавжуд:

- жуфтли сотиш методи;
- экспертли метод;
- статистик методлар.

Жуфтли сотиш методи. Битта параметри истисно бўлган деярли бири-бирига ўхшаш бўлган икки объектни сотилишига жуфтли сотиш дейди. Баҳоловчи тўғри тузатш киритиши учун айти мана шу параметрбиллиши лозим. Жуфт нарсаларни сотиш учун танлаш имконияти бўлса мазкур метод ишлатилади. Бу эса ўз моҳияти билан жуда кийин жараёндир. Ҳисобнинг экспертли ва ўзгартириш методининг асосини

баҳоланадиган объект қиёсланадиган аналогидан нақадар яхши ёки ёмон деган эксперт-баҳоловчининг субъектив фикри ташкил қилади. Одатда фоизли ўзгартиришлар киритилади. Фоизли фарқликлар ҳақида бозор маълумотлари бўлиб, этарли даражадаги пул тузатишларини ҳисоблаш имконияти бўлмаганда ҳисоблаш ва ўзгартиришлар киритиш экспертли методи қўлланилади

Статистик методлари. Корреляцион-регрессион таҳлил методининг мазмуни кўчмас мулк объекти нархи ва унинг маълум тавсифи ўртасидаги ўзгаришлар ўртасидаги боғлиқликни имкондоирасида формаллаштиришдан иборат. Киритиш тамойили асосида ўзгартиришларни ҳисоблаш ва киритиш амалга оширилади. Баҳоланаётган объект қийматини моделлаштириш учун фақат сотилган объект (аналог) коррективировка қилинади.

Ялпи рента методи

Даромадва сотиш нархи асосида баҳолаш учун қўлланилаётган қиёслаш бирликлари қуйидагиларни камраб олади:

1. Ялпи рента мултипликаторини (ЯРП).
2. Капиталлаштиришнинг умумий коэффитсиентини (КУК).

Ялпи рента мултипликатори – бу сотиш нархини потенциал ялпи даромадга (ПЯД)га ёки ҳақиқий ялпи даромадга (ХЯД)га бўлган нисбатидир.

ЯРМини қўллаш учун қуйидагилар лозим:

– баҳоланадиган объектдан олинадиган бозор ялпи (ҳақиқий) даромадни баҳолаш;

– сўнги бозор битимларидан келиб чиқиб, ялпи (ҳақиқий) даромаднинг сотиш нархига бўлган нисбатини аниқлаш;

– баҳоланадиган объектдан олинадиган ялпи (ҳақиқий) даромадни аналоглар бўйича пяднинг ўртача олинган кўрсаткичига кўпайтириш.

– *капиталлаштиришнинг умумий коэффитсиенти.*

– объект қийматининг ҳисоби қуйидаги тартибда амалга оширилади:

– бозорнинг мазкур сегментида яқинда сотилган кўчмас мулкнинг қиёслаш мумкин бўлган (шу жумладан риск ва даромадлиги бўйича) объектлари танлаб олинади;

– қиёсланадиган аналогнинг соф оператсион даромадининг сотиш нархига бўлган нисбати сифатида капиталлаштиришнинг умумий ўртача коэффитсиенти аниқланади;

– баҳоланаётган объектдан олинадиган соф оператсион даромадн капиталлаштиришнинг умумий коэффитсиентига кўпайтириш йўли ёрдамда баҳолаш объектининг эҳтимолий сотиш нахи аниқланади.

Барча ҳисоблар тугагандан сўнг олинган натижаларни обдан текшириб чиқиш лозим. Қиёсланадиган сотувлар бўйича ҳисобда ишлатилган маълумотларни ва уларнинг тўғриланган кўрсаткичларини синчиклаб текшириш керак бўлади. Сўнг ўртача олинган (ўртача арифметик) ҳисоблаш йўли ёрдамида қиёсланадиган сотувларнинг тўғриланган ўлчамлари мувофиқлаштирилади. Энг кам тўғрилашлар киритилган аналогларнинг

тўғрилланган нархлар ўлчами энг юқори солоҳиятга эга бўлади. Аксарият ҳолатларда ҳисобланган ўртача олинган миқдор баҳоланаётган объектнинг якуний эҳтимолий сотиш нархи ҳисобланади.

Кўчмас мулкни баҳолашга ҳаражатли ёндашув

Ҳаражатли ёндашувни қўллаш учун бир қатор ҳолатлар мавжуд:

- янги ки яқинда қурилган объектлар баҳоланганда;
- ернинг энг яхши ва энг смарали ишлатиш вариантыни аниқлаш керак бўлганда;
- янги қурилишнинг техник-иқтисодий асослаш керак бўлганда;
- тугаланмаган қурилиш объектларини баҳолашда;
- солиққа тортиш мақсадида объектларни (бино, ер участкалари) баҳолашда;
- суғурталаш мақсадда объектларни баҳолашда;
- қийматни якуний мувоффиқлаштиришда.

Ҳаражатли ёндашувни қўллаш ёрдамида ҳисобнинг асосий босқичлари:

1. Ер участкасининг бозор қийматини баҳолаш.
2. Баҳоланаётган бинонинг тўлиқ қоплаш қийматини баҳолаш.
3. Едирилиш миқдорини ҳисоби.
4. Баҳоланаётган объектнинг қоплаш қийматини аниқлаш;
5. Бинонинг қоплаш қийматини ер участкасининг қиймати билан қўшиш ёрдамида баҳоланаётган объектнинг якуний қиймати ҳисоби.

Баҳоланаётган объектнинг алмаштириш қиймати – баҳоланаётган объектнинг эдирилишини ҳисобга олиб, баҳолаш санасида мавжуд бўлган бозор нархларида баҳоланаётган объектга ўхшаш объектни яратишга кетган суммадир. Баҳоланаётган объектни таклаш қиймати - баҳоланаётган объектнинг эдирилишини ҳисобга олиб, ўхшаш материаллар ва технологияларни қўллаш ёрдамида баҳолаш санасида мавжуд бўлган бозор нархларида баҳоланаётган объектга ўхшаш объектни яратишга кетган суммадир. Тиклаш қийматини ҳисоблаш маъқулроқ. Чунки алмаштирганда баҳоланаётган объектдан бир қатор тавсифлари билан фарқланиб турган қурилишга кетган ҳаражатлар белгиланади. Агар баҳоланаётган бинода унинг тижорат жозибадорлигини пасайтирувчи функционал эдирилиш аломатлари бўлса алмаштириш қийматини ҳисобини танлаш асосли бўлади.

Тиклаш (алмаштириш) қийматини аниқлаш методини кўриб чиқа миз. Миқдорий тадқиқ қилиш методи (миқдорий метод) барча иш турлари ҳаражат сметаларини тузишдан иборат. Бундай ҳаражатлар объектнинг алоҳида олинган элеменатларини ва умуман объектни қуриш учун керак бўлган ҳаражатлардир. Уларга меҳнат, материаллар, механизатся воситалари ҳаражатлари киради. Мазкур ҳаражатларга, шунингдек, қўшимча ҳаражатларни қурувчининг фойдасини, мосламаларни лойиҳалаштириш, қуриш, сотиб олиш, ўрнатишга кетган ҳаражатларни қўшиш лозим. Миқдорий таҳлил методи энг аниқ ва шу билан бирга энг муракаб методдир.

Унинг қўллаш учун баҳоловчининг юқори малакаси ва қурилиш сметаларни тузиш тажрибаси керак бўлади.

Қиёсий бирлик методи ўхшаш бинонинг қиёсий бирлигини($1\text{м}^2, 1\text{м}^3$) қуриш қийматини аниқлашдан бошланади. Кейин баҳоланаётган ва ўхшаш объектлар ртасидаги фарқликларга ўзгартиришлар киритилади. Баҳоланаётган объектнинг тўлиқ қиймати қиёслаш бирликнинг тўғриланган қийматини қиёслашнинг бирлик миқдорига кўпайтириш билан аниқланади. Объект-аналогни танлашда бажараётган ягона вазифаларни, жисмоний тавсифларнинг яқинлигини, қиёсланаётган объектларнинг хронологик вақтларини тақослаш мумкинлигини ва бошқа тавсифларни ҳисобга олиш даркор.

Компонентларга бўлиш методи(йириклаштирилган иш турлари бўйича). Ер участкаларининг бозор қиймати олдинги методдан фарқланади. Бунда бинонинг барча қиймати унинг алоҳида олинган қурилиш компонентлари (фундаментлар, тўсинлар ва б.) қиймати сифатида ҳисобланади.

Компонентлар бўйича бўлиш методининг бир нечта вариантларини ажратиб кўрсатса бўлади:

– субпудряд методида қурувчи одатда субпудратчини ишларнинг бир қисмини бажариш учун ёллайди. мазкур метод қўлланилганда объект қиймати барча субпудратчилар бўйича қилинган ҳаражатларни кўшиш йўли билан ҳисобланади;

– ишлар йўналиши бўйича ажратиш методи субпудрат методига ўхшаш. бунда алоҳида олинган мутахассисларни ёллаш ҳаражатлари кўзда тутилган;

– ҳаражатларни ажратиб кўрсатиш методи биноларнинг турли компонентларини баҳолаш учун қиёслашнинг турли бирликларини ишлатишдан иборат. сўнгра бу баҳолар кўшилади.

Едирилишни аниқлаш

Янги объект билан кўчмас мулкнинг баҳоланаётган объектнинг тавсифларидаги фарқликларни ҳисобга олиш учун эдирилишни аниқлаш керак бўлади.

Баҳодаги эдирилиш объектнинг фойда келтириш хусусияти йўқ бўлишини билдиради. Бундан келиб чиқиб объект нархи ҳам баҳоланда пасайиб кетган бўлади.

Едирилишни ҳисоблашда учта метод фарқланади:

- сотувларни қиёслаш методи;
- самарали ёшни аниқлаш методи;
- едирилиш турларига бўлиш методи.
- едирилиш турларига бўлиш методидан тарқалган методдир.

Кўчмас мулкнинг қийматини пасайтирувчи омилларга бўғлиқ ҳолда эдирилиш жисмоний, функционал вташқи (иқтисодий) турларга бўлинади. Жисмоний ва функционал эдирилиш бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган турларга бўлинади. Иқтисодий эдирилиш одатда бартараф этилмайди. Агар эдирилишни жисмоний жиҳатдан бартараф этиш имкони

бўлса ва у иктисодий томондан мақсадга мувофиқ бўлса унда эдирилишни бартараф этиш мумкин деб ҳисобланади.

Едирилишнинг барча эҳтимолий турларини аниқлаш - бу кўчмас мулк объектининг йиғилган эдирилишини ташкилқилади.

Жисмоний эдирилиш кўчмас мулкнинг жисмоний хусусиятларини вақт доирасида ўзгаришини акс этади (масалан, қуриш элементларидаги камчиликлар). Жисмоний эдирилиш ишлатиш омиллари ёкибўлмаса табиий омиллар таъсирида юзага келиши мумкин.

Жисмоний эдирилишни ҳисоблашда тўртта асосий ҳисоблаш методи мавжуд: экспертли, меъерий (ёки бухгалтер), қийматли ва бино ҳаёти мудатини ҳисоблаш методи. Енг аниқ ва кўп меҳнат талаб қилувчи метод бу эксперт методи ҳисобланади. Метод камчиликларни акс этувчи қайднома тузишни, шунингдек бино ёки иншоатнинг барча қурилиш элементларининг эдирилиш фоизини аниқлашни назарда тутди.

Жисмоний эдирилиш ҳисобининг меъерий методи тармоқлараро ёки бошқарма томонидан чиқарилган турли меъерий йўриқномаларни ишлатишга асосланган.

Қийматли метод бино ва иншоатлар элементларининг тикланишига кетган ҳаражатларни аниқлашда қўлланилади. Бинонинг ҳар бир элементининг эдирилиш фоизи уларни кўриб чиқиш йўли билан аниқланади. Кейин мазкур эдирилиш фоизлар қиймат шаклига ўтказилади. Бинонинг эдирилган элементларини ремонтга кетадиган ҳаражатларни даталлаштириш ва аниқлиги мазкур методнинг камчилиги ҳисобланади.

Бинонинг ҳаёт даврини ҳисоблаш методи баҳоланаётган объект қурилишининг экспертиза натижаларига ва объект самарали ёшининг (объектнинг жисмоний ҳолатига муносиб бўлган ва уни сотиб олиш эҳтимолини назарда тутган ёш) иктисодий ҳаётнинг (объект фойда келтирувчи вақт муддати) типик муддатига бўлган муносабати йиғилган эдирилишнинг жорий тиклаш қийматига бўлган муносабати ўхшаш деган тахминларга асосланади.

Мулк қийматининг пасайиб кетиши функционал эдирилишга киритилади. Функционал эдирилиш конструктив ва режали қарорларнинг бир бирига мос келмаслиги, қурилиш стандартлари, дизайн сифатлари, материаллар замон талабларига жавоб бера олмаслигига бориб тақалади. эдирилишнинг бартараф этиш миқдори баҳоланган санасида янгиланган бинонинг потенциал қиймати ва баҳоланган санасида янгиланмаган бинонинг қиймати ўртасидаги фарқ кўринишда белгиланади (бинонинг тиклаш қиймати ва унинг алмаштириш қиймати ўртасидаги фарқ).

Камчиликларни бартараф этишга сарфланган ҳаражатларнинг мақсадга номувофиқлиги функционал эдирилишнинг бартараф этилмаслиги белгисидир.

Аниқ шароитларга боғлиқ ҳолда бартараф этилмайдиган функционал эдирилишнинг қиймати икки гуруҳ омиллари ёрдамида аниқланиши

мумкин.⁹(бухакда яна қаранг:Рутгайзер В.М.Отсенка рыночной стоимости недвижимости. –М.: Дело, 1998;):

– бинонинг алоҳида олинган элементлари ёки уларнинг сифатсиз тавсифлариетарлича бўлмаслиги;

– алоҳида олинган элементларнинг ортиқчалиги (“ўта яхшиланган” ҳолатларнинг мавжудлиги).

– бартараф этилаётган едирилишнинг қиймати қуйидагича аниқланади:

– бинонинг алоҳида олинган элементлари ёки уларнинг сифат тавсифларининг мавжуд бўлмаслиги;

– элементларни алмаштириш ёки модернизатсиялашга бўлган эҳтиёжлар;

– алоҳида олинган элементларнинг ортиқчалиги (“ўта яхшиланган” ҳолатларнинг мавжудлиги).

Ташқи (иқтисодий) едирилиш – объектнинг қимматсизланиши. Бунда ташқи муҳитнинг объектга нисбатан салбий таъсири, яъни: объектнинг жойлашган жой, бозордаги ҳолат, кўчмас мулкни ишлатишда сервитутларнинг таъсири, атроф инфратузилманинг ўзгариши, солиққа оид қарорларнинг янгиланиб турилиши ва б. Шу билан бирга аксарият ҳолатларда ташқи едирилиш амалда бартараф этилиш мумкин эмаслигига қарамасдан бозор муҳитининг ижобий ўзгаришлари таъсирида у ўз-ўзидан бартараф этилиши мумкин.

Ташқи едирилишни баҳолаш учун қуйидаги методлар қўлланиши мумкин:

Ижара тўловида капиталлаштириш йўқотишлар методи - икки объектнинг ижара тўловидан олинадиган даромадларни қиёслаш. Бунда объектларнинг биттаси салбий таъсир остида бўлиши лозим. Мазкур методни ишлатишда дастлаб кўчмас мулк учун йўқотишлар миқдори аниқланади кейин ундан бинога тўғри келаётган йўқотишлар улуши ажратилади. Бу ерда бинолар учун капиталлаштириш меъёрларидан келиб чиқиб йўқотишлар капиталлашади;

Жуфт сотиш методи қиёслаш учун етарлича сотилган кўчмас мулк мавжудлиги; талаб қилади. Мазкур кўчмас мулк баҳоланаётган объектдан жолашган жойи ва муҳити жиҳатидан фарқланиши керак. Икки қиёсланаётган объектларнинг қийматидаги фарқлик (улардан бири ташқи таъсир остида едирилиш аломатларига эга) баҳоланаётган объектнинг ташқи едирилиш миқдори ҳақида ҳулоса чиқариш имконини беради. Сотилгани қиёслаш методи баҳоланаётган бино тиклашининг тўлиқ қийматини бозорда сотилаётган аналоглар баҳолари билан қиёслаш йўли ёрдамида йиғилган едирилиш миқдорини аниқлашдан иборат (бу ҳақда яна қаранг: Рутгайзер В.М. Отсенка рыночной стоимости недвижимости. –М.: Дело, 1998;

⁹ Белокрыс А. М. , Болдырев В.С. - Основы оценки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004

Белокрис А. М. , Болдирев В.С. - Основы отсенки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия отсенки и консалтинга. 2004).

Самарали ёш методи баҳоланаётган объект курилмаси кспертизасига ва самарали ёш (СЁ) иқтисодий ҳаёт муддатига нибати (ИХМ) йиғилган едирилиш (И) қайта тиклашнинг тўлиқ қийматига нисбати каби бўлади деган гипотезага асосланади:

$$И = (ЕВ/СЕЖ) * ПСВ.$$

Самарали ёш – бу қийматга, баҳолаш санасига таъсир этувчи омиллар, шунингдек жисмоний ҳолати ва дизайнидан келиб чиқиб баҳоловчи баҳолайдиган бинонинг ҳаёт довомийлигидир.

Иқитисодий ҳаётнинг муддати - бино ҳаётининг давридир. Бу даврда такомиллаштириш ишлари такомиллаштиришга кетган ҳаражатлардан ошиқ бўлган қийматни объектга олиб келади. Бу ерда эдирилишни баратараф этиш ҳолати ҳақида гап боради.

Жами йиғилган эдирилиши аниқлангандан сўнг баҳоловчи кўчмас мулкнинг якуний қийматини олиш учун ер участкасининг қийматига объектнинг тиклаш қийматидаги фарқини қўшади.

Ер учаситкаларини баҳолашда ишлатилаётган асосий методларнинг қисқача баёнини келтирамиз (қаранг: Методические рекомендации по определению ркночной стоимости земельных участков, утвержденных):

1. Ер рентасининг капиталлаштириш методи.
2. Кўчириш методи.
3. Ривожлантириш методи (ўзлаштириш, тахмин қиланадиган қўллаш).
4. Ер учун қолдиқ техникаси.
5. Сотувларни бевомсита қиёслаш таҳлили методи.
6. Таксимлаш методи.
7. Ажратиб кўрсатиш методи.

Ер рентасининг капиталлаштириш методти ёрдамида ер участкаси қийматини аниқлаш ижара тўловлари ҳисобига олинган даромадларининг капиталлаштиришдан иборат. Мамлакатимизда хусусий ерларни ижарага бериш тажрибаси этарли даражада ритвожланмаганлиги сабабли ижарага асосан давлат ва мунитсипалларга тегишли ер участкалари берилади Бундай ҳолатда ижара тўловлари ернинг норматив нархлари билан белгиланган. Бу ҳолатда ер баҳоси унинг бозор нархидан фарқланади. Шунинг учун амалда ер рентасини капиталлаштириш методини қўллаш холисона натижалар бермайди.

Кўчириш методи ер участкаларининг қийммтаи ва унда тикланган такомиллаштирилган объект ўртасидаги нисбатни аниқлашдан иборат. Қурилиши бор участканинг умумий қиймати баҳоланади. Ундан бино ва иншоатларнинг қиймати олинадива натижада ер участкасининг қиймати ҳосил бўлади. Кўчириш методи қиёслаш учун бўш ер участкаларини сотилиши этарли бўлмаганда қўлланилиши мақсадгша мувофикдир.

Ривожланиш(егаллаш) методи қиёсланаётган сотувларда аналоглари мавжуд бўлмаган ер участкаларини энг яхши ишлатиш вариантини

инвеститсион таҳлил қилишнинг содаллашган моделидир. Одатда булар йирик ностандарт ер майдонлари бўлиб, уларни оқилона ривожлантириш масаласи эчилиши лозим. Бундай ҳолатлар Ўзбекистоннинг баҳолаш амалиётида тез-тез учраб туради. Ер учун қолдиқ техникаси – бу универсал баҳолаш методидир. Бўш участкаларни қиёсланадиган ҳақида маълумотлар йўқлигида ва объектнинг даромадлилиги ҳақида маълумот борлигида бу метод ўз самарасини беради. Бундай ҳолатда ҳаражатли ёндашув ёрдамида олиб борилган яхшиланиш қиймати баҳоланади ва капиталлаштириш коэффитсиенти ёрдамида бино учун унга тегишли оператсион даромаднинг бир қисми белгиланади. Бутун шахсий мулкнинг соф оператсион даромаднинг қолган қисми ернинг капиаталлаштириш коэффитсиенти ёрдамида унинг қийматига айлантирилади.

Юқорида келтирилган барча методлар орасида жаҳон амалиётида энг ишончли метод деб сотувларни бевосита қиёсий таҳлил методи тан олинган. Сотувларни қиёсий таҳлил методининг ҳисоби ўхшаш ер участкаларини сотди-олди амалдаги битимларини таҳлил қилишдан, уларни баҳоланаётган аналоглари билан қиёслаш ва қиёсланаётган участка билан баҳоланаётган участкалар орасида мажуд фарқликлар учун тегишли ўзгартиришларни киритишдан иборат. Натижада олдин ҳар бир қиёсланаётган участканинг сотув нархи белгиланади. Кейин баҳоланаётган ер участкасининг ўртача олинган қиймати аниқланади.

Мазкур бўлимда кўчмас мулкни баҳолашда асосий ёндашувлар ва баҳолаш методлар кўриб чиқилди.

Даромадли ёндашув икки методни камраб олади: тўғридан-тўғри капиталалаштириш методи ва дисконтлашган пул оқимлари методи. Мазкур методлар даромад оқимларни ўзгартириш усулижиҳатдан бир биридан фарқланади. Даромадларни капиталлаштириш методи қўлланилганда бир вақт давридаги даромад кўчмас мулк қийматига айланади. Уни баҳоланаётган объектдан чексизмуддатда олиниши прогнозлаштирилган. Дисконтлашган пул оқими методи қўлланилганда назарда тутилган олинадиган фойда бир неча прогнозийлда амалга ошади, кўчмас мулкни қайта сотишдан олинадиган тушум прогноз қилинган йилнинг якунида олинади.

Кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашув кейинги вақтда сотилган кўчмас мулк объектлари билан баҳоланадиган объектни бевосита қиёсланишига асосланади. Сифати ва фойдалилиги бир хил бўлган объект учун оддий харидор тўлаган нарх билан кўчмас мулкнинг бозор нархи аниқланади.

Объект -аналоглар бўйича яқинда болиб ўтган сотиш ва сотиб олиш битимлар ҳақида этарличамаълумот бўлганда қиёсий методни қўллаш мақсадга мувофиқдир. Баҳолаш санасида қиёсланаётган объектнинг сотиш шартида типик бозор шартларидан фарқланувчи юзага келган ҳар қандай фарқликлар таҳлилда ҳисобга олиниши лозим.

Харажатли ёндашувни кўчмас мулкнинг деярлибарча объектларини баҳолашда қўлласа бўлади. Бироқ бундай қўлланиш барча ҳолатларда ўзини оқламайди(масалан, даромад келтирувчи кўчмас мулкни баҳолаш) шундан иборатки, объект-аналогларни сотиш ва сотиб олиш бўйича амалга оширилган битимлар ҳақида маълумотларнинг этарли эмаслиги ёки ишончли бўлмаслиги ёки объектдан олинадиган даромаднинг йўқлиги бир қатор ҳолатларда баҳолашда бошқа ёндашувларни қўллаш имкониятини чеклайди. Бундай ҳолатларда харажатли ёндашувнинг қўлланилиши ўз устуворлиги билан ажралиб туради.

Кўчар мулк қийматини баҳолаш.

Машина ва ускуналар бу – кучмас мулкга тегишли бўлмаган мулкчиликнинг моддий объектлари ҳисобланади. Улар маълум бир функсияни бажарувчи ва алоҳида объект ёки бирор бир тизим қисмига тегишли ҳаракатдаги мулк ҳисобланади.

Транспорт воситаси бу – одамларни, юкларни ва унга ўрнатилган қурилмаларни ташувчи мослама.

Машина ва ускуналар бозорининг шаклланиши ҳозирги иқтисодий шароитларга характерли ҳолда қийин кечмоқда. Машина ва ускуналар жамият ривожланишининг асосий шарт шароитларидан бири бўлиб, махсулотларни ишлаб чиқариш ва уларни истеъмолчиларга этказиб жараёнининг асосини ташкил этади. Машина ва ускуналар бозори кенг структуравий тузилмага эга бўлиб, ҳар бир ускуна группалари мулккий бозорда ўз структурасига эга. Машина ва ускуналарнинг маълум бир қисми ўз спетсификасига ёки ишлаб чиқариш йўналишига асосан, ўзининг чегараланган очиқ бозорига эга. Кўчмас мулк бозорига қараганда машина ва ускуналар бозори жуда ҳаракатчан, бунга машинасозлик махсулотларининг янгиланиши ва маънавий эскирган машина ва ускуналар ўрнига янги ва янада мукамал машиналар чиқарилиши ва ўрнатилиши сабаб бўла олади. Корхона ва ташкилотларга тегишли бўлган машина ва ускуналар, узоқ вақт давомида ишлаб чиқариш жараёнларида фойдаланиб, корхонанинг унинг асосий фондини ташкил этида, ва ўзида моддий қийматларни мужассамлаштиради.

Машина ва ускуналарни баҳолаш мақсадлари

Баҳолаш мақсади – корхонанинг бозор қийматини ҳисоблаш ва асослаш. Баҳолаш аниқ бир масалани ҳал этиш учун қаратилган бўлиб, баҳоловчига ўз олдига қўйилган вазифани, баҳолаш мақсадини аниқ билиши лозим.

Мулкни баҳолаш аниқ бир мақсадни кўзлаган ҳолда амалга оширилади (сотиш нархини аниқлаш, ипотека кредитини олиш, суғурталаш ва б.) Ҳар бир ҳолатда мақсаддан келиб чиққан ҳолда турлича баҳоланади.

Масалан: Битта объектни ёнғиндан суғурталашда баҳолаш ва ипотека кредити учун баҳолаш фарқ қилади. Биринчисида қиймат миқдори, объект қисмларини қайта тиклаш учун кетадиган харажатлар билан, иккинчисида

кредитни тўлолмаган холда объектнинг бозордаги эхтимолий сотилиш нархига асосан.

Машина ва ускуналарни баҳолаш – бу корхонанинг барча ҳаракатдаги мулклари қийматини ўрганиш: дастгоҳлар, компьютерлар, автомобиллар, юк ташиш техникаси, оргтехника ва ҳаракатдаги мулкга кирадиган барча объектлар.

Ҳаракатдаги мулкни бозор қийматини баҳолаш бугунги кунда баҳолаш назариясидаги асосий вазифалардан бири ҳисобланади. Бу баҳолаш мулкдор талабига асосан турли мақсадларда қўлланилади. Ҳаракатдаги мулкни баҳолаш орқали, асосий фондларнинг актив қисмининг бозор қийматини аниқлаш мумкин. Мулкнинг қийматини билган мулкдор, очиқ бозорда шу турдаги мулкга бўлган талабни қайси даражада эканлигини, бозорнинг шу сегментининг жорий ҳалатини, фойдалилик ва зарар кўриш даражасини ва шунга асосан бошқарув қарорларини қабул қилиш, инвесторларни жалб қилиш, бизнесни қайта ташкиллаштириш, корхонада технологик жараёнларнинг эффективлик даражасини аниқлаш ва бошқалар.

Бугунги кунда мулкнинг барча турларини баҳолаш барча турдаги оператсияларни бажаришда зарур ва қуйидаги мақсадларда амалга оширилади:

1. *Гаров орқали кредитлаш*
2. *Олди-сотди жараёнида*
3. *Мулквий келишмовчиликларни бартараф этиш мақсадида*
4. *Устав капиталига киритиш ва солиққа солишда*
5. *Суғурталаш мақсадида.*

Мулкнинг қийматини аниқлаш жисмоний ва юридик шахсларга ҳам бирдек зарур.

Машина ва ускуналарнинг баҳолаш объектлари:

1. Функционал мустақил машиналар, агрегатлар ва ўрнатилган ускуналар;
2. Технологик жараёнга асосан, технологик машиналарни ва ёрдамчи ускуналарни бир автоматик тизимда бирлаштирувчи технологик комплекслар;
3. Инвентар объектларини мужассамлаштирган, ишлаб чиқариш структурасининг машина ва дастгоҳлари;

Шунингдек ҳаракатдаги мулк объектларига:

1. *Транспорт воситалари*
2. *Денгиз транспортлари (кемалар)*
3. *Турли мақсаддаги учуш аппаратлари*
4. *Кучмас мулк таркибига киритилмаган пуллар ва қимматли қозғозлар.*

Машина ва ускуналарнинг бозор қиймати турлари

Иқтисодий, сиёсий, савдо ва ишлаб чиқариш соҳаларидаги ҳолатлар ва ўзгаришларга асосан турли қиймат турларини аниқлаш эҳтиёжи пайдо бўлади. Баҳолаш ҳолати бу – баҳолаш заруратини туғдирган аниқ шарт шароитлар. Машина ва ускуналарни баҳолаш одатда қуйидаги қиймат турларини баҳолашни талаб этади: бозор қиймати, бирламчи қиймат, қайта тиклаш

қиймати, қолдиқ қиймат, ликвидатсион қиймат, утилизатсия ва суғурта қиймати.

Бозор қиймати тушунчаси, баҳолаш фаолиятининг асоси ҳисобланади.

Бозор қиймати бу – пул миқдорига тенглаштирилган ҳисоб ўлчови.

Қайта ишлаб чиқариш қиймати – жорий нархлар асосида ҳисобланган ва ўша ёки ўхшаш материаллардан объектни қайта ишлаб чиқариш учун керакли бўлган харажатлар мажмуи.

Алмаштириш қиймати – фойдалилиги бўйича баҳоланаётган объектга эквивалент бўлган янги объектнинг жорий қиймати.

Режали ликвидатсион қиймат – маълум муддатдан сўнг мулкни сотишдан олинishi мумкин бўлган пул эквивалентида ифодаланган (тартиблаштирилган ликвидатсион) қиймат.

Тезлаштирилган ликвидатсия қиймати – сотувчи мулкни ўз ҳолатида ва ўрнини алмаштирмаган ҳолда мажбурий сотиш қиймати.

Суғурта қиймати – усқунанинг суғурталаш жараёнида аниқланган ва суғурта полисида кўрсатилган бозор қиймати.

Божхона қиймати – объект нархига фоиз нисбатида ўрнатилган, тариф ставкаси бўйича божхона божларини ҳисоблаш нархи.

Утилизатсия қиймати – ўз ресурсларини бутунлай ишлатган ва иш жараёнидан чиқарилган усқуна қиймати.

Машина ва усқуналарни баҳолашда жаҳон тажрибасида, бозор қийматининг уч тури қўлланилади:

1. Давомий фойдаланишдаги асосланган бозор қиймати;
2. Ўрнатилган усқунанинг асосланган бозор қиймати;
3. Ўрнини алмаштириш (кўчириш)даги бозор қиймати.

Инфлятсия ва иқтисодиётдаги бошқа структуравий ўзгаришлар, корхоналарнинг асосий фондларининг қадрсизланишига ва ўз қийматини йўқотишига олиб келади. Асосий фондларни қайта тиклаш эса керакли маблағлар билан таъминланмайди.

Машина ва усқуналарнинг баҳолаш мақсадлари ва принтсиплари. Баҳолаш мақсади – қиймати тўғрисида ҳулоса тузиш.

Машина ва усқуналарнинг классификатсияси

Классификатсия – бу аниқ фарқловчи белгилари бўйича тақсимлаш усули.

Баҳолаш амалиётида кўп учрайдиган, классификатсиялаш зарур бўлган ҳолатлар:

а) қисқа муддат ичида корхонанинг барча асосий фондларини қайта баҳолаш. Бунда мавжуд бўлган барча машина ва усқуналарни турлари бўйича группаларга ажратилиб улардан модел сифатида битта усқуна танлаб олинади. Танланган усқунанинг қайта баҳолаш ҳолатига ҳар бир қисмининг қайта тиклаш қиймати аниқланади ва қайта ҳисоблаш коэффициентси белгиланади.

б) баҳоланаётган объектнинг қайта ишлаб чиқариш қиймати ва техник характеристикалари аниқ бўлганда, таққослаш ёндашувини қўллаш орқали объектни баҳолаш. Бу ҳолатда баҳоланаётган объектнинг истеъмол қилиш

хусусиятларидан келиб чиқиб коррективкалаш қўлланилади. Бу баҳолаш технологиясида, танланган базавий моделни аналог сифатида тўғри танланганлигини исботлаш зарурати пайдо бўлиши мумкин.

Классификациялаш босқичлари:

- баҳолашнинг бирламчи объектини аниқлаш;
- классификациялаш усулини танлаш;
- танланган усул чегарасида деталлаштириш даражасини аниқлаш;
- баҳолаш объектини белгтлаш.

Бирламчи баҳолаш объекти сифатида қуйидагилар танланиши мумкин:

- инвентар объект;
- ускуналарнинг технологик комплекси;
- корхонанинг бир турдаги машина парклари ёки унинг структуравий бўлимлари.
 - *Инвентар объекти* - алоҳида объектларнинг хар бир қисмини баҳолашда.
 - *Технологик комплекс* - тайёр махсулот ишлаб чиқарувчи бир группага мужассамлаштирилган ускуналар.
 - *Машина парк* – корхонанинг барча асосий фондларини қайта баҳолашда.

Инвентар объектларига қуйидагилар кирди:

- ўтказиладиган (ўтувчи) мосламалар – бино ёки қурилманинг асосий қисмини ташкил этмаган мустақил мосламалар;
- куч машиналари ва ускуналари – хар бир куч машинаси, ўзига тегишли бўлган барча мосламалари ва асбоблари билан бирга;
- иш машиналари ва ишлаб чиқариш ускуналари – хар бир дастгоҳ, аппарат, таркибига кирувчи мосламалар, ўлчов асбоблари, қурилмалари ва объектнинг монтаж қилинган фундаменти;
- транспорт воситалари бўйича – транспорт воситаларининг хар бир объекти, ўзига тегишли бўлган барча мосламалари билан бирга.

Баҳолаш объектларининг классификациялаш усуллари:

а) асосий воситалар бўйича – ишлаб чиқариш ёки ишлаб чиқаришда қатнашмайдиган, корхонанинг қайси бўлимига киритилишига мувофиқ. Баҳолашнинг бу усули корхонанинг алоҳида бўлинмаларини баҳолашда қулай;

б) объектларнинг ишлаб чиқариш тсикли бўйича:

- яқинда келтирилган, ўрнатилаётган ва эксплуатацияга тайёрланаётган объектлар;
 - эксплуатацияда бўлган (ўтаётган);
 - вақтинчалик эксплуатацияда бўлмаган, капитал тамирлашда, реконструкция ва модернизацияда бўлган;
 - захирадаги;
 - сотиш ёки бошқа жойга ўтказилиш учун тайёрланаётган; эксплуатациядан чиқарилган ва утилизатсия бўладиган;
- в) мулкчилик ҳуқуқи бўйича:**

- корхонанинг хусусий маблағларига тегишли бўлган;
 - тўловсиз, вақтинчалик ишлатишга олинган;
 - ижарага олинган;
 - шахсий ва ижарага берилган;
- г) *машина ва ускуналар олинishi ва ишлаб чиқарилганлиги бўйича:*
- шу мамлакатнинг ўзида ишлаб чиқарилган (янги ҳолатда);
 - келтирилган (импорт, янги ҳолатда);
 - ўзида ишлаб чиқарилган (ишлатилган);
 - келтирилган (импорт, ишлатилган);
 - ўз кучи билан тайёрланган;
- д) *ишлатиш даражаси бўйича:*
- универсал;
 - ихтисослаштирилган;
 - махсус.

Харакатдаги мулкни баҳолаш учун керакли бўлган ҳужжатлар

Автотранспортни баҳолаш:

1. Автотранспортни хусусий мулк сифатида харид қилинганлигини тасдиқловчи ҳужжат. Бу талаб нафақат юридик шахслар балки алоҳида транспорт хизматларини кўрсатиш билан шуғулланувчи тадбиркорлар учун ҳам.

2. Транспортнинг техник паспорти

3. Мулкдорнинг шахсини тасдиқловчи ҳужжат, агарда мулкдор юридик шахс бўлса давлат руйхатидан ўтганлиги тўғрисидаги гувоҳнома

Ускуналарни баҳолаш.

1. Харид қилинганлиги тўғрисидаги шартнома, божхона декларатсиялари, транспорт накладнойлари, ускуналар қийматини тўланганлигини тасдиқловчи ҳужжатлар

2. Ускунанинг техник паспорти

3. Инвентар рақамлари кўрсатилган ҳолда охириги хисобот даври учун ускуналарнинг инвентаризатсияси, ишга тушган куни, баланс қиймати, техник ва идентификатсион характеристикалари (ишлаб чиқарилган жойи, йили, модели, комплект., иш унумдорлиги, қисқача функционал характеристикаси ва бош.) шунингдек ишлатилганлиги тўғрисида маълумот (агарда ишлатилган бўлса – муддати ва эскириш %), тасдиқланган ҳолда

4. Мулкдорнинг шахсини тасдиқловчи ҳужжатлар

Оборотдаги маҳсулотларни баҳолаш учун

1. Маҳсулотнинг келиб чиқишини тасдиқловчи ҳужжатлар (сертификат, божхона декларатсияси, шартнома, олди-сотди битими, счё-т-фактура, спетсификатсияси, накладной)

2. Маҳсулот қиймати тўланганлигини тасдиқловчи тўлов ҳужжатлари (нақдсиз тўловда, тўлов порученияси, нақд пул орқали тўлашда тўлов квитанцияси)

3. Гаровга кўйиш санасига махсулотларнинг мавжудлиги, ишлаб чиқарган давлат-фирма номи кўрсатилган холда, миқдори, қиймати, берилиш санаси, сақлаш жойи, биринчи рахбар, бош ҳисобчи, сақланиши ва махсулотни чиқариш бўйича жавобгар шахс томонидан имзоланган ва муҳр билан тасдиқланган охирги ҳисобот санаси учун омборхона маълумотномаси.

4. Омборxonани ижарага олиш битими ёки жавобгар битими агарда махсулотлар ижарага олинган омборхонада сақланса.

Харажат ёндашуви – эскиришни ҳисобга олган холда қайта тиклаш ёки алмаштириш учун кетган харажатларни аниқлашга асосланган объект қийматини баҳолаш методларининг мажмуидир.

Объектни ишлаб чиқариш ва уни реализатсия қилиш учун кетган харажатлар – қийматни шаклланишининг асосий фактори ҳисобланади. Харажат ёндашуви усуллари, объектни тайёрлаш учун кетган барча сарф харажатлар ва таннархнинг мажбурий баҳолашни ўз ичига олади. Бу усуллар асосан очиқ бозорда кам учрайдиган ва индивидуал заказлар асосида тайёрланадиган объектларга нисбатан қўллашда қулай, булар махсус ва ноёб ускуналар. Харажат ёндашуви асосида баҳолашда асосан барча қилинган харажатларни ҳисобга олган холда объектнинг қиймати шаклланади. Харажат ёндашуви усулларида, баҳоланаётган объектнинг эскириш даражасини баҳолаш асосий ўринни эгаллайди, чунки бирламчи олинадиган қайта ишлаб чиқариш ёки қайта тиклаш қийматида эскириш ҳисобга олинмайди, фақат кейинги жараёнда объектнинг баҳоланган қиймати мавжуд эскиришларга корректив қилинади (жисмоний, функционал ва ташқи эскириш). Баъзи ҳолларда харажат ёндашуви асосида индексли усул қўлланилади. Чунки кўплаб баҳоловчилар учун нарх индексларидан фойдаланиш, баҳолаш фаолиятидаги муаммоларни ҳал этишда оддий ва самарали ҳисобланади. Нарх индекслари, уларнинг динамикасини акс эттирувчи нисбий кўрсаткичлардир. Кўплаб мамлакатларда давлат статистика органлари алоҳида махсулотлар учун ички ва ташқи нарх индексларини газета ва журналларда чоп этишади.

Нархлар индекслари – нархларнинг ҳаракат тенденцияларини аниқлаш имконини берувчи асосий кўрсаткич.

Индекслар ёрдамида махсулот нархлари динамикасини аниқлаш мумкин. Маълум сабабларга кўра индексли усул бўйича ҳисоблар баҳолаш қийматини ўзгартириши мумкин.

Булар:

- Натижа тарихий таннархни аниқлашга боғлиқ;
- Керакли индекс қаторини топиш муаммоси;
- Индекс эскириши;
- Хатолар йиғилиши.

Тарихий таннарх – ишлаб чиқарувчи фирмадан сотиб олиш харажатлари.

Харажат ёндашуви орқали баҳолаш, иқтисодий ва техник маълумотларнинг аниқлигига боғлиқ.

Харажат ёндашувини қўллаш учун зарурий ахборотлар:

- иш хақи даражаси;
- кўшимча харажатлар миқдори;
- ускуналар учун харажатлар;
- мазкур минтақада қурувчилар фойда меъёрлари;
- материалларининг бозор нархлари.

Харажат ёндашуви афзалликлари:

1. Янги объектларни баҳолашда харажат ёндашуви анча ишончли ҳисобланади.

2. Қуйидаги ҳолатларда харажат ёндашуви мақсадга мувофиқ ёки ягона мумкин деб ҳисобланади:

- янги объект қийматининг техник - иқтисодий таҳлили;
- муомаладаги объектни янгилаш зарурати асослари;
- махсус объектларни баҳолаш;
- бозорнинг «пассив» секторидаги объектларни баҳолаш;
- фойдаланиш самарадорлиги таҳлили;
- объектни суғурталаш
- вазифаларини хал этиш;
- солиққа тортиш вазифаларини хал этиш;
- бошқа усуллар билан олинган объектлар қийматларини мувофиқлаштириш.

Харажат ёндашуви камчиликлари:

1. Харажатлар хар доим ҳам бозор қийматига муқобил эмас.

2. Баҳолашнинг янада аниқроқ натижаларига эришишга уринишлар меҳнат харажатларининг жадал ўсиши билан бирга кузатилади.

3. Баҳоланаётган объектни сотиб олиш харажатларининг худди шундай объектни янгидан қуриш харажатларига номуносивлиги, чунки баҳолаш жараёнида қийматдан тўплаган эскириш чиқариб ташланади.

4. Эски объектларни ишга тушириш қийматини ҳисоблаш муаммолилиги.

5. Эски объектларни тўплаган эскириши миқдорини аниқлаш мураккаблиги.

Харажат ёндашуви босқичлари:

– Самарали фойдаланиш ҳисобга олинган ҳолда объект қийматини ҳисоблаш (Қе).

– Ўрин аллаштириш қийматини ёки тиклаш қийматини ҳисоблаш (Қт ёки Қў).

–Тўплаган эскиришни ҳисоблаш (барча турдаги) (Қе):

➤ ***жисмоний эскириш*** – табиий жисмоний эскириш натижасида ва ташқи ноқулай омиллар таъсирида объектнинг иш қобилияти пасайиши билан боғлиқ эскириш;

➤ ***функционал эскириш*** – ўхшаш объектларга қўйиладиган замонавий талабларга номувофиқлик туфайли эскириш;

➤ **ташқи эскириш** – ташқи иқтисодий омиллар ўзгариши натижасида эскириш – тўплаган эскиришни ҳисобга олган ҳолда объект қийматини ҳисоблаш: Қон=Қт-Қе.

Харажатларни ҳисоблаш усули. Харажатларни ҳисоблашнинг қуйидаги усуллари муқобил сифатида қўлланилиши мумкин: ресурс; ресурс-индексли; базиси индексли; базис-компенсацион; олдин қурилган ёки лойihalаштирилган ўхшаш объектлар қиймати ҳақида маълумотлар банки асосида.

Ресурс усули – ресурсларнинг (харажатлар элементлари) тарифларида ва жорий (прогноз) нархларда ҳисоблаш материаллар, маҳсулотлар, конструксиялар (жумладан, меҳнат ишлаб чиқариши жараёнида қўлланиладиган қўшимча конструксиялар)га эҳтиёжлардан, шунингдек, масофалар ҳақида маълумотлар ва қурилиш жойига уларни этказиб бериш усуллари, технологик мақсадлар учун энергия ташувчилар сарфи, қурилиш машиналарининг эксплуатация вақти, уларнинг таркиби, ишчиларнинг меҳнат харажатлари кабилардан келиб чиқиб амалга оширилади.

Ресурс-индекс усули – бу ресурс усулининг қўлланиладиган ресурслар учун индекслар тизими билан уйғунлашувидир.

Қиймат индекслари (нарх, харажат) – ресурслар номенклатураси бўйича қийматланадиган жорий (прогноз) қиймат кўрсаткичларининг базавий қиймат кўрсаткичларига нисбати билан аниқланадиган нисбий кўрсаткичлар.

Базис-индекс усули – индекслар ёрдамида нархнинг базис даражасидан нархнинг жорий даражасига нисбатан сметанинг моддалари бўйича харажатларни қайта ҳисоблаш.

Базис-компенсацион усул – смета нархларининг базис даражасида ҳисобланган ресурслар тарифи ва нархи ўзгариши билан боғлиқ қўшимча харажатларни ҳисоблаш билан аниқланадиган қийматларнинг йиғиндисини топиш. Шунингдек тутиш жоизки, иқтисодий вазият барқарорлашгунга қадар ва мутаносиб бозор тузилмалари шаклланишгунга қадар смета қийматини ҳисоблашнинг устувор усуллари сифатида ресурс ва ресурс-индекс усули этироф этилади. Амалий фаолиятда экспертлар смета қийматини ҳисоблашнинг базис-индекс усулидан анча оммавий тарзда фойдаланишади.

Қиймат ёндашув — битим нархлари ҳақида ахборотлар мавжуд ўхшаш кўчмас мулк объектлари билан баҳолаш объектини қийматлашга асосланган кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолаш усулларининг мажмуи. Кўчмас мулкни баҳолашда қиймат ёндашувни қўллаш учун бошланғич манба ривожланган кўчмас мулк бозори мавжудлиги ҳисобланади. Ушбу усул асосида кўчмас мулкни баҳолашнинг қуйидаги тамойиллари ётади: талаб ва таклиф тамойили (кўчмас мулк объектлари ва уларга чекланган талаб ўртасида ўзаро алоқа мавжуд);

ўрнини эгаллаш тамойили (хабардор, ақлли харидор кўчмас мулк объекти учун худди шу бозорда ўхшаш фойдалиққа эга бошқа кўчмас мулк объектини харид нархи (таклиф) га нисбатан кўпроқ тўламайди).

Кўчмас мулк объекти қийматини баҳолашда қиёсий ёндашув моҳияти нархни шакллантирувчи омиллар тўплами (қиёслаш объектлари) бўйича ўхшаш баҳолаш объектларининг битим (олди-сотди ёки ижара) нархлари ҳақида маълумотларни қайта ишлаш асосида объектнинг бозор қиймати ҳақида хулосани шакллантиришдан иборат. Бунда бозор қиймати тушунчаси моҳиятан қиёслаш объектлари учун талаб ва таклифни белгилаб берувчи нархни шакллантирувчи омилларнинг тўлиқ мажмуидан мукамал миқдорий тавсифлари функцияси саналувчи мувозанатли нарх билан устма-уст тушиши назарда тутилади.

Кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий ёндашув доирасида икки усулни ажратиш мумкин: бозор нарhini шакллантиришни моделлаштириш усули; Битимларни қиёсий таҳлил усули.

Мазкур моделни амалга оширишда фоиз ва қиймат тузатишларидан фойдаланилади. Объект қийматини баҳолашда қиёсий ёндашувдан фойдаланишнинг афзаллик ва камчиликларига тўхталиб ўтамиз. Қиёсий ёндашув афзалликлари:

1. Якуний қийматда типик сотувчилар ва харидорларнинг фикри акс этади.
2. Сотиш нархларида молиявий шартлар ва инфляция ўзгаришлари акс этади.
3. Статик асосланган.
4. Такқосланаётган объектлар тафовутига тузатишлар киритилади.
5. Қўллаш этарли даражада содда ва ишончли натижалар беради.

Қиёсий ёндашув камчиликлари сирасига қуйидагиларни киритиш мумкин:
1. Сотишдаги тафовутлар.

2. Сотишларнинг амалий нархлари ҳақида маълумотлар тўплашмураккаблиги. 3. Битимнинг ўзига хос шартлари ҳақида ахборотлар тўплаш муаммолиги.

4. Бозор фаоллигига боғлиқлик.
5. Бозор барқарорлигига боғлиқлик.
6. Жиддий фарқланувчи сотишлар ҳақида маълумотларни мувофиқлаштириш мураккаблиги.

Мулкни баҳолашда даромад ёндашувининг қўлланилиши ва чекловлари

Бозор қиймати ва бошқа қиймат турларини аниқлашда баҳоловчилар махсус усулларни ва ҳисоблашларни қўллайдилар. Баҳолашнинг ҳар бир усули, маълум информатсион базанинг бошланғич тахлилини талаб этади. Қийматнинг ўзгарувчан факторларидан келиб чиқиб, баҳолашда даромад ёндашуви, харажат ва қиёсий ёндашувлар асосида баҳоланади. Ҳар бир ёндашув қийматнинг маълум факторларини намоён этади. Масалан, баҳолаш ёндашуви орқали баҳолашда асосий кўрсаткич бу даромад ҳисобланади, чунки унга асосан объектнинг қиймат миқдори аниқланади. Объектнинг даромад келтириши қанчалик юқори бўлса, унинг бозор қиймати ҳам юқори бўлади. Бунда даромад олиш даврининг давомийлиги, хатарлар даражаси ва тури аҳамиятга эга. Даромад ёндашуви – бу мулкдан фойдаланиш ёки сотиш натижасида келгуси даромадларни жорий қийматини аниқлаш.

Объектнинг тўлиқ қийматини турли усуллар билан баҳолаш

Баланс қийматини узоқ муддатли индексатсияси усули.

Усул асосида объектнинг маълум баланс қийматини баҳолаш санаси учун тўлиқ(ескириш ҳисобга олинмаган ҳолда) қийматига қайта ҳисоблаш ётади. Бунинг устига агар объект қайта баҳоланмаган бўлса, баланс қиймати бошланғич қиймат сифатида ёки охириги қайта баҳолаш натижалари бўйича тўлиқ тикланиш қиймати сифатида олинади. Мазкур усул билан баҳолаш назарияси нуқтаи назаридан ишга туширишнинг тўлиқ қиймати олинади, чунки қўлланиладиган индексларнинг аксарияти биринчи навбатда фойдаланилган ресурслар учун харажатлар таъсири остида содир бўладиган нархлар динамикасини тавсифлайди.

Солиштирма харажат кўрсаткичлари бўйича қийматни ҳисоблаш усули

Ушбу усулнинг *асосий вазифаси* – мазкур объектни баҳолаш учун қониқарли солиштирма кўрсаткични аниқлаш. Ўзгариши машиналар таннархининг, ўз навбатида эса уни ишлаб чиқариш қиймати ўзгаришига олиб келадиган ўзгаришлар харажат кўрсаткичларига киритилади. Характерли харажат кўрсаткичлари сирасида машина конструктсияси оғирлиги, унинг габарит ҳажми, электродвигателларнинг жами қуввати, жиҳозлар бирлиги эгаллайдиган майдон кабиларни алоҳида ажратиб кўрсатиш мумкин. Солиштирма харажат кўрсаткичлари бўйича қийматни ҳисоблаш усули қиймат ва харажат кўрсаткичи ўртасида мавжуд тўғри пропорционал алоқадан фойдаланади: $C_v = C_c * X$,

Бу ерда: C_v —объектни ишга туширишнинг тўлиқ қиймати (тикланиш қиймати);

C_c – солиштирма харажат кўрсаткичи; X – баҳоланаётган объектда харажат кўрсаткичи қиймати. Солиштирма харажат кўрсаткичи харажат кўрсаткичи бирлигига тўғри келадиган қиймат миқдорини тавсифлайди. Бу барча машина қиймати эмас, балки қандайдир асосий техник-иқтисодий параметр қийматига (номинал) хусусий нарх белгилашдир.

Қўлланилган ёндашувлар доирасида олинган натижаларни мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектнинг якуний қийматини ҳисоблаш

Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш - баҳолашга нисбатан турли ёндашувлар ёрдамида олинган натижаларни ўлчаш ва таққослаш йўли билан баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлаш. Мувофиқлаштириш қуйидаги усуллардан бири билан амалга оширилади:

мантиқий мувофиқлаштириш усули билан. У баҳоловчи амалга оширадиган таҳлил асосида, барча муҳим параметрларни ҳисобга олган ҳолда солиштирма ўлчовларни танлашдан иборат. Баҳоловчи устун ёндашувни аниқлайди, қолган ёндашувларнинг натижаларидан эса устун ёндашув ёрдамида олинган натижани текшириш ва унга тузатиш киритиш учун фойдаланилади;

математик ўлчаш усули билан. Бунда, турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган натижаларнинг солиштирма ўлчовларини аниқлаш учун бир нечта

мезонлардан фойдаланилади ва уларнинг ёрдамида қўлланилган ҳисоблаш усулининг афзалликлари ёки камчиликлари конкрет объектни баҳолаш хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда тавсифланади.

Солиштирма ўлчовларни аниқлашда баҳоловчи қуйидаги асосий омилларни таҳлил қилиши лозим:

- таҳлил ва ҳисоблашларга асос бўлган ахборотнинг ишончлилиги ва этарлилигини;

- баҳолаш ёндашуви баҳолаш объектига хос бўлган нарх белгиловчи омиллар тузилишини ҳисобга олишга қодирлигини;

- ёндашув баҳолаш объектига ўхшаш объектларнинг одатдаги харидорлари ва сотувчилари мотиватсиясини акс эттиришга қодирлигини;

- баҳолаш ёндашуви ҳисобланаётган қиймат турига мувофиқлигини.

Баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдори қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$K_{як} = K_{хар} * C1 + K_{дар} * C2 + K_{қиёс} * C3, \text{ бу эрда:}$$

K_{як} - баҳолаш объектининг якуний қиймати;

K_{хар}, *K_{дар}*, *K_{қиёс}* - тегишинча харажатга оид, даромадга оид ва қиёсий ёндашувлар билан аниқланган қийматлар;

C1, *C2*, *C3* - ҳар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли солиштирма ўлчовлар.

Бунда, қуйидаги шарт бажарилиши лозим:

$$C1 + C2 + C3 = 1$$

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш

Бизнес қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилиши қуйидаги асосий бўлимларни ўз ичига олиши лозим:

– титул варағи;

– мундарижа;

– баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга илова хат;

– баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар;

– мамлакат ва минтақадаги умумий иқтисодий вазият тавсифи;

– баҳолаш объекти мансуб бўлган тармоқ ва бозор тавсифи;

– бизнес (корхона) тавсифи;

– корхона молиявий ҳисоботи маълумотлари таҳлили;

– баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи;

– баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;

– иловалар.

– *Ҳисоботнинг титул варағида қуйидагилар кўрсатилади:*

– баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг рўйхатга олиш рақами;

– баҳолаш объектининг номи ва манзили;

– баҳоланаётган қиймат тури;

- баҳолаш санаси;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана;
- буюртмачи ва баҳоловчининг номи.

–Мундарижада баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг саҳифалар рақамлари кўрсатилган барча бўлимлари ва кичик бўлимлари сарлавҳалари санаб ўтилади.

–Илова хат мухтасар шаклда тузилади ва қуйидаги маълумотларни ўз ичига олиши лозим:

- хат рақами ва санасини;
- баҳоланаётган мулкӣ ҳуқуқлар кўрсатилган баҳолаш объектининг номини;
- баҳолаш объектининг манзили (жойлашган эри)ни;
- баҳолашни амалга ошириш учун асосни;
- баҳолаш мақсадини;
- баҳолаш санасини;
- баҳоланаётган қиймат турини;
- енг муҳим фаразлар ва чекловчи шартларни;
- баҳолаш натижасини;
- баҳоловчи ташкилот раҳбарининг имзосини.

"Баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар" бўлими баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартнома ва баҳолашга оид вазифанинг хусусияти ҳақида тасаввур ҳосил қилиш учун этарли бўлган ҳажмдаги ахборотни ўз ичига олиши лозим. Ушбу бўлимда қуйидаги маълумотлар кўрсатилади:

- буюртмачи ҳақида ахборот;
- бажарувчилар ҳақида ахборот;
- баҳолаш объекти;
- баҳоланаётган мулкӣ ҳуқуқлар;
- баҳолаш мақсади;
- баҳолаш натижаларидан фойдаланиш чегараси;
- баҳоланаётган қиймат тури;
- баҳолаш санаси;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана;
- баҳолаш объектининг якуний қиймати ҳақида хулоса;
- фаразлар ва чекловчи шартлар;
- баҳолаш миллий стандартлари талабларига мувофиқлик ҳақида баёнот;
- фойдаланилган ахборотлар рўйхати.

"Мамлакат ва минтақадаги умумий иқтисодий вазият тавсифи" бўлимида баҳолаш натижаларига таъсир этадиган асосий макроиқтисодий омиллар, уларнинг ўзгариш тенденциялари ва баҳоланаётган бизнес истикболларига таъсири тавсифи келтирилади.

"Баҳолаш объекти мансуб бўлган тармоқ ва бозор тавсифи" бўлими қуйидаги ахборотни ўз ичига олади:

тармоқнинг ҳолати ва ривожланиш имкониятлари ҳақида;

сотув бозорлари ва маҳсулотни сотиш хусусиятлари ҳақида;

тармоқдаги рақобат шартлари, ўриндош товарлар ишлаб чиқарадиган асосий рақибларнинг мавжудлиги (нархлар, хизмат кўрсатиш сифати, сотув йўллари ва ҳажмлари) ҳақида.

"Баҳоланаётган бизнес (корхона) тавсифи" бўлимида қуйидагилар келтирилади:

- корxonанинг ташкилий-ҳуқуқий шакли тўғрисида маълумотлар;
- корxonанинг тарихи тўғрисида маълумотлар;
- фаолият йўналишлари (асосий ишлаб чиқариш фаолияти, маҳсулотлар, хизматлар) тўғрисида ахборот;

- етказиб берувчилар ва истеъмолчилар тавсифи;

- мавсумий ва тсиклга оид омиллар мавжудлиги ҳақида маълумотлар;

- корхона мулки тўғрисида маълумотлар;

- ходимлар тўғрисида маълумотлар;

- бизнеснинг ривожланиш имкониятлари тўғрисида маълумотлар;

- бизнесдаги улушлар билан олдинги битимлар тўғрисида ахборот.

- "Корхона молиявий ҳисоботи маълумотлари таҳлили" бўлими қуйидагиларни ўз ичига олади:

- тақдим этилган молиявий ҳисобот таҳлилини;

- молиявий ҳисобот маълумотларига киритилган тузатишларни баҳолаш мақсадида берилган изоҳларни;

- молиявий коеффитсиентлар таҳлилини;

- ўхшаш корхоналарнинг молиявий кўрсаткичлари билан таққослаш натижаларини;

- корхона молиявий ҳолати прогнозларини;

- бизнес қийматига молиявий кўрсаткичлар таъсири ҳақидаги ахборотни.

- *"Баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи" бўлимида қуйидагилар келтирилади:*

- баҳолаш ёндашувлари ва усулларига қисқача шарҳ;

- қўлланилган баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва асосланиши ёки бирон-бир баҳолаш ёндашувидан фойдаланишдан воз кечишни асослаш;

- корхона қийматини танланган баҳолаш ёндашувлари ва усуллари ёрдамида аниқлаш тартиби ва ҳисоблашлар.

- "Баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш" бўлими қуйидагиларни ўз ичига олади:

- бизнесдаги улушлар баҳоланган ҳолда, чегирмалар ва мукофотлар қўлланилишини асослашни;

- турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган натижаларни мувофиқлаштиришни;

- баҳолаш объектининг якуний қиймати ҳақидаги хулосани.
- *"Иловалар" бўлими қуйидагиларни ўз ичига олади:*
- баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ҳужжатлар (ёки уларнинг нусхалари)ни;
- баҳолаш объектининг фотосуратларини (зарур ҳолда);
- баҳолаш фаолияти билан шуғулланиш ҳуқуқини берадиган литсензия нусхасини;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлашда иштирок этган баҳоловчилар малака сертификатларининг нусхаларини;
- баҳоловчи ташкилотнинг фуқаролик жавобгарлигини суғурталаш ҳақидаги суғурта полиси нусхасини;
- бошқа маълумотларни.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг пировард тузилиши ва ҳажми баҳоловчи томонидан баҳолаш объектининг хусусияти, баҳолаш мақсадлари, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг эҳтимол тутилган фойдаланувчиси ҳамда қонун ҳужжатларининг талабларига қараб белгиланади.

Бизнес қийматини баҳолаш.

Ўзбекистонда бозор иқтисодининг ривожланиши хусусийлаштиришнинг ҳар хил шакли ва хусусий мулк эгасининг пайдо бўлишига, хўжалик соҳасида хусусий мулк объектларининг ортишига олиб келди. Ўз хусусий мулкига эга бўлишни истаган ҳар бир кишида унинг ҳақ-ҳуқуқлари билан боғлиқ кўп муаммо ва саволлар пайдо бўлди.

Шулардан бири хусусий мулк объектининг нарх масаласидир. Бу масаланинг ҳал этилиши ташкилотлар, фирмалар, актсиядорлик жамиятлари, молиявий институтлар зиммасида. Ташкилотларнинг актсиядорлар жамиятига айланиши, ипотека кредитларининг, бозор фонди ва суғурта тизимининг ортиши янги хизматларга - объектлар нарҳини баҳолаш ва хусусий мулкка эгаллик ҳуқуқига эҳтиёж шакллантирди. Баҳолаш жараёни мамлакатимиздаги иқтисодий қайта шакллантириш жараёни учун зарур бўлган ривожланган инфраструктурани ташкил этиш имконини беради. Бугунги кунда тан нарҳни бозор иқтисодиёти шароитида баҳолаш хўжалик юритишда муносиб ўринни эгаллади. Хусусий мулкчиликда ҳар хил объектларнинг нарҳини белгилаш натижаси давлат ва хусусий секторларда кўпгина қарорлар қабул қилишда хизмат қилади. Нарҳни белгилаш замонавий бизнесмен, молиячи ва менежер арсеналининг ажралмас қисмига айланди. Бозор иқтисоди шароитида баҳолаш фаолияти ҳақида тасаввурга эга бўлмаса, оддий фуқарога ҳам, масъул лавозимдаги шахсга ҳам, сиёсатчига ҳам, тадбиркорга ҳам қийин бўлади.

Бозор иқтисодиёти шароитида сотувчи ҳам, олувчи ҳам битим тўзиб, таваккал қилар экан, ўзини қизиқтираётган объектнинг сотилиш баҳоси ҳақида билишни истади. Аммо объектнинг бозор нарҳи битим имзолангандан кейингина маълум бўлади. Одамзот тарихида, Аристотел замонидан то бизнинг

кунимизгача ҳам ҳеч кимга, ҳатто мислсиз ақл соҳибига ҳам бозор баҳосининг аниқмиқдорини белгилаш усулини топиш насиб этмаган.

Шу билан бирга, битимнинг бозор баҳоси асосида сотувчи ва ҳаридорнинг баҳо масаласида келишуви замирида ҳалқилувчи натижа сифатида ички миқдор - аниқ бозор шароитида сон жиҳатидан аниқланган, ўзи билан бозор қийматини берадиган қиймат ётади. Айнан мана шу миқдорни эксперт-баҳоловчи аниқлашга ҳаракат қилади. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти ҳақида”ги Қонуни 3-моддасида шундай дейилган: “Баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолияти тушунилади.”

Баҳоловчилар объектнинг баҳосини аниқлашда умуман бозорнинг ҳолати ва шу сегмент ҳақида мавжуд бўлганбошқа маълумотларга кўшимча равишдабуюртмачи томонидан тақлим этилган, ташки манбалардан келиб тушган маълумотлардан фойдаланади. Олинган маълумотлар асосида объектни яратиш учун сарфланган пул миқдори, унинг келтирган фойдаси, бу фойда билан ёнма-ён тўрган хавф-хатар ва бошқалар ҳисоблаб чиқилади. Аниқланган миқдор битимнинг бўлажак баҳосига мос келиши ҳам, ундан фарққилиши ҳам мумкин. Бундан ташқари, маълум бир объект бўйича сотувчи ва ҳаридорнинг буюртмасини бажара туриб баҳоловчиҳар хил миқдорга эга бўлади, шу билан бирга, буюртмачилар томонидан кутилмаган маълумотлар базасига дуч келиш ҳам кўзатилади. Аммо бундай ҳар хиллик муҳим аҳамият касб этмаслиги керак. Шундай экан, баҳоловчи томонидан аниқланган баҳо бу бозор нарҳи ҳам эмас, товарнинг тан нарҳи ҳам эмас. Бу шу икки нарҳ орасида боҳоланаётган объектнинг ўзига хос хусусиятлари ва мазкур вақтдаги умумбозор параметрларини органик бирлаштирган ҳолда, бирини иккинчиси билан ифодалаган тарздаги оралиқҳолатни эгаллайди. Шунинг учун ҳарқандай баҳо аниқ пайтга “боғлиқ” бўлади.

Баҳолаш фаолиятининг моҳияти ва ўзига хос жиҳатларини тушуниш учун имкон қадар очиқ маълумотлар бериш зарур. Бизнеснинг миқдор баҳосини белгилашда ҳарқандай хусусий мулк объектининг миқдорианиқвақт ва ҳолатда, аниқ бозор шароитида таъсир кўрсатадиган бошқа омиллар қийматини назарда тутган ҳолда пул шаклида маълум мақсад сари йўналтирилган, тизимли жараён назарда тугилади. Тан нарҳни аниқлашнинг бир қарашда бир оз кўпол кўринган бу шакли мазкур жараённинг асосий белгиларини очиб беради.

Бизнеснинг бозор баҳосининг ҳар хил таърифлари мавжуд. Улардан ҳар бирини алоҳида кўриб чиқамиз.

Биринчидан, бизнес (ташкилот)нинг миқдор баҳоси - бу жараён. Эксперт-баҳоловчи бу жараёнда натижага эришиш учун баҳонинг мақсади билан боғлиқбўлган мазмун ва кетма-кетлилик, объектнинг параметрлари ва танланган методи билан боғлиқ бир қатор оператсияларни амалга ошириши керак.

Иккинчидан, баҳолашнинг барча босқичлари учун умумий бўлган жиҳатларни ажратиш лозим. Масалан, баҳолашнинг мақсадини аниқлаш;

нарҳнинг ҳисоб-китоб билан боғлиқ тўрини танлаш; зарур бўлган маълумотларни тўплаш ва қайта ишлаш; тан нарҳни баҳолаш методларини асослаш; объектнинг миқдори тан нарҳини ҳисоблаб чиқиш, тўзатишлар ўтказиш; якуний баҳони чиқариш; натижаларни текшириш ва таққослаш. Босқичларнинг бирортасини ўтказиб юбориш ёки ўрнини алмаштириш мумкин эмас. Бундай ўзбошимчалик натижанинг нотўғри бўлишига олиб келади. Бундан келиб чиқадики, баҳолаш фаолияти - кетма-кетлилик жараёни: барча ишлар маълум изчилликда амалга оширилади.

Учинчидан, тан нарҳни баҳолашмаълум мақсад сари йўналтирилган жараён. Эксперт-баҳоловчи ўз фаолиятида ҳамisha аниқ мақсад асосида иш олиб боради. Албатта, у объект тан нарҳининг миқдорини ҳисоблаб чиқиши, қандай нарҳни белгилаш лозимлиги баҳолаш мақсадига, шу билан бирга, баҳоланадиган объектнинг параметрларига ҳамбоғлиқ. Масалан, бизнес миқдорини баҳолаш олди-сотди битими мақсадида амалга ошириладиган бўлса, унда бозор нарҳиҳисоблаб чиқилади; агар бизнес миқдорини баҳолаш уни тугатиш мақсадида амалга ошириладиган бўлса, унда ликвидатсион нарҳҳисоблаб чиқилади.

Тўртинчидан, тан нарҳни белгилаш жараёни шундан иборат бўладики, баҳоловчи тан нарҳнинг миқдорини пул бирлиги шаклида белгилайди. Шундан келиб чиқиб қийматга оид барча кўрсаткичлар, улар аниқўлчовга ва пул бирлигига қанчалик мос келишидан қатъи назар, сон билан ифодаланиши лозим.

Бешинчидан, бизнес қийматини баҳолашнинг моҳиятига оид жиҳатлари бозор билан боғлиқ вазиятга таянади. Бундан кўринадикки, баҳоловчи баҳоланиётган объектнинг қурилиши ёки сотиб олиниши, техник ҳарактеристикаси, жойлашган ўрни, келтирадиган даромади, актив ва вазифаларнинг таркиби ва тўзилиши каби ҳаражатлар билан чекланиб қолмайди. У албатта: бозор конъюктураси, рақобатнинг даражаси ва стратегияси, баҳоланаётган бизнеснинг бозордаги улуши, унинг макро ва микроиқтисодий муҳитдаги ўрни, унга таъсир этадиган хавф-хатарлар, олинадиган фойданинг ўртача даражаси, ўхшаш объектларнинг баҳоси ва шу каби бозор омилларнинг барчасини ҳисобга олади.

Бозор иқтисодиёти ўз механизми билан ажралиб туради. Шу маънода вақтбутун бозор жараёнига таъсир кўрсатувчи муҳим фактор бўлиб, бизнеснинг (ташкилотнинг) баҳосини қамраб олади. Даромад олиш вақти ёки фойдани олгунгача бўлган вақт интервал ёки оралиқ давр билан ўлчанади. Бу интервал ёки оралиқ давр кун, ҳафта, ой, квартал, ярим ва ҳатто бир йилга тенг бўлиши мумкин.

Маълумот даврининг давомийлиги бозор нарҳи қийматига, аввало, дисконтлаш даврига ўз таъсирини кўрсатади. Бизнеснинг бозор нарҳи бир қатор факторлар таъсирида, вақтда ўзгаради. Шунинг учун у аниқ кунга боғлиқ бўлади. Бир неча ойдан кейин эса ҳаммаси бошқача бўлиши мумкин. Шунинг учун объектларни доимий равишда қайта баҳолаб туриш зарур.

Бозор иқтисоди шароитида бошқа муҳим факторлардан бири хавф-хатардир. Хавф-хатар деганда бозордаги ҳолатнинг, макроиқтисодий жараён ва ҳақозоларнинг доимий эмаслиги ва аниқ эмаслиги тушунилади. Бошқача айтганда хавф-хатар - баҳоланган бизнес келтирадиган даромаднинг прогноз қилинганидан кўплиги ёки камлиги эҳтимолидир. Бизнесни баҳолашда хавф-хатарнинг ҳар хил турлари мавжудлигини, бозор шароитида маблағнинг ҳеч бири хавф-хатардан ҳоли эмаслигини ҳамиша ёдда тўтиш лозим.

Ҳисоблаб чиқилган миқдорнинг бозор нарҳи ёки унинг бошқа тури белгиланган нарҳнинг натижаси бўлиб хизмат қилади. Бозор нарҳи - мазкур объектнинг баҳосиочик бозорда аслидан анча узоқлашган, бўлиши мумкин бўлган нарҳҳисобланади. Агар томонлар битимни барча маълумотларга эга бўлган ҳолда оқилона тўзсалар, фавқулодда ҳолатлар уларнинг битимларига ўз таъсирини кўрсатмайди.

Олтинчидан, бозор нарҳи албатта пул бирлигида, масалан, сўм ёки доллар шаклида аниқланади. Бунда, аввало, танланган валюта асосида иш олиб бориш мақсадга мувофиқ бўлади. Бундан ташқари, иш тўтишнинг мазкур усули ҳисоб-китобнинг аниқ бўлишига ва валютанинг бир туридан иккинчисига ўтишда юл куйилиши мумкин бўлган хатоликларнинг олдини олишга эришилади.

Бизнеснинг нарҳини белгилашда баҳоловчи баҳоланаётган объектнинг айланма даромади, хавф-хатар, бу фойдани назорат қилиб олиш, бозор шароитида ўртача фойда олиш даражаси, шунга ўхшаш бошқа объектларнинг баҳоси, баҳоланаётган объектнинг характерли томонлари, активларнинг таркиби ва вазифалари (таркибий қисмлари), бозор ҳолати каби асосий факторларни тўлиқҳисобга олишга ҳаракат қилади.

“Баҳо” атамаси нафақат иқтисодиётда, балки бошқа соҳаларда ҳам кенг қўлланилади. “Фаолиятни баҳолаш”, “аудитор баҳоси”, “бухгалтер баҳоси” “рейтинг баҳоси” каби иборалар кенг қўлланилади. Бозор баҳоси ёки қийматбаҳосибўларнинг барчасидан нимаси билан фарқ қилади?

Шу нарса принтсипиал аҳамият касб этадики, сифатли бозор баҳосида сарфланган ҳаражат билангина чегараланмайди, балки иқтисодий имиж, ташкилотнинг бозордаги ўрни, вақт ва хавф-хатар омили, рақобат даражаси кабилар албатта эътиборга олинади. Баҳоловчибаҳолаш жараёнига фирманинг иқтисодий контсептсиясидан келиб чиққан ҳолда ёндашади.

Мазкур контсептсиянинг бухгалтерия контсептсиясидан фарқи шундаки, у фирманинг бозор баҳосини белгилашга имкон беради. Бу контсептсияда вақт, хавф-хатар, сезилмас активлар, ташқи рақобат муҳит ва баҳоланаётган объектнинг ички хусусиятлари ҳисобга олинади. Даромад ёки нақд пул келтирадиган ҳарқандай объектнинг бозор баҳоси келадиган нақд пулнинг дисконт қилинган миқдоридан келиб чиқиб аниқланади.

Фирма активининг баланс ёки бухгалтер баҳоси:

$$A = O + CK$$

бу ерда O - мажбурият; CK - соф хусусий капитал.

Агар хусусий капиталнинг баланс баҳоси унинг реал бозор ёки иқтисодий баҳосига мос келмаса, унда яширин ёки баланسدан ташқари капитал бўлиши лозим.

Хавф-хатар масаласига келсак, бухгалтер баҳоси “битта хатар ҳаммага таъсир кўрсатади” деган қарашдан келиб чиқади. Аммо ҳар бир фирма даромад олишда хавф-хатарнинг турли шакллари билан тўқнашади ва даромад олишнинг ўз хусусий даражаси бўлади.

Шу маънода, бухгалтер модели фирманинг реал баҳосини белгилай олмайди. Иқтисодий контсептсия базасида белгиланган баҳо ташкилотнинг келажакдаги тақдири ҳақида реал тасаввур беради. Бу ҳамма учун яъни хусусий тадбиркор, бошқарувчи, истеъмолчи, тақдимотчи, банкир, суғурта ва солиқ идоралари ва инвесторлар учун ҳамқадрлидир.

Бозор қийматининг баҳоси сотувчи ва харидорга товарнинг асосланган баҳосига таянган ҳолда битим тўзиш имконини беради. Чунки бозор нархи нафақат индивидуал ва кутилаётган ҳаражатларни, балки битим объектига бозорнинг таъсирини, умумиқтисодий жорий тараққиётни, умуман бозордаги аҳволни ҳамҳисобга олади.

Бозор нарҳининг қийматини билиш хусусий тадбиркорга ишлаб чиқариш жараёнининг ўсишига, бизнесни ривожлантиришга йўналтирилган бир қатор тадбирларни амалга ошириш имконини беради. Баҳолашнинг узлуксиз тарзда амалга ошириб турилиши бошқариш самарадорлигининг ортишига олиб келади ҳамда банкрот ва инқироз ҳолатларидан ҳимояқилади.

Баҳолаш анъанавий сарф-ҳаражатларни қисқартириб, тўғри инвестицион қарорлар чиқаришга имконият яратади. Агар назарда тутилган битимнинг ҳар бир иштирокчиси у ёки бу объектни ўзича баҳолашга ўринса, унинг ҳаражатлари аҳамиятли бўлиб, маълумотлар базаси шаклланган бўлар эди. Профессионал баҳоловчида ташкилотлар маблағидан кўп марта фойдаланиш натижасида, маълум алоқа ва контактлари асосида транзаксион сарф-ҳаражатлар кам бўлади. Бундан ташқари, баҳолаш ишларини ташкил этишда профессионал билим ва кўникмалар зарур бўлади. Шунинг учун ҳам бизнес баҳосини белгилашни махсус тайёргарликдан ўтган эксперт-баҳоловчилар амалга оширадilar.

Профессионал баҳоловчига буюртма берганда инвестор у билан шартнома тўзади. Шартномада томонларнинг ҳуқуқ ва бурчлари белгиланади. Баҳоловчи бажариладиган ишнинг сифатига жавобгар ҳисобланади, демак, нотўғрибаҳолаш хавфи буюртмачининг эмас, экспертнинг зиммасига юкланади.

Ва ниҳоят, макроиқтисодиёт аспектида бизнес баҳосииктисодни давлат томонидан бошқариш ва тартибга солиш ричагларидан бири ҳисобланади ҳамда давлат ва мунитсипал мулкларни бошқаришда муҳим аҳамият касб этади.

Баҳолаш жараёнининг субъекти ва объекти

Объектни самарали бошқариш ва тақсимлашмақсадида унинг бозор ёки бошқа турдаги баҳосианиқлангач бу жараёнда кимлар иштирок этиши ва айнан

қайси объектларда мумкинлигини ҳаманиқлаш лозим. Нарх белгиланаётганда объект ва субъектларнинг баҳоси ҳам назарда тутилади.

Баҳолаш фаолиятининг субъектжисмоний ва юридик шахслар, давлат ҳоқимияти органлари, ўз-ўзини бошқарувчи ташкилотларнинг баҳоловчилари ҳисобланади. Баҳолаш жараёнининг субъектларига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- давлат ҳоқимияти органлари;
- ташкилотлар ва юридик шахсларнинг индивидуал баҳоловчилари;
- баҳоловчиларнинг профессионал уюшмаси;
- буюртмачи-баҳоловчиларни - баҳоловчи ва юридик ёки жисмоний шахсларнинг ёзма шаклдаги шартнома бўйича ўзаро келишув асосида у ёки бу объектнинг баҳоланиши амалга оширилади;
- баҳолаш хизматининг истеъмолчилари - ижро ҳоқимиятининг баҳо ҳақидаги ҳисоботда ўз аксини топадиган маълумотларга эга бўлган жисмоний ва юридик шахслари.

Объектларни индивидуал тадбиркорларнинг баҳоловчилари ёки баҳоловчи компанияларнинг баҳоловчиси каби жисмоний шахслар ҳам баҳолашлари мумкин. Охири ҳолатда айнан баҳоловчи компания объектни баҳолаш учун буюртмачи билан шартнома тўзади. Объектнинг баҳоловчи субъектлар сифатида, бир томондан, фаолияти қонун билан белгилаб қўйилган (баҳоловчилар) юридик ва жисмоний шахслар (индивидуал тадбиркорлар), иккинчи томондан, уларнинг хизматидан фойдаланадиган истеъмолчилар (буюртмачилар) тан олинади. Шу тариқа буюртмачи ва баҳоловчилар - биринчи босқичнинг субъектлари, қолган барчасини иккинчи босқичдаги субъектлар деб аташ мумкин.

Ҳоқимият органлари тизимни шакллантиришда, талабларни белгилашда, баҳолаш жараёнини ташкил этиш учун шарт-шароитлар яратишда, норматив ҳуқуқий актлар ва уларни ижро органлари томонидан амалиётга жорий қилинишида ва баҳоловчиларнинг фаолиятини назорат қилишда иштирок этади.

Ҳоқимият органларининг норматив ҳуқуқий активини баҳолаш жараёнини қатъий тартибга боғланиб қолишидан сақлаш ва реал иқтисодий ҳаётга имкон қадар яқинлаштириш мақсадида баҳоловчиларнинг ўзлари ушбу жараёнда фаол иштирок этишини мақсадга мувофиқ эканлиги назарда тутилади.

Баҳолаш натижаларининг истеъмолчиларига келсак, улар буюртмачилар бўлиши шарт эмас. Баҳолаш натижаларининг ҳарқандай иштирокчиси унинг истеъмолчиси бўлиши мумкин. Шу билан бирга, ҳоқимият органлари ҳам (давлат ёки мунитсипал мулк эгалари ҳам приватизатсия қилингандан кейин хусусий мулк эгаси ролида чиқиши мумкин). Баҳолашда буюртмачи ва истеъмолчининг эҳтиёжлари бундай вазиятларда мутаносиб келмаслиги ҳам мумкин. Агар объектнинг баҳолаш жараёни уни солиққа тортиш мақсадида Мустақил баҳоловчилар томонидан амалга оширилса, унда Мустақил баҳолаш хизматининг истеъмолчиси объектнинг баҳолаш бўйича ҳисоботи билан унинг

тўғрилигини назорат қилиш мазмуни билан боғлиқ маълумотлардан фойдаланувчи солиқ органлари ҳисобланади. Солиққа тортилувчи эса буюртмачи вазифасида чиқади ва бу икки томоннинг қизиқишлари бир-бирига зид бўлади. Баҳолаш жараёни натижаларининг (нарҳнинг) аниқлиги учун баҳоловчигўлиқ жавобгар бўлади. Аммо буюртмачи баҳоловчини баҳоланувчи объектни баҳолаш билан боғлиқ ҳужжатларнинг тўлиқлигига ва баҳоловчига объектдан бемоллол фойдаланиш ҳуқуқини беришга масъул ҳисобланади.

Баҳолаш ишини ташкил этишда баҳолашҳақида шартнома асос бўлганҳолларда Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти ҳақида”ги (1999 й.) фуқаролик қонунлари талаблари томонлар ихтиёрига ҳавола этилади.

Қонунга биноан шартномада буюртмачи ва баҳоловчи жисмоний ва юридик шахслар бўлиши мумкин. Буюртмачи баҳоловчидан фарқли ўлароқ индивидуал хусусий тадбиркор бўлмаган жисмоний шахшамбўлиши мумкин. Ҳар икки томон орасида маълум бир объектни баҳолашҳақида шартнома расмийлаштирилади ёки узоқ муддатга бир қатор объектларни баҳолашҳақида буюртмачининг аризасига асосланилади.

Таъкидлаш жоизки, “баҳоловчи” атамаси икки маънода қўлланилади: биринчидан, баҳоловчи - баҳолаш жараёнини амалга оширувчи фирма ёки индивидуал тадбиркор; иккинчидан, баҳоловчи - баҳолаш жараёнини амалга оширувчи профессионал жисмоний шахс.

Шу тариқабҳолаш жараёнини амалга оширувчилар бу борада умумий қобилиятга ва ҳуқуққа эга бўлган, унинг устави билан таниш бўлган индивидуал тадбиркорлар, юридик шахслар бўлиши мумкин.

Баҳолаш объектлари жумласига қуйидагилар киради¹⁰:

- алоҳида моддий объектлар (ашёлар);
- шахснинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги (кўчар ёки кўчмас) мол-мулк;
- мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;
- талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлар (қарзлар); ишлар, хизматлар, ахборот;
- интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларида фуқаролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқафуқаролик ҳуқуқлари объектлари.

Баҳоланадиган объектлар орасида бизнес (ташкилотлар, идоралар, компаниялар) салмоқли ўринни эгаллайди. Бизнесни баҳолашда объект сифатида фойда олишга йўналтирилган ва ташкилотнинг фаолиятига асосланган мулк комплекси фаолияти намоён бўлади. Ташкилот фуқаролик ҳуқуқи объекти ҳисобланиб, хўжалик оборотига киради, хўжалик оператсияларида иштирок этади. Натижада унинг қийматини баҳолашга эҳтиёж

¹⁰Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тоғўрисида”ги Қонунининг 5-моддаси.

пайдо бўлади. Ташкилотнинг мулкӣ мажмуа таркибига унинг мақсадлари йўлида хизмат қиладиган, хўжалик ишларини юритиш учун зарур бўлган, фойда олишга хизмат қиладиган мулкнинг барча турлари, шу билан бирга, кўчмас мулк (ер майдони, бино, иншоотлар), машиналар, асбоб-ускуналар, бошқа транспорт воситалари, инвентарлар, хом ашё, маҳсулот, мулкӣ мажбуриятлар, қимматбаҳо қоғозлар, номатериал активлар, интеллектуал хусусий мулк объектлари, фирманинг номи, хизмат белгилари, патентлар, литсензиялар, янгиликлар, товар белгилари киради. Шунинг учун бизнесни баҳолашда баҳоловчи ташкилотни унинг хусусий капитали қийматини аниқлаган ҳолда, умумий тарзда ва мулкӣ мажмуанинг айрим қисмларини (активлар ва вазифаларни) алоҳида баҳолайди.

Ташкилот баҳолаш объектининг мураккаб тизими сифатида аниқ баҳоланадиган чегарага эга бўлиши лозим, чунки баҳоланаётган бизнес ҳар хил таркибий қисмлардан иборат бўлади. Ташкилотнинг таркибига ҳар хил бўлимларда ва худудларда жойлашган тсехлар, участкалар, хўжаликни юритиш учун зарур бўлган ашёлар, махсус бўлимлар, идора тизими, коммуникатсия ва алоқа воситалари кириши мумкин. Ташкилот мавжудлигининг ташқилий-ҳуқуқӣ шакли ҳам муҳим аҳамият касб этади. Бирлашмалар, холдинглар, молиявий-саноат гуруҳлари баҳолаш объекти бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда бир бизнес доирасида тармоқдан ажралиб чиққан бир нечта компаниялар, бўлимлар, филиаллар бирлашади. Бизнесни тўғрибаҳолаш учун пул оқимини ва уларнинг йўналишини, шу билан бирга, ҳар бир бўлимнинг ҳақ-ҳуқуқларини назорат қилиш керак. Объектнинг таркибида ижтимоий-маданий жабҳалар бор-йўқлигини, унинг умуммиллий кадриятга эга эканлигини ҳаманиқлаш лозим бўлади.

Бизнесни баҳолашда ташкилот юридик шахсбўлган ҳолда бир вақтнинг ўзида хўжалик субъекти бўлиши ҳам мумкинлигини ҳисобга олиш лозим. Шунинг учун объектни Баҳолаш жараёнида маълум юридик ҳуқуқларнинг мавжудлигини ҳам назарда тўтиш лозим. Бу бизнеснинг Баҳолаш объекти сифатидаги ўзига хос жихатини намоиш этади. Баҳоланаётган бизнеснинг ўзига хос томонларидан яна бири шундан иборатки, баҳоловчи баҳоланаётган объектнинг мулкӣ комплекси (моддий-буюм)нинг қийматини ҳам, ташқилий ва ривожланиш самарадорлигини (ташкилотнинг молияси, бошқариш тизими ва ҳк.) ҳаманиқлаши лозим.

Ҳарқандай бизнеснинг асосини ташкилотнинг маълум ташқилий тизимда ҳаракатланадиган капитали ташкил этади. Шунинг учун бизнесни баҳолаётганда баҳоловчи хусусий капитални ҳам ишлаб чиқариш омили сифатида, ҳам бизнеснинг асосий мохияти сифатида ташқилий-ҳуқуқӣ шаклини, тармоқ хусусиятлари ваноматериал активларини, гудвиллни назарда тутган ҳолдааниқлайди. Масалан, бизнесни - очик акциядорлик жамиятини Баҳолашда жамият капиталини ташкил этадиган оддий 100 фоизли пакетларнинг бозор нарҳи аниқланади. Бизнес эгаси уни сотиш, гаровга куйиш,

сугурта қилиш ва мерос қилиб колдириш ҳуқуқига эга. Бизнес унга тегишли бўлган барча жихатлар билан битим объекти ҳисобланади.

Ҳарқандай товар сингари бизнес ҳаридор учун фойда келтирувчи манба ҳисобланади. Энг аввало, у даромад олиш эҳтиёжига мос келиши лозим. Ҳарқандайбошқа товар сингари бизнеснинг фойдали жихатлари ундан фойдаланилганда намоён бўлади. Агар бизнес тадбиркорга даромад келтирмаса, у ўзқимматини юкотади ва сотувга куйилади. Бошқа кимдир бу бизнесда даромад олишнинг бошқа юлларини курса, уни сотиб олишга эҳтиёж сезади. Айни вақтда даромад олиш манбаини қайта ишлаб чиқариш ёки маълум ҳаражатлар билан бошқа бизнесга, ташкилотга айлантириш ҳам мумкин.

Баҳоловчи томонидан ҳисоблаб чиқилган даромад ва ҳаражатларнинг барчаси бозор нарҳининг асосий қийматини ташкил этади. Бизнес фаолиятнинг аниқ тури сифатида бозор иқтисоди шароитида ташкилотнинг ташқилий шакли сифатида мулкдорнинг сарфлаган ресурсларини коплаб, даромад олишдаги эҳтиёжларини кондиради.

Бизнес (ташкилот) товарнинг барча белгиларини ўзида мужассамлаштиради ва олди-сотди объектига айланади. Аммо у - алоҳида мавкега эга бўлган товар ҳисобланиб, унинг хусусиятлари эса Баҳолаш тамойиллари, ёндошуви ва услубларига хизмат қилади.

Баҳолаш мақсади ва қиймат турлари

Профессионал баҳоловчиўз фаолиятида ҳамиша маълум мақсад асосида иш юритади. Мақсаднинг аниқ ва оқилона белгиланиши ҳисобланадиган қийматни тўғри белгилаш ва Баҳолаш методларини тўғри танлаш имконини беради. -

Баҳолашмақсади мижоз инвеститсион қарорқабулқилиши, битим тўзиши, молиявий ҳисоботга ўзгаришлар киритиши учун зарур бўлган баҳоланадиган қийматнинг у ёки бу кўринишини аниқлашдан иборат бўлади. Баҳолаш ишларининг ташкил этилишидан давлат тизимидан тортиб, хусусий шахсларгача назорат-текширув органлари, бошчарув тизими, кредит органлари, сугурта компаниялари, солиқ фирмалари, бизнеснинг хусусий эгалари, инвесторлар сингари ҳар хил томонлар манфаатдор бўлиши мумкин.

Баҳолаш жараёнида иштирок этадиган томонлар ўзиктисодий манфаатларидан келиб чиқибБаҳолашмақсадини белгилайдилар.

Бизнесни Баҳолаш қуйидаги мақсадларда амалга оширилиши мумкин:

- ташкилот ёки фирмани бошқариш самарадорлигини ошириш;
- ташкилот облигатсиялари ва актсияларининг бозор фондида сотиш;
- асосланган инноватсион қарорлар қабулқилиш;
- ташкилотни яхлит ёки унинг айрим қисмларини сотиш;
- шартнома бекор қилиниши ёки шериклардан бирининг вафоти муносабати билан ҳамкорларнинг улушини белгилаш;
- ташкилотнинг қайта тўзилиши. Ташкилотни юкотилиши, бирини-бири ютиб юбориши, уларнинг бирлаштирилиши ёки холдинг таркибидан айрим ташкилотларнинг ажраб чиқиши унинг бозор нарҳини

белгилашни такозо этади. Шундай ҳолатларда актсияларни сотиш ёки сотиб олиш нарҳи, конверсия нарҳи ёки бирлаштирилган ташкилот акционерларига бериладиган мукофот қийматини аниқлаш;

- ташкилотни такомиллаштириш режасини ишлаб чиқиш. Стратегик режалаштириш жараёнида фирманинг назарда тутилаётган даромадини, унинг қатъийлиги даражаси ва имижининг қийматини Баҳолаш;
- ташкилотнинг кредитга қодирлиги ва унинг кредит олишдаги гаров қийматини аниқлаш. Бундай вазиятларни Баҳолашда бухгалтер ҳисоби бўйича активлар қийматининг баҳоси унинг бозор баҳосидан кескин фарққилиши мумкин;
- юкотиш ҳолатига келиб қолиб, активларнинг қийматини белгилаш зарурати пайдо бўлган да сугурта қилиш;
- солиққа тортилиш. Солиққа тортилиши лозим бўлган база аниқланган ҳолатларда ташкилотнинг даромади ва унинг имижини объектив баҳолашни ташкил этиш;
- асосли бошқариш учун зарур бўлган қарорлар қабулқилиш. Инфляция ташкилотнинг молиявий ҳолатини бўзади. Шунинг учун мулкни Мустақилбаҳоловчилар ёрдамида мунтазам равишда қайта баҳолаб туриш молиявий қарорлар қабулқилиш учун база ҳисобланган молиявий ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини ошириш имконини беради;
- бизнесни ривожлантиришни инвеститсион лойиҳалаштириш. Бундай ҳолатларда уни асослаш учун корхонанинг дастлабки баҳосини, унинг хусусий капитали, активини билиш зарур.

Агар битим объекти ташкилот мулкнинг бирор элементи бўладиган бўлса, ёки бирор нарсасига солиқ белгиланадиган бўлса, зарурий объект алоҳида баҳоланади. Масалан, машина, ускуналар, номатериал активлар ва ҳк.

Ташкилотнинг алоҳида мулк элементлари қийматини Баҳолашқуйидаги ҳолларда амалга оширилади: кўчмас мулкнинг бирор қисми сотилганда, масалан, фойдаланилмай ётган эр мулки, бино, иншоотдан кутулиш зарурати пайдо бўлганда;

- кредиторлар билан ҳисоблашиш керак бўлганда;
- суд қарори билан ҳдмкорлардан бирига этказилган моддий зарарни коплаш керак бўлганда ва бошқалар;
- кўчмас мулкнинг бир қисмини гаровга қуйиб кредит олишда;
- кўчмас мулкни сугурта қилишда шу билан боғлиқ сугурта қилинадиган мулкнинг сугурта нарҳини белгилашда;
- кўчмас мулкни ижарага берилганда;
- мулкни солиққа тортиш учун солиқмиқдорини аниқлашда;
- кўчмас мулкнинг бир қисмларини янги ташкил этилган бошқа ташкилотга мулк сифатида расмийлаштиришда;
- бирорта инвеститсион лойиҳанинг бизнес-планини ишлаб чиқиш ва баҳолашда;
- кўчмас мулкни баҳолашда оралиқбосқич сифатида ташкилот

қийматининг умумий баҳосидан фойдаланишга ҳаражат сифатида ёндашувда.

Баҳонинг асослилиги ва ишончлилиги кўпинча нимани Баҳолашга ва унинг канчалик тўғри белгиланганлигига боғлиқ бўлади: олди-сотди, кредит олиш, сугурта, солиқ тўлаш, қайта тўзиш ва бошқалар.

Баҳолаш жараёнини ташкил этиш унинг мақсади, сони, ҳисобга олиниши лозим бўлган омилларни жамлаш билан боғлиқ бўлади. Баҳоловчи бозор нарҳини ёки ундан фарқ килувчи қиймат шаклини ҳисоблаб чиқади. Баҳолаш стандартида Баҳолаш жараёни субъектлари таянишлари лозим бўлган қийматнинг (баҳо, нарх) унта шакли аниқланган:

- бозор баҳоси;
- объект қиймати баҳосининг бозор билан чекланган нарҳи;
- объектнинг алмаштириш баҳоси;
- объектнинг такрор ишлаб чиқариш баҳоси;
- объектнинг фойдаланилаётган вақтдаги баҳоси;
- инвеститсион баҳо;
- объектни солиққа тортиш учун белгиланадиган баҳоси;
- ликвидация қилиш (юкотиш) баҳоси;
- чикитга чиқариш баҳоси;
- махсус баҳоси.

Бизнес баҳосининг ортишига таъсир кўрсатувчи омиллар

Бизнеснинг қийматини ҳисоблашда баҳоловчи қуйидаги ҳар хил микро ва макроиктисодий факторларни эътиборга олади:

Талаб. Талаб мазкур бизнес хусусий мулк эгасига қандай даромад келтириши, бу бизнесдан қачон ва қандай хавф келиб чиқиши, назорат имкониятлари қандайлиги ва мазкур бизнесни қайта сотиш билан боғлиқ бўлган масалалар келтириб чиқаради.

Даромад. Хусусий мулк эгаси объектдан фойдаланиб бўлгандан сўнг уни сотишдан фойда кўриши бу жараённинг имкониятлари характери билан боғлиқ бўлади. Бу оператсиядан фойда кўриш, ўз навбатида, кирим ва чиқим муносабатлари билан характерланади.

Вақт. Ташкилот қийматини шакллантириш учун даромад олиш вақти муҳим аҳамият касб этади. Хусусий мулк эгаси активларга эга бўлиб, улардан фойдаланишдан тезгина фойда олиши, капитални инвеститсия қилиш ва қайтариш оралиғи сезиларли даражада катта бўлиши назарда тутилади.

Хавф-хатар. Қийматнинг баҳосига хавф-хатарнинг таъсир кўрсатиши келажакда даромад олишга ўз таъсирини кўрсатади.

Назорат. Нарҳга таъсир кўрсатадиган муҳим омиллардан бири янги мулкдор оладиган назорат ҳуқуқи даражасидир.

Агар корхона хусусий корхона сифатида сотиб олинса ёки акцияларнинг контрол пакети олинса, мулкнинг янги эгаси қуйидаги ҳақ-ҳуқуқларни қўлга киритади: бошқарувчиларни тайинлаш, уларнинг меҳнатини баҳолашнинг қийматини белгилаш, ташкилот иш фаолиятининг стратегияси ва тактикасига таъсир кўрсатиш, унинг активларини сотиш ёки сотиб олиш; мазкур

ташкilotни қайта тўзиш ҳатто уни тарқатиб юбориш; бошқа ташкilotлар билан бирлаштириб юбориш; дивидендларнинг қийматини белгилаш ва бошқалар. Шу билан бирга катта ҳуқуқлар, қиймат ва баҳо сотиб олинади, назоратдан ташқари актсиялар пакетларини сотиб олиш ҳолатлари ҳам бўлади.

Ликвидлилик. Ташкilot ва унинг мулки қийматини баҳолашда унинг ликвидлилик даражаси муҳим факторлардан бири ҳисобланади. Бозор қийматнинг хавфи минимал миқдорда бўлган, тезгина пулга айланиши мумкин бўлган активлар учун ҳақтўлашга тайёр. Ёпиқ турдаги актсиядорлик жамиятларининг қиймати уларга ўхшашбўлганочик турдаги жамиятлар қийматидан пастроқ.

Чеклаш. Ташкilotнинг баҳосига бизнесда мавжуд бўлган ҳар қандай чеклаш ўз таъсирини кўрсатади. Агар давлат ташкilot маҳсулотининг нарҳини чеклаб қўйса, унда бундай бизнеснинг баҳоси уни қўйиб юборгандан паст бўлади.

Талаб ва таклифларнинг мутаносиблиги. Ташкilotга эҳтиёж унинг фойдалилиги билан бирга иқтисодий имкониятлари инвесторлар, пулнинг кадрлилиги, молия бозорига қўшимча капитални жалб қилиш ҳаражатларни тўлашга қодирлиги билан ҳамбоғлиқ. Инвесторнинг даромадга ва хавф даражасига муносабати унинг ёши билан ҳамбоғлиқ. Ёшлар келажакда катта даромад олиш мақсадида хавф-хатарга тик боришга мойил бўладилар. Бизнеснинг қиймати ва эҳтиёжга инвесторлар учун имкониятларнинг мавжудлиги ҳам ўз таъсирини кўрсатади.

Талаб нафақатиктисодий, балки ижтимоий, жамиятдаги бизнесга муносабат ва сиёсий турғунлик сингари факторлар билан ҳамбоғлиқ бўлади.

Сотувга қўйилган объектларнинг сони ҳам (даромад олиш учун) муҳим аҳамият касб этади. Сотувчи ва ҳаридорнинг қарори мазкур бизнеснинг келажакдаги равнақига асосланган. Одатда ташкilotнинг банкротлик ҳолатидаги нарҳи анологик ташкilotларнинг нарҳидан паст бўлади.

Ҳар қандай объектнинг баҳолаш жараёнига талаб ва таклифнинг таъсири бўлади. Агар талаб таклифдан юқори бўлса, унда ҳаридорлар максимал нарҳни беришга тайёр. Талаб нарҳининг юқори чегараси тадбиркорнинг бу корхонани бошқаришдан оладиган даромади билан белгиланади. Бу табиий имкониятлари чекланган соҳа учун характерли ҳисобланади. Бундан маълум бўладики, эҳтиёжнинг ортиши ҳолати ҳом ашё ишлаб чиқарадиган ташкilotларда нарҳнинг юқори чегарасига нисбатан яқин бўлади. Айни вақтда талабнинг таклифга нисбатан ортиши баъзи тармоқларда янги ташкilotларни пайдо бўлиши ҳам мумкин. Бу, ўз навбатида, улар сонининг ортишига олиб келади. Кейинчалик бу ташкilotларнинг нарҳи анча пастлаши мумкин.

Агар таклифлар талабдан кўп бўлса, унда нарҳлар ишлаб чиқарувчи томонидан белгиланади. У ўз бизнесини сотиши мумкин бўлган минимал нарҳ унинг тикланишига сарфланган маблағдан келиб чиқади.

Бизнесни баҳолашнинг тамойиллари

Бизнесни баҳолаш тамойилларини уч гуруҳга ажратиш мумкин:

1. Мулкдорнинг тасаввурига асосланган тамойиллар.
2. Хусусий мулкнинг эксплуатацияси билан боғлиқ тамойиллар.
3. Бозор муҳити фаолиятига боғлиқ бўлган тамойиллар.

Тамойилларнинг кўпчилигига иш жараёнида бир вақтнинг ўзида, бирданига амал қилинмайди. Ҳар бир ҳолатнинг ўз асосий ва ёрдамчи тамойилларига ажратилади. Тамойил деганда бозор иқтисодиёти субъектлари фаолиятининг асосий қонуниятлари намоён бўлади. Реал ҳаётда қатор факторлар уларнинг фаолиятига, баъзан давлатнинг аралашуви сингари хатоликлар акс таъсир кўрсатиши мумкин. Бозор иқтисодиётига ўтиш даври учун ҳарактерли бўлган пишиб этилмаган бозор муносабатлари тамойилларнинг фаолиятини яна қайта шакллантиради. Шу сабабларга кўра баҳолаш тамойиллари бозор муносабатларида субъектларнинг ҳуқуқида ўз аксини топади, лекин бундай фаолиятни қафолатламайди. Шу билан бирга бизнинг мамлакатимизда бозор муносабатларининг ривожланиши бизнесни баҳолашнинг объектив тамойиллари кучайтирилади.

Мулкдорнинг тасаввурига асосланган тамойиллар. Ҳар қандай мулкчилик қийматининг асосий мезони унинг фойдалилиги даражасидир. Бизнес реал ёки потенциал мулкдорга фойда келтиргандагина қийматга эга бўлиши мумкин. Фойда белгиланган сон ва сифатда, вақтда, фазода ва қийматда ҳар бир мулкдор учун индивидуал бўлади. Бозор иқтисодиётида мулкдор учун объектнинг умумий фойдалилиги сифатида унинг фойда келтириш имкониятларини ажратиш мумкин. Бизнеснинг фойдалилиги - унинг мазкур жой ва вақт мобайнида фойда келтиришга қодирлигидадир. Даромад қанча катта бўлса, баҳолаш қиймати ҳам шунча юқори бўлади.

Фойдалилик тамойили шундан иборат бўладики, ташкилот мулкдорнинг эҳтиёжларини қанча кўпқондирса, унинг қиймати шунча баланд бўлади.

Ҳар қандай мулкдорнинг назарида ташкилот қийматини баҳолаш худди шундай фойда келтирадиган корхонанинг минимал нарҳидан юқори бўлмаслиги керак. Бундан ташқари, объект учун шундай фойда келтирадиган янги объект мазкур вақтдаги нарҳидан ортикча ҳақтўлаш ҳамақлининг иши эмас. Шунини ҳам таъкидлаш жоизки, агар инвестор даромад оқимини таҳлил қиладиган бўлса, максимал баҳосибошқа даромадлар оқимининг аналогик хавфи ва сифатини ўрганиш орқали аниқланади. Шу билан бирга алмаштирилаётган объект айнан нусхаси бўлиши шарт эмас, аммо баҳоланаётган объектга ўхшаган бўлиши керак, мулкдор ихтиёрий равишда алмаштиришга мойил бўлиши керак.

Ташкилотларини алмашишни истаган икки мулкдор орасидаги чегара фойдаланувчиларнинг эҳтиёжлари ва ҳоҳишлари билан аниқланади. Тасаввур қилайлик, бир субъект конфетлар ишлаб чиқарадиган қандолатлик корхонасини ўз хусусий мулкига айлантирмоқчи. У албатта бу фабрикага ўхшаган бошқа печене, пряниклар ва нон ишлаб чиқарадиган шундай ташкилотларнинг баҳосини ўрганади ва таққослайди. Шу билан бирга харидор ҳар хил йўналишдаги бошқа бизнесларни ҳам сотиб олиш имкониятига эга. Шундан келиб чиқиб ташкилот нарҳини белгилашнинг яна бир методологик

тамойилини - *алмашиш тамойилини* ажратиш мумкин. У шу тариқааниқланади: ташкилотнинг максимал нарҳи худди шундай даромад келтирадиган бошқа объектнинг энг паст баҳоси билан ҳарактерланади.

Фойдалилик тамойилидан баҳолашнинг яна бир тамойили - *кутиш ёки олдинни кўра билиш тамойили* юзага келади. Албатта, бизнеснинг ўтмиши ва бугуни ҳам муҳим ҳисобланади, аммо унинг иқтисодий баҳосини эртаси белгилайди. Бизнеснинг ўтмиши ва бугуни унинг амалдаги даражасини, асосини белгилайди, бизнеснинг эртанги кунини тушуниш калити ҳисобланади. Ҳарқандай бизнеснинг (ташкилот) фойда келтириш даражаси келажакда олинadиган фойданинг прогнози билан аниқланади. Ташкилотни қайта сотиш унинг иш фаолияти ва кутилаётган даромади нарҳини белгилашда бевосита ўз аксини кўрсатади. Бу эрда кутилаётган даромаднинг ҳажми, сони ва давомийлиги муҳим аҳамият касб этади. Бу оқимнинг кутилаётган даражаси ўзгариши мумкин. Кутиш тамойили - даромаднинг амалдаги қийматини ёки келажакда мазкур корхонани юргизиш туфайли олиниши мумкин бўлган бошқа фойдаларни аниқлаш демақлир.

Хусусий мулкнинг эксплуатацияси билан боғлиқ тамойиллар. Ҳарқандай иқтисодий фаолиятнинг даромад келтириш жараёни ишлаб чиқариш омиллари: эр, ишчи кучи, капитал ва уларнинг ўзаро бир-бирига таъсирини бошқариш билан аниқланади. Шунинг учун ташкилотнинг баҳоси даромаднинг баҳоси асосида тизим шаклида ҳисоблаб чиқилади. Даромаднинг шаклланишида саналган факторларнинг ҳар бирининг ўз улуши бўлади ва ташкилотни баҳолаш учун уларнинг улушини аниқ билиш лозим. Шундан яна бир тамойил - *улуш тамойили* келиб чиқади. Ташкилот тизимига ҳарқандай активнинг кўшилиши, агар бу активнинг сарфи катта бўлса, ташкилот қийматининг бундай катталашуви иқтисодий мақсадларга мувофиқ бўлади. Ҳар бир фактор бу жараёндан келадиган даромаддан тўланиши керак. Эр кўчмас мулк ҳисоблангани учун, аввал фойдаланилган ишчи кучи, капитал ва бошқарув компенсация қилинади, сўнгра қолган пул сўммасини эр майдонидан фойдаланилгани учун эр эгасига юборилади. Эр ундан фойдаланувчига максимал даромад келтириш ёки ҳаражатларни имкон қадар қисқартириш имконини бериши натижасида қолдиқмаҳсулот бўлиши ҳам мумкин. Масалан, агар эр майдони нисбатан юқори даромад билан таъминласа ёки ҳаражатларни минимал даражага туширса, ташкилот юқори баҳоланади. Эр майдонининг бошқа маҳсулдорлиги менежментга, ишчи кучи ва капитал эксплуатациясига сарфлангандан кейин қолгани эрга тегишли бўлган соф фойда сифатида белгиланади. Бу *қолган маҳсулдорлик тамойили* дейилади.

Ишлаб чиқариш факторлари ўз-ўзидан баҳоланавермайди, балки уларни такрор ишлаб чиқариш жараёни, ўрни ва айланма капитални ҳисобга олган ҳолда баҳоланади. Шундан келиб чиқиб эскирган технологик ускуналар янгилашни талаб қилади, янги ускуналарни монтаж ва демонтаж қилишга тўланади ва булар ташкилот қийматини баҳолашда ўз аксини кўрсатиши керак. Аксинча, юқори малакали ишчи кучи таркиби ишлаб чиқиш жараёнининг

ўзгарган ёки ўзгармаганига қараб, яъни эскирган ускуналарда ишлаган юқори малакали ходимларни янгисига ўргатиши қийинроқ кечиши мумкинлигини инобатга олиб баҳоланиши лозим. Бу факторлар харидор томонидан инобатга олиниши зарур.

Ишлаб чиқаришда у ёки бу факторнинг ўзгариши объектнинг қийматини тушириши ёки кўтариши мумкин. Натижада ишлаб чиқаришнинг асосий факторига ресурсларнинг қўшилиши ҳаражатлар темпининг тезлик билан ортиб боришига, маълум нуктагача ўсиш умумий маҳсулот беришга, аста секинлик билан бўлса ҳам, ўсиш ўзидан кейин бизнес баҳосини белгилаш принтсипига олиб келади. Бу принтсип даромаднинг энг сўнгги чегараси ҳисобланади ва “ишлаб чиқаришнинг охириги тамойилли” деб аталади.

Ташкилот ўзида унинг элементлари мавжудлиги пропорционал равишда балансировка қилинган ва қонуний равишда ривожланадиган жихатларни акс эттиради. Ташкилотнинг имкон қадар кўпроқ самара келтиришига ишлаб чиқаришда факторларининг объектив шартлашган пропорционал ҳолатида эришилади. Ташкилот тизимидаги ҳар хил элемент тизими ўтказувчанлик асосидаги қобиляти ва характеристикаси билан ўзаро мутаносиб келиши лозим. У ёки бу элементнинг тизимга қўшилиши ташкилот қийматининг ортишида пропорционал бузилишга олиб келиши мумкин.

Демак, ташкилот қийматини баҳолашда **балансировка қилиш (пропорционаллик) тамойилини** ҳам назарда тутиш лозим. Бу тамойил билан ишлаб чиқаришнинг оптимал катталиқдаги фактори ташкилот даромадини максимал даражада орттириши мумкин.

Бу тамойил фаолиятининг асосий ўринларидан бири ташкилотнинг бозор талабларига мос келишига хизмат қилишидадир. Агар бу мутаносиблик бузилса, бизнес самара келтирмаслиги (ҳом ашёни ёки маҳсулотни этказиб бериш қийинлашиб қолиши) мумкин.

Бозор муҳити фаолиятига боғлиқ бўлган тамойиллар. Тамойилларнинг мазкур учинчи гуруҳига кирадиган турлари бозор иқтисоди шароитида нарҳнинг шаклланишига таъсир кўрсатувчи этакчи тамойиллар ҳисобланади. Улар эҳтиёж ва таклифларга мутаносиб бўлади. Агар эҳтиёж ва таклифлар мутаносибликда бўлса, унда нарҳлар стабиллашади ва қиймат билан тенглашади, айниқса, муқобил бозор шароитида.

Бозор кам даромад келтирадиган ташкилотларни таклиф этганда, яъни эҳтиёж таклифдан ортиб кетганда уларнинг нарҳи қийматини ошириши мумкин. Агар бозорда ортиқча банкротташкilotлар кўпайса, уларнинг мол-мулкнинг баҳоси реал бозор баҳосига нисбатан тушиб кетади.

Эҳтиёж ва таклифлар ташкilotни узоқ муддатга баҳолашда нисбий эффектив мезон бўлади. Эҳтиёж ва таклиф сингари омилларни қисқа оралик муддатга бундай баҳолаш ташкilot мулкнинг бозордаги эффективлигини пасайтиради. Бозор факторларининг бузулиши хусусий мулк монополиясини ўзида мужассамлаштириши мумкин.

Бизнесни баҳолашнинг ёндошув ва услублари

Бизнесни баҳолаш уч ёндашув асосида амалга оширилади: даромадга, қиёсий ва ҳаражатга асосланган ёндашув. Ҳар бир ёндашув объект характеристикасининг ўзига хос томонларини намоёиш этади.

Бизнесни баҳолашнинг *даромадга асосланган* ёндашувида даромад объектнинг баҳосини белгиловчи асосий фактор сифатида этакчи ўринга қўйилади. Объект томонидан қанча кўп даромад келтирилса, унинг бозор баҳоси шунча юқори бўлиб бораверади. Бу эрда даромад олиш мазкур жараённинг давомийлиги, у билан ҳамиша бирга бўладиган хавфнинг шакли ва даражаси ҳам муҳим аҳамият касб этади. Даромадга асосланган ёндашув - хусусий мулкдан фойдаланиш натижасида вужудга келадиган бўлажак даромаднинг уни сотишда қўл келадиган амалдаги қиймати билан ҳисоблаб чиқарилади. Бундай ҳолатларда кутиш тамойили қўлланилади.

Даромадга асосланган ёндашув бизнесни баҳолашда нисбатан мос келадиган иш тури ҳисобланади. Аммо, қиёсий ва ҳаражатга асосланган ёндашувлардан ҳам фойдаланиш мақсадга мувофиқ бўлади. Айрим ҳолларда қиёсий ва ҳаражатга оид ёндашувлар нисбатан аниқ, самарали бўлиши мумкин. Кўп ҳолларда уларнинг учаласидан ҳам бошқа ёндашувлар асосида қийматбаҳосибўйича олинган маълумотларни текширишда фойдаланиш мумкин.

Қиёсий ёндашув хусусий мулк объектларини таққослаш бозори чакқон бўлганда ўта самарали бўлади. Баҳонинг аниқлиги тўпланган материалнинг аниқлигига боғлиқ бўлади. Чунки бу ёндашувни қўллаганда баҳоловчи қиёсланаётган объектларнинг яқин-орадаги сотуви ҳақида аниқ маълумот тўплаши керак. Бундай маълумотлар сирасига: иқтисодий характеристика, сотилиш вақти, жойлашган ўрни, сотилиш ва молиялаштириш шартлари киради. Агар битимлар кам бўлса; ташкил этилган вақт билан баҳолаш орасини катта вақт бирлиги ажратиб турса; бозор аномал ҳолатда бўлса бу ёндошувнинг таъсир кучи камаяди. Чунки бозордаги ўзгаришларнинг тезлиги кўрсаткичларнинг бузилишига олиб келади. Қиёсий ёндашув алмашув тамойилининг қўлланилишига асосланади. Таққослаш учун баҳоланаётган бизнес билан рақобатлашаётган объектлар танланади. Одатда улар орасида фарқ бўлади, шу боис маълумотларнинг корректурасини ташкил этиш жоиз. Тузатишларни амалга оширишда омонат тамойили қўл келади.

Ҳаражатга оид ёндашув ташкилотларни баҳолашда ҳар хил активларга эга бўлган, шу билан бирга молиявий, ҳатто бизнес қатъий даромад келтирмаган ҳолатларда ҳам, анча қўл келадиган ёндашув. Ҳаражатга оид ёндашувнинг методларини, бизнеснинг махсус шакллари (мехмонхона ва мотелларни) баҳолашда, уларни суғурта қилиш ҳолларида ҳам қўллаш мақсадга мувофиқ бўлади. Тўпланган маълумотлар баҳоланаётган актив ҳақидаги (ернинг баҳоси, қурилиш билан боғлиқ бўлган махсус маълумотлар ва ҳк.), тўланадиган иш ҳақининг даражаси, материалларнинг баҳоси, жихозларга сарфланган маблағ, фойда ва қурилиш жихозларига сарфланган ҳаражатларнинг

накладнойлари тўғрисидаги ва бошқақатор маълумотларни ўз ичига олади. Ҳаражатга асосланган ёндашувдан тарихий қимматга эга бўлган, эстетик ҳарактердаги ёки эскирган объектлар сингари кам учрайдиган объектларни баҳолашда фойдаланиш қийин.

Ҳаражатга асосланган ёндашув нисбатан яхшироқ ва самаралироқ фойдаланиш, алмашинув, мутоносиблик, иқтисодий қиймат ва иқтисодий бўлиниш тамойилларига асосланади.

Учала ёндашув ўзаро боғланган. Улардан ҳар бири бозордан олинган ҳар хил маълумотлардан фойдаланишни назарда тутди. Масалан, ҳаражатга биноан ёндашув учун материалларга ва ишчи кучига оид маълумотлар база ҳисобланади. Даромадга оид ёндашув учун эса худди шундай бозор маълумотлари асосида ҳисоблаб чиқиладиган дисконтга оид ставка ва капиталлаштириш коеффитсенти база ҳисобланади.

Ёндошув услубини танлашда баҳоловчининг олдида ҳар хил истиқболлар очилади. Ҳатто мазкур ёндашувлар учун маълумотлар битта бозордан олинсада, уларнинг ҳар бири бозорнинг ҳар хил аспекти билан боғланган. Тақомиллашган бозорда барча ёндашувлар битта қийматбаҳосига олиб келиши лозим. Аммо бозорларнинг ҳаммаси мукамал эмас, таклиф ва эҳтиёж ҳам муносиб эмас. Потенциал фойдаланувчилар нотўғри маълумот билан таъминланган бўлишлари, ишлаб чиқариш самарали бўлмаслиги мумкин. Шу ва шу каби сабабларга кўра маълум ёндашувда қийматнинг ҳар хил кўрсаткичлари олиниши мумкин.

Баҳолаш жараёни

Бизнесни баҳолаш жараёни этти босқичда амалга оширилади:

1. Масалаларни аниқлаш.
2. Баҳолашнинг режасини тузиш.
3. Маълумот тўплаш ва текшириш.
4. Баҳолашнинг ёндашув ва методларини танлаш.
5. Оралиқ натижаларни келиштириш ва якуний ҳулосасини тайёрлаш.
6. Қиймат баҳоси натижалари ҳақида ҳисобот тайёрлаш.
7. Ҳисоботни тақдим этиш ва ҳимоя қилиш.

Бизнесни баҳолашда сотувчи билан харидор орасидаги шартнома асос бўлиб хизмат қилади. Ташкилотни баҳолаш, шу жумладан, қайта баҳолаш, баҳоловчи томонидан суд қарорига биноан ҳам амалга оширилиши мумкин.

Иқтисодда гаровга қўйган ҳолда қарз олиш, актсиялар савдоси, қўшимча эмиссия, мулкни суғурта қилиш сингари фаолиятларни амалга ошириш учун эҳтиёж мавжуд. Бундан ташқари, баҳонинг буюртмачилари қуйидаги бир қатор йўналишларни мустақил экспертиза асосида текшириб кўришга эҳтиёж сезишади:

- лойиҳаларнинг инвеститсия жиҳатидан ўзига тортувчанлигининг ортиши;
- конфликтларсиз ташққи бошқарувни таъминлаш;
- ташкилотнинг активлари устидан бошқарув самарадорлигининг ортиши

(уларнинг оптимал таркибини аниқлаш учун активлар таҳлили; активларни ишламайдиган бандларни юзага чиқариш учун баҳолаш; бизнесни баҳолашда баъзи активларнинг даромадини аниқлаш мақсадида баҳолаш);

– ташкилотни қайта тўзишни амалга ошириш (пулли взносларни эмас, балки кўчмас мулкни, асбоб-ускуналарни, уставной капитал қимматбаҳо қоғозларини; бизнеснинг қўшилиши пайтидаги активларини баҳолаш, ташкилотларни ажратиш ва бириктириш; ташкилотга, давлатга, мунитсипал таълимга тегишли бўлган мол-мулкни қисман ёки тўлиқ мусодара қилишни; ташкилот таркибидан чиқишда устав капитали улушини баҳолашда);

– юридик шахсларнинг солиққа жалб этилишини оптималлаштириш (асосий маҳсулотбаҳосиколдик нархдан паст бўлган маҳсулот топилганда; асл қиймати бозор баҳоси тасдиқлаган қийматдан паст бўлган маҳсулот топилганда; бозор қиймати баҳосида топилган дебиторлик қарзлари) ва бошқалар.

Ташкилотларнинг раҳбарлари ва менежерлари таннархни баҳолашнинг зарурлигини, шу билан бирга ўз соҳасини яхши биладиган баҳоловчилар билан ҳамкорлик қилишнинг ютуқ ва афзалликларини яхши тушунадилар.

Бизнеснинг қийматини баҳолаш, бошқа ҳарқандай хусусий мулкни баҳолаш сингари маълум мақсад сари йўналтирилган, тизимга солинган жараён бўлиб, объект миқдорибаҳосининг ҳисоблаб чиқилиши унга таъсир кўрсатувчи факторларнинг маълум вақт ва аниқ бозор шароитида пул шаклида ифодаланишидир.

Бозор баҳосининг ҳисоблаб чиқилган қиймати ёки унинг ўзгарган тури баҳолаш жараёнининг натижаси бўлиб хизмат қилади. Бозор баҳоси - мазкур баҳолаш объекти учун нисбий нархбўлиб, очиқ бозорда асладан узоқлашган бўлиши мумкин, битим тўзаётган томонлар оқилона, барча маълумотларга эга бўлганҳолда, баҳонинг қийматига бошқафавқулотда ҳолатлар аралаша олмайди.

Жисмоний ва юридик шахслар, давлат ҳоқимияти органлари, баҳоловчиларнинг ўз-ўзини бошқарувчи ташкилотлари баҳолаш жараёнининг субъектлари ҳисобланадилар, яъни, ким баҳони буюртма қилса ўша уни ташкил этади, бошқаради, назорат қилади, шу билан бирга баҳолаш хизматининг истеъмолчиси ҳисобланади.

Бизнесни баҳолашда фойда олишга ва ташкилот мулкий жамғармасининг фаолияти асосига йўналтирилган жараён объект сифатида намоён бўлади. Корхона (ташкилот) хўжалик оборотида фуқаролик ҳуқуқлари объекти ҳисобланади, хўжалик оператсияларида иштирок этади. Натижада унинг қийматини баҳолашга зарурат пайдо бўлади. Корхонанинг мулкий жамғармаси таркибига унинг мақсади йўлида хизмат қиладиган, хўжалик ишларини юритишга ва фойда олишга кўмаклашадиган барча мулк турлари киради. Шунинг учун бизнесни баҳолашда баҳоловчи корхонани унинг хусусий капитали қиймати ва мулкий жамғарманинг қисмларини (активлари ва вазифаларни) аниқлаган ҳолдаалоҳида ва умумий баҳолайди.

Назорат саволлари

1. “Кўчмас мулкни баҳолашнинг аҳамияти нимадан иборат?” саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

| Савол | Кўчмас мулкни баҳолашнинг аҳамияти нимадан иборат? |
|---|--|
| (Ф) Фикрингизни баён этинг | |
| (С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг | |
| (Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг | |
| (У) Фикрингизни умумлаштиринг | |

2. Машина ва ускуналарни гуруҳлаштириш қайси мақсадда амалга оширилади?
3. Интеллектуал мулк ва номоддий активларни баҳолаш хусусиятлари нимадан иборат?” саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

| Савол | Интеллектуал мулк ва номоддий активларни баҳолаш хусусиятлари нимадан иборат?” |
|---|--|
| (Ф) Фикрингизни баён этинг | |
| (С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг | |
| (Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг | |
| (У) Фикрингизни умумлаштиринг | |

Фойдаланилган адабиётлар

1. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нарҳи. -Т.: Фан ва технология. 2012. -264 б.
2. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Иқтисод-молия, 2014. -304 с.
3. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.
4. Алимов Р., Беркинов Б., Кравченко А., Ходиев Б. Кўчмас мулкни

- баҳолаш. -Т.: Фан. - 2005. – 232 б.
5. Ходиев Б.Ю., Алимов Р., Беркинов Б.Б., Кравченко А. Бизнес қиймати баҳолаш.-Т.: 2007.
 6. Матмуродов Ф.М. Баҳолаш иши. Ўқув қўлланма.-Т.: Иқтисод-молия, 2011.-160 б.
 7. Шоҳазамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник.-Т.: Ибн Сино, 2007. - 928 с.
 8. Грязнова А.Г., Федотова А.М. и др. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник
 9. оценочной д.-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-544 с.
 10. Кашук И.В. Основы еятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
 11. Джеймс Р.Хитчнер Оценка стоимости нематериальных активов. под научной редакций В.М.Рутгайзера Омега-Л “Маросейка” издательство Москва. 2008. – 144 с.
 12. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие. – М.: Омега-Л “Маросейка”, 2008. – 448 с.
 13. Бердникова Т.В. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. -М.: ИНФРА-М, 2006.-144 с.
 14. Бусов В., Землянский О., Поляков А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: Юрайт, 2013.
 15. Шоҳазамий Ш.Ш. Бозор асослари/Дарслик. –Т.: Фан ва технология, 2012.-212 б.
 16. Шоҳазамий Ш.Ш. Корпоратив сиёсат/Дарслик. –Т.: Фан ва технология, 2012.-204 б.

Интернет-сайтлар

1. www.пресс-сервисе.уз
2. www.узсе.уз
3. www.гки.уз
4. www.стат.уз
5. www.тфи.уз
6. www.гов.уз
7. www.лех.уз
8. www.аппраисер.ру.

4-мавзу. Баҳолаш фаолиятининг ривожланиши истиқболларини белгиловчи омиллар

Режа:

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти ва ривожланиш тамойиллари.

2. Кўчмас мулк объектлари қиймати турлари ва уларнинг нархига таъсир қилувчи омиллар.

3. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари.

4. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш усуллари

Баҳолаш фаолиятини ривожлантириш иқтисодиётда ислохотлар ўтказиш ва Ўзбекистон Республикасида ҳуқуқий демократик давлат барпо этиш жараёнини ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмасининг ривожланиши билан ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаолияти шаклланиш йўлини босиб ўтди ва ҳозирги кунда иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Баҳолаш фаолияти ҳақидаги Қонунга асосланган, баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг давлат тартиби шакллантирилган. У юридик шахсларни литсензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, литсензион талаб ва шартларнинг бажарилишини назорат қилишни ўз ичига олади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларнинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароитлар яратилган. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Шу билан бирга, ижтимоий ва иқтисодий шароитлар ўзгаришсиз бўлмайди, баҳолаш фаолияти, мутахассислик фаолиятининг тури сифатида олиб борилаётган иқтисодий ислохотларнинг жорий талабларига жавоб бериши лозим. Миллий амалиётимизнинг жорий ва бўлгуси ҳолати таҳлили кўрсатишича, яқин йиллар баҳолаш фаолиятининг сифати янада ортиши билан тавсифланиши керак. Бу жараёнлар, айниқса, жаҳон молиявий инқирози шароитида муҳим аҳамият касб этади.

Ўзбекистонда баҳолаш институтининг ривожланиши ягона тизимни яратиш йўналишида амалга оширилмоқда. Бундай тизимнинг асоси ягона услубий кенглик бўлиши мумкин, унинг тамойилига Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантириш контсептсиясида асос солинган. Келтирилган кенглик қуйидагиларни назарда тутди:

1. Баҳолаш фаолиятининг ҳар бир элементи (компоненти, таркибий қисми) нинг ривожланиши, у ўз ичига қуйидагиларни олади:

- баҳолаш қонунчилик базасининг ривожланиши;
- баҳолаш услубий базасининг ривожланиши;
- баҳолаш субъектлари (баҳолаш ташкилотлари, шу жумладан, баҳоловчиларнинг ўзи) нинг ривожланиши;

- баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган маълумот манбаларининг ривожланиши;
- литсензияловчи органнинг ривожланиши;
- таълим муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини оширишнинг ривожланиши;
- мутахассис жамоат ташкилотларининг ривожланиши;
- баҳолаш буюртмачилари (шу жумладан, давлат) нинг ривожланиши;
- баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг ривожланиши.

Баҳолаш фаолияти системасининг умумий ривожланиши, у ўз ичига қуйидагиларни олади:

- ҳар бир элементни ривожлантиришнинг алоҳида мақсадларини баҳолаш фаолияти системасини ривожлантиришнинг ягона мақсадига бирлашиши;
- баҳолаш фаолияти системаси ичида барча элементларнинг ўзаро алоқаларини ривожланиши;
- баҳолаш фаолияти системаси ва бошқа соҳалар (бухгалтерия ҳисоби, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурталаш ва бошқалар) нинг ўзаро алоқасининг ривожланиши;
- баҳолаш фаолияти системасини бошқаришни ташкил қилиниши;
- республика регионларида баҳолаш фаолияти системасининг ривожланиши.

Кўчмас мулк объектлари қиймати турлари ва уларнинг нархига таъсир қилувчи омиллар

Кўчмас мулк объектнинг нархи – бу аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг ҳақиқий пул миқдори. Исталган реал ёки кўзда тутилаётган битимдаги нарх кўчмас мулк объекти қиймати билан боғлиқ бўлганлиги сабабли, кўпинча, бу атамалардан синонимлар сифатида фойдаланилади.

Битимнинг нархи бозор қийматидан сезиларли даражада фарқ қилиши мумкин. Битимгм тузатиш киритиш деб номланувчи, бу тафовут бир қатор сабабларга боғлиқ (масалан, аналоглар сони, бозор мувозанати ва ҳ.к.).

Қиймат – бу мулкнинг пул эквиваленти.

Кўчмас мулк объектнинг бозор қиймати – бу рақобатчилик шароитида, очиқ бозорда объект сотилиши мумкин бўлган энг эҳтимоли юқори пул миқдори. Бунда, назарда тутилишича:

- битим томонларидан бири кўчмас мулк объектини сотишга, иккинчиси сотиб олишга мажбур эмас;
- томонлар битим предмети ҳақида аниқ маълумотларга эга ва ўз манфаатлари йўлида ҳаракат қиладилар;
- баҳолаш объекти очиқ бозорга оммавий оферта шаклида тақдим этилган;
- битим нархи баҳолаш объекти учун маъқул мукофотни ифодалайди ва битимни тузишга ҳеч қайси томон мажбур қилинмаган;
- кўчмас мулк объекти учун тўлов пул шаклида амалга оширилади.

Шу тариха аниқланган бозор қиймати савдо предмети бўлиб ҳисобланади ва у кўтирилиш ҳам, тушиши ҳам мумкин.

“Нарх” атамасига қайтадиган бўлсак, шуни таъкидлаш жоизки, исталган ҳолда биз солиққа тортишдан олдинги нархни кўриб чиқяпмиз. Аммо уй сотилишида солиқларни ҳисобга олишдан аввал бозорда бир неча хил нарх турларини кузатиш мумкин.

Нархлар сотувчи нархи, истеъмолчи нархи ва реализатсия нархларига бўлинади.

Сотувчи нархи – бу сотувчининг, битимни амалга ошириш орқали, оладиган пул маблағи.

Истеъмолчи нархи – бу истеъмолчининг уйни сотиб олишга қилган барча харажатларининг умумий йиғиндиси.

Реализатсия нархи – бу истеъмолчининг сотувчига уй учун тўлаган пул миқдори.

Кўчмас мулк объекти қиймати тушунчаси турли позитсиялардан талқин қилинади. Шу ўринда, бозор қиймати, ўриндошлик қиймати, истеъмолчи қиймати, тиклаш қиймати, инвеститсион қиймат, суғурта қиймати; солиқ солиш мақсадидаги қиймат, тугатиш қиймати, бирламчи қиймат, қолдиқ қиймат, гаров қиймати ва кўчмас мулк объекти ижараси ҳуқуқи қиймати; амалдаги корхона ва мавжуд фойдаланишдаги кўчмас мулк объекти қиймати ва ҳ.к.лар фарқланади.

Истеъмолчи қиймати (мавжуд фойдаланишдаги қиймат) кўчмас мулк объектини бозорга олиб чиқиш мақсади бўлмаган, аниқ мулкдор учун шу кўчмас мулк объектининг қийматини акс эттиради.

Тиклаш қиймати баҳоланаётган объектнинг аниқ нусхасини куриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади.

Ўриндошлик қиймати баҳоланаётган объектнинг фойдалилигига эквивалент равишда фойдаликка эга бўладиган кўчмас мулк объектини куриш учун сарфланадиган жорий нархлардаги харажатлар билан аниқланади.

Инвеститсион қиймат – келтирилган инвеститсион мақсадларда аниқ шахс учун даромад келтириш нуқтаи назаридан аниқланадиган кўчмас мулк объектининг нархи.

Кўчмас мулк объектларининг суғурта қиймати тугатиш (ёки бузилиш) ҳавфи мавжуд бўлган объектнинг тиклаш қиймати ёки ўриндошлик қиймати асосида ҳисобланади.

Кўчмас мулк объектларининг солиқ солиш қиймати, Ўзбекистон қонунчилигига мувофиқ, эскириш даражасини ҳисобга олувчи тиклаш қийматига асосланган инвентаризатсия қийматига ўхшаш қиймат.

Тугатиш қиймати кўчмас мулк объекти аналог объектларнинг одатий хизмат муддатига нисбатан камроқ муддатда мусодара қилиниши керак бўлган ва кўчмас мулк объекти эгаси уни тугатиши ёки мажбурий сотиши орқали олиши мумкин бўлган, соф маблағ аҳамиятига эга бўлиб қолган ҳолатда аниқланади.

Утилизатсия қиймати кўчмас мулк объектнинг эгаси шу объектни тўлиқ тугатиши орқали олиши мумкин бўлган соф маблағ (сумма) ни ифодалайди.

Кўчмас мулк объектнинг бирламчи қиймати – объектдан фойдаланишни бошлаган пайтдаги уни сотиб олиш ёки қуриш учун сарфланган ҳақиқий харажатлар.

Кўчмас мулк объектнинг қолдиқ қиймати – объектнинг эскиришни ҳисобга олган ҳолдаги қиймати.

Кўчмас мулк объектнинг мавжуд фойдаланишдаги қиймати – кўчмас мулк объектнинг функцияларини сақлаб қолган ҳолда, кейинги сотиш мақсадида мавжуд тавсифларидан келиб чиқиб ҳисобланадиган бозор қиймати.

Амалдаги корхона қиймати – шаклланган ишлаб чиқаришнинг амал қилиши натижаларига мувофиқ аниқланадиган яхлит мулкый мажмуанинг қиймати.

Гаров қиймати – кредитни таъминлаш мақсадидаги қиймат.

Ихтисослаштирилган кўчмас мулк объектлари қиймати – ўзига хос хусусиятлари сабабли бозорда сотила олмайдиган объектлар қиймати.

Кўчмас мулк объекти ижараси ҳуқуқи қиймати (ижара тўлови) – объектдан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқи учун бир йўла тўлов.

Маълумки, исталган битимнинг асосий мезони унинг иккала томон учун ҳам фойдали бўлиши ҳисобланади. Бироқ, ҳар ким бу тушунчани ўзича изоҳлайди. Кимдир учун биринчи ўринда пуллар туради. Бундай сотувчи нархни бир сўмга ҳам туширмай, ўз харидорини узоқ кутишга рози бўлади. Бошқа биров тезроқ пул воситаларини бўшатишни истади. Бу ҳолда биринчи ўринга битимнинг тезлиги чиқади ва “вақт – бу пул” тамойилиги амал қилинади. Учинчи турдаги сотувчилар тўлов графигига қатъий амал қиладиган, ишончли харидорни кутишади. Келишувлар вақтида энг аҳамиятли бўлган нарсаларнинг ўзгариши ҳам кузатилади. Обьектив омиллар ва ўз мотиватсиялари орасида энг аҳамиятли бўлган нарсаларни оқилона белгилаган ҳолда, сотувчи ва харидор ҳар томонлама фойдали битим тузишлари ва унинг натижаларидан мамнун бўлишлари мумкин.

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тамойиллари – бу кўчмас мулк объекти қийматига таъсир этувчи турли омилларнинг таъсир даражасини аниқловчи услубий қоидалар тўпламидир. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнида уч элемент – субъект, объект ва бозор муҳити, ўзаро алоқада бўлиши боис, мутахассислар томонидан уч гуруҳ тамойиллар фарқланади.

1. *Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс эттирувчи тамойиллар* (фойдалилик, ўриндошлик, кутиш), объектнинг фойдалилигини, унинг мақбул нархини ва кўчмас мулк объектига эгалик қилишдан кутиладиган фойдани аниқлашга имкон беради.

*Фойдалилик тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк, фақатгина, потенсиал эгасининг маълум иқтисодий функцияни бажариши учун фойдали бўлсагина, қийматга эга бўлади. *Кўчмас мулк объектнинг фойдалилиги* – бу мазкур

жойда ва аниқ вақт мобайнида фойдаланувчининг эҳтиёжларини қондириш қобилияти. Профессинал баҳоловчилар ўз ишларида ушбу тамойилдан кенг фойдаланадилар.

Одатда, харидор кўчмас мулк объектига бошқа ҳудди шундай фойдалиликка эга объект учун сўраладиган суммадан кўп бўлган пулни бермайди. Бундай ёндашув ўриндошлик тамойилига асосланган, ва одатда, у харидор учун вариантлар мавжудлигини назарда тутди.

Ўриндошлик тамойили – бунда кўчмас мулк объектининг энг юқори баҳоси, ўхшаш фойдалиликка эга бошқа объект сотиб олинадиган энг кам сумма билан белгиланади.

Кўчмас мулк объектининг фойдалилиги даромадларни кутиш билан боғлиқ.

*Кутиш тамойили*да айтилишича: кўчмас мулк объектининг қиймати барча келгуси фойдаларнинг жорий қийматини ўз ичига олиши ва талабнинг ўсиши ҳамда таклифнинг чекланиши таъсирида бу қийматнинг доимий ўсишини ҳисобга олиши керак.

2. Кўчмас мулк объекти (биринчи навбатда эр) ва унинг яхшиланишлари билан боғлиқ тамойилларига қуйидагилар киради:

- ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили;
- ҳисса тамойили;
- ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили;
- мувозанатлилик тамойили;
- оптимал миқдорлар тамойили;
- иктисодий бўлиниш тамойили.

*Ернинг қолдиқ маҳсулдорлик тамойили*га мувофиқ эр участкасининг эгаси уни ободонлаштириш учун минимал харажатлар қилган ҳолда максимал даромадга эга бўлиши мумкин (аниқ кўчмас мулк объекти ёрдамида фойдаланувчининг махсус эҳтиёжларини қондириш ёки ўзи учун фойдали тарзда бу уч вариантни бириктирган ҳолда максимал даромад олиш). Деярли шу тамойил янги қурилишнинг мақсадга мувофиқлигини аниқлашда қўлланилади.

Баҳоланишнинг *ҳисса тамойили* мулкдорнинг кўчмас мулк объектига қўшимча пул қўйилмасини ифодалайди, аммо кўчмас мулкнинг янги таркибий қисми суммасини эмас (масалан, уйга ёпиштириб қурилган гаражнинг қиймати), балки кўчмас мулк объектининг шу янги таркибий қисм билан биргаликдаги суммаси (яъни, уй билан гаражнинг қиймати) ни назарда тутди. Қўшимча таркибий қисмлар кўчмас мулк объектининг қийматини уни яратишга қилинган харажатлар ҳажмидан кўпроқ суммага оширади, гарчи қийматни камайтириш ҳам бунда истисно қилинмайди.

Кўчмас мулк эгаси яхшиланган кўчмас мулк объектлари катта қийматга эга бўлишини ва бозор баҳосини оширишини эсда тутган ҳолда, ўз вақтида кўчмас мулкка аниқ объектларни киритса (ёки чиқариб ташласа), қўшимча соф фойдага эришиши мумкин.

Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойилининг моҳияти шундан иборатки, эрга сармоя ва меҳнатни кўшиб борган сайин даромадлилик маълум катталиқкача ўсиб боради ва шундай вақт келиши мумкинки, харажатлар кўчмас мулк объекти қийматидан кўп бўлади.

Аниқ эр участкасида кўп ёки кам кўчмас мулк объекти қурилиши мумкин. Иккала ҳолатда ҳам “қолдиқ маҳсулдорлик тамойилига” мувофиқ эрнинг қиймати йўқолади. Бунга йўл қўймаслик учун барча ишлаб чиқариш омиллари мувозанат ҳолатда бўлиши керак. Шунда эрдан олинадиган умумий даромад максимал даражада бўлади.

Мувозанатлилиқ тамойилини ҳисобга олган ҳолда, эр участкасининг эгаси аниқ ҳудудда ўз ишлаб чиқаришини эрнинг қийматини максимал даражада ошириш имконини берувчи масштабгача кенгайтириши мумкин. Эрдан фойдаланувчиларнинг ҳар бир тури учун, унинг максимал қийматини таъминловчи, эр участкасидаги қурилишларнинг оптимал ҳажми мавжуд.

Баҳолашнинг *оптимал миқдорлар тамойили* эр участкасининг маълум ҳудудда шаклланган бозор конъюктурасига оптимал равишда мувофиқ бўладиган қийматини аниқлашга имкон беради.

Иқтисодий бўлиши тамойили кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни икки ёки ундан ортиқ мулккий манфаатларга бўлиш мумкин бўлган ҳолатда қўлланилади, мулкдорлар бу манфаатларни ҳар хил вақтда ва турлича усулларда реализатсия қилиб, кўчмас мулкнинг умумий қийматини оширишлари мумкин.

3. Бозор муҳити билан боғлиқ тамойиллар: талаб ва таклиф, рақобатчилиқ, ўзгаришларга боғлиқ ҳолда.

Бу гуруҳ тамойилларини тўғри қўллаш кўчмас мулк объекти эгасига аниқ иқтисодий вазиятда оптимал даромад олиш имконини беради.

Тобеълик тамойилига кўра, кўчмас мулк объектининг қиймати теваарак атрофдаги бошқа объектлар қийматига боғлиқ бўлади. Масалан, бир вақтда турли фирмалар томонидан битта эр участкасида ўхшаш уйлар қуриш таклифи кўп бўлиши, объектив равишда, кўчмас мулк объектлари қийматининг пасайишига олиб келади.

Талаб ва таклиф мқвофиқлиги тамойилининг моҳияти шундаки, талабнинг ошиши ёки таклифнинг камайиши натижасида кўчмас мулк объектининг қиймати кўтарилади ва шунга мувофиқ талабнинг қисқариши ва таклифнинг кўпайиши натижасида – камаяди.

Баҳолашнинг *рақобат тамойилининг* моҳияти шундаки, бозор талаби кўчмас мулк бозоридаги рақобат ва даромадни юзага келтиради.

Кўчмас мулк объектдан энг яхши ва самарали фойдаланиш (ЕЯСФ) тамойили – бу юқорида кўрилган учала гуруҳ тамойилларининг синтезидир. Шунга эътиборни қаратиш лозимки, ЭЯСФ тамойили баҳоловчилар томонидан расмиятчилик нуқтаи назаридан бажарилади, баъзида эса умуман бажарилмайди.

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш усуллари

Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг миллий ва хорижий амалий тажрибалари баҳолаш усуллари куйидаги гуруҳларга ажратган ҳолда таснифлаш имконини беради: оммавий ва индивидуал.

Кўчмас мулк объектларини индивидуал баҳолаш - бу маълум сана учун аниқ объектни баҳолашдир. У судларда баҳолаш натижаларини ҳимоя қилиш, банк кредити гарови учун объект қийматини аниқлаш, устав капиталига кўчмас мулк кўринишида сармоя киритиш, компания ва хусусий шахслар мулкани бўлиш ва ҳ.к.лар учун зарур.

Кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолаш – бубир хил объектлар (масалан, хонадонлар) нинг катта гуруҳи учун соддалаштирилган баҳолашга махсус ёндашувдир. Бундай баҳолаш маълум методика асосида амлга оширилади: баҳоланаётган объект учун унинг ўрнатилган миқдордаги кўрсаткичлари моҳиятининг керакли тўплами аниқланади, кейин барча объектлар учун ўзгармас бўлиб ҳисобланадиган қоидаларга асосан уни баҳолаш моҳияти шакллантирилади.

Кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолашнинг асосий босқичлари:

1. Оммавий баҳолашда мақсадларни белгилаш куйидагиларни назарда тутди:

– баҳолашга мўлжалланган кўчмас мулк объектларининг идентификацияси. Участканинг манзили, ҳуқуқлари ёки кадастр рақами идентификатор бўлиши мумкин;

– кўчмас мулк объектнинг ҳуқуқий ҳолатини аниқлаштириш (қандай ҳуқуқлар баҳоланяпти – эгалик, ижара);

– баҳолаш мақсадларини мувофиқлаштириш (мисол учун, солиқ солиш мақсадида бозор қиймати);

– баҳолаш санасини мувофиқлаштириш.

2. Кўчмас мулк объектни бошланғич кўздан кечириш ва таҳлил қилиш:

– жойлашган жой аниқлаштирилади (объект деган жойда ҳуқуқий таърифга мувофиқ идентификация қилинади);

– кўчмас мулк объекти тавсифларининг тўлиқ таърифи тузилади;

– объектнинг локал атроф-муҳити кузатилади ва белгиланади;

– кўчмас мулк объекти ҳақида маълумотлар тўплаш амалга оширилади.

3. Маълумотлар тўплаш ва бозорни таҳлил қилиш.

Маълумотларни тўплаш ва унинг стратегияси қўйилган мақсадга боғлиқ. Баҳолаш учун қўлланиладиган усулнинг қандай бўлишидан қатъий назар, объектнинг куйидаги тавсифлари керак бўлади: манзил (жойлашган жой), ўлчамлар тавсифи (хонадонлар), сифат тавсифлари (деворлар тури, қаватлар сони, ёши, лойиҳаси, деразаларнинг йўналиши), битимнинг тавсифи: сана, маълумот манбаи ва ҳ.к. Объект ҳақидаги тавсифларни тўплаш учун, бозор манбааларига қўшимча равишда, рўйхатдан ўтказиш ва ҳисобга олиш ҳужжатлари, ҳамда визуал кўрикдан ҳам фойдаланилади.

Қайта баҳолашни талаб қилувчи барча объектлар бўйича маълумотларни тўплаш бозорни ўрганиш ва объектнинг жисмоний ҳамда ҳуқуқий тавсифлари ҳақидаги маълумотлар манбаи асосида режалаштирилади.

Оммавий баҳолашда бозорни таҳлил қилиш нархларнинг шаклланиши ва динамикасига таъсир этувчи талаб ва таклифнинг барча омилларини ўрганиш мақсадига эга.

Биринчи босқич – сифатли таҳлил ва нархларга таъсир этувчи тавсифларни ажратиш.

Иккинчи босқич – маълумотларни тўплаш ва нархга миқдор жиҳатидан таъсирни аниқлаш имконини берувчи тавсифларни ажратиш.

Таҳлилнинг сифатли натижаларига эришиш учун сифатли бошланғич маълумотларга эга бўлиш лозим.

4. Баҳолаш моделини яратиш, таснифлаш ва калибрлаш.

Баҳолаш моделини яратиш бозордаги вазиятини тахминан тасвирловчи хонадоннинг параметрларига нархнинг қайсидир даражада боғлиқлик ҳолатини аниқлашдан бошланади. Бир марта шакллантирилган бундай боғлиқлик кўп маротаба турли хонадонлар учун қўлланилиши мумкин. Аниқ уй параметрларининг маълум кўрсаткичлар тўпламини мана шу боғлиқликка келтирган ҳолда, тегишли ҳисоб-китобларни амалга ошириб, баҳоловчи ушбу хонадоннинг бозор қийматининг аниқ кўрсаткичига эга бўлади. Бу боғлиқликнинг шаклини аниқлаш ишлаб чиқувчи мутахассислардан юқори малакани ва машаққатли меҳнатни талаб қилади, аммо удан аниқ хонадонни баҳолаш учун фойдаланиш жуда оддий, барча учун тушунарли ва айниқса, бу иш компьютерда бажарилса жуда кам вақтни олади. Айнан шу жиҳати орқали оммавий баҳолашнинг моҳияти намоён бўлади.

5. Сифат назорати ва баҳолаш натижаларини аниқлаштириш.

Моделлар орқали олинган баҳолар мазкур бозорнинг реал сотув нархлари билан қиёсланади ва коэффитсиентлар таҳлили амалга оширилади. Моделни аниқлаштириш учун баҳоловчи бевосита объектга чиқиш орқали таҳлил олиб боради. Асосий мезон – модел натижаларининг бозор реалликларига мувофиқлиги.

Юқоридагиларни умумлаштирган ҳолда, яна бир бора услубиятга аҳамият қаратиш лозим: мутахассис фикри қанчалик оқилоналиги, бозорнинг эса тўлиқ ратсионал эмаслигига қарамай, баҳолашда мутахассисларнинг “тўғри” нарх шаклланиши ҳақидаги тасаввурлари эмас, балки замонавий бозор реалликлари ҳисобга олиниши керак.

Дунёнинг ривожланган мамлакатлари каби республикамызда ҳам баҳолаш фаолиятини ривожлантириш иқтисодий муносабатларнинг бозор тамойиллари асосида ташкил этиш ва ислоҳотларни амалга ошириш ҳамда мамлакатимизда ҳуқуқий демократик давлат барпо этиш жараёнининг ажралмас қисми бўлиб ҳисобланади.

Шу сабабли бозор инфратузилмаси ривожланиб борган ўтган йиллар мобайнида республикамызда баҳолаш фаолияти ўзининг шаклланиш йўлини

босиб ўтди ва ҳозирги кунда иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Давлат томонидан баҳолаш фаолияти тўғрисидаги Қонун қабул қилиниб, баҳолаш фаолиятини тартибга солиш тизими шакллантирилди. Давлат томонидан мулкни баҳолашни амалга оширувчи юридик шахслар фаолиятини назорат қилиш, уларнинг фаолиятини литсензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, литсензион талаб ва шартларнинг бажарилишини тартибга солиш йўлга қўйилди.

Сўнги йилларда Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилганлиги ва соҳанинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароитлар яратилганлиги сабабли баҳолаш фаолиятида сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришилди.

Шу билан бирга, дунё амалиётида ижтимоий ва иқтисодий жараёнлар бир меъёردа кечмаётган бир вақтда, баҳолаш фаолияти, муҳим фаолияттури сифатида мамлакатда олиб борилаётган иқтисодий ислохотларнинг жорий талабларига жавоб бериши талаб этилади. Миллий амалиётимизнинг жорий ва келгуси ҳолати таҳлилий кўрсаткичларига асосланган ҳолда, яқин йилларда баҳолаш фаолиятининг сифати янада ортиб боришини тавсифлаш мумкин. Бундай ҳулосалар, айниқса, жаҳон молиявий инқирози шароитида муҳим аҳамият касб этади.

Ўзбекистон Республикаси Президетининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳолаш ташкилотлари фаолиятини такомиллаштириш ва кўрсатиладиган хизматлар сифатига уларнинг масъулиятини ошириш ҳақида”ги ПҚ-843 сонли Қарори мазмун моҳиятимамаклатимиз иқтисодиёти тармоқларида ислохотларни амалга ошириш жараёнининг таркибий қисми бўлмиш баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солишга ва мулкни баҳолаш фаолиятини ривожлантиришга қаратилган.

Мамлакатимиз тараққиёти, жумладан халқ фаровонлиги бир томондан мулкий муносабатларнинг такомиллашувига боғлиқ экан, мазкур соҳани инқироздан кейинги даврга ва узоқ муддатга мўлжалланган ривожлантириш дастурини ишлаб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлар эди. Бу дастур иқтисодиётимизнинг асосий тармоқларини модернизатсия қилиш ва техник янгилаш, мамлакатимиз иқтисодий юксалиш йўлида янги марраларни эгаллаши учун кучли туртки берадиган ҳамда жаҳон бозорида рақобатдош ва замонавий инноватсион технологияларни жорий қилиш бўйича мақсадли лойиҳаларни амалга ошириш учун имкон яратади.

Шунингдек, дастурга боғлиқ ҳолда республикамизда баҳолаш фаолияти билан боғлиқ инфратузилмада ягона тизим сифатида, умумқамровли, таркибий ислохотларни амалга оширишга йўналтирилган дастурни ишлаб чиқиш зарурати пайдо бўлади.

Ҳозирги кунда Ўзбекистонда баҳолаш институтининг ривожланиши ягона тизимини яратиш йўналишида амалга оширилмоқда. Бундай тизимнинг асоси ягона услубий кенглик бўлиши мумкин. Ушбу ягона кенгликни яратиш

тамойилига Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини ривожлантириш контсептсиясида асос солинган бўлиб, у қуйидагиларни назарда тутди:

2. Баҳолаш фаолиятининг ҳар бир элементи (компоненти, таркибий қисми) ни ривожлантириш, жумладан: баҳолаш қонунчилик базасини ривожлантириш; баҳолаш услубий базасини ривожлантириш; баҳолаш субъектларини (баҳолаш ташкилотлари, шу жумладан, баҳоловчиларнинг ўзини) ривожлантириш; баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган маълумот манбаларини ривожлантириш; литсензияловчи органларни фаолиятини такомиллаштириш; таълим муассасаларида баҳоловчиларни тайёрлаш ва малакасини ошириш тизимини ривожлантириш; баҳолаш фаолияти буюртмачилари (шу жумладан, давлат) нинг баҳолаш фаолиятига қизиқишларини ривожлантириш; баҳолаш натижаларидан фойдаланишни ривожлантириш.

3. Баҳолаш фаолияти тизимини умумий ривожлантириш, жумладан: ҳар бир элементни ривожлантиришнинг алоҳида мақсадларини баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантиришнинг ягона мақсадига бирлашиши; баҳолаш фаолияти тизими ичида барча элементларнинг ўзаро алоқаларини ривожлантириши; баҳолаш фаолияти тизими ва бошқа соҳалар (бухгалтерия ҳисоби, аудит, молиявий ҳисобот, кадастр фаолияти, банк фаолияти, суғурталаш ва бошқалар) нинг ўзаро алоқасини ривожлантириш; баҳолаш фаолияти тизимини бошқаришни ташкил қилишни ривожлантириш; республика ҳудудларида баҳолаш фаолияти тизимини ривожлантириш.

Баҳолаш институтини ривожлантириш учун баҳолаш фаолиятининг қонунчилик базаси ривожланишида турли ҳужжатлар орасидаги зиддиятларни бартараф қилиш мақсадида, баҳолаш фаолияти ҳақидаги қонун ҳужжатлари (жумладан, қонуний-меъёрий ҳужжатлар) инвентаризатсиясини ўтказиш ва инвентаризатсия натижалари бўйича тегишли меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш имконияти юзага келади.

Услубий базани ривожлантиришда баҳоловчи ташкилотлар фаолияти амалиётига шахсий веб-сайтларни яратиш ва уларни доимий равишда қўллаб боришни назарда тутиш фойдадан холи бўлмайди. Ҳар бир веб-сайтда баҳоловчи ташкилотнинг фаолияти, унинг ишчилари таркиби, тажрибаси, рейтинги, кўрсатиладиган хизматлар кўлами, ҳамда мижозларнинг мулоҳазалари ҳақидаги маълумотлар акс эттирилиши керак. Литсензияловчи органнинг ривожланишида ихтисослаштирилган компьютер маълумотлар базасини жорий қилиш ва персонални у билан ишлашга ўргатишни йўлга қўйиш орқали литсензияловчи органнинг хизматини автоматлаштириш талаб этилади. Ихтисослашган жамоат ташкилотларининг ривожланишида биринчи навбатда, баҳолаш фаолияти субъектларига, ўз талаб ва қизиқишларига максимал даражада мос келувчи, у ёки бу ташкилотнинг аъзоси бўлишни танлаш ҳуқуқини бериш мақсадида, алтернатив баҳоловчи ташкилотлар Ассотсиатсиясини ташкил этиш лозим. Шунингдек, тажриба алмашиш ва баҳолаш фаолияти услубий базасини ривожлантириш мақсадида турли

мамлакатларнинг мутахассис жамоат ташкилотлари билан халқаро алоқалар борасидаги ишларни фаоллаштириш, ҳамда республика олий таълим муассасалари билан ҳамкорликда олий малакали баҳоловчи мутахассислар тайёрлаш таълим дастурларини такомиллаштириш, ўқув жараёнида, ўқитиш сифатини назорат қилиш жараёнида иштирок этишни ташкил қилиш лозим.

Шунингдек, республика баҳолаш ташкилотларининг халқаро нуфузини ошириш мақсадида баҳолаш ассотсиатсияларининг европа гуруҳи (ТЕГОВА), баҳолаш стандартлари бўйича халқаро Қўмита (ИВСС) каби халқаро баҳолаш ташкилотларига аъзо бўлиш ва келажақда улар таркибда фаол иштирок этишини таъминлаш лозим. Республикада мулкни баҳоловчи мутахассисларни “Дипломли баҳоловчилар Қироллик институти” (РИСС) халқаро сертификатини олиш учун тайёрлаш ва имтиҳонларни топширишларини ташкил қилиш учун амалий ёрдам кўрсатиш талаб этилади.

Хулоса қилиб айтганда, Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётини босқичма-босқич ислоҳ қилиш, мамлакатда хўжалик юриштирининг бозор механизмларини такомиллаштириш, баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши ва ривожланиши билан кузатилмоқда. Давлат унинг меъёрий-ҳуқуқий асосини яратиш чора-тадбирларини изчил амалга оширмоқда.

Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонун ва баҳолаш стандартлари асосида ушбу фаолият турининг юқори халқаро талабларга жавоб берадиган ҳуқуқий асоси яратилди. Республикада баҳолаш фаолияти деярли барча иқтисодий ўзгаришларнинг, шу жумладан унга хос бўлган иқтисодий муносабатларни шакллантиришнинг зарур белгиси бўлиб қолди. Баҳолаш тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ давлат баҳолаш ишларини литсензиялаш, сертификатлаш, умумий бошқариш ва мувофиқлаштиришни амалга оширади, бу ишларни бажариш эса мустақил баҳолаш тузилмаларининг зиммасига юклатилган. Баҳолаш фаолияти тадбиркорлик фаолиятининг бир турига айланди.

Корхоналарни давлат тасарруфидан чиқариш, таркибий ўзгартириш, хусусийлаштириш ва актсиялаштириш жараёнларининг кенгайтилиши, хорижий сармоянинг жалб этилиши, мулкӣ ва номулкий ҳуқуқлар билан турли хилдаги оператсияларнинг ривожланиши, ушбу жараёнларнинг иштирокчилари томонидан мулкдорлар ва давлат ўртасидаги, шунингдек, мулкдорлар ўртасидаги мулкӣ муносабатларни юксак даражада тартибга солишнинг муқаррар шартӣ сифатида баҳолаш фаолиятининг аҳамиятини ошишига олиб келди.

Иқтисодиётнинг изчил ва барқарор ривожланишини таъминлашда келгуси давр учун пухта ва ҳар томонлама асосланган чора-тадбирлар, муҳим вазифа ва йўналишлар, турли даражалардаги иқтисодий тараққиёт дастурларнинг ишлаб чиқилиши ва аниқ белгилаб олиниши муваффақият гарови ҳисобланади. Айни пайтда, босиб ўтилган йўл – олдинги даврдаги эришилган ютуқ ва натижаларни танқидий баҳолаш орқали тегишли хулосалар чиқариш, улар асосида

ижтимоий-иқтисодий ривожланиш дастурларини янада такомиллаштириб бориш ҳам муҳим принтсипиал аҳамият касб этади.

Мустақиллик йилларидан сўнг баҳолаш соҳасидаги илмий ва амалий изланишлар, кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини жорий этиш муаммолари ва баҳолаш тизимини ислоҳ этиш каби муаммолар нисбатан ёш мустақил соҳа сифатида шаклланиб келмоқда. Бозор иқтисодиёти шароитида бу соҳада илмий ва амалий изланишлар олиб бориш жараёни жадал суръатларда олиб борилмоқда ва албатта мамлакатимизда ҳам бундай изланишлар мустақиллик йиллариданок кенг тус олган.

Шу сабабли дунё миқёсида муаммони ўрганиш борасида нисбатан кўпроқ ютуқларга эришилган. Хозирги вақтда баҳолаш ишларини амалдаги технологик талаблар ва меъёрлар билан бажариш дастлабки ахборотни қайта ишлаш ва баҳолаш ҳужжатларини тайёрлаш бўйича ҳисоб-китобни ўтказиш учун иш вақтининг кўп сарфланиши билан боғлиқ.

Технологик такомиллашув асосида ишларни амалга ошириш муддатларини қисқартиришга муҳим аҳамият касб этди, чунки унинг асосида бозорда кўчар ва кўчмас мулкнинг айланишини тезлаштириш ва, бунинг оқибатида, давлат бюджетига келиб тушадиган маблағлар ҳажминини ошириш мумкин.

Назорат саволлари

1. Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятиникандай кўрсатиш мумкин?
2. Девелопер ким ва унинг иш фаолияти нимадан иборат?
3. Ҳозирги кунда, нима учун турар жой қурилиши билан шуғулланувчи деярли барча қурилиш ташкилотлари ўзларини девелопер деб аташади?
4. Ўзбекистон шароитида ленд – девелопмент атамаси қандай маънони англатади?

Фойдаланилган адабиётлар

1. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. -Т.: Фан ва технология. 2012. -264 б.
2. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Иқтисод-молия, 2014. -304 с.
3. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.
4. Алимов Р., Беркинов Б., Кравченко А., Ходиев Б. Кўчмас мулкни баҳолаш. - Т.: Фан. - 2005. – 232 б.
5. Ходиев Б.Ю., Алимов Р., Беркинов Б.Б., Кравченко А. Бизнес қийматини баҳолаш.-Т.: 2007.
12. Матмуродов Ф.М. Баҳолаш иши. Ўқув қўлланма.-Т.: Иқтисод-молия, 2011.-160 б.
13. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник.-Т.: Ибн Сино, 2007. - 928 с.

14. Грязнова А.Г., Федотова А.М. и др. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебник
15. оценочной д-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-544 с.
16. Кащук И.В. Основы еятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
17. Джеймс Р.Хитчнер Оценка стоимости нематериальных активов. под научной редакций В.М.Рутгайзера Омега-Л “Маросейка” издательство Москва. 2008. – 144 с.
18. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие. – М.: Омега-Л “Маросейка”, 2008. – 448 с.
19. Бердникова Т.В. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. -М.: ИНФРА-М, 2006.-144 с.
20. Бусов В., Землянский О., Поляков А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: Юрайт, 2013.
21. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Бозор асослари/Дарслик. –Т.: Фан ва технология, 2012.-212 б.
22. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Корпоратив сиёсат/Дарслик. –Т.: Фан ва технология, 2012.-204 б.

Интернет-сайтлар

1. www.пресс-сервисе.уз
2. www.узсе.уз
3. www.гки.уз
4. www.стат.уз
5. www.тфи.уз
6. www.гов.уз
7. www.лех.уз
8. www.аппраисер.ру.

IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ УЧУН ТАВСИЯЛАР

Амалий машғулот **мақсади** тингловчиларнинг назарий билимларини амалий жиҳатдан мустаҳкамлашга қаратилган. Машғулотлар республикамиздаги илғор корхона ва ташкилотларда ўтказилади ҳамда амалий фаолият билан машғул бўлган амалиётчилар билан ҳамкорликда ўтказилади. Машғулот давомида тингловчилар кадрларни инновацион бошқариш, инновацион фаолият ривожланишида ахборот – коммуникация технологияларини қўлланиши, корхоналарда инновацион фаолиятни бошқариш тажрибаси, инновацион лойиҳаларни молиялаштириш, инновацион лойиҳаларни иқтисодий самарадорлигини мониторинг қилиш, Ўзбекистонда миллий инновацион тизимнинг ривожланиши тўғрисида амалий кўникмалар ҳосил қиладилар.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1 - амалий машғулот: Баҳолаш фаолиятининг методологик асослари ва тамойиллари. Баҳолаш фаолиятининг таъминот турлари.

Дарс шакли баҳс-мунозара. Ишнинг мақсади тингловчиларда баҳолаш фаолияти ривожланишининг моҳияти ва унинг шаклланиши ҳамда амал қилиши хусусиятларини муҳокама этиш ва кўникма ҳосил этишдан иборат.

Ишни бажариш учун қуйидаги масалалар муҳлкама этилади:

1. Баҳолаш фаолияти ривожланишнинг моҳияти ва мазмуни.
2. Билимларга асосланган иқтисодиёт ва унинг хусусиятлари.
3. Баҳолаш жараён моделлари ва амал қилиш қонуниятлари.

✎ **Муҳокама учун саволлар**

Назорат саволлари: Баҳолаш нима? Баҳоловчи касбини эгаллаш ва уни такомиллаштириш учун нималарга аҳамият бериш керак?. Баҳолаш фаолиятини қандай ривожлантириш мумкин Мулкни баҳолаш мақсадлари нималардан иборат?

2-амалий машғулот: Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган ёндашувлар. Баҳолаш фаолияти жараёни ва стандартлари

Дарс шакли: Дебат усули. **Ишнинг мақсади** баҳолаш жараёнида қўлланиладиган ёндашувлар, унинг ҳуқуқий муҳофазаси, ҳимоясини таъминлаш ва бошқариш борасида муаммоларни илгари суриш ва муҳокама этиш. Бунда илмий техника ишланмаларини тижоратлаштириш, илмий кашфиётлар, ихтиролар ва лицензиялашдаги тўсиқлар борасида дебат уюштирилади.

Қуйидаги масалалар ўртага ташланади:

- Мулкни баҳолашга ёндашувнинг турлари.
- Баҳоланаётган мулкнинг бозор қийматини аниқлаш учун баҳолаш усулларини танлаш таҳлили.

• Илмий техника ишланмаларини тижоратлаштириш стратегияси. Илмий кашфиётлар, ихтиролар ва лицензиялаш борасида давлат сиёсати.

Назорат саволлари: Баҳолаш фаолияти жараёни . Баҳолаш фаолияти стандартлари. Баҳолаш фаолияти ёндашувлари. Баҳолаш фаолияти ҳуқуқий базаси. Илмий кашфиётлар. Ихтиролар . Лицензиялаш .

3-амалий машғулот: Мулк қийматини унинг турлари ҳамда хусусиятлари бўйича баҳолаш.

Дарс шакли: Кейс - стади.

Кейс-стади – Ўзбекистонда баҳолаш фаолият: бошқариш-ўзгариш-натижа.

Назорат саволлари: Мулк қиймати. Мулкнинг турлари. Мулкнинг хусусиятлари. Мулкний комплекслар. Баҳолаш мақсадлари..

4-амалий машғулот. Баҳолаш фаолиятининг ривожланиши истиқболларини белгиловчи омиллар.

Ишнинг мақсади содир бўладиган амалий вазият ва ундан чиқиб кетиш, мақсадга мувофиқ ечимини топишга қаратилган. Бу борада қуйида кейс орқали масала кўриб чиқилади.

Баҳолашни амалга оширишдан аввал баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақида керакли маълумотлар тўплаши лозим. Маълумот баҳоловчи томонидан турли манбалардан олинади. Аммо бунда барча манбалар ишончли бўлмоғи даркор. Баҳолаш фаолиятини таъминловчи информатсион омил ўзида қуйидагиларни мужассамлаштиради:

- Керакли маълумотни баҳолашни амалга оширишдан аввал ва баҳолаш мобайнида излаш (норматив-ҳуқуқий асос, баҳолаш объектлари ҳақида маълумот, буюртмачи вазифалари ва имкониятлари, регион ривожланиши).

- Иқтисодий таъсирларнинг баҳоловчи фаолияти натижаларига таъсирининг таҳлили.

- Келишувлар тўғрисидаги маълумотлар базаси баҳоловчининг қўл остида бўлиши.

- Маълумотлар таҳлилининг алгоритмлаш, автоматлаштириш, натижаларни математик моделлаштириш.

Турли кўрсаткичларга кўра маълумотлар молиявий, ҳуқуқий, бошқарув, технологик, иқтисодий турларга бўлинади

Назорат саволлари: Тузатишлар тартибини тушунтириш. Гудвил тушунчасига изоҳ беринг. Асосий фондлар нима ва уларнинг қандай турлари мавжуд. Таннархдан ютиш усулининг моҳиятини очиб беринг

Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятини ривожланиш истиқболлари.

Амалий машғулотларни ташкил этиш бўйича профессор-ўқитувчилар томонидан кўрсатма ва тавсиялар ишлаб чиқилади. Унда талабалар асосий маъруза мавзулари бўйича олган билим ва кўникмаларини амалий масалалар

ечиш орқали янада бойтадилар. Шунингдек дарслик ва ўқув қўлланмалар асосида талабалар билимларини мустаҳкамлашга эришиш, тарқатма материаллардан фойдаланиш, илмий мақолалар ва тезисларни чоп этиш орқали талабалар билимини ошириш, масалалар ечиш, мавзулар бўйича кўргазмали қуроллар тайёрлаш ва бошқалар тавсия этилади.

V. КЕЙСЛАР БАНКИ БИРИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Баҳолаш фаолиятининг методологик асослари ва тамойиллари.

Баҳолаш фаолиятининг таъминот турлари

Дарс шакли: Кейс - стади.

Режа

Кейс-стади – Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти: бошқариш-ўзгариш-натижа.

1. Тарихий аспектлари.

- а) баҳолаш фаолиятида ривожлантириш йўллари.
- б) ўзгаришлар (илмий салоҳият, технологик ўзгаришлар, ишлаб чиқариш жараёни)

2. Ўзгариш омиллари.

2.1 Инсон интеллекти риожига бўлган янгича сиёсат:

- а) баҳолаш кўникмасини шакллантиришга йўналтирилган ўқувлар, малака ошириш.
 - в) иш сифатини бошқариш.
 - с) коммуникация, мотивация.
 - д) кадрларни жалб қилиш, танлаш ва жой-жойига қўйиш, шартларини ўзгартириш.
 - е) маълумотлар банкини шакллантириш.
 - ж) касаба уюшмаси билан муносабатларни шакллантириш.
 - з) меҳнатга ҳақ тўлаш сиёсати.
- ### **3. Ўзгариш натижалари**
- а) баҳолаш фаолияти орқали ички бозорни ҳамда ташқи бозорни эгаллаш учун ҳаракатлар.
 - б) янгича ўзгаришларни доимий олиб бориш.
 - с) меҳнат унумдорлигини ошириш.
 - д) меҳнат ҳақини ошириш.
 - е) олинган фойда инсон ресурсларни илхомлантириш (мотивация) ҳамда ишнинг натижаларига қизиқиш орқали амалга оширилганлигини тан олиш.

ИККИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган ёндашувлар. Баҳолаш фаолияти жараёни ва стандартлари

Машғулот шакли: Кейс-стади

Режа

I. Мавзунинг умумий тавсифи.

II. Амалий вазият бўйича вазифларни юклатиш.

2. Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш борасида Ўзбекистон ва хориж тажрибасини таққослаш юзага келган таклиф ва ҳулосаларни ишлаб чиқиш иқтисодиётни ривожлантиришда баҳолаш жараёнини ривожлантириш дастлабки шарт шароитларни изоҳлаш.

3. Соҳалар бўйича инновацион ривожланишни қарор топтиришда ресурс имкониятларини баҳолаш.

4. Ривожланишнинг инновацион типи бўйича қуйидагилар аниқланиши керак.

- инновацияни баҳолаш услуби
- инновациялаш даражаси.
- инновациянинг натижавийлиги.

Ш. Тингловчиларга услубий кўрсатмалар бериш.

1. Гуруҳларга ажратиш (3-4 киши 1 та гуруҳга бириктирилади).

2. Гуруҳлар юклатилган топшириқ бўйича ўз жавобларини намойиш этади. 1 гуруҳнинг жавобини бошқа гуруҳлар эшитиб боради ва фикрларнинг тўғри ёки нотўғри эканлиги юзасидан (танқидий) мулоҳаза юритади.

3. Гуруҳ аъзолари ёки бошқа гуруҳдагиларнинг фикр-мулоҳазалари объектив баҳоланади. Ҳимоя қилинаётган таклифларга иштирокчиларнинг қўшилиши ёки «қўшилмаслиги» аниқ далиллар билан исботлаб берилиш керак.

4. Жавоблар кўпроқ амалиётдаги вазиятларга асосланган ҳолда бўлишига асосий эътибор берилиш талаб этилади.

5. Тренер ва гуруҳдаги тингловчилар ҳар бир гуруҳ чиқишларида келтирилган фикр-мулоҳазалар юзасида яқуний хулосалар чиқаради.

УЧИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Мулк қийматини унинг турлари ҳамда хусусиятлари бўйича баҳолаш

Машғулот шакли: Гуруҳлар динамикаси

Мақсадли гуруҳ: Олий таълим профессор-ўқитувчилари

Машғулотнинг умумий мақсади: Мулк қийматини унинг турлари ҳамда хусусиятлари бўйича баҳолаш

Машғулот давомида баҳолаш жараёнида изчил ташкилий тузилмани мақсадга мувофиқ шакллантириш назарда тутилади. Ўқитувчи тингловчиларга муҳокама этилаётган масала юзасидан гуруҳларга маслаҳат бериб боради. Ўқитувчининг асосий эътибори тингловчиларда қўйилган амалий ўйин вазифасини тўғри тушуниш ва ҳаётий тажрибадан келиб чиққан ҳолда амалий тавсиялар ишлаб чиқишга қаратилган бўлиши керак.

Гуруҳлардаги тингловчилар амалий иш фаолиятида ташкилотнинг ички ва ташқи алоқалари хусусиятлари, бундай алоқаларнинг ташкилотнинг ички ҳолатига таъсири ва бу таъсир ташкилий тузилмада қандай акс этиш ташкилот муваффақиятли фаолиятини таминлаш учун самарали ташкилий тузилмани шакллантириш устидан мунозара юритишлари лозим.

Машғулот ўтказиш тартиби.

Машғулотда иштирок этадиган тингловчилар соҳалар бўйича кичик гуруҳларга ажратилади. Ўқитувчи кейс стади машғулоти талабларини

тушунтиришдан олдин тингловчилар билан куйидаги масалалар буйича фикр алмашади (45 мин):

1. Баҳолаш гуруҳлари ташкилий тузилма буйича олинган назарий билимларни мустаҳкамлаш мақсадида фикр алмашиш (10 мин).

2. Баҳолаш фаолияти ҳақида ахборот бериш (10 мин).

3. Турли йўналишга тааллуқли гуруҳлар билан бўладиган алоқаларини аниқлаш борасида мунозара (5 мин).

Тингловчилар билан фикр алмашиш якунланиб, кейс машғулотининг шартлари бажарилади:

а) Гуруҳларда муҳокама этиладиган саволлар:

1. Белгиланган хизмат вазифалари миқёсидаги алоқаларни аниқ ифодалаб беринг.

2. Қандай вазифалар ва тадбирларни жамоа билан мувофиқлаштириш зарур ва қандай масалаларни лойиҳа раҳбари ўзи ҳал қилиши керак деб ҳисоблайсиз?

3. Қандай ташкилий тузилма лойиҳа буйича қўлланилиши мақсадга мувофиқлиги ҳақида хулоса беринг.

б) амалий вазиятлар буйича мунозаралар мақсади ва вазифасини тушунтириш.

в) гуруҳларда амалий вазият муҳокамасини уюштириш.

г) Гуруҳлар фаолиятидаги мулоқотга кўмак бериш.

■ Гуруҳларда ишлаш, амалий вазият муҳокамаси буйича гуруҳлар фикрини ишлаб чиқиш (25 мин).

■ Амалий вазият топшириқлари буйича тақдимот (20 мин).

■ Тақдимот натижалари умумлаштириш ва муҳокама ўтказиш (10 мин).

ТУРТИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Баҳолаш фаолиятининг ривожланиши истиқболларини белгиловчи омиллар.

Машғулот шакли: Кейс стади

Машғулот мақсади тингловчиларда баҳолаш фаолиятининг келажак истиқболини излаб топиш учун зарур бўлган тадбирлар кўламини ишлаб чиқишлари борасида кўникма ҳосил қилиш:

■ ташкилот истиқболини белгиловчи стратегияни ишлаб чиқиш;

■ ташкилотнинг имкониятлари доирасида ички ва ташқи омилларни аниқлаш;

■ ташкилот фаолиятига таъсир этувчи салбий ҳолатларга баҳо бериш;

■ ташкилотнинг истиқболдаги стратегиясини амалга ошириш буйича кўникмани шакллантириш.

Амалий машғулот тавсифи.

1. Мавзу ҳақида тингловчилар билан қисқача баҳс мунозара юритиш (15 дақиқа)

Баҳс мунозара жараёнида ўқитувчи тингловчилар эътиборини инновацион тараққиёт тадбиркорлик фаолиятининг ажралмас қисми эканлигига қаратиш лозим. Чунки, тадбиркорлик 3 та муҳим пойдевор асосида қурилади: шахсий қобилият, иқтисодий манфаат ва ташкилий бошқарув маҳорати.

2. Тингловчиларни кичик гуруҳларга ажратиш.

3. Мавзу бўйича кичик гуруҳларга вазифалар қўйиш:

■ Ташкилотнинг инновацион тараққиёт натижалари ҳолати бўйича аниқ мисолларда изоҳлаб бериш;

■ Инновацион ривожлантириш қобилиятини қандай шакллантириш керак деб ҳисоблайсиз?

■ Баҳолаш ташкилотларидаги кадрларини бошқариш бўйича таклифларингиз.

4. Кичик гуруҳларда ишлаш жараёни. Ўқитувчи кичик гуруҳлар фаолияти давомида қўйилган вазифаларни бажаришлари юзасидан маслаҳат бериб боради.

5. Гуруҳлар чиқишини муҳокама этиш. Бунда навбатма-навбат кичик гуруҳлар ўз хулосаларининг тақдимотини аудиторияга ҳавола этади. Бошқа гуруҳдагилар муҳолиф сифатида баҳсда иштирок этадилар.

6. Якуний хулоса чиқариш.

Ўқитувчи якунловчи хулоса чиқаришидан олдин ҳар бир гуруҳнинг кучли ва заиф томонларини айтиб ўтади. Келтирилган фикр юзасидан тингловчилардан қайта жавоб олади (10 дақиқа).

Мунозара тугагач ўқитувчи мавзу бўйича эришилган натижалар юзасидан хулоса чиқаради.

VI. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАВЗУЛАРИ

1) Мустақил ишни ташкил этишнинг шакли ва мазмуни.

Мустақил иш – мавжуд матн ёки бир қанча матнларни изоҳловчи шаклларида бири саналади. Шу боисдан, конспектдан фарқли ўлароқ, мустақил иш янги, муаллиф матн саналади. Ушбу ҳолатда янгилик, янгича тақдим этиш, материалларни тартиблаштириш, ҳар хил нуқтаи назарларни ўзаро солиштиришда алоҳида муаллифлик ёндашуви тушунилади.

Мустақил иш - ҳар хил нуқтаи назарларни ўзаро солиштириш ва таҳлил қилиш кўникмасига эга бўлишни талаб этадиган бир ёки бир қанча манбаларни ўзида мужассам этадиган ғояларни қисқача ёзма кўринишидаги тақдимотидир.

Мустақил ишнинг турлари ва тизими:

1. Ифодаланиш тўлиқлигича кўра:

- а) информатив (рефератлар – конспектлар);
- б) индикатив (рефератлар –резюме (қисқача мазмун)

2. Мустақил иш таркиби:

А) библиографик қайд этилиши:

- Ф.И.Ш.нинг номи;
- чоп этилган манзили;
- нашриёт, йил;
- саҳифалар сони.

Б) Мустақил иш матни:

- мавзу, муаммо, мустақил иш қилинадиган иш предмети, мақсади ва мазмуни;

- тадқиқот усуллари;
- аниқ натижалари;
- муаллиф хулосаси;
- иш натижаларини кўланниш соҳаси.

Ўқув фани бўйича мустақил иш тайёрлаш қуйидаги вазифаларни ҳал этишни назарда тутди:

- Ўқув предмети долзарб назарий масалалари бўйича билимларини чуқурлаштириш, талаба томонидан мавзуга ушбу олинган назарий билимларни ижодий кўникмасини ҳосил қилиш;

- Танланган касбий соҳада хориж тажрибаларини, мавжуд шароитларда уларни амалий жиҳатдан қўллаш имкониятлари ва муаммоларини ўзлаштириш;

- Танланган мавзу бўйича ҳар хил адабий манбаларни (монография, даврий нашрлардаги илмий мақолалар ва шу кабилар) ўрганиш қобилиятини такомиллаштириш ва улар натижалари асосида танқидий ёндашган тарзда мустақил, ҳамда билимдон ҳолда материални ифода этиш, ишончли хулоса ва таклифлар қилиш;

- Ёзма кўринишдаги ишларни тўғри расмийлаштириш кўникмаларни ривожлантиришдир.

“Баҳолаш иши” модулидан мустақил таълимни ташкил этишда қуйидаги

шакллардан фойдаланилади: айрим назарий мавзуларни ўқув адабиётлари ёрдамида ўзлаштириш; амалий машғулотлар учун топширилган мавзуни ахборот ресурс манбаларидан фойдаланган, расмий статистика маълумотларини тўплаган ҳолда бажариш.

Тингловчи мустақил ишни ташкил этишининг мазмуни “Иқтисодиётнинг инновацион тараққиёти” модулининг хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда қуйидагиларга асосланиб тайёрланиши тавсия этилади:

- меъёрий ҳужжатлардан, ўқув ва илмий адабиётлардан фойдаланиш асосида модул мавзуларини ўрганиш;

- тарқатма материаллар бўйича маърузалар қисмини ўзлаштириш;

- автоматлаштирилган ўргатувчи ва назорат қилувчи дастурлар билан ишлаш;

- махсус адабиётлар бўйича модул бўлимлари ёки мавзулари устида ишлаш;

- тингловчининг касбий фаолияти билан боғлиқ бўлган модул бўлимлари ва мавзуларни чуқур ўрганиш.

2) Мустақил таълим мавзулари.

“Баҳолаш иши” модулидан мустақил таълим сифатида ўрганиладиган қуйидаги мавзулар тавсия этилади:

1. Баҳо, нарх ва киймат тушунчалари.

2. Мулкни баҳолашнинг тамойиллари.

3. Кўчмас мулк объектини баҳолаш усуллари ва уларни такомиллаштириш йўллари.

4. Кўчмас мулкни инвеститсия объекти сифатида баҳолашни такомиллаштириш.

5. Ховли жойларни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини аниқлаш ва уларга баҳо бериш.

6. Кўчмас мулк бозорида турар жой хонадонлари баҳоларини асослаш.

7. Даромад келтирувчи кўчмас мулкни баҳолаш амалиётини такомиллаштириш.

8. Кўчмас мулкни баҳолашнинг харажатли усулини токомиллаштириш.

9. Маҳаллий кучмас мулк бозорлари ва уларнинг ўзига хос жиҳатларини аниқлаш ва уларга баҳо бериш.

10. Турар жой биноларини баҳолашда ҳудудий омиллар тасирини ҳисобга олиш йўллари.

11. Кучмас мулкни турли мақсадларда баҳолашда уларнинг алоҳида жиҳатларини аниқлаш.

12. Моддий объектларни кучмас мулклар таркибига киритилиши.

13. Кучмас мулк бозори.

14. Кучмас мулкни баҳолаш соҳасидаги қонуний-меърий асослари.

15. Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган тамойиллар.

16. Бино ва иншоотларнинг техник ҳолатини баҳолаш.

- 17.Баҳолашнинг харажатли усуллари.
- 18.Машина ва ускуналарни баҳолаш жараёни.
- 19.Машина ва ускуналарни баҳолашдаги харажатли ёндашув.
- 20.Машина ва ускуналарни қийматини баҳолашда қиёсий ёндашув.
- 21.Номоддий активлар ва уларни баҳолашга нисбатан учта ёндашувнинг қўлланилиши.
- 22.Ихтиро қийматини баҳолаш механизми.
- 23.Товар белгисининг қийматини баҳолаш механизми.
- 24.Облигатсиялар қийматини баҳолаш.
- 25.Актсиялар қийматини баҳолаш.
- 26.Айланма активларни баҳолаш.
- 27.Компаниялар қийматини ошириш стратегияси.
- 28.Бизнес қийматини баҳолашда қиёсий ёндашувларнинг қўлланилиши.
29. Инвеститсия лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва баҳолаш.
- 30.Корхоналар қийматини баҳолашда рисклар таҳлили.
- 31.Кредит ташкилотлари активларини бошқариш ва инвеститсион баҳолаш.
- 32.Инвеститсия лойиҳалари бўйича рискларни баҳолаш ва бошқариш.
- 33.Баҳолаш, ипотека ва риелторлик фаолиятларининг ўзаро боғлиқлиги.
- 34.Мулкни баҳолашда даромадли ёндашувнинг қўлланилиши.
- 35.Хусусийлаштирилаётган кўчмас мулк объектларини баҳолаш.
- 36.Мулкни баҳолаш жараёнини такомиллаштириш.
- 37.Ўзбекистонда интеллектуал мулк бозорини ривожлантириш масалалари.
- 38.Актсиялар ва облигатсияларни баҳолаш механизми.
- 39.Баҳолашнинг мазмун-моҳияти ва уни аҳамияти
- 40.Баҳолаш фаолиятида қимматли қоғозлар қийматини баҳолашнинг умумий методологияси.

VII. ГЛОССАРИЙ

Баҳолаш жараёни - нарх(баҳо) ҳақида хулоса чиқариш учун маълумотлар таҳлилини ўз ичига олган, масалани аста-секин ҳал этиш тадбири.

Бозор - нархлар механизми орқали харидорлар ва сотувчиларни учраштиришнинг иқтисодий амали.

Баҳолаш ҳақидаги ҳисобот - баҳоловчининг нарх ҳақида ўз фикрини тасдиқлаш учун тақдим этадиган ҳужжати. Ҳисобот қисқа (бир бетлик) ёки тўлиқ (баён) шаклда тайёрланиши мумкин. Ҳисобот одатда қуйидагиларни ўз ичига олган бўлиши керак: а) титул варағи; б) баҳоланаётган мулк ва у билан боғлиқ ҳуқуқларнинг баёни; в) баҳолаш нархи; г) баҳолаш муддати; д) эҳтимоллар ва чекловчи шартлар; э) тўпланган ахборот ва нарх қиймати ҳақида фикр олиш учун қўлланилган усуллар таърифланган асосий қисм; ж) турли усуллар ёрдамида олинган натижаларни мувофиқлаштириш; з) иловалар, фотосуратлар ва бошқа маълумотлар.

Баҳоланган қиймат - маълумотларнинг таҳлилига асосланган, баҳоловчи аниқлаган баҳолаш нархи.

Баҳолаш - нархни аниқлаш жараёни ёки натижаси, нарх қиймати ҳақида фикр ёки уни баҳолаш.

Баҳоловчи - кўчмас мулкни баҳолаш тажрибасига, тайёргарлигига ва малакасига эга бўлган шахс.

Бино (иншоот) паспорти - бино (иншоот) ҳақида техник ва техник-иқтисодий маълумотларни, унинг техник ҳолати ва бинонинг бутун хизмат қилиш муддати давомидаги қурилиш конструктсияларини сақлаш ва таъмирлаш бўйича бажарилган ишларни ҳисобга олган ҳужжат.

Бино (иншоот) ни паспортлаштириш - бино ва иншоот ҳақидаги техник ва техник-иқтисодий маълумотларни ҳисобга олиш ва уларнинг техник ҳолатини баҳолаш бўйича ишларни ташкил этиш.

Бирликнинг жорий қиймати омили - дисконтнинг берилган қўйилмаси ҳисобга олинган ҳолда маълум давр охирида олинадиган жорий 1 сўм.

Бозор қиймати - бу кўчмас мулкдаги бирор бир манфаатнинг (мулк ҳуқуқлари, масалан, мерос бўлиб қолган ижара ҳуқуқларининг ва ҳ.к.) эркин бозордаги энг эҳтимолли сотилиш қиймати. Ёки, харидор ва сотувчи рози бўлган пул ёки пул эквивалентида ифодаланган қиймат. Бунда улардан биронтаси ҳам мушкул ҳолатга тушиб қолмайди, иккови ҳам ўзига ҳос асосларга эга бўлади, этарлича хабардор бўлишади ва ўз манфаатларига кўра иш кўришади.

Бозор нархи - келишувда тўланган сумма - бу тарихий далил. Бозор нархи - албатта яхши хабардор бўлмасида, босимдан озод бўлган ва мустақил иш кўрган харидор ва сотувчи ўртасидаги музокаралар натижасида амалга оширилган келишув нархи.

Баҳолаш санаси - баҳолаш ҳақидаги фикр кучга эга бўлган муддат.

Бирлик амортизатсиясига пул қўйиш - кредитнинг камаяётган қолдиғи бўйича ҳисобланувчи фоиз шароитида бир пул бирлик кредитни тўлаш учун зарур даврий тўлов.

Бино (иншоот) инвентаризатсияси - объектларнинг асл техник ҳолатини даврий текшириб ва қурилмалар қийматини белгилаб, уларни рўйхатга олиш.

Бино ва иншоот учун капиталлаштириш коэффитсиенти - бино ва иншоотларга тааллуқли даромадни, бинода ҳисобга олинган капитални капиталлаштириш учун қолдиқ техникасида фойдаланилувчи коэффитсиент.

Бино (иншоот)лар чидамлилиги - эксплуататсия жараёнида техник хизматлар ва даврий равишда таъмирлаш ишлари бажарилган ҳолда объектларнинг маълум вақт мобайнида ишга қодирлигини сақлаш хусусияти.

Бино (иншоот)лар ишончилиги - объектларнинг белгиланган чегарада ва маълум шароитларда ўзларининг асосий хусусиятларини сақлаб қолган ҳолда, юклатилган вазифаларни бажариш қобилиятидан иборат бўлган хоссалар.

Бино ва иншоот учун қолдиқ техникаси - бино ва иншоотлар қийматини баҳолаш усули. Қолдиқ техникасига мувофиқ, эр майдонига тўғри келадиган даромад чиқариб ташланганидан кейинги соф муомала даромадининг қолдиғи биноларга тегишли даромадни ташкил этади. Бинолардан тушган даромадларни капиталлаштириш учун ишлатиладиган коэффитсиент ҳам маблағ даромадини, ҳам маблағ қайтишини ҳисобга олади. Эрга тегишли даромад фақат маблағдан тушган даромадни ҳисобга оладиган коэффитсиент бўйича капиталлаштирилади. Бу иккита қиймат кўрсаткичларининг суммаси объектнинг умумий қийматини беради.

Вазифавий (маънавий) эмирилиш - маълум иншоотнинг янги бино билан қиёслаганда фойдалиликни таъминлашга нисбатан ноқодирлиги оқибатида қийматнинг йўқолиши.

Вазифавий фойдалилик - лойиҳани бозор андозалари билан солиштириш кўрсаткичи.

Гаров хат, ёки ипотека - молиявий мажбурият, унга кўра қарз берувчи ёхуд қарздор қарзни тўлаш учун мулкни гаровга қўяди; тилхатли оддий векселдан иборат.

Гаров қиймати - ипотека қарзини таъминлаш мақсадидаги активнинг қиймати; шунингдек, ипотека қарзининг бозор қиймати.

Давр ичидаги бирликнинг тўпланган суммаси - мазкур омил ҳар бир давр оралиғи сўнггида депонлаштирилган тенг суммалар сериясининг қиймати бутун белгиланган муддат тамом бўлиши билан қандай бўлиши керак, деган саволга жавоб беради.

Даромаднинг умумий қўйилмаси - соф муомала даромадини даромад келтираётган кўчмас мулкнинг сотилиш нархига ёки қийматига бўлиш орқали олинадиган математик коэффитсиент. Шунингдек, капиталлаштиришнинг умумий коэффитсиенти деб ҳам аталади.

Даромад мултипликатори - мулк келтирадиган даврий даромадга карра бўлган сумма сифатида мулк қийматини ифодаладиган коеффитсиент.

Даромад - молиявий ва бошқа фойдалар.

Даромадли ёндошув - қиймат келгуси даромад учун ҳуқуқларнинг жорий қийматига тенгдир, деган эҳтимолга асосланган кўчмас мулкни баҳолашнинг анъанавий усулларида бири.

Даромаднинг ички қўйилмаси - инвеститсиялардан тушган дисконтланган даромадлар инвеститсион харажатларга тенглашадиган қўйилма.

Даромад келтирувчи мулк - ўз эгасига даврий даромад келтирувчи мулк, масалан, идора биноси ёки тураржой мажмуаси.

Дефлятсия - нархларнинг умумий даражасининг пасайиши.

Дисконт, ажратма - кредит олиш мақсадида тўланадиган пул суммаси. Кредит тақдим этилаётган вақтда унинг асосий суммасидан чиқариб ташланади.

Дисконтлаш - инвеститсиялардан тушган пул киримларини уларнинг жорий қийматига келтириш жараёни.

Даромаднинг умумий қўйилмаси - соф муомала даромадини даромад келтираётган кўчмас мулкнинг сотилиш нархига ёки қийматига бўлиш орқали олинадиган математик коеффитсиент. Шунингдек, капиталлаштиришнинг умумий коеффитсиенти деб аталади.

Эмирилишни тўғридан-тўғри устига қўшиб ҳисоблаш - даромадга солиқ солиш мақсадида эмирилишни устига қўшиб ҳисоблаш усули. Унга кўра, активнинг харид қилинишига кетган дастлабки харажатлар ва унинг ликвидатсион қиймати ўртасидаги фарқ эмирилишни устига қўшиб ҳисоблашнинг бутун муддати давомида, тенг улушларда чиқариб ташланади.

Эмирилишни устига қўшиб ҳисоблаш усули - солиқ солишда - активларнинг маълум турлари бўйича эмирилиш учун тутиб қолинган солиқ суммасини аниқлашда фойдаланилувчи усул. Умуман эмирилишни устига қўшиб ҳисоблаш усуллари тўғри ва тезкор усулларга бўлиниши мумкин.

Эмирилиш - объект жисмоний ҳолатининг ёмонлашуви ва унинг маънавий эмирилиши туфайли қийматнинг йўқолиши. Йиғилиб қолган эмирилиш объектнинг баҳолаш муддатидаги тикланма (ўриндошлик) нинг жорий қиймати ва ҳақиқий бозор қиймати ўртасидаги фарқ сифатида таърифланади.

Эмирилишни устига қўшиб ҳисоблаш - бухгалтерлик ҳисобларида маълум қилинган ва компания активларининг ўрнини босиш учун ҳисоблаб устига қўшилган маблағлар миқдорини акс эттирувчи сумма.

Ер рентаси - ижарачи эр ижараси ҳақидаги шартномага кўра киритадиган тўлов.

Ер битими - бу шартномага кўра сотувчи эр майдони учун биринчи пул тўловини олади, аммо одатда қарзнинг бутун йиғиндиси тўланмагунича мулк титулини бермайди.

Ер майдони - мазкур кўчмас мулкнинг ҳуқуқий тарифида белгиланган ҳудуд майдони кўринишидаги кўчмас мулк қисми.

Ер 1. Майдон заҳираси, ҳудуд. **2.** Кўчмас мулк атрибутини белгиловчи ҳудуд майдони кўринишидаги хусусий мулк.

«Ер» атамасининг одатдаги маъноси куруқликнинг сув билан қопланмаган майдонини англатади, бу сўзнинг ҳуқуқий мазмуни эса кўчмас мулкни билдиради (бу мазмунда ҳам эр атамаси замин эмас, ҳудуд маъносида ишлатилади).

Ер учун қолдиқ техникаси - биноларнинг қиймати маълум бўлгандаги эр қийматини баҳолаш усули.

Жисмоний эмирилиш - ички жараёнлар ва ташқи омиллар таъсири остида умуман бино (иншоот) ларнинг ҳамда уларнинг алоҳида таркибий қисмлари, конструксиялари, муҳандислик тизимларининг дастлабки эксплуататсион хусусиятларини йўқотиши.

Жисмоний эмирилиш - бу эксплуататсия жараёнидаги табиий жараёнлар ҳисобига қийматнинг йўқолиши. У эмирилиш ва бузилиш, чириш, занглаш, синиш ва конструктив нуқсонларда ифодаланади.

Зилзилабардошлик - бино (иншоот) нинг одамлар хавфсизлиги, қурилиш конструксиялари ва қимматли жиҳозлар бутлигини таъминлаган ҳолда, ҳисобий кучга эга бўлган зилзила таъсирларига қарши туриш қобилияти.

Зоналаштириш - ҳудудни раёнларга бўлишга ва ҳар бир ажратилган раёнда эрдан фойдаланиш хусусияти ва суръатини белгиловчи қоидаларни белгилашга имкон берадиган ҳуқуқий қурол.

Ижара - Келишув, бунга кўра мулкдор рента тўланиши шарти билан маълум муддатга ёлловчига объект учун мулк ҳуқуқини эмас, балки фойдаланиш ва махсус эгалик қилиш ҳуқуқини беради.

Ижарачи 1. Энг юқори кредит рейтингига ва энг кам таваккалга эга, деб ҳисобланган шахс. **2.** Ёлловчи.

Инвеститсиялар - даромадлар ёки фойда олиш учун пул маблағларини киритиш; даромадлар ёки фойда олиш учун ҳарид қилинган мулк.

Инвеститсиянинг фойдали иш коэффициентси - инвеститсиялар учун даромаднинг ички қўйилмаси.

Инвеститсияни қайтариш ёки унинг ўрнини қоплаш - сармоядорнинг бошланғич инвеститсиялар суммасини олишини англатади. Бу сумма активга эгалик қилиш даври ичида қийматнинг йўқолишини акс эттиради.

Инфлятсия - одатда истеъмол нархлари кўрсаткичи билан ўлчанадиган валютанинг ҳарид қилиш қобилиятининг пасайиши.

Ишлар доирасига кўра ажратиш усули - харажатли ёндошувдаги баҳолаш усули; харажатлар дурадгорлик, тош териш, сан-техника ва бошқа шу каби ишларнинг турли кўринишлари бўйича гуруҳларга ажратилади.

Иқтисодий рента - ижара ҳақидаги шартномада белгиланган битим рентасидан фарқ қилувчи, бинодан тушган ялпи рента даромадларининг бозор

томонидан белгиланган суммаси. Иқтисодий назарияга кўра - омилни ишлаб чиқаришда ишлатиш учун зарур бўлган миқдордан ортиқ кўшимча киримлар.

Иқтисодий эмирилиш - рақобат ёки атрофдаги эрдан фойдаланиш вариантларининг ўзгаришлари каби баҳоланувчи мулкка нисбатан ташқи бўлган омиллар ҳаракати натижасида қийматнинг йўқолиши. Қаранг: эмирилиш.

Инвуд омили - одатдаги аннуитетни баҳолашда фойдаланиладиган мултипликатор. Уилям Инвуд шарафига номланган. Бирликнинг давр ичидаги жорий қиймати.

Ипотека - қарзни қоплаш учун ўз мулкини гаровга қўйиш.

Кадастр - бу тегишли объектни даврий ёки узликсиз кузатишлар орқали тузилган маълумотлар тўплами.

Капиталлаштириш - келгусида кутилган даромадларни бир вақтда мазкур паллада олинадиган қийматга айлантириш.

Капитал ўрнини қоплаш (қайтариш) нинг тўғри чизиқли меъёри - кўчмас мулкда - активнинг ҳаёт муддати давомида унинг қиймати даврий тарзда бир текисда, масалан, 50 йил давомида йилига 2% га пасайиб бориши кутилган ҳолдаги капиталлаштириш коэффитсиенти қисми. Бунда уларнинг эксплуатациясига йўл қўйиб бўлмайди ёки мақсадга мувофиқ эмас (унинг соз ёхуд ишга яроқлилик ҳолатини тиклаб бўлмайди ёки мақсадга мувофиқ эмас).

Кондоминимум (ўзаро эгалик қилиш) - мулкнинг ҳуқуқий шакли бўлиб, унга кўра объект шахсий мулк ва ўзаро мулкнинг таркибий қисмларига бўлинади.

Капиталлаштириш коэффитсиенти - даромадлар оқимини капитал қийматнинг ягона йиғиндисига қайтадан ҳисоблашда фойдаланилувчи қўйилма. Капитал қийматнинг ягона суммаси даврий даромаднинг капиталлаштириш коэффитсиентига нисбати каби ҳисоблаб чиқилади. Кўчмас мулк соҳасида капиталлаштириш коэффитсиенти фоизни ва кўп ҳолларда - қайтарма инвеститсияни ўз ичига олиши керак.

Капитал даромади - пул маблағлари киримлари ва қайта сотувдан тушган пул билан аниқланадиган бошланғич хусусий капитал даромадининг ички қўйилмаси. Солиқлар тўлангунга қадар ва тўланганидан кейинги иккита қўйилма мавжуддир.

Капиталлаштириш меъёри - кўчмас мулкнинг бозордаги қийматининг ўзи келтирган соф даромадга муносабати.

Кўчмас мулк - эр ва ундаги иншоотлар ҳамда фақат эр учун ишлатиладиган атама. Кўчмас мулк - бу эр майдонлари ва у билан узвий боғлиқ бўлган ҳамма нарсалар, яъни: бинолар, иншоотлар, бошқа мулк мажмуалари, кўп йиллик дарахтлар ҳамда эр ости бойликлари. Кўчмас мулк бошқа жойга олиб ўтилиши унга зиён этказадиган мулк сифатида таърифланади.

Кўчмас мулкнинг ҳуқуқий таърифи - майдон ва кўчмас мулк объектининг таърифи бўлиб, унга кўра улар судда ишни кўриш учун мақбул ҳолда бир маънода тенглаштирилиши мумкин.

Кўчмас мулк ҳуқуқлари - кўчмас мулкдан фойдаланиш, эгалик қилиш ва бошқариш билан боғлиқ мулк ҳуқуқлари.

Кўчмас мулк бозори - бу мулк ҳуқуқларини беришга, нархларни белгилашга, эрдан фойдаланиш ва уни яхшилашлар (бинолар, иншоотлар, дарахтлар) нинг рақобат қилувчи турлари ўртасида худудларни қайта тақсимлашга имкон берадиган механизмларнинг муайян тўплами.

Ликвидатсион қиймат - мулкнинг иқтисодий ҳаёт муддати сўнггида тахмин қилинган қиймати.

Ликвидлик - актив пулга ўтказилиши мумкин бўлган энгиллик.

Маблағ қайтишининг самарали меъёри - дисконтнинг умумий коэффитсиенти ва қўйилмаси ўртасидаги фарқ. Эмирилиш оқибатида йўқолувчи қийматнинг улушига кўра ўлчанган маблағ қайтарилишининг ҳар йилги меъёри.

Маҳаллий шароитлар учун тузатиш коэффитсиенти - республиканинг турли шаҳарларида қурилиш баҳосидаги фарқларни ҳисобга олиш учун қўлланувчи коэффитсиент.

Маънавий эмирилиш - бинолар (иншоотлар) нинг баҳолаш вақтида кўрсатилган меъёрий, ҳажмли-режали, меъморий-конструктив, санитар-гигиеник ва технологик талабларга мос келмаслиги.

Мажбурият - бирор бир шахс мулк сотиб олганида ва шахсий жавобгарликни қабул қилмасдан ипотека тўловлари бўйича мажбуриятни ўз зиммасига олганида вужудга келувчи мажбурият. Шахсий жавобгарликни биринчи қарз берувчи ўз зиммасига олади.

Муомала ҳаражатлари - қарз хизмати ва даромад солиқлари ичига кирмаган даромад келтираётган мулкнинг эксплуатациясига кетган ҳаражатлар.

Мустақил баҳолаш - малакали, манфаатдор бўлмаган тараф бажарадиган мулк қийматининг баҳоланиши.

Мувозанатлик тамойили - баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра эрнинг максимал қийматини олишни таъминлайдиган ишлаб чиқаришдаги турли омилларнинг оптимал бирикмаси эрдан фойдаланишнинг исталган тури учун мавжуд бўлади. Шунингдек, пропорционаллик тамойили сифатида ҳам маълумдир.

Мувофиқлик тамойили - баҳолаш тамойили, унга кўра объектнинг баҳоси унинг меъморий услуби, қулайликлар ва хизматлар даражаси, бозор эҳтиёжларига қанчалик жавоб бера олишига боғлиқ бўлади.

Мулк ҳуқуқи - ўз хоҳишига кўра бирор бир мулкка эгалик қилиш, фойдаланиш ва бошқариш, ўз ваколатларини бошқа шахсга бериш, мулкни гаров тариқасида ишлатиш ёки унга нисбатан бошқа усулларни қўллаш, ўз мулкни бошқа шахсга хусусий қилиб ёки бошқариш учун тақдим этиш ҳамда ўз мулкига нисбатан қонунга хилоф бўлмаган исталган ишларни қилиш ҳуқуқи. Қонуний эгалик қилиш ҳуқуқи - бу мазкур мулкга шахсий эга бўлиш имконияти. Фойдаланиш учун қонуний ҳуқуқ мулкдан фойдаланиш

имкониятини тақдим этади. Бошқариш учун қонуний ҳуқуқ - бу мулкнинг ҳуқуқий тақдирини аниқлаш имконияти (бирор шаклда мусодара қилиш, бузиб ташлаш ва ҳ.к.).

Мураккаб фоиз - асосий сумма каби худди шундай аввал устига қўшиб ҳисобланган исталган фоизлар учун олинадиган фоиз.

Нарх - хусусий мулк объекти учун тўланадиган сумма. Одатда пулда ифодаланадиган исталган сумма.

Негизий қўйилма - биринчи тоифали ҳаридорларга тақдим этилувчи қисқа муддатли кредитлар бўйича банк томонидан ундириладиган фоиз қўйилмаси.

Негизий рента - фоиз ижараси ёки муомала ҳаражатлари ўсишини кўзда тутган ижара вақтида эр эгасига тегишли ижара тўловининг энг кам қўйилмаси.

Олдиндан кўриш тамойили - баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра даромадларнинг жорий қиймати ёки келгусида мулкга эгалик қилишдан кутиладиган бошқа фойдалар томонидан қиймат аниқланади.

Омил - бошқа сонга қўпайтирилганидан сўнг маълум натижа берадиган исталган сон ёки символ; коэффитсиентга тескари миқдор.

Опцион - кўчмас мулк эгасининг бошқа томонга тақдим этадиган белгиланган нарх ва шартларга кўра муайян вақт давомида мулкни сотиб олиш ёки ижарага олиш ҳуқуқи.

Одатдаги аннуитет - ҳар бир даврнинг охирида олинадиган ёки тўланадиган тенг даврий киримлар ёки тўловлар серияси.

Пул маблағлари - республиканинг қонуний тўлов маблағларида ифодаланган пул суммалари ёки уларнинг талабга кўра тўланиши керак бўлган эквиваленти. У абсолют ликвид активдир.

Пул эквиваленти - жорий қийматнинг пул суммасига келтирилган, молиявий шартлар қийматини ҳамда мазкур объектга тааллуқли исталган бепул хизматларни эътиборга олувчи мулк нархи.

Пул бирлигининг олтига амали - (мазкур олтига амалдан ҳар бирининг изоҳига қаранг).

- Мураккаб фоиз
- Давр мобайнида бирликнинг тўпланиши
- Ўрнини қоплаш фонди
- Бирликнинг жорий қиймати
- Аннуитетнинг жорий қиймати
- Бирликнинг амортизатсияси учун тўлов.

Пул бирлигининг тўпланган суммаси - жорий сумманинг келгуси қийматини ҳисоблаш учун ишлатиладиган омил. Шундай шарт билан-ки, жорий қиймат даврий тўпланадиган фоизни келтириб, маълум вақт давомида ушланиб қолинади.

Пул қўйиш тамойили - ишлаб чиқаришнинг бирор бир қўшимча омилининг мавжудлиги ёки йўқлиги оқибатида хўжалик объектидан тушган

қийматни ёхуд соф даромад кўпаядиган ёинки камайдиган суммани аниқлайдиган баҳолаш тамойили.

Рақобат тамойили - баҳолаш тамойили бўлиб, унга кўра ишлаб чиқариш омилларини тўлаш учун зарур бўлган даромаддан кўра фойда каттароқ бўлган ҳолларда тегишли бозордаги рақобат кучаяди. Бу эса ўз навбатида ўртача соф даромадларнинг пасайишига олиб келади.

Реверсия омили - қайта сотишдан тушган пулни баҳолаш учун фойдаланиладиган пул бирлиги жорий қийматининг омили.

Реинвеститсиялар қўйилмаси - фоиз қўйилмаси бўлиб, унга кўра даромад келтираётган мулкдан тушган маблағлар, айнан уларнинг маблағнинг қайтишини таъминлайдиган қисми қайта инвеститсияланади.

Рента ёки ижара тўлови - кўчмас мулкдан фойдаланганлик учун тўловлар.

Рента мултипликатори - қаранг: Ялпи рента (даромад) мултипликатори.

Сервитут - бошқа шахснинг эридан бир ёки ундан кўп шахслар томонидан чекланган фойдаланиш ҳуқуқи.

Солиқ қўйилмаси - солиқ кўринишида тўланиши керак бўлган даромад ёки қийматнинг қисмини аниқлайдиган қўйилма.

Сотувларнинг тўғридан-тўғри қиёсий таҳлилига ёндошиш - таққосланувчи объектларнинг яқинда бўлган сотувларини баҳоланаётган объект билан қиёслаш орқали қийматни баҳолаш усули уларнинг орасидаги фарқларни ҳисобга оладиган мувофиқ тузатишлардан сўнг қўлланади. Бу усул ўхшаш келишувларни топиш ва улар бўйича ахборот йиғиш мумкин бўлган фаол бозор учун самаралидир.

Салоҳиятли ялпи даромад - ижарага топшириладиган барча қўл остидаги объект бирликлари ижарага олинганда ва ижарачилар ижара тўловининг бутун суммасини киритганда олинадиган ялпи киримлар.

Самарали солиқ қўйилмаси - мулкка солиқ солишда - устига қўшиб ҳисобланган солиқлар ва бозор қиймати ўртасидаги фоизий муносабат.

Таваккалсиз қўйилма - энг кам таваккалга эга инвеститсиялар бўйича фоиз миқдори.

Тамойил - фундаментал ғоя бўлиб, бошқа ҳолатлар унга асосланади.

Талаб ва таклиф тамойили - бу тамойилга кўра талаб ва таклифнинг бири-бирига ўзаро таъсири натижасида нарх белгиланади.

Таклиф - бу маълум иарх бўйича мавжуд бўлган товарлар сони.

Талаб - маълум нарх бўйича сотиб олинадиган товарлар ва хизматлар сонини аниқлайдиган асосий иқтисодий тушунча.

Таваккал - беқарорлик ёки ўзгарувчанлик; кўчмас мулк сармоядори кутилган даромадларни олмаслиги эҳтимоли; шунингдек - зарарлар эҳтимоли.

Таваккал қўйилмаси - капитални жалб этиш учун зарур бўлган инвеститсиялар учун даромадлар қўйилмаси; таваккал даражасига мувофиқ ҳисобланадиган соф даромад қўйилмаси.

Тўғридан-тўғри умумий капиталлаштириш - даромадни капиталлаштириш усули. Бу усулга кўра солиштирилувчи объектлар таҳлили ва бу объектлардан келган даромадларни уларнинг сотилиш нархлари билан қиёслаш натижасида олинган коэффитсиент, соф муомала даромадига бўлинади.

Тўғри чизиқли капиталлаштириш - капиталнинг тўғри чизиқли қайтиши меъёрини, фоизнинг қўйилмасига қўшилиши орқали кўчмас мулк учун капиталлаштириш коэффитсиентини ҳисоблаш усули.

Тўғридан-тўғри ҳаражатлар - лойиҳанинг жисмоний амалга оширилиши билан бевосита боғлиқ бўлган ҳаражатлар.

Тенг аннуитет - даврий тенг қиримлар ёки тўловлар серияси.

Титул - кўчмас мулк учун қонуний Ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжат.

Тўпланган эмирилиш - баҳолашда - бу мулкнинг ҳақиқий қиймати такрор ишлаб чиқаришнинг тўла қийматидан камроқ бўлиб боришига олиб келувчи исталган фойдалиликнинг йўқолиши.

Тўпланган фоиз - келиб тушган аммо тўланмаган фоиз (даромадлар).

Улушли баҳолаш - бутун мулкдаги фақат бир таркибий қисмни ёки ҳуқуқий манфаатни баҳолаш. Масалан, фазо бўшлиғи, эр сатҳи ва эр ости ҳуқуқларини алоҳида баҳолаш.

Умуман мулк учун қолдиқ техникаси - даромадли ёндошувнинг бир тури бўлиб, унга кўра башорат қилинган даромадларнинг жорий қийматини ва башорат қилинган қайта сотишдан тушган пулнинг жорий қийматини бири-бирига қўшиш орқали мулкнинг жорий қиймати баҳоланади.

Ҳаридор бозори - ҳаридорлар жуда фойдали шартлар ва нархларга эриша оладиган бозор. Одатда бунга умумий иқтисодий вазият ёки мувофиқ минтақада эрдан фойдаланиш таклифларининг кўплиги сабаб бўлади.

Ҳаражатли усул - асосида ўриндошлик тамойили ётади. Унга кўра сармоядор иморат учун тегишли майдонни олиш ва вазифаси ҳамда сифатига кўра турдош объектни ортиқча узлуксиз қурилишига кетадиган суммадан ортиқроқ маблағни кўчмас мулк объекти учун тўламайди.

Ҳарид учун ипотека - ҳариднинг бир қисмини ёки бутун баҳосини тўлаш учун сотувчининг ҳаридорга тақдим этадиган кредити.

Ҳаражатларни баҳолаш - бир неча усулдан бири ёрдамида қурилишнинг тахминий қийматини ҳисоблаш жараёни.

Хизмат (хаёт) муддати усули - тўла қайта тиклаш қийматини объектнинг ҳақиқий ёшини унинг фойдали иқтисодий ҳаётининг узоклигига муносабатига тенг коэффитсиентга кўпайтириш орқали йиғилган эмирилишни баҳолаш усули.

Хизмат муддати - тақвим вақти бўлиб, бу вақт давомида турли омиллар таъсири остида бино (иншоот) дан келгусида фойдаланиш мумкин бўлмай қолади, қайта тиклаш эса - иқтисодий жиҳатдан фойдасиз бўлади.

Хусусийлаштириш - мулк шаклининг ўзгариши, унинг давлат мулкидан хусусий (шахсий, жамоа) мулкига (кўчмас мулк, корхоналар, ташкилотларга ва х.к.) ўтиши.

Ҳар йилги фоиз қўйилмаси - кредитнинг ҳар йилги самарали қиймати.

Ҳақиқий ялпи даромад - ижара тўловидан этарли даражада фойдаланмаганликдан ва уларнинг киритилмаганлигидан кўрилган зарарлар чиқариб ташлангандан кейинги даромад келтирувчи мулкдан тушган ялпи пул киримлари.

Ўсувчи ва камаювчи даромадлар тамойили - баҳолаш тамойили бўлиб, унга мувофиқ ишлаб чиқариш омилларининг қайд қилинган тўпламига заҳиралар қўшилгани сайин соф даромадлар ўсувчи суръатларда маълум нуқтага этиб боргунча кўпаяди. Бу нуқтадан ўтилгандан сўнг қийматнинг ўсиши қўшилаётган заҳираларга кетган харажатлардан камроқ бўлмагунча умумий даромадлар пасаяувчи суръатларда ўсишда давом этади.

Ўриндошлик тамойили - бу тамойилга кўра энг паст нарх ёки тенг фойдали бўлган бошқа мулкни сотиб олишга кетган харажатлар орқали мулкнинг максимал қиймати аниқланади.

Ўсиб борувчи аннуитет - даврий тўловнинг тартибли кўпайишини ваъда қилувчи ёки талаб этувчи даромадлар оқими.

Ўртача улушли қўйилма - турли сармоядорларнинг сотиб олинган маблағдаги улушларини ва уларга мувофиқ даромаднинг таваккалли қўйилмаларини ҳисобга оладиган капиталлаштиришнинг умумий коэффитсиенти.

Ўртача қўйилма - даромад қўйилмасини баҳолаш учун фойдаланиладиган техника. Мазкур қўйилма ҳисобланган вақтда инвеститсиялар йиғиндиси инвеститсиялардан тушган киримлар йиғиндисидан чиқариб ташланади. Натижа эса эгалик қилиш йиллари сонига ва сўнгра инвеститсияларнинг умумий йиғиндисига бўлинади.

Ўрнини қоплаш фондининг омили - даврларнинг маълум сонидан сўнг фоизнинг берилган қўйилмаси шароитида жами қолдиқ 1 сўмни ташкил этиши учун даврий тарзда депонлаштириш зарур бўлган пул суммасини кўрсатувчи ҳисоб рақами.

Ўрин қоплаш фонди - ҳисоб учун даврий пул тўловлари, ҳисобий маблағлар устига қўшиб ҳисобланган фоизлар билан бирга активларни алмаштириш ёки қарзларни узиш учун фойдаланилади.

Қадрсизланиш - қаранг: эмирилиш.

Қайта сотилиш нархи - эгалик қилиш даврининг охирида актив сотилишидан тушган ялпи сумма.

Қарз мажбурияти 1. Молияда - узоқ муддатли қарз мажбурияти; қарздорлик гувоҳномаси бўлиб, унга кўра фоиз тўланади.

2. Ҳуқуқан - олинган мажбуриятни таъминлаш учун киритилган сумма.

Қиёслаш усули - сотувларнинг тўғридан-тўғри қиёсий таҳлилига ёндошиш.

Қиёсий бирлик усули - умумий олинган асосий иншоотнинг 1 кв. метри ёки бошқа бирликнинг тўла қийматини аниқлаш орқали бинони қуришга кетган ҳаражатларни баҳолаш усули.

Қиёсий бирлик - баҳоланаётган мулк ва солиштирилувчи объектлар учун умумий ўлчов бирлиги.

Қиймат - пулда ифодаланган товар ёки хизмат қиймати.

Қийматнинг сўнгги баҳоси - баҳоловчи маълумотларни таҳлил этиб чиқиб, унга асосий ёндошув қўлланиб олинган қийматнинг кўрсаткичларини мувофиқлаштириб, қиймат ҳақида сўнгги мулоҳазани билдирганидан кейин чиқарилган қийматнинг баҳоси.

Қийматни баҳолаш - ваколатли шахс, яъни кўчмас мулкни таҳлил этадиган ва баҳолайдиган мутахассис томонидан ўтказиладиган кўчмас мулк объектининг, ундан бирор бир шахсий манфаатнинг ҳисобий ёки эксперт қийматларини аниқлаш.

Қолдиқли маҳсулдорлик тамойили - бу тамойилга кўра материаллар, меҳнат ва тадбиркорлик ҳаракатлари ҳаражатлари тўланганидан сўнг соф даромадни эрга тегишлилиги.

Фоиз қўйилмаси - 1. Бу қўйилмага кўра қарзга берилган пуллар қарз берувчига даромад келтиради.

2. Асосий сумма учун даромад қўйилмаси. Асосий суммаларни келгуси қийматга келтириш ёки кутилган келгуси суммаларни жорий қийматга дисконтлаш учун фойдаланиладиган қўйилма. Фоиз қўйилмаси маблағнинг қайтишини ҳисобга олмайди. Уни самарали ва номинал қўйилмага ажратиш лозим.

Фойдаланиш қиймати - мулкдан фойдаланишнинг маълум вариантыдаги мулк қиймати. Масалан, аниқ бир бино келтирадиган даромадга пул қўйиш қиймати. Фойдаланиш қиймати бозор қийматидан фарқ қилиши мумкин.

Еллвуд техникаси - пул қиримларининг жорий қиймати ва даромад солиқлари чиқариб ташланишидан олдин қайта сотишдан тушган пул асосида мулк қийматини ипотека-инвеститсион баҳолаш техникаси; Л.У.Еллвуд номи билан аталади.

Энг яхши ва самарали фойдаланиш тамойили - капиталлаштиришдан сўнг эрнинг энг юқори жорий қийматини берадиган даромад оқимини яратувчи эр майдонидан қонуний, жисмоний эҳтимоли бўлган, молиявий асосланган ҳолда фойдаланиш.

Ескириш - технологиянинг, одамларнинг одатлари ва дидлари ёки атроф-муҳитнинг ўзгаришлари сабаб бўлган мулк объекти фойдалилигининг камайиши натижасида қийматнинг йўқолиши.

Яроқсизлик ҳолати - объектнинг шундай ҳолатики, бунда қўйилган вазифаларни бажариш қобилиятини таърифловчи битта бўлса ҳам параметрнинг миқдори меъерий-техник ва (ёки) конструкторлик ҳужжатларида белгиланган талабларга мос келмаслиги.

Ялпи рента (даромад) мултипликатори - мулкнинг сотилиш нархини салоҳиятли ёки ҳақиқий ялпи даромадга бўлиш натижаси.

Яроқлилиқ ҳолати - объектнинг шундай ҳолатики, бунда қўйилган вазифаларни бажариш қобилиятини таърифлайдиган барча параметрлар миқдори меъёрий-техник ҳужжатларнинг талабларига мос келиши.

Яхши (соз) ҳолат - объектнинг меъёрий-техник ва/ёки конструктив ҳужжатларининг барча талабларига мос келадиган ҳолати.

Яхшиланишлар — эр майдонида инсон томонидан яратилган бино ва иншоотлар, ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш.

Яхшиланишлар коеффитсиенти - бино ва иншоотлар қийматининг бутун мулк қийматига нисбати.

VIII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

I. Меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар.

1. Мирзиёв Ш.М. Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик – ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қондаси бўлиши керак. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ҳисобот йил яқунлари ва 2017 йил истиқболларига бағишланган мажлисидаги Ўзбекистон Республикаси Президентининг нутқи. // Халқ сўзи газетаси. 2017 йил 16 январь, №11.

2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича ҳаракатлар стратегияси тўғрисида”ги ПФ-4947-сонли Фармони

3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 20 апрелдаги “Олий таълим тизимини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги қарори

4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Солиқ маъмуриятчилигини тубдан такомиллаштириш, солиқлар ва бошқа мажбурий тўловларнинг йиғилувчанлигини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2017 йил 18 июлдаги ПФ-5116 сонли Фармони

5. Давлат солиқ хизмати органлари фаолиятини ҳуқуқий тартибга солишни янада такомиллаштириш тўғрисида Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 28 августдаги 677-сон [қарори](#)

6. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Солиқ маъмуриятчилигини тубдан такомиллаштириш, солиқлар ва бошқа мажбурий тўловларнинг йиғилувчанлигини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2017 йил 1 августдаги ПҚ-3168 сонли Қарори.

7. Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг Олий Мажлисга мурожаатномаси 2017 йил 22 декабрь <http://xs.uz/>

8. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 29 dekabrdaги “O‘zbekiston Respublikasining 2018 yilgi asosiy makroiqtisodiy ko‘rsatkichlari prognozi va Davlat byudjeti parametrlari to‘g‘risida”gi PQ-3454-son qarori

9. O‘zbekiston Respublikasining 2017 yil 29 dekabrdaги “Soliq va byudjet siyosatining 2018 yilga mo‘ljallangan asosiy yo‘nalishlari qabul qilinganligi munosabati bilan O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga o‘zgartish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi O‘RQ-454-son qonuni

10. O‘zbekiston Respublikasining 2017 yil 30 dekabrdaги “Soliq ma‘muriyatchiligi takomillashtirilishi munosabati bilan O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga o‘zgartish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi O‘RQ-455-son qonuni

11. O‘zbekiston Respublikasining 2018 yil 3 yanvardaги “Ayrim davlat organlari faoliyati takomillashtirilishi, shuningdek fuqarolarning huquqlari va erkinliklarini himoya qilish kafolatlarini ta‘minlashga doir qo‘shimcha chora-tadbirlar qabul

qilinishi munosabati bilan O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga o‘zgartish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi O‘RQ-456-son qonuni

II. Махсус адабиётлар.

1. Jack P. Friedman, Nicolas Ordway J.D. Income Property Appraisal and Analysis. Prentice Hall. Englewood Cliff, New Jersey, 1997.-480 p.
2. КоуплендТ., КолерТ., Муриндж. Стоимость компаний: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1999.
3. Кашук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010. - 141 с.
4. Ёдгоров В.У., Миржалилова Д.Ш. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш. Ўқув қўлланма. – Т.: ТАҚИ, 2014. -200 б.
5. Шоҳазамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 с.
6. Шоҳазамий Ш.Ш. Замонавий мулк, унинг бозорлари тизими ва мультифани. – Т.: Iqtisod-moliya, 2016. -268б.
7. Шоҳазамий Ш.Ш. Риэлторлик бозор тизимининг назарий ва методологик асослари. Монография. -Т.: Iqtisod-moliya, 2016.-296 б.
8. Шоҳазамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460б.
9. Shoha’zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat. Darslik. -Т.: Fan va texnologiya, 2012. -204 б.
10. Шоҳазамий Ш.Ш., Абдураупов Р.Р.Финансовое управление справедливой стоимостью компаний. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. - 224 с.
11. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: “Фан”.2005й.
12. Экономика недвижимости: [учебник] /А.Н. Асаул [и др.]; под общч.ред. М.А.Икрамова; МВ и ССО РУз.- Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.
13. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.
14. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хужалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: ТАҚИ, 2011 й.
15. Экономика строительства: Учебник / под общей ред. И.С.Степанова.- 3-е изд., доп. и перераб. - М.: Юрайт-Издат, 2004. - 620с.

III. Интернет сайтлари

1. Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги: www.edu.uz.
2. Ўзбекистон Республикаси Алоқа, ахборотлаштириш ва

телекоммуникация технологиялари давлат қўмитаси: www.aci.uz.

3. Компютерлаштириш ва ахборот-коммуникация технологияларини ривожлантириш бўйича Мувофиқлаштирувчи кенгаш: www.ictcouncil.gov.uz.

4. Ўзбекистон Республикаси олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги ҳузуридаги Бош илмий-методик марказ: www.bimm.uz.

5. Ўзбекистон Республикаси олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги: www.ziynet.uz.

6. Infocom.uz электрон журнали: www.infocom.uz.

7. www.gki.uz – Ўзбекистон Республикаси Рақобат қўмитасининг расмий сайти.

8. www.uza.uz – Ўзбекистон миллий ахборот агентлиги расмий сайти.

9. www.lex.uz – Давлатнинг қонун ҳужжатлари сайти.

10. www.uzreport.com – бизнес ахборотлари портали.

11. www.appraiser.ru – Россия баҳоловчилари уюшмаси.

12. www.ivsc.org – Халқаро баҳолаш стандартлари Кенгаши сайти.

13. www.aoo.uz – Баҳоловчи ташкилотлар ассоциациясининг расмий