

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



O'QUV USLUBIY  
MAJMUA



TOSHKENT-2022

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

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

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

**IQTISODIVOT YO‘NALISHI**

**«BAHOLASHNING METODOLOGIK**

**ASOSLARI»**

**MODULI BO‘YICHA**

**O‘ Q U V – U S L U B I Y**

**M A J M U A**

**Toshkent 2022**

Modulning o'quv-uslubiy majmuasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligining 2020 yil "7" dekabrda 648-sonli buyrug'i bilan tasdiqlangan o'quv dasturiga muvofiq ishlab chiqilgan.

Tuzuvchi: Xomitov K.Z.- TMI, iqtisodiyot fanlari doktori, professor  
Shovkatov N.I.- TMI, katta o'qituvchisi

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

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

## MUNDARIJA

<b>I. Ishchi dastur .....</b>	<b>4</b>
<b>II. Modulni o‘qitishda foydalaniladigan interfaol ta’lim metodlari.....</b>	<b>12</b>
<b>III. Nazariy materiallar.....</b>	<b>19</b>
<b>IV. Amaliy mashg‘ulot materiallari .....</b>	<b>183</b>
<b>V. Keyslar banki.....</b>	<b>186</b>
<b>VI. Glossariy .....</b>	<b>192</b>
<b>VII. Adabiyotlar ro‘yxati.....</b>	<b>203</b>

# I. ISHCHI DASTUR

## Kirish

Dastur O‘zbekiston Respublikasining 2020 yil 23 sentyabrdagi tasdiqlangan “Ta’lim to‘g‘risida”gi Qonuni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 28 yanvardagi “2022-2026 yillarga mo‘ljallangan yangi O‘zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to‘g‘risida”gi PF-60-son ustuvor yo‘nalishlar mazmunidan hamda 2017-2021 yillarda O‘zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo‘nalishi bo‘yicha Harakatlar strategiyasining “IV. Ijtimoiy sohani rivojlantirishning ustuvor yo‘nalishlari”ning 4.4. Ta’lim va fan sohasini rivojlantirish bandida “...ta’lim va o‘qitish sifatini baholashning xalqaro standartlarini joriy etish asosida oliy ta’lim muassasalari faoliyatining sifati hamda samaradorligini oshirish”<sup>1</sup> vazifasi belgilanganligidan kelib chiqqan holda tuzilgan bo‘lib, u zamonaviy talablar asosida qayta tayyorlash va malaka oshirish jarayonlarining mazmunini takomillashtirish hamda oliy ta’lim muassasalari pedagog kadrlarining kasbiy kompetentligini muntazam oshirib borishni maqsad qiladi.

Hozirda O‘zbekiston iqtisodiyotining barqaror o‘shishida mulk bozori va mulkchilik munosabatlari rivojlanishini samarali ta’minlab berishda muhim rol o‘ynaydigan baholash faoliyatini amalga oshiruvchi mutaxassislariga bog‘liq bo‘lgani uchun fanning o‘rni oliy malakali baholovchi kadrlarni tayyorlashda beqiyosdir.

“Baholash ishi” fani doirasidagi bilim va ko‘nikmalarga asoslangan baholovchilar mulkchilik tizimi va xo‘jalik yurituvchi sub’ektlarning mulk bozoridagi faoliyatini samarali boshqarishda muhim rol o‘ynaganligi sababli, ushbu fanni O‘zbekiston va jahon tajribasiga asoslangan holda chuqur o‘rganish zarur.

Fanni o‘rganish asosida talabalarda turli mulk qiymatini baholash ishi bo‘yicha zaruriy nazariy bilimlar shakllantiriladi va amaliy ko‘nikmalar hosil

---

<sup>1</sup> 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.

qilinadi.

### **Modulning maqsadi va vazifalari**

- O'zbekiston Respublikasida iqtisodiyotni erkinlashtirish va iqtisodiy islohatlarni chuqurlashtirishda baholash siyosati alohida o'rin egallaydi. O'zbekiston iqtisodiyotining rivojlanishida mulkni baholash bo'yicha mutaxassislarni tayyorlashga zarurat katta. Shuning uchun fanning o'rni baholash ishi bo'yicha oliy malakali kadrlarni tayyorlashda beqiyosdir.

- Fanni o'rganish asosida tinglovchi mulkni baholashni, ya'ni mulkni baholashda yondashuvlarni qo'llash hamda jahon amaliyotining baholash sohadagi ilg'or yutuqlarini tahlil qilish asosida uning nazariy bilimlari va amaliy ko'nikmalari hosil qilinadi.

- Fanni o'qitishdan maqsad – tinglovchilarda mulkni baholash faoliyatini bo'yicha zaruriy nazariy bilim, amaliy ko'nikma va malakani shakllantirish.

- Fanning vazifasi – tinglovchilarga baholash faoliyatini nazariy-metodologik asoslarini hamda jahon tajribasini O'zbekiston iqtisodiyotining rivojlanishida qo'llashni o'rgatishdan iborat

### **Modul bo'yicha tinglovchilarning bilimi, ko'nikma, malakasi va kompetensiyalariga qo'yiladigan talablar**

Tinglovchilar bilim, malaka va ko'nikmalarga ega bo'lishi uchun baholash ishi metodologiyasi va jahon tajribasini amaliyotda qo'llashni o'zlashtirishlari lozim. Shundan kelib chiqib,

-baholash faoliyatining mulkiy munosabatlar va iqtisodiyotdagi roli haqidagi bilimlarga ega bo'lishi;

-baholash faoliyatini davlat tomonidan tartiblashtirish tushunchasiga ega bo'lish;

-baholash faoliyatining zamonaviy tendentsiyalari va muammolari bilishi;

-baholash faoliyatining me'yoriy-huquqiy asoslari va baholash faoliyati bo'yicha jahon tajribasini o'zlashtirgan bo'lishi lozim.

## **Modulni tashkil etish va o‘tkazish bo‘yicha tavsiyalar**

“Baholash ishi” moduli ma’ruza va amaliy mashg‘ulotlar shaklida olib boriladi.

O‘quv jarayonida ta’limning interfaol o‘qitish metod, shakl va vositalari, pedagogik va axborot-kommunkatsiya texnologiyalarini qo‘llash nazarda tutilgan:

- ma’ruza mashg‘ulotlarida “Aqliy hujum”, “Kutish yo‘ldoshi”, “Konseptual jadval”, “O‘ylang-juftlikda ishleng-fikr almashing” kabi interfaol o‘qitish metod, shakl va vositalaridan;

- amaliy mashg‘ulotlarda bahs-munozara, tushunchalar tahlili, aqliy hujum, keys, guruhlarda ishlash, SWOT-tahlil jadval, T-jadval kabi interfaol o‘qitish metod, shakl va vositalarni qo‘llash nazarda tutiladi.

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

Hozirda baholash faoliyati bozor infratuzilmasining muhim tarmoqlaridan biri xisoblanganligi sababli, ushbu fanni O‘zbekiston va jahon tajribasiga asoslangan holda chuqur o‘rganish zarur. Fanning ishlab chiqarishdagi o‘rni uning doirasida olingan bilimlar va amaliy ko‘nikmalar mulkni baholash bilan bog‘liq professional faoliyatda bevosita qo‘llanilishi bilan belgilanadi.

### **Modulning oliy ta’limdagi o‘rni**

Modulni o‘zlashtirish orqali tinglovchilar baholash faoliyati taraqqiyoti muammolarini aniqlash, ularni tahlil etish, baholash va yechimini topishga doir kasbiy kompetentlikka ega bo‘ladilar.

### **Modul bo‘yicha soatlar taqsimoti:**

<b>№</b>	<b>Modul mavzulari</b>	<b>Tinglovchining o‘quv yuklamasi, soat</b>						
		<b>Hammasi</b>	<b>Auditoriya o‘quv yuklamasi</b>					<b>Mustaqil ta’lim</b>
			<b>jami</b>	<b>jumladan</b>				
				<b>Nazariy</b>	<b>Amaliy mashg‘ulo</b>	<b>Ko‘chma</b>	<b>mashg‘ulo</b>	
1.	Baholash faoliyatining metodologik asoslari va tamoyillari. Baholash faoliyatining ta’minot turlari	4	4	2	2			

2.	Baholash faoliyatida qo'llaniladigan yondashuvlar. Baholash faoliyati jarayoni va standartlari	6	6	2	4		
3.	Mulk qiymatini uning turlari hamda hususiyatlari bo'yicha baholash	12	12	4	6	2	
4.	Baholash faoliyatining rivojlanishi istiqbollarini belgilovchi omillar	6	4	2	2		2
	<b>Jami:</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## **NAZARIY MASHG'ULOTLAR MAZMUNI**

### **1-mavzu. Baholashning metodologik asoslari va tamoyillari. Baholash faoliyatining ta'minot turlari**

Baholash faoliyatining axborot ta'minoti. Ichki va tashqi axborot manbalari. Baholash faoliyatining hisobot tizimi. Baholash faoliyatining transparentligi. Baholash tashkilotining moliyaviy-xo'jalik faoliyati va majburiy hisobotlari. Baholash tashkilotining konfidensial hisoblangan ma'lumotlari. Baholash to'g'risidagi hisobot tuzilmasi, tarkibi va mazmuniga qo'yilgan talablar. Baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligi va nizoliligi. Baholash tamoyillari.

### **2-mavzu. Baholash faoliyatida qo'llaniladigan yondashuvlar. Baholash faoliyati jarayoni va standartlari.**

Mulkni baholash metodologiyasini shakllanishi, standartlashuvi, internatsionallashuvi va muammolari. Mulkni baholashning daromad yondashuvi va unda qo'llaniladigan usullar. Mulkni baholashning harajat yondashuvi va unda qo'llaniladigan usullar. Mulkni baholashning qiyosiy solishtirish yondashuvi va unda qo'llaniladigan usullar. Mulkning adolatli qiymatini baholash konsepsiyasi.

### **3-mavzu. Mulk qiymatini uning turlari hamda hususiyatlari bo'yicha baholash.**

Ko'chmas mulkni baholashning standart tartibi, uslubi va axborot bazasi. Ko'chmas mulkni sifatiiy va miqdoriy tahlil qilish. Ko'chmas mulk bozori kon'yukturasini tahlili. Ko'chmas mulk qiymatini daromad, harajat va qiyosiy



yondashuvlar yordamida baholash. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash bo‘yicha hisobot tuzish va uni mijozga taqdim qilish.

Ko‘char (harakatlanuvchan) mulkni baholashning standart tartibi, uslubi va axborot bazasi. Ko‘char mulkni sifatii va miqdoriy tahlil qilish. Ko‘char mulk bozori kon’yukturasini tahlili. Harakatlanuvchan mulk qiymatini daromad, harajat va qiyosiy yondashuvlar yordamida baholash. Ko‘char mulk qiymatini baholash bo‘yicha hisobot tuzish va uni mijozga taqdim qilish.

Biznes (firma, mulkiy majmua) qiymatini baholashning standart tartibi, uslubi va axborot bazasi. Biznesni sifatii va miqdoriy tahlil qilish. Biznesning bozori kon’yukturasini tahlili. Biznes qiymatini daromad, harajat va qiyosiy yondashuvlar yordamida baholash. Biznes qiymatini baholash bo‘yicha hisobot tuzish va uni mijozga taqdim qilish

#### **4-mavzu. Baholash faoliyatining rivojlanishi istiqbollari belgilovchi omillar.**

Mulkchilik tizimi tuzilmasini rivojlanishining baholash faoliyati istiqboliga ta’siri. Globallashuv jarayonlari va xalqaro mulkiy munosabatlar rivojlanishining baholash faoliyati istiqboliga ta’siri. O‘zbekistonning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishining baholash faoliyati istiqboliga ta’siri.

### **AMALIY MASHG‘ULOTLAR MAZMUNI**

#### **1-amaliy mashg‘ulot.**

#### **Baholashning metodologik asoslari va tamoyillari. Baholash faoliyatining ta’minot turlari.**

Mulkni baholashning metodologik asoslarini shakllanishi. Mulkni baholashning metodologik asoslarini internatsionallashuvi va rivojlanishi. O‘zbekistonda mulkni baholashning metodologik asoslarini shakllanishi va takomillashishi. Baholash faoliyati tamoyillari

Baholash faoliyatining axborot va texnik ta’minoti. Baholash faoliyatining

matematik ta'minoti. Baholash faoliyatining qonuniy-me'yoriy ta'minoti. Baholash faoliyatining institutsional ta'minoti. Baholash faoliyatining metodologik ta'minoti.

Qo'llaniladigan ta'lim texnologiyalari: insert jadvali, toifali jadval, kontseptual jadval.

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

### **Baholash faoliyatida qo'llaniladigan yondashuvlar.**

#### **Baholash faoliyati jarayoni va standartlari.**

Mulkni baholashning daromad yondashuvi va uni qo'llanilishi uslubi. Mulkni baholashning harajat yondashuvi va uni qo'llanilishi uslubi. Mulkni baholashning qiyosiy yondashuvi va uni qo'llanilishi uslubi.

Baholash faoliyati jarayoni tushunchasi, turlari va mazmuni. Baholash faoliyati jarayonini tashkil etish tamoyillari, usullari va shakllari. Baholash faoliyatida qo'llaniladigan standartlar tizimi. Xalqaro standartlar. Milliy standartlar.

Qo'llaniladigan ta'lim texnologiyalari: insert jadvali, toifali jadval, kontseptual jadval.

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

### **Mulk qiymatini uning turlari hamda xususiyatlari bo'yicha baholash.**

Davlat mulkini baholash hollari va xususiyatlari. Korporativ mulkni baholash hollari va xususiyatlari. Jamoa mulkini baholash hollari va xususiyatlari. Xususiy mulkni baholash hollari va xususiyatlari. Shaxsiy mulkni baholash hollari va xususiyatlari.

Qo'llaniladigan ta'lim texnologiyalari: insert jadvali, toifali jadval, kontseptual jadval.

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

### **Baholash faoliyatining rivojlanishi istiqbollari belgilovchi omillar.**

Mulkchilik tizimi tuzilmasini rivojlanishining baholash faoliyati istiqboliga ta'siri. Globallashuv jarayonlari va xalqaro mulkiy munosabatlar rivojlanishining baholash faoliyati istiqboliga ta'siri. O'zbekistonning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishining baholash faoliyati istiqboliga ta'siri.

Qo'llaniladigan ta'lim texnologiyalari: insert jadvali, toifali jadval, kontseptual jadval.

## O'QITISH SHAKLLARI

Mazkur modulning nazariy materialini o'zlashtirishda quyidagi o'qitish shakllaridan foydalaniladi:

- **davra suhbatlari** (ko'rilayotgan loyiha yechimlari bo'yicha taklif berish qobiliyatini oshirish, eshitish, idrok qilish va mantiqiy xulosalar chiqarish);

- **bahs va munozaralar** (loyihalar yechimi bo'yicha dalillar va asosli argumentlarni taqdim qilish, eshitish va muammolar yechimini topish qobiliyatini rivojlantirish).

- **Keng ko'lamli suhbat.** Hamma uchun umumiy bo'lgan tavsiya etilayotgan majburiy va qo'shimcha adabiyotlar bilan mashg'ulotning har bir reja savollariga tinglovchilarni tayyorgarligini nazarda tutadi. Faollashtirishni barcha vositalarini qo'llash bilan: so'zga chiquvchiga va barcha guruhga yaxshi o'ylab tuzilgan aniq ifodalangan savollar; so'zga chiquvchi tinglovchilarni kuchli va kuchsiz tomonlariga diqqatlarini qarata olishi; ish jarayonida ochib berilayotgan, yangi qirralarni o'sha vaqtning o'zida ajratib ko'rsatish va boshqalar asosida ko'pchilik tinglovchilarning savollarini muhokama qilishga jalb qilish imkonini beradi.

- **Press-konferensiya.** Qisqa so'zga chiqishdan so'ng, birinchi savol bo'yicha ma'ruzachiga (agarda ma'ruzalar bir qator tinglovchilarga berilgan bo'lsa, o'qituvchining o'zi ulardan biriga so'z beradi) so'z beriladi. Shundan so'ng, har bir tinglovchi ma'ruza mavzusi bo'yicha unga savol berishi lozim.

- **Keyslarni (muammoli vaziyatlarni) yechish.** Muammoli vaziyatlarni hal etish natijasida hosil bo'lgan, mustaqil izlab topilgan dalillar, kasbiy ahamiyatli yo'nalishlarni izlashga va tasdiqlashga, kelgusidagi kasbiy faoliyati bilan bog'liqligini anglab yetishga yordam beradi.

## BAHOLASH MEZONI

<b>№</b>	<b>Baholash mezon</b>	<b>Maksimal ball</b>	<b>Izoh</b>
1.	Taqdimot tayyorlash	1,0	Mustaqil ish tarzida har bir tinglovchi belgilangan mavzular bo'yicha taqdimotlar tayyorlaydi – 1,0 ball
2.	Keys topshirig'ini bajarish	1,5	Mavjud amaliy vaziyatdan keys – 1,5 ball
	Jami	2,5	

## II. MODULNI O‘QITISHDA FOYDALANILADIGAN INTERFAOL TA’LIM METODLARI.

### Muammoni jamoali tarzda hal etishning usullari va vositalari

#### Muzokaralar

Muzokaralar – aniq tashkil etilgan ikki tomon fikrlarining almashinuvi.

#### Muzokaralarni o‘tkazish jarayonining tuzilishi



#### **Bahs**

**Bahs** – o‘z fikrini ifoda etishni xohlovchilar orasida biron bir munozarali masalani muhokama qilish, haqiqatni aniqlash va to‘g‘ri qarorni qabul qilish.

## **Anjuman-bahsining roli**

**Olib boruvchi** – o‘rgatuvchi barcha vakolatlariga ega – bahs borishini boshqaradi, isbotlar va rad etishlarning daliligini, tushuncha va atamalarning aniqligiga e‘tibor qaratadi, muloqotning barcha qoidalarga munosib tarzda o‘tishini kuzatadi.

**Opponent** – tadqiqotchilar muhitida qabul qilingan opponentlik jarayonini amalga oshiradi. U nafaqat nutq so‘zlovchining asosiy nuqtai nazarini ifodalashi, balki uni tushinishi orqali uning xatolarini topishi va hal etishning o‘z variantini taqdim etishi zarur.

**Mantiqchi** – nutq so‘zlovchi va opponent fiklaridagi qarama-qarshiliklarni va mantiqiy xatolarni aniqlaydi, tushunchalar tavsifini aniqlaydi, dalillar va rad etishlarni va farazni oldinga surish haqqoniyligini tahlil qiladi.

**Psixolog** – mahsulli muloqotni tashkil etish uchun javob beradi, birgalikda harakatlarni amalga oshirib, kelishuvga erishadi, bahsning mojaroga aylanishiga yo‘l qo‘ymaydi.

**Ekspert** – bahs usulining natijaviyligini baholaydi, oldinga surilgan farazlar va takliflar, hulosalar haqqoniyligini baholaydi, aniq bir ishtirokchining qo‘shgan hissasi to‘g‘risida fikrlarni bildiradi va boshqalar.

### **«Aqliy hujum»**

**Aqliy hujum (breynstorming – miyalar bo‘roni)** – amaliy yoki ilmiy muammolarni hal etish fikrlarni jamoali generatsiya qilish usuli.

Aqliy hujum vaqtida ishtirokchilar murakkab muammoni birgalikda hal etishga intilishadi: ularni hal etish bo‘yicha o‘z fikrlarini bildiradi (generatsiya qiladi) va bu fikrlar tanqid qilinmasdan ular orasidan eng muvofiqi, samaralisi, maqbuli va shu kabi fikrlar tanlab olinib, muhokama qilinadi, rivojlantiriladi va ushbu fikrlarni asoslash va rad etish imkoniyatlari baholanadi.

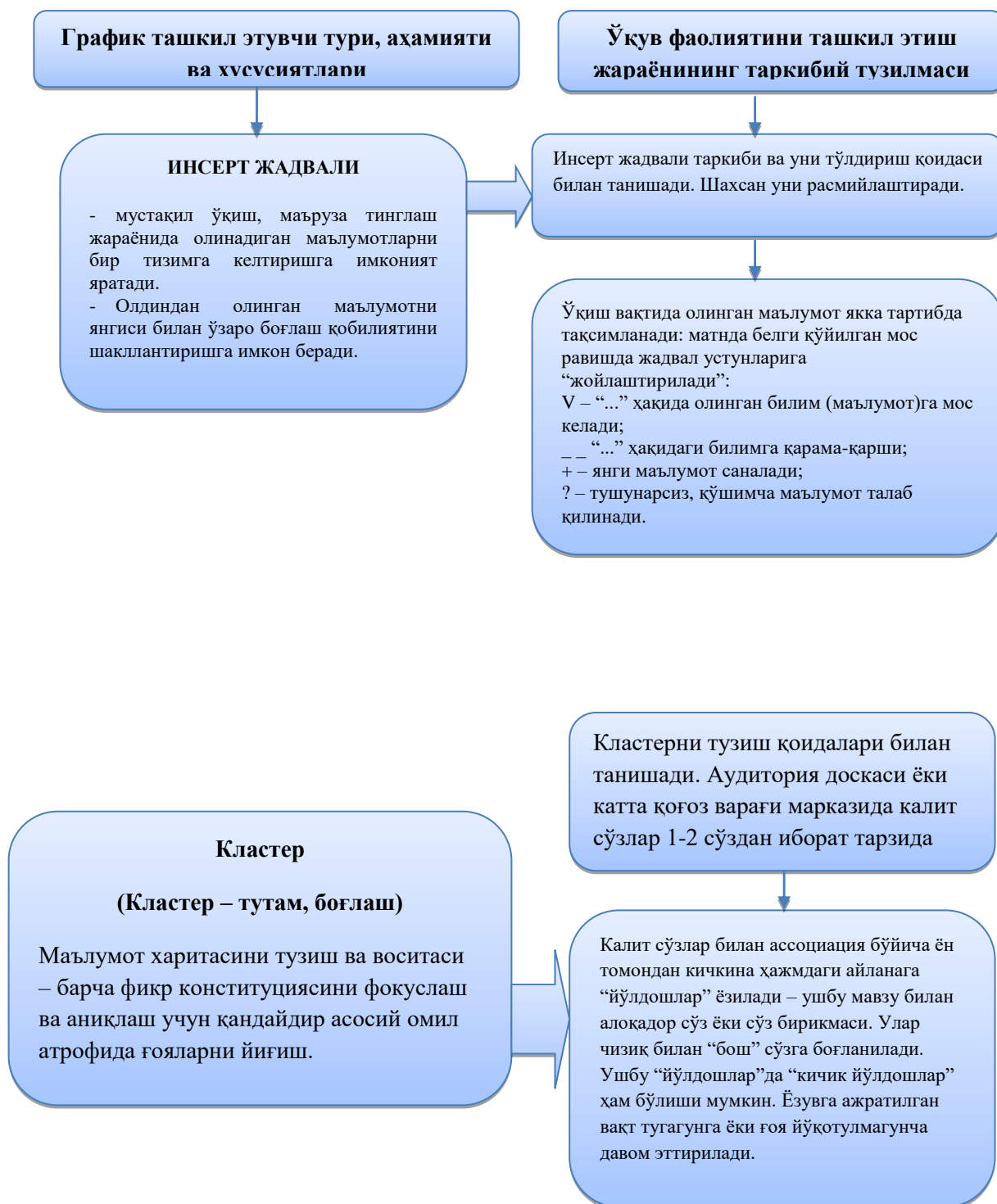
Aqliy hujumning asosiy vazifasi – o‘qib-o‘rganish faoliyatini faollashtirish, muammoni mustaqil tushunish va hal etishga motivlashtirishni rivojlantirish, muloqot madaniyati, kommunikativ ko‘nikmalarni shakllantirish, fikrlash inersiyasidan qutilish va ijodiy masalani hal etishda fikrlashning oddiy borishini yengish.

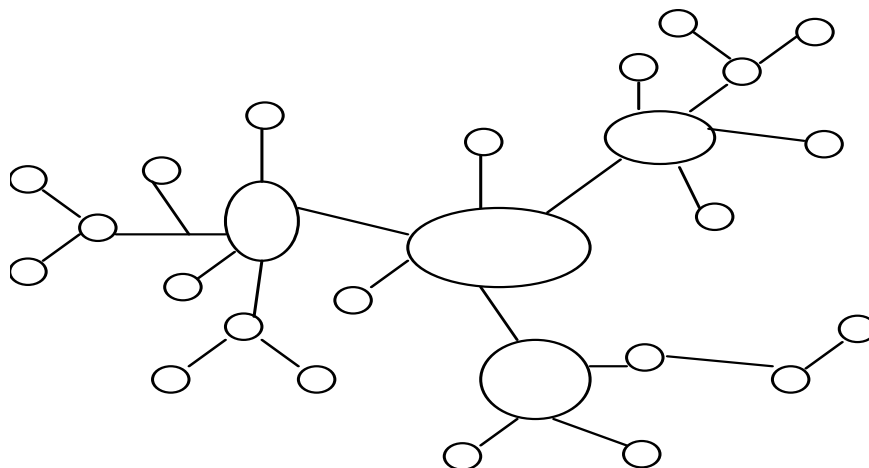
- **To‘g‘ridan-to‘g‘ri jamoali aqliy hujum** – iloji boricha ko‘proq fikrlar yig‘ilishini ta‘minlaydi. Butun o‘quv guruhi (20 kishidan ortiq bo‘lmagan) bitta muammoni hal etadi.

- **Ommaviy aqliy hujum** – mikro guruhlariga bo‘lingan va katta auditoriyada fikrlar generatsiyasi samaradorligini keskin oshirish imkonini beradi.

- Har bir guruh ichida umumiy muammoning bir jihati hal etiladi.

## Ко‘ргазмали taqdim etish: grafik tashkil etuvchilar





### Тоифали жадвал

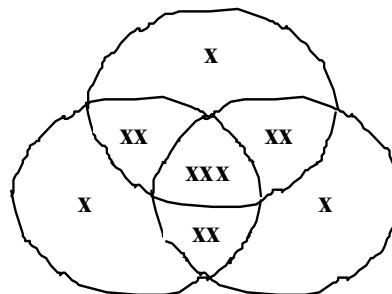
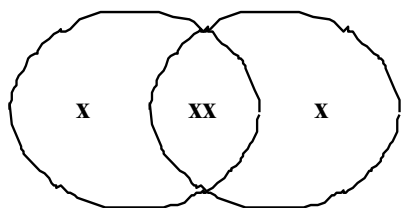
Тоифа – мавжуд ҳолат ва муносабатларни акс эттирадиган белги (умумий).  
 - ажратилган белгиларга кўра олинган маълумотларни бирлаштиришни таъминлайди.  
 - тизимли мушоҳада қилишни, маълумотларни таркиблаштириш

Тоифали шарҳни тузиш қодалари билан танишилади. Ақлий хужумдан сўнг (кластерга ажратиш) мини гуруҳларда янги ўқув материали билан танишилади ва олинган маълумотлар фрагментларини бирлаштиришга имкон берадиган тоифаларни излаш ишлари олиб борилади.

Тоифалар жадвал кўринишида расмийлаштирилади. Ҳақ маълумотлар жадвалида тегишли тоифалар бўйича тақсимланади. Иш жараёнида маълум бир тоифалар номлари ўзгартирилиши мумкин.

Ишнинг натижавий тақдими

### Venn diagrammasi





## SWOT-tahlil jadvali

**SWOT** – tahlil nomlanishi inglizcha bosh harflardan olingan:

**Strengths** – kuchli tomoni, korxonada ichki resurslar mavjudligi nazarda tutiladi;

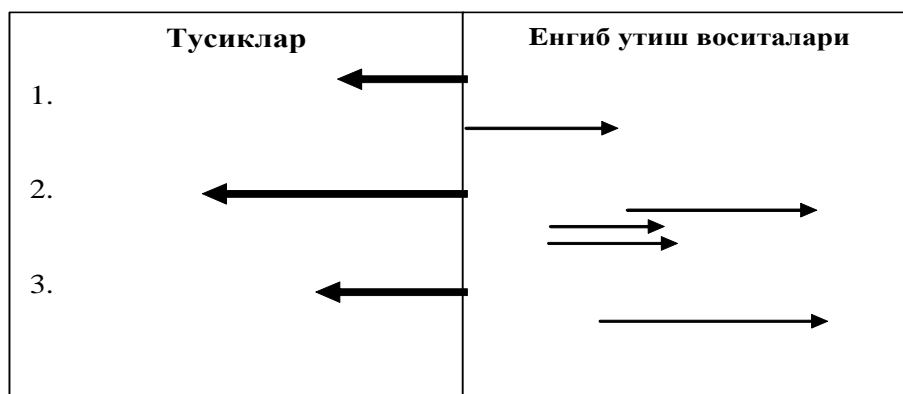
**Weakness** – kuchsiz tomoni yoki ichki muammolar mavjudligi;

**Opportunities** – imkoniyatlar; korxonada rivojlanishi uchun mavjud imkoniyatlar;

**Threats** – xavflar; tashqi muhitdagi mavjud xavf-xatarlar

Qoidaga ko‘ra, SWOT – tahlilining muvaffaqiyati tashkilotga bog‘liq bo‘lmay, balki kelgusidagi strategik maqsad va loyihalarni ishlab chiqishda uning natijasi hisobga olinishiga bog‘liq bo‘ladi. Uni qo‘llashda elementlarini quyidagicha talqin qilish mumkin:

### “Kuchlar tahlili” grafigi



### «Kuchlar tahlili» grafigini tuzish qoidasi

Koordinat o‘qi chiziladi, chapga strelka (kuchlar) bilan korxonada rivojlanishi yoki muayyan biznes loyihasini amalga oshirishga xalaqit beruvchi to‘siqlar joylashtiriladi. Ushbu strelkalar kattaligi jihatdan u yoki bu muammoga ta‘siri hamda jiddiyligiga mos kelishi lozim bo‘ladi.

So‘ngra qarama-qarshi tomonga ushbu kuchlarni yengib o‘tish vositalari strelka ko‘rinishida eks ettiriladi. Ularning soni grafikning o‘ng tomonidan natija chiqara oladigan darajada bo‘lishi lozim.

Umuman olganda, bu kelgusida aniqlashtirishni va bo‘laklarga ajratishni talab etadigan kuchlarni nisbiy baholash usuli hisoblanadi.

### “Keys-stadi” metodi

«**Keys-stadi**» - inglizcha so‘z bo‘lib, («case» – aniq vaziyat, hodisa, «stadi» – o‘rganmoq, tahlil qilmoq) aniq vaziyatlarni o‘rganish, tahlil qilish asosida o‘qitishni amalga oshirishga qaratilgan metod hisoblanadi. Mazkur metod dastlab 1921 yil Garvard universitetida amaliy vaziyatlardan iqtisodiy boshqaruv fanlarini o‘rganishda foydalanish tartibida qo‘llanilgan. Keysda ochiq axborotlardan yoki aniq voqea-hodisadan vaziyat sifatida tahlil uchun foydalanish mumkin. Keys harakatlari o‘z ichiga quyidagilarni qamrab oladi: Kim (Who), Qachon (When), Qaerda (Where), Nima uchun (Why), Qanday/ Qanaqa (How), Nima-natija (What).

### “Keys metodi” ni amalga oshirish bosqichlari

Ish bosqichlari	Faoliyat shakli va mazmuni
<b>1-bosqich:</b> Keys va uning axborot ta’minoti bilan tanishtirish	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ yakka tartibdagi audio-vizual ish;</li> <li>✓ keys bilan tanishish (matnli, audio yoki media shaklda);</li> <li>✓ axborotni umumlashtirish;</li> <li>✓ axborot tahlili;</li> <li>✓ muammolarni aniqlash</li> </ul>
<b>2-bosqich:</b> Keysni aniqlashtirish va o‘quv topshirig‘ni belgilash	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ individual va guruhda ishlash;</li> <li>✓ muammolarni dolzarblik ierarxiasini aniqlash;</li> <li>✓ asosiy muammoli vaziyatni belgilash</li> </ul>
<b>3-bosqich:</b> Keysdagi asosiy muammoni tahlil etish orqali o‘quv topshirig‘ining yechimini izlash, hal etish	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ individual va guruhda ishlash;</li> <li>✓ muqobil yechim yo‘llarini ishlab chiqish;</li> <li>✓ har bir yechimning imkoniyatlari va to‘siqlarni tahlil qilish;</li> </ul>

yo'llarini ishlab chiqish	✓ muqobil yechimlarni tanlash
<b>4-bosqich:</b> Keys yechimini yechimini shakllantirish va asoslash, taqdimot.	✓ yakka va guruhda ishlash; ✓ muqobil variantlarni amalda qo'llash imkoniyatlarini asoslash; ✓ ijodiy-loyiha taqdimotini tayyorlash; ✓ yakuniy xulosa va vaziyat yechimining amaliy aspektlarini yoritish

### Keys.

Amaliy vaziyat. Innovatsion tadqiqotlar bo'yicha e'lon qilingan tanlovda Sizing grantingiz g'olib bo'ldi. Grant ijrochilari belgilangan bo'lsada, tashkilot rahbari ijrochi sifatida Siz tanimaydigan bir yosh mutaxassisni grantga qo'shishga ko'rsatma berdi. Siz andisha qilib uni grantga ijrochi sifatida kiritdingiz va u bajarishi lozim bo'lgan vazifalarni belgilab berdingiz. 6 oy o'tdi. Ijrochi hech bir vazifani bajarmadi, lekin ish haqi olib yurdi. Grand ishtirokchilari o'rtasida e'tirozlar yuzaga keldi.

Bunday holatda Siz grand rahbari yoki ijrochi sifatida qanday yo'l tutasiz?

1. Rahbaringizga arz qilib, vaziyatni to'g'rilash uchun yordam so'raysiz.
2. Yosh mutaxassis vazifalarini o'zingiz bajarib borishingiz boshqa ijrochilarga aytib, vaziyatni to'g'rilaysiz.
3. Yosh mutaxassis vazifalarini boshqa ijrochilar bajarishi uchun taqsimlab berasiz.
4. Maslaxatsiz uni granddan chiqarib tashlaysiz.
5. Yoki boshqacha yo'llarini topasiz.

### **III. NAZARIY MATERIALLAR**

**1-mavzu. Baholash faoliyatining metodologik asoslari va tamoillari.**

**Baholash faoliyati ta'minot turlari.**

**Reja:**

**1. Mulkni baholashning metodologik asoslarini shakllanishi.**

**2. Mulkni baholashning metodologik asoslarini internatsionallasuvi va rivolanishi.**

**3. O'zbekistonda mulkni baholashning metodologik asoslarini shakllanishi va takomillashishi.**

**4. Baholash faoliyati tamoyillari.**

**5. Baholash faoliliyatining ta'minot turlari**

Baholash jarayonining nazariy asosi bo'lib, baholash tamoyillarining tizimi hisoblanadi. Jaxon amaliyotida baholash tamoyillarining to'rtta guruxi ajratiladi:

- mulkdorning tasavvurlariga asoslangan;
- mulkni ekspluatatsiya qilish bilan bog'liq bo'lgan;
- bozor muxitining harakatidan kelib chiqadigan;
- yeng yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bog'lik tamoyillarga asoslanadi.

Tamoyillar sonining ko'pligi ularning barchasini bir vaqtning o'zida qo'llash mumkinligini anglatmaydi (1-rasm). Har bir xolatda asosiy va yordamchi tamoyillar ajratiladi. Bu tamoyillar faqatgina bozor iqtisodiyoti sub'ektlari xatti-harakatlarining asosiy qonuniyatlarini tavsiflaydi va real turmush sharoitlarida bir qator omillar ularning harakatlarini buzishi mumkin.

Mulkchilikning har qanday ob'ekti qiymatini baholash tamoyillari birinchi guruxining asosiy mezoni bo'lib, uning foydaliligi hisoblanadi. Mol-mulk agar real yoki potentsial mulkdorga foydali bo'lsa, u qiymatga ega bo'ladi. Foydalilik har bir iste'molchi uchun individual bo'lgani xolda vaqt va qiymatda sifat va miqdor jixatdan aniqdangan. Biroq bozor iqtisodiyotida mulkdor uchun obektiing umumiy

foydaliligi sifatida uning daromad keltirish kobilyatini ko'rsatish mumkin. Foydalilik qanchalik katta bo'lsa, baholash qiymati shunchalik yuqori bo'ladi.

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

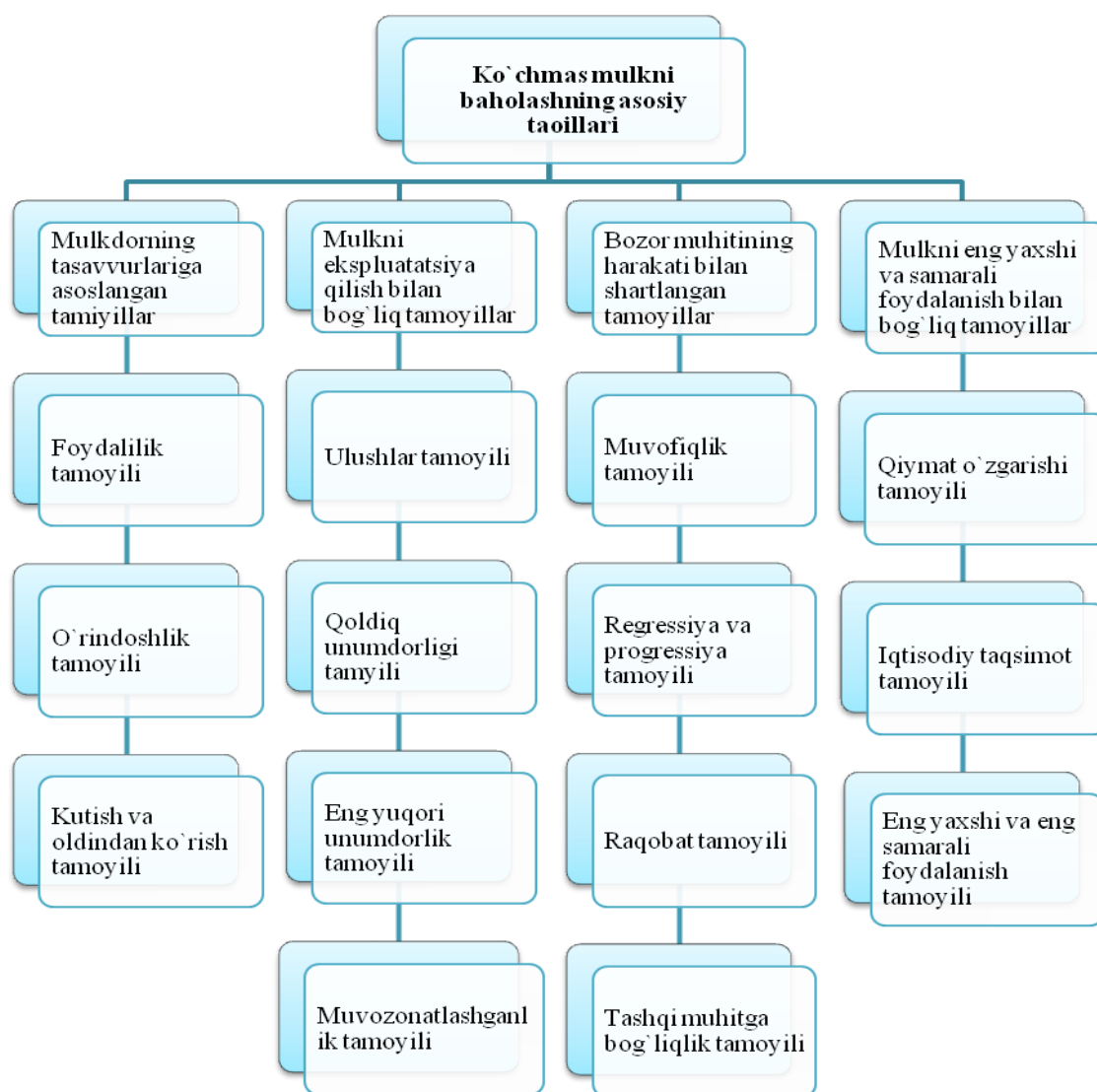
Haridor har doim ham bir xildagi mol-mulk bilan chegaralanmaydi. Shuning uchun mulk qiymatini baholashning yana bir metodologik tamoyilini ajratish mumkin - bu o'rin bosish tamoyili. U quyidagi tarzda aniqlanadi: ko'chmas mulkning eng yuqori qiymati xuddi shunday foyda beradigan boshqa mulk harid qilinishi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

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

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

Har qanday iqtisodiy faoliyatning daromadliligi ishlab chikinishning to'rtta omili bilan belgilanadi: yer, ishchi kuchi, sarmoya va boshqaruv. Mulkning daromadliligi - bu barcha to'rt omil harakatining natijasidir, shuning uchun tizim sifatida mulkning qiymati daromadni baholash asosida aniqlanadi. Mulkni baholash uchun har bir omilning undan olinadigan daromadning shakllanishiga qo'shgan xissasini bilish zarur. Bundan ulush tamoyili kelib chiqadi, u quyidagidan iborat: mulkiy majmua tizimiga har qanday qo'shimcha aktivning qo'shilishi, agar olinadigan ko'chmas mulk qiymatini o'sishi uni harid qilish harajatlariidan yuqori bo'lsa, iqtisodiy jixatdan maqsadga muvofiqdir.

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



**1-rasm. Ko'chmas mulkni baholashning asosiy tamoyillari<sup>2</sup>**

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

<sup>2</sup> 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.

zng yuqori daromad nazariyasiga asoslanadi va yuqori unumdorlik tamoyili deb nomlanadi.

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

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

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

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

Raqobat tamoyilning mazmuni quyidagicha: agar raqobot ko'rashining keskinlashuvi kutilayotgan bo'lsa, u holda bo'lajak foydalarni bashorat qilishda

ushbu omilni daromadlar oqimining to'g'ridan-to'g'ri kamayishi hisobidan, yoki xatar omilini oshirish yo'li bilan hisobga olish mumkin, bu ham bo'lajak daromadlarning joriy qiymatini pasaytiradi.

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

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

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

Bunday tahlilning natijasi bo'lib mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish hisoblanadi, boshqacha aytganda, mulkdan foydalanishning yo'nalishini aniqlash yuridik va texnik jihatdan amalga oshirilajak va mulkdorga baholanayotgan mulkning eng yuqori qiymatini ta'minlaydi. Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili ana shundan iborat. Mazkur tamoyil, agar baholash katta tarkiblash maqsadida amalga oshirilayotgan bo'lsa, qo'llaniladi. Agar baholashning maqsadi amaldagi mulkiy majmuaning qiymatini extimoliy o'zgarishlarni hisobga olmagan xolda aniqlashdan iborat bo'lsa, u xolda ushbu tamoyil qo'llanilmaydi.



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

Ko'chmas mulk qiymatini baholashga ijtimoiy, iqtisodiy, siyosiy, tabiiy va boshqa omillar doimo ta'sir ko'rsatadi.

Ijtimoiy omillar, asosan aholining xususiyatlari bilan namoyon etilgan. Ularga demografik tarkib, nikoxdan o'tish va ajrashishlar darajasi, oilalardagi bolalarning o'rtacha soni, aholining yosh guruhlari bo'yicha taqsimlanishi va h.k.lar kiradi. Bularning barchasi mol-mulkka bo'lgan potentsial talab va uning tarkibidan dalolat beradi.

Ko'chmas mulkning qiymatini baholashni belgilab beruvchi asosiy iqtisodiy omillar quyidagilardan iborat:

- talab;
- baholanayotgan ko'chmas mulkning hozirgi va bulajak foydasi;
- ana shunday ko'chmas mulkni barpo etish harajatlari;
- ana shunday ko'chmas mulkka bo'lgan talab va taklifning o'zaro nisbati;
- ko'chmas mulkdan daromadlar olish xatari;
- ko'chmas mulkni nazorat qilish darajasi va uning likvidlilik darajasi.

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

Davlat tomonidan tartibga solish soxasiga quyidagilar kiradi:

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

- soliq siyosati;

- ko'chmas mulkning qiymatiga tasir ko'rsatuvchi maxsus xuquqiy me'yorlar (ijara stavkalarining me'yoriy belgilanishi, mulkchilik xuquqlarining chegaralanishi, atrof-muxitni muxofaza qilish tug'risidagi qonunlar, kapital qurilishga davlat investitsiyalari va x,.k.).

Tabiiy omillarning ta'siri ham tabiiy, ham sun'iy shart-sharoitlar, ya'ni xududning iqlim sharoitlari (yog'ingarchilik, harorat, namlik), topografiya, tuprokning xususiyati, zaharli elementlar, qurilishni davom ettirish yo'lidagi tabiiy to'siqdar, baholanayotgan mol-mulk joylashgan xududning toshqinlar, qo'rg'oqchilik, dovullar, qyunlar, zilzilalar va o'pirilishlarga tez-tez uchrashi nuqtai nazaridan ko'rib chiqiladi.

Tamoyillar sonining ko'pligi ularning barchasini bir vaqtning o'zida qo'llash mumkinligini anglatmaydi. Har bir xolatda asosiy va yordamchi tamoyillar ajratiladi.

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

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

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

darajasi va xokazolar bo'yicha bozor talablariga mos kelmaydigan ko'chmas mulk o'rtachadan past narxda baholanadi.

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

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

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

Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari to'rtinchi guruxining muxim mezonlari bo'lib uning qiymatining bozor konhyunkturasining siyosiy, iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar ta'siri ostida o'zgarishidan kelib chikib o'zgarishi hisoblanadi.

Shubxasiz, siyosiy, iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar bozor konhyunkturasi va narxnavo darajasiga ta'sir ko'rsatadi. Korxonalar qiymati o'zgaradi. Binobarin, korxonalar qiymatini baholash ma'lum bir sanada amalga oshirilishi kerak. Qiymat o'zgarishi tamoyilining mohiyati ana shundan iborat. Shuning uchun mazkur ko'chmas mulkdan foydalanishning extimoliy usullarini ko'rib chiqish uchun bozor muxitining shartsharoitlaridan kelib chiqish zarur. Agar ko'chmas mulkni ikki va undan ortik

mulkiy xuquqlarga taqsimlash mumkin bo'lsa, iqtisodiy taqsimot yuzaga keladi, buning natijasida ob'ektning umumiy qiymati ortadi. Iqtisodiy taqsimot tamoyili shuni bildiradiki, mulkiy xuquqlarni ob'ektning umumiy qiymatini oshiradigan tarzda taqsimlash va birlashtirish lozim.

Bunday tahlilning natijasi bo'lib mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish hisoblanadi, boshqacha aytganda, mulkdan foydalanishning yo'nalishini aniqlash yuridik va texnik jixatdan amalga oshirilajak va mulkdorga baholanayotgan mulkning eng yuqori qiymatini tahminlaydi. Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili ana shundan iborat. Mazkur tamoyil, agar baholash katta tarkiblash maqsadida amalga oshirilayotgan bo'lsa, qo'llaniladi. Agar baholashning maqsadi amaldagi mulkiy majmuaning qiymatini extimoliy o'zgarishlarni hisobga olmagan xolda aniqlashdan iborat bo'lsa, u xolda ushbu tamoyil qo'llanilmaydi.

O'zbekiston sharoitida mulkni baholash jarayonida mulkni ko'p jixatlariga ahamiyat berilishi kerak, avvallam bor, qonunda ko'rsatilagan mehyorlardan chiqib ketmayotganligini, baholovchi tashkilot tomonidan to'g'ri fakrlar va baholanayotgan ob'ektga nisbatan real qiymatini keltirib chiqarishda odilona printsip asosida narx berilayotganligiga ahamiyat berilishi kerak.

Mamlakatimizda baholash faoliyatini yo'lga qo'yish, uni tubdan joriy qilish va takomillashtirish maqsadida bir qator me'yoriy xujjatlar: qonunlar, Prezident qarorlari, Vazirlar maxkamasi qarorlari, Davlat mulkini boshqarish qo'mitasi qarorlari qabul qilindi. Jumladan baholash faoliyatining tubdan joriy qilish, uni yo'lga qo'yish maqsadida 1999 yil 19 avgustda "Baholash faoliyati to'g'risida" Qonun qabul qilindi. Bundan tashqari O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son qarori, Vazirlar Maxkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-sonli "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi Qarori, va shu qaror asosida ishlab chiqilgan "Baholash faoliyatini litsenziyalash" to'g'risida Nizom, 1998 yil 21 yanvardagi 18-sonli "Jismoniy shaxslarga mulk xuquqi tegishli bo'lgan bino va inshootlar bo'yicha

ro'yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to'g'risida" qarori, 2009 yil 21 dekabrda "Mol-mulknı baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash xaqida"gi qarori, 2008 yil 28 iyuldagi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida" qarori, Davlat mulki, 2009 yil 22 apreldagi "Intellectual mulk ob'ektlarini baholash tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida" qarori, "Mulknı baholash milliy standartlari" va boshqa bir qator me'yoriy xujjatlar qabul qilingan.

Bundan tashkari O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2009 yil 31 dekabrda 343-sonli qaroriga asosan davlat tashkilotlari va davlat unitar korxolari balansida bo'lgan asosiy vositalarni, ya'ni ko'char mulklarni sotish tartibi belgilab berildi. Bu esa ko'char mulklarni baholashga bo'lgan talabini oshirdi.

Mulk qiymatini baholashni tashkil etishda O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni aloxida o'rin tutadi, unda baholash faoliyati, baholash ob'ektlari, baholash ob'ekta qiymataning turlari va ularni ko'llash sohalari tushunchalari bilan bog'liq masalalarning keng doirasi qonun yo'li bilan tartibga solish mexanizmlari izoxlangan<sup>3</sup>. Qonunda «baholash ob'ektining bozor qiymati» (7-modda) va «baholash ob'ektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati» (8-modda) tushunchalari muhim hisoblanadi.

Qonunda baholash standartlari aniq ifodalangan bo'lib (9-modda), ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va tamoyillarini;
- baholash faoliyatida qo'llaniladigan atamalar va ta'riflarni;
- qiymat turlariga ko'yiladigan talablarni;
- boshlang'ich axborotga ko'yiladigan talablarni;
- baholashni o'tkazish tartibini;

---

<sup>3</sup> O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2009 y. 15-son, 178-modda.

- baholash usullarini qo'llayish xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Qonunda baholashni o'tkazish davlatga to'la yoki qisman qarashli ob'ektlari biror bir bitim tuzishga jalb etilgan takdirda va shu jumladan:

- baholash ob'ektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;

- baholash ob'ektlaridan garov narsasi sifatida foydalanilayotganda;

- baholash ob'ektlari sotilayotganda yoki o'zga shaxsga boshqacha tarzda o'tkazilayotganda;

- baholash ob'ektlari bilan bog'liq qarz majmuriyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;

- baholash ob'ektlari yuridik shaxslarning o'z foidasiga ulush tariqasida bsrilayotganda majburiyligi belgilab ko'yilgan

Bundan tashqari qonunga binoan baholashni o'tkazish, baholash ob'ektining qiymati to'g'risida imzo chekkan takdirda ham shu jumladan;

- mulk natsionalizatsiya qilinayotganda;

- ipoteka krediti berilganda;

- taraflardan birining talabiga binoan mulk bo'linayotganda;

- mulk mulkdorlardan davlat zhtiyohlari uchuy sotib olinayotganda yoki qonun xujjatlarida nazarda tutilgai boshqacha tarzda olib ko'yilayotganda;

- soliqlar na boshqa majburiy to'lovlar to'g'ri to'lanishi ustidan nazorat o'tkazilayotganda baholash ishlarini o'tkazish majburiyligi belgilangan.

Qonunda baholovchining huquqlari, majburiyatlari, mustaqilligi, baholovchi tashkilotlarning tarkibiy tuzilishi, unga bo'lgan talablar va baholash hisobotlari alohida o'rin tutadi. Shu sababli Ushbu Qonunning 2009 yilda qayta ko'rib chiqilib bir qancha o'zgartirishlar kiritildi. Jumladan:

4-moddada baholovchi tashkilot, baholovchi va baholovchining yordamchisi to'g'risida alohida tushuncha va talablar berilgan. Bu bilan baholovchining bilim malakasi yuqori bo'lishi, malaka sertifikatiga ega bo'lishi, baholovchi tashkilot esa faoliyatini yuritish bo'yicha litsenziyaga ega bo'lishi bundan tashqari bu moddaning 3-qismida baholovchining yordamchisining xuquqlari va majburiyatlari xaqida belgilab qo'yilgan.

Qonunning 14 va 15-moddalarida baholovchi tashkilotning xuquq majburiyatlari keltirilgan bo'lib, bundan tashqari 15<sup>1</sup>-moddasida baholovchi tashkilot tomonidan ko'rsatiladigan qo'shimcha professional xizmatlar ko'rsatib o'tilgan. Bular:

- baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini ekspertiza qilish;
- investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va tahlil qilish, biznes-rejalar tuzish;
- baholash jarayonini avtomatlashtirish va baholash faoliyatiga axborot texnologiyalarini joriy etish;
- baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish va ularning natijalarini tarqatish.

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

Baholash standartlari baholovchilar o'z mahsulotini u asosida baholashi lozim bo'lgan sifatning minimal darajasinn ko'rsatadi. Baholardan foydalanuvchilar, o'z navbatida, baholovchining chuqur bilimga egaligi, shuningdek, u tomondan kasbiy va etika standartlarga amal qilinishiga nisbatan o'zlarining oqilona umidlarini o'lchash uchun bazaga ega bo'lishadi. Hozirgi vaqtda O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining me'yoriy-huquqiy asosi baholashning xalqaro standartlari talablari bilan uzviy bog'langan.

Davlat mulki ob'ektlari qiymatini baholashning me'yoriy-xuquqiy asosida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasi tomonidan so'nggi yillarda tasdiqlangan qonun osti xujjatlari ham muxim o'rin tutadi. Binobarin, davlat tasarrufidan chiqarilayotgan (xususiylashtirilayotgan) korxonalar mulkini

baholash qiymati va uni sotishda taklif etishning boshlang'ich narxini belgilash O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2001 yil 9 martdagi 119-sonli qarori bilan tasdiqlangan "Davlat mulki bo'lgan ob'ektlarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish tartibi to'g'risida Nizom" bilan tartibga solinadi. Ushbu me'yoriy xujjatda mulkni baholashdagi xatti-harakatlarning izchilligi belgilangan bo'lib, asosiy fondlarning tiklanish qiymatini aniqlash uchun narxlarni indeksatsiya qilish koeffitsientlari bo'yicha asosiy fondlarning balans qiymatini kayta hisoblash va qimmatlashuv koeffitsientlarini qo'llash mexanizmlari aniqlangan, shuningdek asosi fondlar qoldiq qiymatining eng kam miqdorlari belgilangan.

Nizomga muvofiq o'tkazilgan davlat mulkining qiymatini baholash natijalari belgilangan shakldagi yig'ma dalolatnomada aks etgirilishi kerak.

Amaldagi qonuniy me'yorlarning o'zaro bog'lanishiga va qonun hujjatlariga ko'shimchalar va aniqliklar kiritishga alohida e'tibor karatilishi kerak.

Xulosa qilib aytiganda, O'zbekistonda hozirgacha bozor iqtisodiyoti sharoitida baholashning xalqaro me'yorlari talablariga mos keladigan ko'char mulklarni baholash tizimi shakllangani yo'q. Mavjud me'yoriy xujjatlar ikkilamchi bozor talablariga to'liq javob bermaydi va bozor iqtisodiyoti rivojlanishida muxim omil hisoblangan xorijiy investitsiyalar tushumini hisobga olmaydi. Baholash ishlarining shu va boshqa muammolari O'zbekistonda baholash faoliyatini rivojlantirish, uning tashkiliy va uslubiy asoslarini takomillashtirish va rivojlantirishni talab etadi.

### **Baholash faoliliyatining ta'minot turlari**

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

- kerakli ma'lumotni baholashni amalga oshirishdan avval va baholash mobaynida izlash (normativ-huquqiy asos, baholash ob'ektlari haqida ma'lumot, buyurtmachi vazifalari va imkoniyatlari, region rivojlanishi).



- iqtisodiy ta'sirlarning baholovchi faoliyati natijalariga ta'sirining tahlili.

- kelishuvlar to'g'risidagi ma'lumotlar bazasi baholovchining qo'l ostida bo'lishi.

- ma'lumotlar tahlilini algoritmlash, avtomatlashtirish, natijalarni matematik modellashtirish.

- turli ko'rsatkichlarga ko'ra ma'lumotlar moliyaviy, huquqiy, boshqaruv, texnologik, iqtisodiy turlarga bo'linadi.

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

Baholash ma'lumotlari mezonlari:

1. Ishonchlilik
2. Aniqlik
3. Komplekslilik
4. To'liqlik

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

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

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

Daromad. Daromadni ob'ekt egasi ish faoliyati natijasida, uni sota olish natijasida foyda olish imkoni bo'lganida qo'lga kiritadi.

Foyda - daromad va harajatlarni oqimi nisbati bilan aniqlanadi.

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

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

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

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

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

Baholashda foydalaniladigan ma'lumotlarni 2 gurux,ga ajratish mumkin. Ichki ma'lumot, texnik karakteristikalar ko'chmas mulk bo'lganda bizznes faoliyatda bu moliyaviy harakatlar haqida ma'lumot.

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

Boshlang'ich axborot, solishtirish mumkin bo'lgan ob'ektlarni sotish narxi, arenda qiymatlari belgilangan kompaniyalar moliyaviy karakteristikalari baholashning aniq va ishonchli ekanini tasdiqlovchi eng muhim omil hisoblanadi. Bu turdagi axborotni ishlatishga alokador muammolar barchaga ma'lum. Ko'chmas mulk savdosigina emas, balki yirik oldi-sotdi bitimlari keng ommaga klincha ma'lum qilinmaydi.

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

Integratsiyalashgan axborot boshlangich ma'lumotni qayta ko'rib chiqish natijasida olinadi. Biznes uchun integratsiyalashgan ma'lumotlar turli multiplikatorlar, xususiy va qarzga olingan kapitalning o'rtacha nisbatidir. Har qanday biznes, rezident mamlakatning ichki qonun va qonunosti hujjatlariga

buysunadi. Bu avvalo, litsenziya olinishi kerak bo'lgan ishlab chiqarish ob'ektlariga. Odatda bu hollarda asosiy e'tibor er osti va er usti foydali qazilma manbalarini qayta ishlovchi tashkilotlarga qaratiladi.

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

Shuningdek, baholashda autsayderlik ma'lumotlari, ya'ni ommaviy axborot manbalari ham ahamiyatlidir. OAV da e'lon qilingan ma'lumotlar, u yoki bu mulkka aloqador shaxs munozaralar, mulk egalari sir to'tishni niyat qolgan, ammo baholash natijasiga ta'sir ko'rsatadigan maxfiy faktlar bunga misoldir.

Mol mulkni baholashda qanday usul va standartlardan foydalanilmasin, natijaviy baxoni ishonchli va puxta bo'lishiga bozor ma'lumotlarisiz erishib bo'lmaydi. E'ar baholovchilaridan farqli bizda ma'lumotlar oshkoraligi darajasi ancha past. Ayrim xollarda esa katta muammo hamdir. Garbliklar esa ulkan tajribasiga tayanib, bu ma'lumotlarni tuplovchi agentliklar, tahliliy guruxlar tuzib, davriy tarzda OAVga takdim etadilar, max,sus jurnallarda chop etishadi. Bunday ma'lumotlar k;ul ostida bo'lgan baholovchining ish jarayoni engillashadi, natijasi ancha yaxshi bo'ladi.

Daromad keltiradigan mulk qiymatini aniqlash uchun kelajakda qaysidir vaqtda olinishi mumkin bo'lgan pulning joriy qiymatini aniqlash kerak bo'ladi. Malumki, inflyatsiya sharoitida pul vaqt mobaynida o'z qiymatini o'zgartiradi. Turli vaqtdagi pullarni taqqoslashning imkonini beradigan asosiy operatsiyalar bo'lib o'stirish va diskontlash operatsiyasi hisoblanadi.

O'stirish – bu pulning joriy qiymatini kelgusi qiymatga aylantiradigan jarayon. Bunda qo'yilgan so'mma ma'lum bir vaqt davomida foiz keltiradigan holda hisobda ushlab turiladi.

Diskontlash – investitsiyadan kelgan pul tushumini joriy qiymatga aylantirish jarayoni.

Baholashda bu moliyaviy hisob – kitoblar murakkab jarayonga asoslanadi. Hisoblangan har bir ustama foiz stavkalari asosiy summaga qo‘shiladi, so‘ngra keyingi davr uchun shu summadan foiz hisoblanadi.

Bunday murakkab jarayonda pul birliklarining murakkab foizlarga asoslangan 6 ta funktsiyasi ko‘riladi. Hisob-kitoblarni soddalashtirish maqsadida o‘stirishning davr va daromadning ma’lum stavkalari uchun 6 ta funktsiya jadvali keltirilgan, bundan tashqari zarur bo‘lgan miqdorlarni hisoblash uchun moliyaviy kalkulatordan ham foydalanish mumkin.

**1-funktsiya: Pul birligining kelgusi qiymati (pul birligining yig‘ilgan so‘mmasi), (fvf, i, n).**

$$FV = PV[(1+i)^n] = PV * [fvf, i, n]$$

Bu yerda,

FV=pul birligining kelgusidagi qiymati

PV=pul birligining joriy qiymati

i =daromadlilik stavkasi

n =jamg‘arish davrlari soni, yillarda; fvf

i, n=(1+i)<sup>n</sup> - diskontlashtirish

Agar hisoblash bir yilda bittadan ortiq marta amalga oshiriladigan bo‘lsa, formula quyidagicha bo‘ladi:

Berilgan funktsiya shunday hollarda ishlatilishi mumkinki, qachonki, pulning joriy qiymati va ma’lum bir davr oxirida daromadlar stavkasini bilgan holda pul birligining kelgusi qiymatini aniqlash zarur bo‘lganda.

Kapital qiymatini ikki baravar oshirish (yillar bo‘yicha) muddatini aniqlash uchun kapitalga bo‘lgan daromadlilik stavkasini butun sonlarga ajratish uchun 72 zarur bo‘ladi. Qoida 3 dan 18%gacha bo‘lgan stavkalar uchun amal qiladi.

Pul birligining kelgusi qiymati uchun quyidagi misolni keltiramiz:

Agar hozir hisob raqamga yillik 10%lik daromad bilan 10000so‘m qo‘yilsa, 3g‘yil oxiriga kelib qancha so‘mma yig‘iladi?  $FV = 10000[(1+0,1)^3] = 13310$

## **2 funksiya : Pul birligining joriy qiymati (pvf, i, n).**

Pul birligining joriy qiymati kelgusi qiymatning teskarisi hisoblanadi.

Agar foizlarni hisoblash bir yilda bir qancha marta amalga oshirilsa, formula quyidagi ko‘rinishga ega bo‘ladi:

Quyidagi misolni ko‘rib chiqamiz: Agar yillik daromadlilik stavkasi 10% bo‘lsa, 5 yildan so‘ng 8000 so‘m olish uchun hozir hisob raqamga qancha pul qo‘yish kerak?

## **3-funksiya Annuitetning joriy qiymati (pvaf,i,n)**

Annuitet – bu bir xil vaqt oralig‘ida bo‘lgan bir xil hajmdagi to‘lovlardir.

Annuitetning oddiy va avansli turlari bor. Agar to‘lovlar har bir davr oxirida amalga oshirilsa, oddiy annuitet hisobdanadi, agar boshida bo‘lsa avansli hisoblanadi.

Oddiy annuitetning joriy qiymat formulasi:

PMT-davr oralig‘idagi bir xil hajmli to‘lovlar. Agar hisoblash chastotasi 1 yilda bir martadan oshsa, unda

Avansli annuitetning joriy qiymat formulasi quyidagicha:

Misol:

Dala-hovli ijarasi bo‘yicha 1 yilga shartnoma tuzildi. To‘lovlar har oyda 1000 so‘mni tashkil etadi. Agar a)to‘lovlar oy oxirida amalga oshirilsa; b)to‘lovlar har oy boshida amalga oshirilsa.

## **4 – funksiya: pul birligining davr bo‘yicha jamg‘arilishi (fvfa,i,n).**

Berilgan funktsiyadan foydalanish natijasida davr oralag‘idagi bir xil to‘lovlarning kelgusi qiymati aniqlanadi.

To‘lovlar davr oxiri va davr boshida amalga oshirilishi mumkin.

Oddiy annuitet formulasi:

Yilda bir martadan ortiq hisoblashishlar uchun:

Misol:

Agar hisob raqamga har yilda 12%li daromad bilan 10000 so‘mdan a)har yil oxirida; b)har yil boshida qo‘yib borilsa, 5 yildan so‘ng qancha so‘mma yig‘iladi.

**5-funktsiya** Pul birligining amortizatsiya ajratmasi ( $iaof, i, n$ ) Funktsiya oddiy annuitetning joriy qiymatining teskari kattalikdagi ko‘rinishi. Pul birligining amortizatsiya ajratmasidan annuitet to‘lovini kreditni qoplashga yo‘naltirilgan miqdorini aniqlash uchun foydalaniladi.

Amortizatsiya-bu berilgan funktsiya yordamida aniqlanadigan jarayon bo‘lib kredit bo‘yicha foizlarni va asosiy qarz to‘lovini o‘z ichiga oladi.

Bir yilda bir qancha to‘lovlar amalga oshirilsa quyidagi formuladan foydalaniladi.

Misol: 7 yildan so‘ng kreditni 100000 so‘mga ko‘tarish uchun to‘lovlar qanday bo‘lishi lozim? Yillik stavka 15%.

### **6-funktsiya;** Badal fondi omili ( $sff, i, n$ )

Berilgan funktsiya pul birligini vaqt bo‘yicha jamg‘arish funktsiyasiga teskari hisoblanadi. Badal fondi omili bir qancha vaqtdan so‘ng kerakli so‘mmani olish uchun har bir davr oxirida berilgan foiz orqali deponentlashtirilishi lozim bo‘lgan annuitet to‘lovini ko‘rsatadi.

To‘lovni hisoblash uchun quyidagi formuladan foydalaniladi.

Bir yilda bir qancha to‘lovlar amalga oshirilsa formula quyidagicha bo‘ladi:

Misol:

Xisob raqamga yillik 12% li daromad bilan qo‘yilgan 100000 so‘m 5 yildan so‘ng qancha bo‘ladi? To‘lovlar har yil oxirida amalga oshiriladi.

Berilgan funktsiya yordamida aniqlanadigan annuitet to‘lovi foiz to‘lovlarisiz asosiy so‘mma to‘lovini o‘z ichiga oladi.

Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o‘tkazish va O‘zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayoning ajralmas qismi bo‘lib hisoblanadi.

O‘zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o‘tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo‘lini bosib o‘tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati haqidagi qonunga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan. U

yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenzion talab va shartlarning bajarilishini nazorat qilishni o‘z ichiga oladi.

## 1-jadval

### Pulning olti funksiyasi strukturasi

Ustunlar №	1-ustun	2-ustun	3-ustun	4-ustun	5-ustun	6-ustun
Pul funksiyalari	Pul birligining kelgusi qiymati	Pul birligining davr bo‘yicha jamg‘arilishi	Badal fondi omili	Pul birligining joriy qiymati	Annuitetning joriy qiymati	Pul birligining amortizatsiya ajratmasi
Formular	$(1+i)^n$	$(1+i)^n - i$	$i(1+i)^n - 1$		$1 - [1/(1+i)^n]^i$	$\frac{i}{1 - [1/(1+i)^n]}$
Berilganlar	PV,i,n	PMT,i,n	FV,i,n	FV,i,n	PMT,i,n	PV,i,n
Aniqlanuvchi	FV	FV	PMT	PV	PV	PMT
Yechiladigan masalalar turi	Joriy pul so‘mmasining kelgusi qiymati	Davr oxirida to‘lovlar qiymatining qanday bo‘lishi	Kreditning asosiy qismini qoplash normasi	Kelgusida olinadigan pul so‘mmasining joriy qiymati	Pul to‘lovlarining joriy qiymati	Foizlar va asosiy qarz to‘lovini o‘z ichiga olgan kreditning davr bo‘yicha muntazam

Baholash maqsadlariga qarab baholash ob’ekti xususida bozor qiymati yoki bozornikidan farqlanuvchi qiymat qo‘yiladi. Baholash ob’ekti qiymati turlarining qo‘llanish sohasi va ularning farqlanuvchi xususiyatlari baholash standartlari bilan

belgilangan. Baholash ob'ektini baholash pul shaklida amalga oshiriladi. Baholash ob'ektining bozor qiymati deganda eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko'ra mazkur baholash ob'ekti ochiq bozorda raqobat sharoitida, bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan xolda o'z manfaatlari yo'lida oqilona va ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland-pastligida esa biron-bir favqulodda holatlar, shu jumladan taraflardan birining ushbu bitimga qo'shilish majburiyati aks etmaydi. Agar biron-bir baholash ob'ektini baholashdan majburiy o'tkazish talabi mavjud bo'lgan normativ hujjatda yoki baholash ob'ektini baholash to'g'risidagi shartnomada qiymatning aniq turi ko'rsatilgan bo'lmasa, mazkur ob'ektning bozor qiymati belgilanishi lozim. Mazkur qoida normativ hujjatda baholash ob'ekti qiymatining turini aniqlovchi, ushbu Qonunda yoki baholash standartlarida nazarda tutilmagan atamalardan foydalanilgan taqdirda ham qo'llanilishi kerak. Nazarda tutilganidan farqli shartlarda o'tkazilgan eng ehtimol tutilgan baho bozornikidan farqlanuvchi qiymat deb tushuniladi.

O'zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o'zgarishsiz bo'lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo'lgusi holati tahlili ko'rsatishicha, yaqin yillar baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak. Bu jarayonlar, ayniqsa, jahon moliyaviy inqirozi sharoitida muhim ahamiyat kasb etadi.

Respublikamizda baholash faoliyati tushunchasi va baholovchi kasbi paydo bo'lganidan buyon hali uncha ko'p vaqt o'tgani yo'q. Ularga bo'lgan zaruriyat respublikada iqtisodiyotni boshqarishning ma'muriy-buyruqbozlik usullaridan bozor usullariga o'tish borasida rejali ishlar olib borila boshlangani tufayli vujudga keldi. Ushbu o'tish davrida aynan davlat bosh islohotchi sifatida mas'uliyatni o'z zimmasiga oldi.

O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimni yaratish yo'nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy kenglik bo'lishi mumkin, uning tamoyiliga O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish kontseptsiyasida asos solingan. Keltirilgan kenglik quyidagilarni nazarda tutadi:



1. Baholash faoliyatining har bir elementi (komponenti, tarkibiy qismi) ning rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi;
- baholash uslubiy bazasining rivojlanishi;
- baholash sub'ektlari (baholash tashqilotlari, shu jumladan, baholovchilarning o'zi) ning rivojlanishi;
- baholashni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan ma'lumot manbalarining rivojlanishi;
- litsenziyalovchi organning rivojlanishi;
- ta'lim muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishning rivojlanishi;
- mutaxassis jamoat tashqilotlarining rivojlanishi;
- baholash buyurtmachilari (shu jumladan, davlat) ning rivojlanishi;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilarning rivojlanishi.

2. Baholash faoliyati sistemasining umumiy rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- har bir elementni rivojlantirishning alohida maqsadlarini baholash faoliyati sistemasini rivojlantirishning yagona maqsadiga birlashishi;
- baholash faoliyati sistemasi ichida barcha elementlarning o'zaro aloqalarini rivojlanishi;
- baholash faoliyati sistemasi va boshqa sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urtalash va boshqalar) ning o'zaro aloqasining rivojlanishi;
- baholash faoliyati sistemasini boshqarishni tashqil qilinishi;
- respublika regionlarida baholash faoliyati sistemasining rivojlanishi.

Mamlakatimizning uzoq va davomli manfaatlarini taqozo etgan holatlarda va keskin vaziyatlardan chiqish, ular tug'diradigan muammolarni hal etish zarur bo'lganda iqtisodiyotda davlat tomonidan boshqaruv usullari qo'llandi va bunday yondashuv oxir-oqibatda o'zini to'la oqladi”.

Huquqiy davlat va bozor munosabatlariga asoslangan xo'jalik mexanizmini shakllantirish hozirgi vaqtda respublikada amalga oshirilayotgan islohotlarning asosiy maqsadidir. Bozor mexanizmlarini rivojlantirish, o'z navbatida, iqtisodiyotning barcha sohalarida raqobat muhiti shakllantirilishini ko'zda tutadi. Har xil turdagi mol-mulkni baholash shu masalalarni hal etishda yordam berdi.

Huquqiy davlatni yaratish va rivojlantirish masalalari jamiyatning barcha a'zolari uchun teng huquqlarni, shu jumladan mulkiy huquqlarni ta'minlashga doir chora-tadbirlarning butun bir kompleksini o'z ichiga oladi. Shu bois, ana shu

huquqlarni himoyalash va ular adolatli tarzda iqtisodiy baholanishi uchun shart-sharoit yaratish har qanday huquqiy davlatning eng muhim vazifasi hisoblanadi. Shunday qilib, baholash faoliyatini rivojlantirish O‘zbekiston Respublikasida iqtisodiyotni isloh etish va huquqiy demokratik davlat barpo qilish jarayonining ajralmas qismidir.

Malumki O‘zbekiston Respublikasining 1999 yil 19-avgustdagi “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni mamlakatimizda baholash faoliyatini takomillashtirish, mavjud vaziyatlarni tartibga solish uchun yo‘l ochdi va Qonun hujjatlari tuzishga asos bo‘ldi.

Mazkur Qonunga quyidagilarga muvofiq o‘zgartirishlar kiritilgan:

O‘zR 04.04.2006 y. O‘RQ-28-son Qonuni,

O‘zR 09.04.2009 y. O‘RQ-208-son Qonuni,

O‘zR 14.05.2014 y. O‘RQ-372-son Qonuni

“Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi O‘zbekiston Respublikasining Qonuniga muvofiq va mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashqilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tadbiq etish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo‘yicha ularning mas‘uliyatini kuchaytirish maqsadida, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli “Baholovchi tashqilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas‘uliyatini oshirish to‘g‘risida”gi qarori qabul qilindi.

Vazirlar Mahkamasining 2008 yil 28 iyo‘ldagi 161-sonlii qarori “Baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazishni tashqil etish tartibi haqida” Nizom qabul qilinishi baholash hiobotiga bo‘lgan mavjud talablarni, va baholash faoliyatidagi holisligini oshirdi. Ushbu Nizom Baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning ishonchliligini ekspertizadan o‘tkazishga oid ishlarni tashqil etish tartibini belgilaydi.

Ushbu qarorlarning qabul qilish zarurati respublikadagi baholash faoliyati uchun katta ahamiyati ega bo‘ldi. Qaror qabul qilingunga qadar ayrim baholovchi tashqilotlarning amaliy faoliyati o‘sib borayotgan zamonaviy talablarni qoniqtirmaganligi va baholash ishlari baholovchilar tomonidan ayrim hollarda yuzaki va past professional darajada olib borilayotganligi ma‘lum edi. O‘zbekiston Respublikasi hukumati tomonidan Davlat raqobat qo‘mitasi respublikadagi baholash

tashqilotlarini tartibga soladigan tashqilot deb belgilanganligi baholash faoliyatiga oid me'yoriy xujjatlarni ishlab chiqish hamda tadbiq etish, bajarilayotgan baholash ishlarining xolisligi va sifati ustidan nazorat o'rnatish masalalari qo'mitaga yuklatilganligi mas'ulyatni yanada oshiradi.

Baholovchi - baholovchi malaka sertifikatiga ega bo'lish uchun O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2008 yil 4 avgustda 1840-son bilan ro'yxatdan o'tkazilgan "Baholovchi malaka sertifikatini berish tartibi to'g'risida"gi Nizomga asosan talablarga javob berishi kerak. Mazkur Nizom O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli "Baholovchi tashqilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida"gi qaroriga muvofiq baholovchining malaka sertifikatini olish uchun malaka imtihonini o'tkazish, baholovchining malaka sertifikatini berish, muddatini uzaytirish, amal qilishini to'xtatib qo'yish va bekor qilish tartibini belgilaydi.

"Baholash faoliyati to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasining qonuniga muvofiq va mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifati oshirish, baholovchi tashqilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tadbiq etish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha ularning mas'uliyatini kuchaytirish maqsadida, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi PQ-843-sonli "Baholovchi tashqilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida"gi qarori qabul qilindi.

Malumki O'zbekiston Respublikasining 1999 yil 19-avgustdagi "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni mamlakatimizda baholash faoliyatini takomillashtirish, mavjud vaziyatlarni tartibga solish uchun yo'l ochdi va Qonun hujjatlari tuzishga asos bo'ldi.

Ushbu Qonun baholash faoliyatini amalga oshirish bilan bog'liq munosabatlarni tartibga soladi. Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari ushbu Qonun va boshqa qonun hujjatlaridan iborat. Agar O'zbekiston Respublikasining xalqaro shartnomasida O'zbekiston Respublikasining baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarida nazarda tutilganidan boshqacha qoidalar belgilangan bo'lsa, xalqaro shartnoma qoidalari qo'llaniladi. Qonunga muvofiq Baholash faoliyati litsenziya asosida amalga oshiriladi. Baholash faoliyatini litsenziyalash tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-son Qarori bilan

tasdiqlangan “Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risida”gi Nizom tomonidan belgilanadi.

Baholovchi tashqilot baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaga ega bo‘lgan yuridik shaxsdir. Baholovchi tashqilot o‘z faoliyatida mustaqildir. Buyurtmachi yoki boshqa manfaatdor shaxslarning baholovchi tashqilot faoliyatiga aralashishiga taqiqlangan. Baholovchi tashqilot qonun hujjatlarida nazarda tutilgan istalgan tashqiliy-huquqiy shaklda tashqil etilishi va o‘z faoliyatini amalga oshirishi mumkin, aktsiyadorlik jamiyati bundan mustasno. Bunda quyidagi majburiy shartlarga rioya etilishi kerak:

- ✓ baholovchi tashqilotning rahbari baholovchi bo‘lishi;
- ✓ baholovchi tashqilotning shtat birligi tegishli malakaga ega bo‘lgan baholovchilarning shtatdagi eng kam soniga doir, qonun hujjatlarida belgilangan talablarga muvofiq bo‘lishi;
- ✓ baholovchi tashqilotda qonun hujjatlarida nazarda tutilgan miqdordagi ustav fondining mavjudligi;
- ✓ baholovchi tashqilotda baholovchi tashqilotning fuqarolik javobgarligini sug‘urta qilish shartnomasi bo‘yicha sug‘urtalovchining majburiyatlari kuchga kirganligini tasdiqlovchi sug‘urta polisining mavjudligi.

Baholovchi belgilangan tartibda litsenziyalovchi organ tomonidan berilgan baholovchining malaka sertifikatiga ega bo‘lgan jismoniy shaxsdir. Baholovchi faqat bitta baholovchi tashqilotning ishtirokchisi bo‘lishi va baholovchi tashqilot tomonidan jalb etilishi mumkin. Baholovchi nazorat qiluvchi yoki huquqni muhofaza qiluvchi organlar o‘tkazadigan tekshirishlarda va boshqa tadbirlarda baholovchi tashqilot hamda ushbu organlar o‘rtasida tuzilgan shartnoma asosidagina mutaxassis sifatida ishtirok etishi mumkin. Baholovchi malaka sertifikati olish uchun baholovchining yordamchisi lavozimida malaka oshirish lozim. Baholovchining yordamchisi baholovchining malaka sertifikatiga ega bo‘lmagan va baholovchini baholash ob’ektini baholashdan o‘tkazish bilan bog‘liq topshiriqlarini bajaradigan, baholash ob’ektini baholash to‘g‘risidagi hisobotni hamda baholashni o‘tkazish bilan bog‘liq boshqa rasmiy hujjatni imzolash huquqiga ega bo‘lmagan jismoniy shaxsdir. Baholovchi yordamchisining mehnat shartlari qonun hujjatlarida belgilangan tartibda, baholovchi tashqilot bilan tuzilgan mehnat shartnomasida (kontraktda) belgilab qo‘yiladi. Baholovchining yordamchisi sifatida ishlangan vaqt baholovchining malaka sertifikatini olish uchun zarur bo‘ladigan ish stajiga qo‘shiladi.

### **Nazorat savollar:**

1. “Metodologik asoslari” va “tamoyillar” degan atamalarni farqlab bering.
2. Tamoyillarning qanday turlari bor?

3. Korxonada ko'chmas mulk ob'ekti sifatida bir butun mulk majmuini tashkil qilishi uchun qanday shartlar bajarilishi kerak?
4. Ko'chmas mulk ob'ektiga manfaat va daromad manbai sifatida qaralishini izohlang.

### **Foydalanilgan adabiyotlar**

1. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma.-T.: Iqtisod-moliya, 2011.-160 b.
2. Shoha'zamiy Sh.Sh. Основы приватизации, рынок объектов и услуг. Учебник.-Т.: Ибн Сино, 2007. - 928 с.
3. Djejms R.Xitchner Otsenka stoimosti nematerialnykh aktivov. pod nauchnoy redaktsiy V.M.Rutgayzera Omega-L "Maroseyka" izdatelstvo Moskva. 2008. – 144 s.
4. Busov V., Zemlyanskiy O., Polyakov A. Otsenka stoimosti predpriyatiya (biznesa). – M.: Yurayt, 2013.
5. Shoha'zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari/Darslik. –T.: Fan va texnologiya, 2012.- 212 b.
6. Shoha'zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat/Darslik. –T.: Fan va texnologiya, 2012.-204 b.

### **Internet-saytlar**

1. [www.press-service.uz](http://www.press-service.uz)
2. [www.uzse.uz](http://www.uzse.uz)
3. [www.gki.uz](http://www.gki.uz)
4. [www.stat.uz](http://www.stat.uz)
5. [www.tfi.uz](http://www.tfi.uz)
6. [www.gov.uz](http://www.gov.uz)
7. [www.lex.uz](http://www.lex.uz)
8. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

## **2-mavzu. Baholash faoliyatida qo'llaniladigan yondashuvlar. Baholash faoliyati jarayoni va standartlari**

1. **Mulkni baholashning daromad yondashuvi va uni qo'llanilishi uslubi.**
2. **Mulkni baholashning xarajat yondashuvi va uni qo'llanilishi uslubi.**
3. **Mulkni baholashning qiyosiy yondashuvi va uni qo'llanilishi uslubi**
4. **Baholash faoliyati jarayonini tashkil etish tamoyillari, usullari va shakllari.**
5. **Baholash faoliyatida standartlar tizimi**

Baholash faoliyatining mohiyati va o'ziga xos jihatlarini tushunish uchun imkon qadar ochiq ma'lumotlar berish zarur. Mulkning miqdorbahosini belgilashda harqanday xususiy mulk ob'ektining miqdori aniq vaqt va holatda, aniq bozor sharoitida ta'sir ko'rsatadigan boshqa omillar qiymatini nazarda tutgan holda pul shaklida ma'lum maqsad sari yunaltirilgan, tizimli jarayon nazarda tutiladi.

Mulkning bozor bahosining har xil ta'riflari mavjud. Ulardan har birini alohidako'ribchiqamiz. Birinchidan, biznes (tashqilot)ning miqdorbahosi - bu jarayon. Ekspert-baholovchi bu jarayonda natijaga erishish uchun bahoning maqsadi bilan bog'liq bo'lgan mazmun va ketma-ketlilik, ob'ektning parametrlari va tanlangan metodi bilan bog'liq bir qator operatsiyalarni amalga oshirishi kerak.

Ikkinchidan, Baholashning barcha bosqichlari uchun umumiy bo'lgan jihatlarni ajratish lozim. Masalan, baholashning maqsadini aniqlash; narxning hisob-kitob bilan bog'liq turini tanlash; zarur bo'lgan ma'lumotlarni to'plash va qayta ishlash; tan narxni baholash metodlarini asoslash; ob'ektning miqdori tan narxini hisoblab chikish, tuzatishlar o'tkazish; yakuniy bahoni chiqarish; natijalarni tekshirish va taqqoslash. Bosqichlarning birortasini o'tkazib yuborish yoki urnini almashtirish mumkin emas. Bunday o'zboshimchalik natijaning noto'g'ri bo'lishiga olib keladi. Bundan kelib chiqadiki, baholash faoliyati - ketma-ketlilik jarayoni: barcha ishlar ma'lum izchillikda amalga oshiriladi.

Uchinchidan, tan narxni baholash ma'lum maqsad sari yo'naltirilgan jarayon. Ekspert-baholovchi o'z faoliyatida hamisha aniq maqsad asosida ish olib boradi. Albatta, u ob'ekt tan narxining miqdorini hisoblab chiqishi, qanday narxni belgilash lozimligi baholash maqsadiga, shu bilan birga, baholanadigan ob'ektning parametrlariga hambog'liq. Masalan, biznes miqdorini baholash oldi-sotdi bitimi maqsadida amalga oshiriladigan bo'lsa, unda bozor narx hisoblab chiqiladi; agar biznes miqdorini baholash uni tugatish maqsadida amalga oshiriladigan bo'lsa, unda likvidatsion narx hisoblab chiqiladi.

Turtinchidan, tan narxni belgilash jarayoni shundan iborat bo'ladiki, baholovchi tan narxning miqdorini pul birligi shaklida belgilaydi. Shundan kelib chiqib qiymatga

oid barcha ko'rsatkichlar, ular aniq o'lchovga va pul birligiga kanchalik mos kelishidan kat'i nazar, son bilan ifodalanishi lozim.

Beshinchidan, mulk qiymatini baholashning mohiyatiga oid jihatlari bozor bilan bog'liq vaziyatga tayanadi. Bundan kurinadiki, baholovchi baholanayotgan ob'ektning kurilishi yoki sotib olinishi, texnik xarakteristikam, joylashgan urni, keltiradigan daromadi, aktiv va vazifalarning tarkibi va to'zi lishi kabi xarajatlar bilan cheklanib kolmaydi. U albatta: bozor kon'yukturasi, raqobatning darajasi va strategiyasi, baholanayotgan Mulkning bozordagi ulushi, uning makro va mikroiqtisodiy muhitdagi urni, unga ta'sir etadigan xavf-xatarlar, olinadigan foydaning o'rtacha darajasi, uxshash ob'ektlarning bahosi va shu kabi bozor omillarning barchasini hisobga oladi.

Bozor iqtisodiyoti o'z dinamizmi bilan ajralib turadi. Shu ma'noda vaqt - butun bozor jarayoniga ta'sir ko'rsatuvchi muhim faktor bo'lib, mulkning bahosini qamrab oladi. Daromad olish vaqti yoki foydani olgungacha bo'lgan vaqt interval yoki oraliq davr bilan o'lchanadi. Bu interval yoki oraliq davr kun, xafta, oy, kvartal, yarim va xatto bir yilga teng bo'lishi mumkin.

Ma'lumot davrining davomiyligi bozor narxi qiymatiga, avvalo, diskontlash davriga o'z ta'sirini ko'rsatadi. mulkning bozor narxi bir qator faktorlar ta'sirida, vaqtda o'zgaradi. Shuning uchun u aniq kunga bog'liqbo'ladi. Bir necha oydan keyin esa hammasi boshqacha bo'lishi mumkin. Shuning uchun ob'ektlarni doimiy ravishda qaytabaholab turish zarur.

Bozor iqtisodi sharoitida boshqamuhim faktorlardan biri xavf- xatardir. Xavf-xatar deganda bozordagi holatning, makroiqtisodiy jarayon va xakozolarning doimiy emasligi va aniq emasligi tushuniladi. Boshqacha aytganda xavf-xatar - baholangan mulk keltiradigan daromadning prognoz qilinganidan kupligi yoki kamligi ehtimolidir. Mulkni baholashda xavf-xatarning har xil turlari mavjudligini, bozor sharoitida mablagning xech biri xavf-xatardan xoli emasligini hamisha yodda to'tish lozim.

Hisoblab chiqilgan miqdorning bozor narxi yoki uning boshqa turi belgilangan narxning natijasi bo'lib xizmat kiladi. Bozor narxi - mazkur ob'ektning bahosi ochiq bozorda aslidan ancha uzoqlashgan, bo'lishi mumkin bo'lgan narx hisoblanadi. Agar tomonlar bitimni barcha ma'lumotlarga ega bo'lgan holda oqilona tuzsalar, favkulodda holatlar ularning bitimlariga o'z ta'sirini ko'rsatmaydi.

Oltinchidan, bozor narxi albatta pul birligida, masalan, so'm yoki dollar shaklida aniqlanadi. Bunda, avvalo, tanlangan valyuta asosida ish olib borish maqsadga muvofiq bo'ladi. Bundan tashqari, ish to'tishning mazkur usuli hisob-kitobning aniq bo'lishiga va valyutaning bir turidan ikkinchisiga o'tishda yo'lqo'yilishi mumkin bo'lgan xatoliklarning oldini olishga erishiladi.

Mulkning narxini belgilashda baholovchi baholanayotgan ob'ektning aylanma daromadi, xavf-xatar, bu foydani nazorat qilib olish, bozor sharoitida o'rtachafoyda olish darajasi, shunga binoanboshqa ob'ektlarning bahosi, baholanayotgan ob'ektning xarakterli tomonlari, aktivlarning tarkibi va vazifalari (tarkibiy qismlari), bozor holati kabi asosiy faktorlarni to'liq hisobga olishga harakat kiladi.

“Baho” atamasi nafakat iqtisodiyotda, balki boshqa soxalarda ham keng qo'llaniladi. “Faoliyatni baholash”, “auditor bahosi”, “buxgalter bahosi” “reyting bahosi” kabi iboralar keng qo'llaniladi.

Shu narsa printsiptial ahamiyat kasb etadiki, sifatli bozor bahosida sarflangan xarajat bilangina chegaralanmaydi, balki iqtisodiy imidj, tashqilotning bozordagi urni, vaqt va xavf-xatar omili, raqobat darajasi kabilar albatta e'tiborga olinadi. Baholovchi baholash jarayoniga firmaning iqtisodiy kontseptsiyasidan kelib chikgan holda yondashadi.

Mazkur kontseptsiyaning buxgalteriya kontseptsiyasidan farqi shundaki, u firmaning bozor bahosini belgilashga imkon beradi. Bu kontseptsiyada vaqt, xavf-xatar, sezilmas aktivlar, tashqiraqobatmuhit va baholanayotgan ob'ektning ichki xususiyatlari hisobga olinadi.

Agar xususiy kapitalning balans bahosi uning real bozor yoki iqtisodiy bahosiga mos kelmasa, unda yashirin yoki balansdan tashqari kapital bo'lishi lozim.



Xavf-xatar masalasiga kelsak, buxgalter bahosi “bitta xatar hammaga ta’sir ko’rsatadi” degan karashdan kelib chiqadi. Ammo har bir firma daromad olishda xavf-xatarining turli shakllari bilan to’qnashadi va daromad olishning o’z xususiy darajasi bo’ladi.

Shu ma’noda, buxgalter modeli firmaning real bahosini belgilay olmaydi. Iqtisodiy kontseptsiya bazasida belgilangan bahotashqilotning kelajakdagi taqdiri haqida real tasavvur beradi. Bu hamma uchun ya’ni xususiy tadbirkor, boshqaruvchi, iste’molchi, takdimotchi, bankir, sug’urta va soliq idoralari va investorlar uchun ham kadrlidir.

Bozor qiymatining bahosi sotuvchi va haridorga tovarning asoslangan bahosiga tayangan holda bitim tuzish imkonini beradi. Chunki bozor narxi nafakat individual va kutilayotgan xarajatlarni, balki bitim ob’ektiga bozorning ta’sirini, umumiy iqtisodiy joriy tarakkiyotni, umuman bozordagi axvolni hamhisobga oladi.

Bozor narxining qiymatini bilish xususiy tadbirkorga ishlab chiqarish jarayonining usishiga, Mulknini rivojlantirishga yunaltirilgan bir qator tadbirlarni amalga oshirish imkonini beradi. Baholashning o’zluksiz tarzda amalga oshirib turilishi boshqarish samaradorligining ortishiga olib keladi hamda bankrot va inkiroz holatlaridan ximoya kiladi.

Baholash an’anaviy sarf-xarajatlarni kiskartirib, to’g’ri investipion qarorlar chiqarishga imkoniyat yaratadi. Agar nazarda tutilgan bitimning har bir ishtirokchisi u yoki bu ob’ektni o’zicha Baholashga urinsa, uning xarajatlari ahamiyatli bo’lib, ma’lumotlar bazasi shakllangan bular edi. Professional baholovchida tashqilotlar mablagidan kup marta foydalanish natijasida, ma’lum aloka va kontaktlari asosida tranzaksion sarf-xarajatlar kam bo’ladi. Bundan tashqari, Baholash ishlarini tashqil etishda professional bilim va kunikmalar zarur bo’ladi. Shuning uchun ham biznes bahosini belgilashni maxsus tayyorgarlikdan utgan ekspert-baholovchilar amalga oshiradilar.

Professional baholovchiga buyurtma berganda investor u bilan shartnoma tuzadi. Shartnomada tomonlarning xuku k va burchlari belgilanadi. Baholovchi

bajariladigan ishning sifatiga javobgar hisoblanadi, demak, noto'g'ri Baholash xavfi buyurtmachining emas, ekspertning zimmasiga yuklanadi.

Va nihoyat, makroiqtisodiyot aspektida biznes bahosi iktisodni davlat tomonidan boshqarish va tartibga solish richaglaridan biri hisoblanadi hamda davlat va munitsipal mulklarni boshqarishda muhim ahamiyat kasb etadi.

Ob'ektni samarali boshqarish va taksimlash maqsadida uning bozor yoki boshqa turdagi bahosi aniqlangach bu jarayonda kimlar ishtirok etishi va aynan kaysi ob'ektlarda mumkinligini ham aniqlash lozim. Narx belgilanayotganda ob'ekt va sub'ektlarning bahosi ham nazarda tutiladi.

Baholash faoliyatining sub'ekti jismoniy va yuridik shaxslar, davlat hokimiyati organlari, o'z-o'zini boshqaruvchi tashqilotlarning baholovchilari hisoblanadi. Baholash jarayonining sub'ektlariga quyidagilarni kiritish mumkin:

- davlat hokimiyati organlari;
- tashqilotlar va yuridik shaxslarning individual baholovchilari;
- baholovchilarning professional uyushmasi;
- buyurtmachi-baholovchilarni - baholovchi va yuridik yoki jismoniy shaxslarning yozma shakldagi shartnoma buyicha o'zaro kelishuv asosida u yoki bu ob'ektning baholanishi amalga oshiriladi;
- baholash xizmatining iste'molchilari - ijro hokimiyatining bahohaqidagi hisobotda o'z aksini topadigan ma'lumotlarga ega bo'lgan jismoniy va yuridik shaxslari.

Ob'ektlarni individual tadbirkorlarning baholovchilari yoki baholovchi kompaniyalarning baholovchisi kabi jismoniy shaxslar ham Baholashlari mumkin. Oxirgi holatda aynan baholovchi kompaniya ob'ektni Baholash uchun buyurtmachi bilan shartnoma to'zadi. Ob'ektni baholovchi sub'ektlar sifatida, bir tomondan, faoliyati qonun bilan belgilab qo'yilgan (baholovchilar) yuridik va jismoniy shaxslar (individual tadbirkorlar), ikkinchi tomonidan, ularning xizmatidan foydalanadigan iste'molchilar (buyurtmachilar) tan olinadi. Shu tariqa buyurtmachi va baholovchilar

- birinchi bosqichning sub'ektlari, qolgan barchasini ikkinchi bosqichdagi sub'ektlar deb atash mumkin.

Hokimiyat organlari tizimni shakllantirishda, talablarni belgilashda, baholash jarayonini tashqil etish uchun shart-sharoitlar yaratishda, normativ huquqiy aktlar va ularni ijro organlari tomonidan amaliyotga joriy qilinishida va baholovchilarning faoliyatini nazorat qilishda ishtirok etadi.

Hokimiyat organlarining normativ huquqiy aktivini baholash jarayonini kat'iy tartibga boglanib kolishidan saqlash va real iqtisodiy hayotga imkon qadar yaqinlashtirish maqsadida baholovchilarning o'zlari ushbu jarayonda faol ishtirok etishini maqsadga muvofiq ekanligi nazarda tutiladi.

Baholash natijalarining iste'molchilariga kelsak, ular buyurtmachilar bo'lishi shart emas. Baholash natijalarining har qanday ishtirokchisi uning iste'molchisi bo'lishi mumkin. Shu bilan birga, hokimiyat organlari ham (davlat yoki munitsipal mulk egalari ham privatizatsiya qilingandan keyin xususiy mulk egasi rovida chiqishi mumkin). Baholashda buyurtmachi va iste'molchining extiyojlari bunday vaziyatlarda mutanosib kelmasligi ham mumkin. Agar ob'ektni baholash jarayoni uni soliqqa tortish maqsadida mustakil baholovchilar tomonidan amalga oshirilsa, unda mustakil baholash xizmatining iste'molchisi ob'ektni baholash buyicha hisoboti bilan uning to'g'riligini nazorat qilish mazmuni bilan bog'liq ma'lumotlardan foydalanuvchi soliq organlari hisoblanadi. Soliqqa tortiluvchi esa buyurtmachi vazifasida chiqadi va bu ikki tomonning qiziqishlari bir-biriga zid bo'ladi. Baholash jarayoni natijalarining (narxning) aniqligi uchun baholovchi to'liq javobgar bo'ladi. Ammo buyurtmachi baholovchini baholanuvchi ob'ektni Baholash bilan bog'liq xujjatlarning to'liqligiga va baholovchiga ob'ektdan bemolol foydalanish huquqini berishga mas'ul hisoblanadi.

Baholash ishini tashqil etishda baholash haqida shartnoma asos bo'lgan xollarda O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati haqida"gi fuqarolik qonunlari talablari tomonlar ihtiyoriga havola etiladi.

Qonunga binoan shartnomada buyurtmachi va baholovchi jismoniy va yuridik shaxslar bo'lishi mumkin. Buyurtmachi baholovchidan farqli ularok individual xususiy tadbirkor bulmagan jismoniy shaxe hambo'lishi mumkin. Har ikki tomon orasida ma'lum bir ob'ektni Baholash haqida shartnoma rasmiylashtiriladi yoki uzoq muddatga bir qator ob'ektlarni Baholash haqida buyurtmachining arizasiga asoslaniladi.

Ta'kidlash joizki, "baholovchi" atamasi ikki ma'noda qo'llaniladi: birinchidan, baholovchi - Baholash jarayonini amalga oshiruvchi firma yoki individual tadbirkor; ikkinchidan, baholovchi - Baholash jarayonini amalga oshiruvchi professional jismoniy shaxs.

Shu tarika baholash jarayonini amalga oshiruvchilar bu borada umumiy kobiliyatga va huquqka ega bo'lgan, uning ustavi bilan tanish bo'lgan individual tadbirkorlar, yuridik shaxslar bo'lishi mumkin.

– baholash ob'ektlari jumlasiga kuyidagilar kiradi: alohida moddiy ob'ektlar (ashyolar);

– shaxsning mol-mulkini tashqil etuvchi ashyolar majmui, shu jumladan muayyan turdagi (kuchar yoki ko'chmas) mol-mulk;

– mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar;

– talab qilish huquqlari, majburiyatlar (karzlar); ishlar, xizmatlar, axborot;

– intellektual mulk ob'ektlari va qonun xujjatlarida fuqarolik muomalasida bo'lishi mumkinligi belgilangan boshqafuqarolik huquqlari ob'ektlari.

Baholanadigan ob'ektlar orasida biznes (tashqilotlar, idoralar, kompaniyalar) salmikli urinni egallaydi. Mulkni baholashda ob'ekt sifatida foyda olishga yunaltirilgan va tashqilotning faoliyatiga asoslangan mulk kompleksi faoliyati namoyon bo'ladi. Tashqilot fuqarolik huquqi ob'ekti hisoblanib, xujalik oborotiga kiradi, xujalik operatsiyalarida ishtirok etadi. Natijada uning qiymatini Baholashga extiyoj paydo bo'ladi. Tashqilotning mulkiy majmua tarkibiga uning maqsadlari

yo'lida xizmat kiladigan, xujalik ishlarini yuritish uchun zarur bo'lgan, foyda olishga xizmat kiladigan mulkning barcha turlari, shu bilan birga, ko'chmas mulk (yer maydoni, bino, inshootlar), mashinalar, asbob-uskunalar, boshqa transport vositalari, inventarlar, xom ashyo, maxsulot, mulkiy majburiyatlar, kimmatbaho kogoslar, nomaterial aktivlar, intellektual xususiy mulk ob'ektlari, firmaning nomi, xizmat belgilari, patentlar, litsenziyalar, yangiliklar, tovar belgilari kiradi. Shuning uchun Mulkn Baholashda baholovchi tashqilotni uning xususiy kapitali qiymatini aniqlagan holda, umumiy tarzda va mulkiy majmuaning ayrim qismlarini alohida baholaydi.

Tashqilot baholash ob'ektining murakkab tizimi sifatida aniq baholanadigan chegaraga ega bo'lishi lozim, chunki baholanayotgan biznes har xil tarkibiy qismlardan iborat bo'ladi. Tashqilotning tarkibiga har xil bulimlarda va xududlarda joylashgan tsexlar, uchastkalar, xujalikni yuritish uchun zarur bugan ashyolar, maxsus bulimlar, idora tizimi, kommunikatsiya va aloka vositalari kirishi mumkin. Tashqilot mavjudligining tashqiliy- huquqiy shakli hammuhim ahamiyat kasb etadi. Birlashmalar, xoldinglar, moliyaviy-sanoat guruxlari baholash ob'ekti bo'lishi mumkin. Bunday holatlarda bir biznes doirasida tarmokdan ajralib chikkan bir nechta kompaniyalar, bulimlar, filiallar birlashadi. Mulkn to'g'ri baholash uchun pul okimini va ularning yunalishini, shu bilan birga, har bir bulimning xak-huquqlarini nazorat qilish kerak. Ob'ektning tarkibida ijtimoiy- madaniy jabxalar bor-yukligini, uning umummilliy kadriyatga ega ekanligini xdm aniqlash lozim bo'ladi.

Mulkn baholashda tashqilot yuridik shaxe bo'lgan holda bir vaqtning o'zida xujalik sub'ekti bo'lishi ham mumkinligini hisobga olish lozim. Shuning uchun ob'ektni baholash jarayonida ma'lum yuridik huquqlarning mavjudligini ham nazarda to'tish lozim. Bu mulkning baholash ob'ekti sifatidagi o'ziga xos jihatini namoyish etadi. Baholanayotgan mulkning o'ziga xos tomonlaridan yana biri shundan iboratki, baholovchi baholanayotgan ob'ektning mulkiy kompleksining qiymatini ham, tashqiliy va rivojlanish samaradorligini ham aniqlashi lozim.

Har qanday biznesning asosini tashqilotning ma'lum tashqiliy tizimda harakatlanadigan kapitali tashqil etadi. Shuning uchun mulkn baholayotganda

baholovchi xususiy kapitalni ham ishlab chiqarish omili sifatida, ham mulkning asosiy mohiyati sifatida tashqiliy-huquqiy shaklini, tarmok xususiyatlari va nomaterial aktivlarini, gudvillni nazarda tutgan holda aniqlaydi.

Baholovchi tomonidan hisoblab chiqilgan daromad va xarajatlarning barchasi bozor narxining asosiy qiymatini tashqil etadi. Biznes faoliyatning aniq turi sifatida bozor iqtisodi sharoitida tashqilotning tashqiliy shakli sifatida mulkdorning sarflagan resurslarini ko'plab, daromad olishdagi ehtiyojlarini kondiradi.

Biznes (tashqilot) tovarning barcha belgilarini o'zida mujassamlashtiradi va oldi-sotdi ob'ektiga aylanadi. Ammo u - alohida mavkega ega bo'lgan tovar hisoblanib, uning xususiyatlari esa Baholash tamoyillari, yondoshuvi va uslublariga xizmat kiladi.

Baholash ob'ektlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

- alohida moddiy ob'ektlar;
- shaxsning mol-mulkini tashqil etuvchi ashyolar majmui, shu jumladan muayyan turdagi ko'char yoki ko'chmas mol-mulk;
- mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar;
- talab qilish huquqlari, majburiyatlar, qarzlilar;
- ishlar, xizmatlar, axborot;
- intellektual mulk ob'ektlari va qonun hujjatlarida fuqarolik muomalasida bo'lishi mumkinligi belgilangan boshqa fuqarolik huquqlari ob'ektlari.

Baholash maqsadlariga qarab baholash ob'ekti xususida bozor qiymati yoki bozornikidan farqlanuvchi qiymat qo'yiladi. Baholash ob'ekti qiymati turlarining qo'llanish sohasi va ularning farqlanuvchi xususiyatlari baholash standartlari bilan belgilangan. Baholash ob'ektini baholash pul shaklida amalga oshiriladi. Baholash ob'ektining bozor qiymati deganda eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko'ra mazkur baholash ob'ekti ochiq bozorda raqobat sharoitida, bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan xolda o'z manfaatlari yo'lida oqilona va ixtiyoriy

ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland-pastligida esa biron-bir favqulodda holatlar, shu jumladan taraflardan birining ushbu bitimga qo‘shilish majburiyati aks etmaydi. Agar biron-bir baholash ob‘ektini baholashdan majburiy o‘tkazish talabi mavjud bo‘lgan normativ hujjatda yoki baholash ob‘ektini baholash to‘g‘risidagi shartnomada qiymatning aniq turi ko‘rsatilgan bo‘lmasa, mazkur ob‘ektning bozor qiymati belgilanishi lozim. Mazkur qoida normativ hujjatda baholash ob‘ekti qiymatining turini aniqlovchi, ushbu Qonunda yoki baholash standartlarida nazarda tutilmagan atamalardan foydalanilgan taqdirda ham qo‘llanilishi kerak. Nazarda tutilganidan farqli shartlarda o‘tkazilgan eng ehtimol tutilgan baho bozornikidan farqlanuvchi qiymat deb tushuniladi.

Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o‘tkazish va O‘zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayoning ajralmas qismi bo‘lib hisoblanadi.

O‘zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o‘tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo‘lini bosib o‘tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati haqidagi qonunga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan. U yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenzion talab va shartlarning bajarilishini nazorat qilishni o‘z ichiga oladi.

O‘zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o‘zgarishsiz bo‘lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo‘lgusi holati tahlili ko‘rsatishicha, yaqin yillar baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak. Bu jarayonlar, ayniqsa, jahon moliyaviy inqirozi sharoitida muhim ahamiyat kasb etadi.

Professional baholovchi o'z faoliyatida hamisha ma'lum maqsad asosida ish yuritadi. Maqsadning aniq va oqilona belgilanishi hisoblanadigan qiymatni to'g'ri belgilash va baholash metodlarini to'g'ri tanlash imkonini beradi.

Baholash maqsadi mijoz investitsion qaror qabul qilishi, bitim tuzish, moliyaviy hisobotga o'zgarishlar kiritishi uchun zarur bo'lgan baholanadigan qiymatning u yoki bu ko'rinishini aniqlashdan iborat bo'ladi. Baholash ishlarining tashqil etilishidan davlat tizimidan tortib, xususiy shaxslargacha nazorat-tekshiruv organlari, boshqaruv tizimi, kredit organlari, sug'urta kompaniyalari, soliq firmalari, mulkning xususiy egalari, investorlar singari har xil tomonlar manfaatdor bo'lishi mumkin.

Baholash jarayonida ishtirok etadigan tomonlar o'z iqtisodiy manfaatlaridan kelib chiqib, baholash maqsadini belgilaydilar.

Mulknii baholash kuyidagi maqsadlarda amalga oshirilishi mumkin:

- tashqilot yoki firmani boshqarish samaradorligini oshirish;
- tashqilot obligatsiyalari va aktsiyalarining bozor fondida sotish;
- asoslangan innovatsion qarorlar qabul qilish;
- tashqilotni yaxlit yoki uning ayrim qismlarini sotish;
- shartnoma bekor qilinishi yoki sheriklardan birining vafoti munosabati bilan hamkorlarning ulushini belgilash;
- tashqilotning qayta tuzilishi;
- tashqilotni yuqotilishi, birini-biri yutib yuborishi, ularning birlashtirilishi yoki xolding tarkibidan ayrim tashqilotlarning ajrab chiqishi uning bozor narxini belgilashni takozo etadi. Shunday holatlarda aktsiyalarni sotish yoki sotib olish narxi, konversiya narxi yoki birlashtirilgan tashqilot aksionerlariga beriladigan mukofot qiymatini aniqlash;
- tashqilotni takomillashtirish rejasini ishlab chiqish. Strategik rejalashtirish jarayonida firmaning nazarda tutilayotgan daromadini, uning qat'iyiligi darajasi va imijining qiymatini baholash;



-tashqilotning kreditga qodirligi va uning kredit olishdagi garov qiymatini aniqlash. Bunday vaziyatlarni baholashda buxgalter hisobi buyicha aktivlar qiymatining bahosi uning bozor bahosidan keskin farq qilishi mumkin;

-yo'qotish holatiga kelib kolib, aktivlarning qiymatini belgilash zarurati paydo bo'lganda sug'urta qilish;

-soliqqa tortilish;

-soliqqa tortilishi lozim bo'lgan baza aniqlangan holatlarda tashqilotning daromadi va uning imijini ob'ektiv baholashni tashqil etish;

-asosli boshqarish uchun zarur bo'lgan qarorlar qabul qilish.

Inflyatsiya tashqilotning moliyaviy holatini buzadi. Shuning uchun mulkni mustaqil baholovchilar yordamida muntazam ravishda qayta baholab turish moliyaviy qarorlar qabul qilish uchun baza hisoblangan moliyaviy hisobotlarning haqqoniyligini oshirish imkonini beradi;

-mulkni rivojlantirishni investitsion loyixalashtirish. Bunday holatlarda uni asoslash uchun korxonaning dastlabki bahosini, uning xususiy kapitali, aktivini bilish zarur.

Agar bitim ob'ekti tashqilot mulkining biror elementa bo'ladigan bo'lsa, yoki biror narsasiga soliq belgilanadigan bo'lsa, zaruriy ob'ekt alohida baholanadi. Masalan, mashina, uskunalar, nomoddiy aktivlar va x.k.

Tashqilotning alohida mulk elementlari qiymatini baholash quyidagi hollarda amalga oshiriladi:

– ko'chmas mulkning biror qismi sotilganda, masalan, foydalanilmay yotgan er mulki, bino, inshootdan kutulish zarurati paydo bo'lganda;

– kreditorlar bilan hisoblashish kerak bo'lganda;

– sud qarori bilan xdmkorlardan biriga etkazilgan moddiy zararni koplash kerak bo'lganda va boshqalar;

– ko'chmas mulkning bir qismini garovga kuyib kredit olishda;

- ko‘chmas mulkni sug‘urta qilishda shu bilan bog‘liq sug‘urta qilinadigan mulkning sug‘urta narxini belgilashda;
- ko‘chmas mulkni ijaraga berilganda;
- mulkni soliqqa tortish uchun soliq miqdorini aniqlashda;
- -ko‘chmas mulkning bir qismlarini yangi tashqil etilgan boshqa tashqilotga mulk sifatida rasmiylashtirishda;
- birorta investitsion loyixaning biznes-planini ishlab chiqish va baholashda;
- ko‘chmas mulkni baholashda oraliq bosqich sifatida tashqilot qiymatining umumiy bahosidan foydalanishga xarajat sifatida yondashuvda.

Bahoning asosliligi va ishonchliligi ko‘pincha nimani baholashga va uning qanchalik to‘g‘ri belgilanganligiga bog‘liq bo‘ladi: oldi-sotdi, kredit olish, sug‘urta, soliq tulash, qayta tuzish va boshqalar.

Baholash jarayonini tashqil etish uning maqsadi, soni, hisobga olinishi lozim bo‘lgan omillarni jamlash bilan bog‘liq bo‘ladi. Baholovchi bozor narxini yoki undan farq kiluvchi qiymat shaklini hisoblab chiqadi. Baholash standartida baholash jarayoni sub’ektlari tayanishlari lozim bo‘lgan qiymatning (baho, narx) unta shakli aniqlangan:

- ✓ bozor bahosi;
- ✓ ob’ekt qiymati bahosining bozor bilan cheklangan narxi;
- ✓ ob’ektning almashtirish bahosi;
- ✓ ob’ektning takror ishlab chiqarish bahosi;
- ✓ ob’ektning foydalanilayotgan vaqtdagi bahosi;
- ✓ investitsion baho;
- ✓ ob’ektni soliqqa tortish uchun belgilanadigan bahosi;
- ✓ likvidatsiya qilish (yo‘qotish) bahosi;
- ✓ chiqitga chiqarish bahosi;
- ✓ maxsus bahosi.

Mulkni baholash uch yondashuv asosida amalga oshiriladi: daromadga, kiyosiy va xarajatga asoslangan yondashuv. Har bir yondashuv ob'ekt xarakteristikasining o'ziga xos tomonlarini namoyish etadi.

Mulkni baholashning daromadga asoslangan yondashuvida daromad ob'ektning bahosini belgilovchi asosiy faktor sifatida etakchi uringa qo'yiladi. Ob'ekt tomonidan qancha ko'p daromad keltirilsa, uning bozor bahosi shuncha yukori bo'lib boraveradi. Bu erda daromad olish mazkur jarayonning davomiyligi, u bilan hamisha birga bo'ladigan xavfning shakli va darajasi ham muhim ahamiyat kasb etadi. Daromadga asoslangan yondashuv - xususiy mulkdan foydalanish natijasida vujudga keladigan bulajak daromadning uni sotishda qo'l keladigan amaldagi qiymati bilan hisoblab chiqariladi. Bunday holatlarda ko'tish tamoyili qo'llaniladi.

Daromadga asoslangan yondashuv mulkni baholashda nisbatan mos keladigan ish turi hisoblanadi. Ammo, kiyosiy va xarajatga asoslangan yondashuvlardan ham foydalanish maqsadga muvofiq bo'ladi. Ayrim hollarda kiyosiy va xarajatga oid yondashuvlar nisbatan aniq, samarali bo'lishi mumkin. Ko'p hollarda ularning uchallasidan ham boshqa yondashuvlar asosida qiymat bahosi buyicha olingan ma'lumotlarni tekshirishda foydalanish mumkin.

Qiyosiy yondashuv xususiy mulk ob'ektlarini taqqoslash bozori chakkon bo'lganda uta samarali bo'ladi. Bahoning aniqligi to'plangan materialning aniqligiga bog'liq bo'ladi. Chunki bu yondashuvni qo'llaganda baholovchi qiyoslanayotgan ob'ektlarning yaqin-oradagi sotuvi haqida aniq ma'lumot to'plashi kerak. Bunday ma'lumotlar sirasiga: iqtisodiy xarakteristika, sotilish vaqti, joylashgan o'rni, sotilish va moliyalashtirish shartlari kiradi. Agar bitimlar kam bo'lsa; tashqil etilgan vaqt bilan baholash orasini katta vaqt birligi ajratib tursa; bozor noodatiy holatda bo'lsa bu yondoshuvning ta'sir kuchi kamayadi. Chunki bozordagi o'zgarishlarning tezligi ko'rsatkichlarning buzilishiga olib keladi. Qiyosiy yondashuv almashuv tamoyilining qo'llanilishiga asoslanadi. Taqqoslash uchun baholanayotgan biznes bilan raqobatlashayotgan ob'ektlar tanlanadi. Odatda ular orasida farq bo'ladi, shu bois

ma'lumotlarning korrektirovkasini tashqil etish joiz. Tuzitishlarni amalga oshirishda omonat tamoyili qo'l keladi.

Harajatga oid yondashuv tashqilotlarni baholashda har xil aktivlarga ega bo'lgan, shu bilan birga moliyaviy, xatto biznes qat'iy daromad keltirmagan holatlarda ham, ancha qo'l keladigan yondashuv. Harajatga oid yondashuvning metodlarini, mulkning maxsus shakllarini (mexmonxona va motellarni) baholashda, ularni sug'urta qilish hollarida ham qo'llash maqsadga muvofiq bo'ladi. To'plangan ma'lumotlar baholanayotgan aktiv haqidagi (yerning bahosi, kurilish bilan bog'liq bo'lgan maxsus ma'lumotlar va xk.), to'lanadigan ish xaqining darajasi, materiallarning bahosi, jixozlarga sarflangan mablag', foyda va qurilish jihozlariga sarflangan xarajatlarning nakladnoylari to'g'risidagi va boshqa qator ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. Harajatga asoslangan yondashuvdan tarixiy qimmatga ega bo'lgan, estetik xarakterdagi yoki eskirgan ob'ektlar singari kam uchraydigan ob'ektlarni baholashda foydalanish kiyin.

Xarajatga asoslangan yondashuv nisbatan yaxshirok va samaralirok foydalanish, almashinuv, mutonosiblik, iqtisodiy qiymat va iqtisodiy bo'linish tamoyillariga asoslanadi.

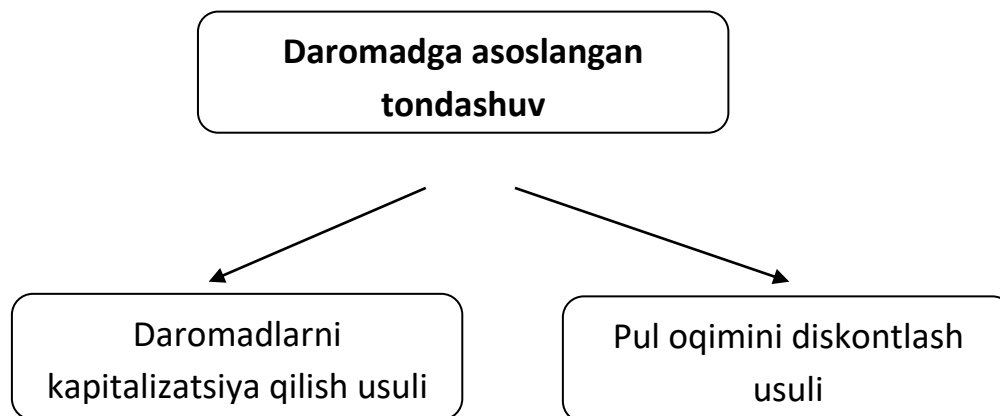
Uchala yondashuvning o'zaro bog'langanligi. Ulardan har biri bozordan olingan har xil ma'lumotlardan foydalanishni nazarda tutadi. Masalan, xarajatga binoan yondashuv uchun materiallarga va ishchi kuchiga oid ma'lumotlar baza hisoblanadi. Daromadga oid yondashuv uchun esa xuddi shunday bozor ma'lumotlari asosida hisoblab chiqiladigan diskontga oid stavka va kapitallashtirish koeffitsenti baza hisoblanadi.

Yondoshuv uslubini tanlashda baholovchining oldida har xil istiqbollari ochiladi. Xatto mazkur yondashuvlar uchun ma'lumotlar bitta bozordan olinsada, ularning har biri bozorning har xil aspektlari bilan bog'langan. Takomillashgan bozorda barcha yondashuvlar bitta qiymat bahosiga olib kelishi lozim. Ammo bozorlarning hammasi mukammal emas, taklif va ehtiyoj ham mutanosib emas. Potentsial foydalanuvchilar

noto'g'ri ma'lumot bilan ta'minlangan bo'lishlari, ishlab chiqarish samarali bo'lmasligi mumkin.

Shu kabi sabablarga ko'ra, ma'lum yondashuvda qiymatning har xil ko'rsatkichlari olinishi mumkin.

Har uchala yondashuvda ularning o'ziga mos usulblardan foydalaniladi.

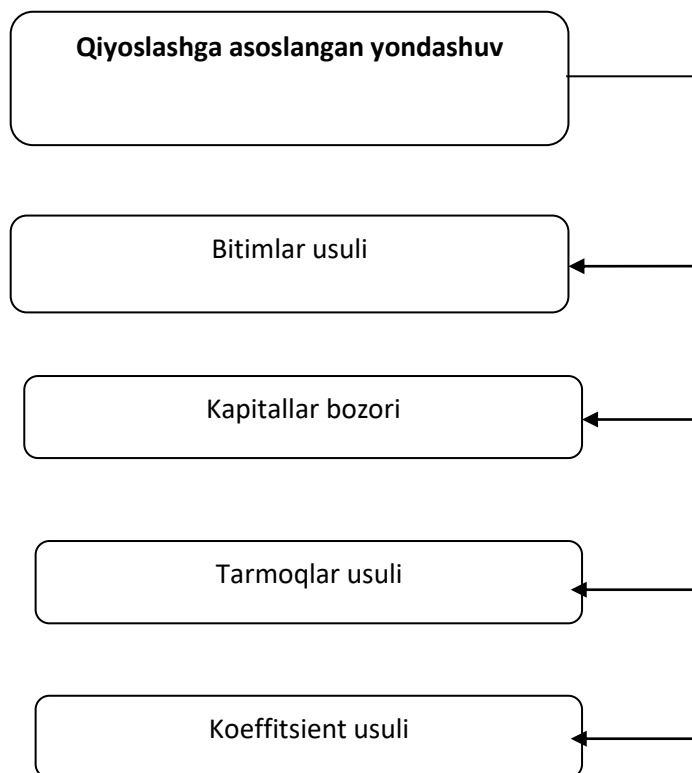


**1-rasm. Daromadga oid yondashuv metodlari<sup>4</sup>**

Kapital bozori metodi analogik kompaniyalar aksiyalarining bozor bahosidan foydalanishga asoslangan. Almashuv tamoyili asosida faoliyat yuritayotgan investor bu kompaniyani yoki yangi baholanayotganini tashqi mablag' bilan ta'minlaydi. Shuning uchun kompaniya haqidagi ma'lumotlar, kimning aksiyalari erkin sotuvda bo'lsa, mos tushadigan korrektirovkada kompaniya bahosini belgilashda orientir bo'lib xizmat qilishi kerak. Mazkur metod minoritar (nazorat qilinmaydigan) aksiyalar paketlarini bitim metodida o'xshash kompaniyalarning nazorat aksiyalari paketlarini sotib olish bahosi tahlil qilinadi.

Kapital bozori metodi analogik kompaniyalar aksiyalarining bozor bahosidan foydalanishga asoslangan. Almashuv tamoyili asosida faoliyat yuritayotgan investor bu kompaniyani yoki yangi baholanayotganini tashqi mablag' bilan ta'minlaydi. Shuning uchun kompaniya haqidagi ma'lumotlar, kimning aksiyalari erkin sotuvda bo'lsa, mos tushadigan korrektirovkada kompaniya bahosini belgilashda orientir bo'lib xizmat qilishi kerak. Mazkur metod minoritar (nazorat qilinmaydigan) aksiyalar paketlarini bitim metodida o'xshash kompaniyalarning nazorat aksiyalari paketlarini sotib olish bahosi tahlil qilinadi.

<sup>4</sup>Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.



**2-rasm. Qiyosiy yondashuv metodlari<sup>5</sup>**

Mulkni baholash jarayoni etti bosqichda amalga oshiriladi:

1. Masalalarni aniqlash;
2. Baholashning rejasini tuzish;
3. Ma'lumot to'plash va tekshirish;
4. Baholashning yondashuv va metodlarini tanlash;
5. Oraliq natijalarni kelishtirish va yakuniy xulosasini tayyorlash;
6. Qiymat bahosi natijalari haqida hisobot tayyorlash;
7. Hisobotni takdim etish va ximoya qilish.

Mulkni baholashda sotuvchi bilan haridor orasidagi shartnoma asos bo'lib xizmat qiladi. Tashqilotni baholash, shu jumladan, qayta baholash, baholovchi tomonidan sud qaroriga binoan ham amalga oshirilishi mumkin.

Iqtisodda garovga qo'ygan holda qarz olish, aktsiyalar savdosi, qo'shimcha emissiya, mulkni sug'urta qilish singari faoliyatlarni amalga oshirish uchun ehtiyoj

---

<sup>5</sup>Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. - Ростов-н/Д., 2007. - 95 с.

mavjud. Bundan tashqari bahoning buyurtmachilari quyidagi bir qator yo‘nalishlarni mustaqil ekspertiza asosida tekshirib ko‘rishga ehtiyoj sezishadi:

- loyixalarning investitsiya jihatidan o‘ziga tortuvchanligining ortishi;
- konfliktlarsiz tashqi boshqaruvni ta‘minlash;
- tashqilotning aktivlari ustidan boshqaruv samaradorligining ortishi;
- tashqilotni qayta tuzishni amalga oshirish (pulli vzoslarni emas, balki ko‘chmas mulk, asbob-uskunalar, ustav kapital, kimmatbaho qog‘ozlarni;

- mulkning qo‘shilishi paytidagi aktivlarini baholash, tashqilotlarni ajratish va birlashtirish; tashqilotga, davlatga, munitsipal ta‘limga tegishli bo‘lgan mol-mulkni qisman yoki to‘liq musodara qilishni;

- yuridik shaxslarning soliqqa jalb etilishini optimallashtirish (asosiy mahsulot bahosi qoldiq narxdan past bo‘lgan mahsulot topilganda; asl qiymati bozor bahosi tasdiklagan qiymatdan past bo‘lgan mahsulot topilganda; bozor qiymati bahosida topilgan debitorlik karzlari) va boshqalar.

Tashqilotlarning raxbarlari va menejerlari tan narxni baholashning zarurligini, shu bilan birga o‘z soxasini yaxshi biladigan baholovchilar bilan hamkorlik qilishning yutuk va afzalliklarini yaxshi tushunadilar.

Respublika boshqaruvi asosida Davlat qo‘mitasi tomonidan O‘zbekiston Respublikasining Davlat mulklarini boshqarilishi baholash ishlari korxonalarida bir tempni ushlab turadi, Davlat boshqaruvini asosiy instrumentlariga kiradigan tizim va vazifalar: litsenziyalash tizimi standartlar tizimi

- sertifikatsiyalash tizimi

baholovchilarni tayyorlaydigan o‘quv dasturlarni unifikatsiyalash ya‘ni(amalga oshirish)

- rivojlanish uchun shart-sharoitlar yaratish va professional qo‘shimchalarni baholash tashkilotlarida ko‘paytirib yanada ko‘proq professional darajasiga yetkazish.

Baholash hududida (sferasida) qonunchilikka rioya qilgan holda boshqaruvni bajarish.

Litsenziyalashtirish O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo‘mitasi tomonidan amalga oshiriladi. Baholash ishlarini amalga oshirishga xaqli bo‘lish uchun, tipli (oddiy) litsenziyalar beriladi, navbatdagi baholash ishlari yo‘nalishi uchun:

- xaqlidir, harakatdagi mulklarni baholashga, qimmatli qog‘ozlardan tashqari, ulushlar, shaxsiy intellektual ob‘ektlar va boshqa nomaterial aktivlar:

- xaqlidir, ko‘chmas mulklarni baholashga (tashkilotlar, mulk komplekslari sifatida, har xil ko‘rinishdagi material va nomaterial aktivlar)

Shuningdek, qonunchilikdagi aniq ustav fondining razmerini tartiblashtirilishi biroq talablar bajarilishi kerak.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti farmoniga asosan № **PP-843** 24.04.2008-yildan “Baholash ishlari tashkilotlarini keyinchalik qulay va mukammallashtirilishi va ularing javobgarlik va sifatini, ko‘rsatilgan xizmatlarni sifatini oshirish o‘natilgan, baholaydigan tashkilotlar amalga oshirayotgan: ko‘char (harakatdagi) mulkni bahosini qimmatli qog‘ozlardan tashqari ulushlar, shaxsiy intellektual ob‘ektlar va boshqa nomaterial aktivlar - ustav kapitalga ega bo‘lishi kerak 1500 kam bo‘lmagan razmerda (miqdorda) minimal ish haqqidan va 2 ta dan kam bo‘lmagan holdagi shtatlik baholovchilarr ham bo‘lishi zarur.... Ko‘chmas mulkning bahosi, tashkilotlar mulk kompleksi sifatida, ustav kapitalga (mablag‘) ga ega bo‘lishi kerak, 2000 karra ish xaqqidan kam bo‘lmasligi kerak va 3 ta shtatdagi baholovchidan kam bo‘lmasligi kerak.

Biznes bahosi esa (tashkilot mulk kompleksi sifatida, hamma ko‘rinishdagi material va nomaterial aktivlar)-o‘zining ustav kapitaliga ega bo‘lishi kerak, 2500 karra ish xaqqidan (min)ish xaqqidan kam bo‘lmagan holda va 4 tadan kam bo‘lmagan shtatd.baholovchilarrdan iborat bo‘lishi kerak.

Baholash ishining amalga oshirilishi uchun litsenziya muddati belgilanmagan holda beriladi. Shuningdek, O‘zbekiston respublikasinig Davlat mulk qo‘mitasi, har 3 yil mo‘baynida baholash tashkilotlari bilan o‘matilgan qonunchilikka asosan litsenziyalami talablarga rioya qilishini tekshiradi. Litsenziya talablari va baholash ishini amalga oshirish shartlariga quyidagilar kiradi:



- O‘zbekiston respublikasining qonuniga rioya qilgan holda” Baholash ishi haqida” O‘zbekiston respublikasidagi mulkni baholashda Milliy standartlar talablari, undan tashqari boshqa qonunchilik aktlariga rioya qilmoq;

- Litsenziyani olishdagi butunlay tartiblashtirilgan ustav kapital (mablag‘) va fuqaro javobgarligidagi sug‘o‘rta polisiga ega bo‘lmoq;

- Faqatgina baholash ishini amalga oshirilishi;

- Baholash ishidagi baholovchilarni faqat birgina baholash tashkilotlarida faoliyatini amalga oshirilishi: Shuningdek, baholash jarayoni (ishi) faoliyatini baholovchining boshqa baholash tashkilotlarida ish faoliyatini tugatgandan keyin ish shartnomasini bekor qilishi yoki, mehnat shartnoma (kontraktning) muddati tugallangandan so‘ng yoki baholash tashkilotidagi fuqaroning-shaxsiy f‘el huquqlariga binoan tuzilgan shartnomalar asosida o‘zining baholash ishini amalga oshirgan joyda:

- Shtatdagi, baholash tashkilotidagi baholovchilarning jami O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining farmoni bilan № PP-PP-843 dan 24.04.2008-yil.

- Informatsiyalarni (axborot) sirli ravishda ya‘ni berkitilgan (yashirin), konfidensial holda (yaratish) ta‘minlash, baholash vaqtida olingan (informatsiyalarni);

- O‘z vaqtida va sifatli baholash faoliyatida (jarayonida) kelishgan holdagi masuliyatni his etib, ishni olib borish;

- Baholash tashkilotlarida rahbar lavozimiga faqat baholovchini tayyorlash;

- Baholash ishida mustaqil ravishda ta‘minlash, o‘rnatilgan baholash ishidagi qonunlarga asosan;

- Ishonchli hisobot tuzish, shaxs (shaxslar oldida kvalifikatsiya sertifikatini bor baholovchi);

- Har yarim yilda o‘rnatilgan shaklda, baholash ishidagi axborotlar bilan tanishtirish;

- O‘zbekiston respublikasi davlat mulk qo‘mitasidagi (yangiliklar bilan) shuningdek, O‘zbekiston respublikasi davlat mulk qo‘mitasi talablari bilan boshqa

axborotlar bilan, baholash ishiga tegishli bo'lgan;

1-Sxemada ko'rsatilgan-baholash ishining litsenziyalash tuzilishi ko'rsatilgan:

Baholash tashkilotlarining asosiy maqsadlariga kiradi:

- Qonunchilikka rioya qilgan holda baholangan ob'ektning narxini aniqlash;
- Baholash haqidagi ishonchli hisobotlar bilan ta'minlash;
- Baholash ishida qonunchilikka rioya qilgan holda, baholovchilar bilan boshqaruvni amalga oshirish va kerakli shart-sharoitlarini yaratish ularning professional (mutahassis) malakasini oshirish uchun.

Baholash tashkilotlari quyidagi hollarda xaqlidir:

- O'zining baholash usullarini (metodlami) qo'llash qonunda o'rnatilgan tartibda amalga oshirish;

- Baholanayotgan ob'ektning hujjatlariga to'la informatsiyalami buyurtmachidan (mijozdan) talab qilishga;

- Kerakli va qo'shimcha informatsiyalar(yangiliklar) olish;

- Shu baholashni amalga oshirish uchun kerakli bo'lgan;

- 3-shaxslardan axborot(ushbu ob'ekt) haqida so'rashga;

- Baholashni amalga oshirish uchun kerakli (ob'ekt uchun)

Agarda, ko'rsatilgan informatsiyalar baholash faoliyatining ishonchliligiga ijobiy ta'sir ko'rsatish extimoli bo'lsa, baholovchi baholayotgan hisobotida bulami ko'rsatishi kerakdir.

- Ob'ekt baholanayotgan vaqtda, o'matilgan tartibda baholovchini va boshqa mutahassislami bu jarayonga aralashtirishi mumkin;

- Qanday hollarda baholashdan vos kechish, agarda buyurtmachi shartnoma shartlarini buzsa kerakli bo'lgan axborotlar bilan taminlamasa, ob'ekt haqidagi, yoki shartnomaga tegishli bo'lgan ish sharoitlari bilan tanishtirib (taminlamasa);

- Qo'shma baholovchilarning professional turdagilarga a'zo bo'lish (qo'shilish);

- Keyingi ko'rinishdagi baholash ishida, professional xizmatlar ko'rsatish.

- Baholash haqida hisobotning ishonchliligining ekspertizasi;

- Biznes rejani tuzishda investitsion proektlami ishlab chiqish va analiz (tahlil)

qilish;

- Baholash jarayoni avtomatizatsiya qilmoq va axborot texnologiyalarini kiritish/

Baholash ishlari hududidagi ilmiy-izlanishlarni olib borilganligi haqida natijalarni tarqatish:

- Baholash tashkilotlarining majburiyatlari(vazifalari)

- Baholash ishini amalga oshirayotganda litsenziya talablariga va qonunchilik tomonidan o‘rnatilgan shartlarga rioya qilmoq;

- Baholash ishlarini amalga oshirish uchun (Xaqqoniy bo‘lish uchun) buyurtmachining talablariga qarab,shartnomadan oldin baholash ishini olib borish uchun, baholashda malakaviy sertifikat bo‘lishi kerak (Kvalifikatsion)

- Biror bir holat yoki sharoitlarga to‘g‘ri kelmasa darhol buyurtmachiga, baholash ishida ishtirok etolmasligi haqida xabar berish kerak, ob‘ektni baholashga mutanosib holat bo‘lsa,qonunchilik tomonidan o‘rnatilgan mutanosiblik yuzaga kelsa buyurtmachiga uning so‘rovi bilan qonunchilik haqida axborotlar berish, baholash ishini reglamentasi asosida;

- Baholash jarayonida olingan hujjatlarni omonatini ta‘minlash:

- Buyurtmachiga baholash jarayonidagi, yoki mulkdor shaxsga baholash jarayonida bo‘lgan asoslarini yetkazish (xabar berish) ishchilar tomonidan vujudga kelgan foydani kamayishi haqida ham xabardor qilmoq lozim yana qonunga xilof vaziyatlar:

- Baholash tashkilotlarida 3-yil mobaynida bo‘lib o‘tgan baholash ishlarini natijalarini nusxalarini saqlashni ta‘minlash;

- Axborotlarni sirliligini ta‘minlash; baholash jarayonida buyurtmachidan olingan axborotlarni;

- Baholovchilarni har yili bo‘lib o‘tadigan malaka oshirish kurslari bilan ta‘minlash;

- Professional baholovchilarni birlashmalari talabi bilan,baholash tashkilotlariga reyting baholarini berish:

- Baholash tashkilotlari faqatgina keyingi ko‘rinishdagi baholash ishiga tegishli

bo'lgan professional xizmatlarni ko'rsatishligi mumkin:

- Baholash haqidagi hisobotning ishonchliligi ekspertizasi:

- Biznes rejani tuzishda investitsion proektlarni ishlab chiqish va tahlil (analiz) qilish Baholash jarayonini avtomatizatsiya qilmoq va axborot texnologiyalarini kiritish; Baholash ishlari hududidagi ilmiy-izlanishlarni olib borilgandagi natijalarini tarqatish;

- O'zbekiston Respublikasi davlat mulk qo'mitasi baholovchilarni uchun malaka oshirish ekzamenini o'tkazadi, shunga tegishli bo'lgan dasturi o'rganganlar va oliy malakaviy (kvalifikatsion) baholovchi sertifikatini qo'lga kiritish uchun;

- Kvalifikatsion ya'ni oliy darajadagi baholovchi sertifikatini jismoniy shaxsga baholash imkoniyatini beradi, agarda u baholash tashkiloti sifatida bo'lsa, yoki baholash tashkiloti bilan fuqaro xaq-huquqlari sifatida shartnoma tuzilgan bo'lsa.

Kvalifikatsion baholovchi sertifikatini olish uchun nomzod shaxs quyidagi talablarga javob bera olishi kerak:

- a. oliy iqtisodiy, yuridik yoki texnik ta'limga, baholovchi lavozimida ko'p ish faoliyatini yuritgan yoki oxirgi 5-yil mo'baynida baholovchi yordamchisi sifatida bir yildan kam bo'lmagan davr mo'baynida ish yuritgan bo'lishi kerakdir:

Yoki oliy ta'limga ega bo'lishi kerak baholovchi lavozimida ko'p ish faoliyati yoki, oxirgi 5-yil ichida mulk baholovchisini yordamchisi sifatida, ikki yildan kam bo'lmagan davrda ish yuritgan bo'lishi kerakdir;

- b. sertifikatga ega bo'lishi kerak, maxsus o'quv markazlarini o'tab o'zining dasturlari bilan baholovchilarni tayyorlaydigan, O'zbekiston Respublikasi davlat mulk qo'mitasi tomonidan o'rnatilgan tartibda ko'rsatilganidek, professional baholovchilarni birlashtirish taklifi bilan, bir shart bilan: o'qishni tugatgandan so'ng hujjatlarni topshirguncha bo'lgan vaqt bir yildan oshmagan bo'lishi shart.

Baholovchining kvalifikatsion sertifikatini 5 yil muddatga beriladi va uning muddati besh yilga cho'zilishi mumkin

Har bir baholovchi, kvalifikatsion sertifikatga ega bo'lishi kerak. Har yil mo'baynida yil boshidan, keyingi yilda olgan kvalifikatsion sertifikatni malakani oshirish maqsadida 40 soatlik dasturlardan iborat bo'lgan kurslarni o'tash kerakdir.

O'zbekiston respublikasi davlat mulk qo'mitasi tomonidan o'natilgan tartibda... Baholovchilar va baholash tashkilotlarini, professional birlashmalarini yaratish va rivojlantirish uchun shart-sharoitlar yaratish.

Ushbu savolga O'zbekiston Respublikasida alohida e'tbor beriladi, chunki baholash soxasida ish faoliyati o'zining dasturlari respublikaning rivojlanishiga katta hissa qo'shishi shubxasiz. Mo'ljallangan vaqti 2009-2015...

Hozirgi kunda baholash tashkilotlari o'zini butun dunyoga tavsiya etmoqda, o'zini omadli boshqarilish tizimlari sifatida.

Dunyoda ikki xil shakldagi baholash ishlarini boshqarib turadigan tashkilotlar mavjuddir: Davlat va jamoat tashkilotlari. O'zbekiston respublikasida, davlat tomonidan baholash ishi faoliyatini litsenziyalash tizimi shakllangan, qonunda asoslangan baholash ishi faoliyatlari haqida. U o'z ichiga yuridik shaxslarni litsenziyalash majburiyatini oladi: jismoniy shaxslarni sertifikatsiyalash, litsenziyalangan lavozim va shart-sharoitlarga rioya qilishni boshqaruvi.

Respublikada ikkita notijorat va hukumat tomonidan boshqarilmaydigan jamoat tashkilotlari mavjud.

O'zbekistonning baholash jamoati (1999- yil tashqil etilgan) va baholash tashkilotlari assotsiatsion (2009-yil tashqil etilgan)

Baholovchi jamoat tashkilot ishlarida faol ishtirok etishi kerak, ushbu munosabatlarni (aloqa) larni bir tomonda qoldirmagan holda. Buning uchun ko'rib turgandek baholovchining va jamoat tashkilotlarining qayta aloqa mexanizmini o'ylab chiqish kerak.

Bu yerda, turli forumlar o'tkazilishi haqida aytish mumkin, baholash ishi faoliyatidagi alohida qo'yilgan savollar aylana stol atrofida va konferensiyalarda xal qilinadi. Bundan tashqari foydalanish kerak bo'lgan, kompyuter yutuqlari ulardan: forumlar va chatlar, baholashdagi kelib chiqqan har xil savollarni ko'rib chiqishni

operativ holatda o'rganishlar ham kiradi. Buning ustunligini yuqori baholash qiyin, amaliyot foydasi esa darxol ko'riladi (seziladi). Professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirish uchun asosiy vazifalarga quyidagilar kiradi:

1. Baholash tashkilotlari va baholovchilarning fikrini himoya qilish:

2. Baholash jamoatini taqdim etish, Respublikaning qo'shma munosabatlaridagi organlar va davlatning boshqarishi va boyligi undan tashqari milliy va xalqaro tashkilotlari bilan:

3. Baholash ishidagi qonunchilikni yuksaltirish uchun takliflar ishlab chiqish:

4. Baholash ishida metodologik ta'minlash qo'shish va qayta ishlab chiqish:

5. Mulknı baholashda, baholovchilarr orasida chet-yel malakasini tarqatish:

6. Respublikada baholovchi shaxsni ijtimoiy o'rnini va prestijini oshirish (ko'tarish) Qo'yilgan masalalami yechish uchun zarurdir:

2009-2012-yillarda:

- Xalqaro jamoat aloqalarini har xil mamlakatlarning professional jamoatchilik tashkilotlari bilan aloqalami va ishlami faollashtirish kerak, baholash ishini metodologik ba'zasini rivojlantirish va malaka almashish maqsadida:

- Oliy o'quv dargohlari va respublikaning o'quv markazlari bilan birgalikda kerakli bo'lgan o'quv dasturlarga tayyorgarlikni tashkillashtirish kerak, o'quv jarayonida qatnashish, ekzamenatsion kommissiyalar ishiga:

b. sertifikatga ega bo'lishi kerak, maxsus o'quv markazlarini o'tab o'zining dasturlari bilan baholovchilarni tayyorlaydigan, O'zbekiston Respublikasi davlat mulk qo'mitasi tomonidan o'matilgan tartibda ko'rsatilganidek, professional baholovchilarni birlashtirish taklifi bilan, bir shart bilan: o'qishni tugatgandan so'ng hujjatlarni topshirguncha bo'lgan vaqt bir yildan oshmagan bo'lishi shart.

Baholovchining kvalifikatsion sertifikati 5 yil muddatga beriladi va uning muddati besh yilga cho'zilishi mumkin

Har bir baholovchi, kvalifikatsion sertifikatga ega bo'lishi kerak. Har yil mo'baynida yil boshidan, keyingi yilda olgan kvalifikatsion sertifikatni; malakani oshirish maqsadida 40 soatlik dasturlardan iborat bo'lgan kurslarni o'tash kerakdir.

O‘zbekiston respublikasi davlat mulk qo‘mitasi tomonidan o‘rnatilgan tartibda... Baholovchilar va baholash tashkilotlarini, professional birlashmalarini yaratish va rivojlantirish uchun shart-sharoitlar yaratish.

Ushbu savolga O‘zbekiston Respublikasida alohida e‘tibor beriladi, chunki baholash sohasida ish faoliyati o‘zining dasturlari respublikaning rivojlanishiga katta hissa qo‘shishi shubxasiz. Mo‘ljallangan vaqti 2009-2015...

Hozirgi kunda baholash tashkilotlari o‘zini butun dunyoga tavsiya etmoqda, o‘zini omadli boshqarilish tizimlari sifatida.

Dunyoda ikki xil shakldagi baholash ishlarini boshqarib turadigan tashkilotlar mavjuddir: Davlat va jamoat tashkilotlari. O‘zbekiston respublikasida, davlat tomonidan baholash ishi faoliyatini litsenziyalash tizimi shakllangan, qonunda asoslangan baholash ishi faoliyatlari haqida. U o‘z ichiga yuridik shaxslarni litsenziyalash majburiyatini oladi: jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenziyalangan lavozim va shart-sharoitlarga rioya qilishni boshqaruvi.

Respublikada ikkita notijorat va hukumat tomonidan boshqarilmaydigan jamoat tashkilotlari mavjud.

O‘zbekistonning baholash jamoati (1999- yil tashqil etilgan) va baholash tashkilotlari assotsiatsion (2009-yil tashqil etilgan)

Baholovchi jamoat tashkilot ishlarida faol ishtirok etishi kerak, ushbu munosabatlari (aloqa) lari bir tomonda qoldirmagan holda. Buning uchun ko‘rib turgandek baholovchining va jamoat tashkilotlarining qayta aloq mexanizmini o‘ylab chiqish kerak.

Bu yerda, turli forumlar o‘tkazilishi haqida aytish mumkin, baholash ishi faoliyatidagi alohida qo‘yilgan savollar aylana stol atrofida va konferensiyalarda xal qilindi. Bundan tashqari foydalanish kerak bo‘lgan, kompyuter yutuqlari ulardan: forumlar va chatlar, baholashdagi kelib chiqqan har xil savollarni ko‘rib chiqishni operativ holatda o‘rganishlar ham kiradi. Buning ustunligini yuqori baholash qiyin, amaliyot foydasi esa darhol ko‘riladi (seziladi). Professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirish uchun asosiy vazifalarga quyidagilar kiradi:

1. Baholash tashkilotlari va baholovchilarning fikrini himoya qilish:
2. Baholash jamoatini taqdim etish, Respublikaning qo'shma munosabatlaridagi organlar va davlatning boshqarishi va boyligi undan tashqari milliy va xalqaro tashkilotlari bilan:
3. Baholash ishidagi qonunchilikni yuksaltirish uchun takliflar ishlab chiqish:
4. Baholash ishida metodologik ta'minlash qo'shish va qayta ishlab chiqish:
5. Mulknii baholashda, baholovchilarning orasida chet-yel malakasini tarqatish:
6. Respublikada baholovchi shaxsni ijtimoiy o'mini va prestijini oshirish(ko'tarish) Qo'yilgan masalalarni yechish uchun zarurdir:

2009-2012-yillarda:

-Xalqaro jamoat aloqalarini har xil mamlakatlarning professional jamoatchilik tashkilotlari bilan aloqalarni va ishlarni faollashtirish kerak, baholash ishini metodologik bazasini rivojlantirish va malaka almashish maqsadida:

-Oliy o'quv dargohlari va respublikaning o'quv markazlari bilan birgalikda kerakli bo'lgan o'quv dasturlarga tayyorgarlikni tashkillashtirish kerak, o'quv jarayonida qatnashish, ekzamenatsion kommissiyalar ishiga:

-Amaliyotda, ko'p-ko'p o'tkaziladigan trening asosini kiritish kerak, seminarlar muvaffaqiyatli ishchilar, baholash ishidagi amaliy mashg'ulot savollariga Respublikaning hamma regionlarini qamrab olganligi bilan.

-Ishonchlilik xizmatini yaratish, baholash ishi jarayonidagi buyurtmachining xaq huquqlarini xal qiladigan:

-Banklarni vakillari, auditorlar buxgalterlar va boshqa foydalanuvchilar va baholash buyurtmachilari bilan ko'p-ko'p uchrashuvlar o'tkazib turish, baholashga tegishli bo'lgan aniq(konkret)savollarni gaplashib olish maqsadida:

-Respublikada baholash tashkilotlarini Xalqaro obro'(hurmatini) oshirish maqsadida, Yevropa baholash assotsiatsiyalar guruhini (TEGOoVA) va xalqaro baholash standart qo'mitasi va boshqalar (IVSC) ga kirish va tepada ko'rsatilgan tashkilotlarda kelajakda faol ishtirok etish kerak:

-Baholash ishlari sub'ektlari va davlat bilan foydali hamkorlikning mexanizmini



o‘ylab chiqib va uni kiritish kerak, ya’ni shu faol mexanizmini!

- Umuman olganda, kelajakda O‘zbekiston respublikasidagi baholash ishlari sohasining rivojlanishiga, professional jamoat tashkilotlariga, hozirgi kunda katta har tomonlama ishlar yuklatilgan.

Baholash ishi faoliyatlaridagi qonunchilikni rivojlantirishdagi asosiy vazifalarga quyidagilar kiradi:

1. Baholash ishining normalarini o‘ylab chiqish va qabul qilish tizimlari

2. Har xil Vazirliklar tomonidan duch kelgan terminlarni aniqlovchi tushunchalarni o‘rnatilishiga yo‘l qo‘ymaslik:

3. Har xil vazirliklar tomonidan norozichilik bir-biriga qarama-qarshi normalarni qabul qilishiga yo‘l qo‘ymaslik:

4. Baholovchi va (smej) aralash qonunchilik o‘rtasida aniq chegaralar o‘rnatish:

5. Birlamchi va nutq qarshilik ko‘rsatmaydigan baholash ishi qonunchilik bazasini yaratish, chet-yel malakasini oshirishni inobatga olgan holda:

6. Yuboriladigan normalar sonini kamaytirib, shu vaqtning o‘zida to‘g‘ri harakatdagi normalarni oshirish.

Baholash ishidagi qonunchilik o‘z ichiga quyidagi normativ aktlarni oladi.

“Baholash ishi haqida”gi qonun:

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining farmoni 24.04.2008-yildan № PP-843 “Kelgusida baholash tashkilotlarining ish faoliyatini mukammallashtirish va ko‘rsatiladigan xizmatlarning sifatiga javobgarlikni oshirilishi haqida”

Baholash tashkilotlari va baholovchilarning holati haqida. O‘zbekiston respublikasi Prezidentining qaroriga qo‘shimcha. (Prezident tomonidan) 24.04.2008-yildan № PP-843.

O‘zbekiston respublikasi Vazirlar mahkamasining farmoni 08.05.2003-yil №210. Baholash ishi faoliyatini litsenziyalashtirish.

Qayta davlatning nomiga o‘tkazish va davlatning ob’ektlarini (hususiy) privatizatsiyalashtirish tartibi, haqidagi holati ( O‘zbekiston respublika Vazirlar mahkamasining qaroriga qo‘shimcha № 1/ 21.07.2006-yildan № 145

O‘zbekiston respublikasidagi baholash ishi faoliyatining rivojlanishiga asosiy yo‘nalishlar, quyidagi davrda 2009-2015-yillar (2009-yil 26-avgustda) O‘zbekiston respublikasi davlat mulk qo‘mitasining hamkohlari tomonidan bu qaror tasdiqlangan (№ 01/19-21).

“Intelektual (hususiy) mulklaming ob’ektini qiymatini aniqlab va uni baholash tartibi haqida”gi holat. (O‘zbekiston respublikasi davlat mulk qo‘mitasining farmoni bilan tasdiqlangan 22-aprel 2009-yil № 01/19-18/08)

Kvalifiktsion sertifikatni berilishi haqidagi tartibi haqidagi holati (16-iyoda 2008-yil davlat mulk qo‘mitasining farmoni bilan tasdiqlangan № 01/19-18/09)

- O‘zbekiston respublikasi Vazirlar mahkamasining farmoni 28.07.2008-yildan № 161 dan” Baholash haqidagi hisobotlarni to‘g‘riligini o‘tkazilgan ekspertiza mexanizmi orqali tasdiqlash haqida”

- “ Baholash ishi faoliyatlari haqidagi axborot shakli” va uni to‘ldirish qoidalari, O‘zbekiston respublikasi Adliya Vazirligi tomonidan ro‘yxatga olingan, 24.09.2008-yil №1860dan:

- Milliy standartlar (NSOL) №№ 1 -9 MBMS.

Baholash ishi faoliyatini metodologik ba’zasini rivojlantirishning asosiy vazifalariga quyidagilar kiradi:

1.Narx navoni baholash ishlarini amalga oshirishda, metodologik yondashuvlarni birdamligini normativ mustahkamlash.

2.Baholash jarayonida kerakli bo‘lgan asosiy ta’lablarni aniqlash va uning natijalari:

3.Tarkibiga bo‘lgan talablar unifikatsiyasi, baholash natijalari ko‘rsatadigan hujjatlarning shakli va mazmun-ma’nosini taqdim etish.

4.Baholash natijalarini amalga oshirilishi.

5.Baholashda foydalaniladigan iqtisodiy-texnik axborotning hajmini aniqlash.

6.Mulklarni baholashda milliy standartlarni xalqaro baholash standartlari bilan uyg‘unlashuvi:

7.O‘zbekiston respublikasida iqtisodga moslashgan va birlashgan metodologik

tizimni yoritish mulkchilik huquqlarini va mulklarini baholash uchun.

8. Tushunarli va aniq (birlamchi) apparat yaratish, baholash prinsiplari va asosiy tushunchalarini o‘zidan-o‘zi traktovka bo‘lishini yo‘qotish maqsadida.

9. Metodologik hujjatlarni tartiblashtirilgan axborot ba‘zasini yaratish.

10. Metodologik va so‘rovnoma hujjatlarini davlat tilida yaratish va ulami davlat tiliga o‘girish( tarjima qilish).

### *Mulkni baholashdagi Milliy standartlar*

Hozirgi kunda O‘zbekiston respublikasida mulkni baholashda 10 ta standartlar faoliyat yuritmoqda:

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Umumiy tushuncha va baholash prinsiplari” MBMS № .

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Baholash bazasi sifatida bozor narxi” MBMS № 2.

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Baholash bazalari, bozor narxlaridan yaxshiroq” MBMS № 3.

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Moliyaviy hisobotchilik va oraliqdagi hujjatchilik maqsadida baholash” MBMS № 4.

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Qarzdorlik va garov majburiyatlarini ta’minlashni baholash” MBMS № 5.

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standard “ Harbiy-texnik mulkni baholash” MBMS № 6.

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Umumiy talablar baholovchilarr ish faoliyatining sifatiga e’tibor bilan ichki qoidalarini boshqarish” MBMS № 7.

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Mulklami narxini baholash privatizatsiyalash maqsadida” MBMS № 8.

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Biznes narxini baholash” MBMS № 9.

- O‘zbekiston respublikasining mulkni baholash milliy standarti “ Ko‘chmas

mulkning narxini baholash” MBMS № 10.

### ***Baholashning Xalqaro Standartlari ( BXS, BVS)***

Baholashning xalqaro standartlari yagona bir asosga ega, mustahkam fundament siyosat chegaralariga qaram bo‘lmagan holda yagona iqtisodiy prinsiplami ko‘rsatib turadigan.

Dunyoda quyidagi ko‘rinishdagi baholashning standartlari mavjud:

Baholashning xalqaro standartlari(BXS «MSO»), baholashning Yevropa standartlari (BYS «YeSO») va boshqa milliy standartlar(baholash).

BXS- baholash standartlari biroq xalqaro qo‘mita tomonidan ishlab chiqiladi, dunyoda 50 tadan ortiq, mamlakatlardagi professional baholash tashkilotlarini birlashtirib turadigan tashkilotlar, xalqaro tashkilotlar deyiladi. Xalqaro qo‘mita, mulklarini baholash standartlari biroq (The Intematinal Valuation standarts committete, IVSC) xalqaro nohukumat tashkilot: 1981-yil tashqil qilingan. 1985-yil esa, mulklami baholash standartlari biroq xalqaro qo‘mita (MBSXQ) BMT ning siyosiy va iqtisodiy reestriga a‘zo bo‘lgan. MBSXQ ning a‘zosi bo‘lish uchun milliy professional jamoatlar va baholovchilarr muassasalari o‘zining davlatlarini taqdim etadigan, shular orqali MBSXQ a‘zosi bo‘lish mumkin. 1994-yilning mart oyida qo‘mita tashkilot a‘zolariga baholovchilarr jamoatlaridan: Avstraliya, Belgiya, Braziliya, Buyuk Britaniya, Gana, Germaniya, Gonkong, Gretsiya, Daniya, Zambiya, Zimbabve, Indiya, Indoneziya, Irlandiya, Islandiya, Ispaniya, Italiya, Kamerun, Kanada, Keniya, Koreya, Luksemburg, Malavi, Malaziya, Meksika, Gollandiya, Yangi Zellandiya, Norvegiya, Pokiston, Chexiya, Singapur, AQSh, Trinidad va Tobaga, Fransiya, Shvetsariya, Shvetsiya, Janubiy Afrika Respublikalari va Yaponiya. MBSXQ ning asosiy maqsadi: bu mulklami baholashdagi vazifalarini ya’ni professional baholovchi tashkilotlari orqali bilib olish. Buning uchun bu tashkilotlar yetarlicha bo‘lgan kvalifikatsion baholay oladigan a‘zolardan tashqil topgan bo‘lishi kerak.

MBSXQ ning vazifalari-Xalqaro Baholash Standartlari jamoatchiligida publikatsiyalash va formulirovkalash ya’ni xalqaro baholash standartlari (The

International Valuation standards IVS) va mulklarni baholash bosqichlarida amaliy maslahatlar biroq shuningdek dunyo miqyosida tarqatish (tanitish): Har xil mamlakatlar va talab (bildirish) ga binoan fikrlariga qarab standartlarni korektirovkalash, u fikrlarning kelib chiqishiga qarab: Xalqaro buxgalteriya va boshqa moliyaviy hisobotchilikga qarab baholash standartlarini tan olish. Tashkilotlar MBSXQ a'zolari qo'mitaga har bir bo'layotgan xalqaro va milliy standartlarning farqliligi o'rtasidagi bor farqi haqida xabar beradi. Dunyo jamoatchiligini kelayotgan shu xabarlar bilan tanishtirish uchun. Baholovchilar shu amaliyotjoyida qabul qilingan qonun va qoidalariga rioya qilib gap so'zsiz bo'ysinishlari shartdir.

Bundan tashqari tashkilotlar-MBSXQ a'zolari o'zining davlatlarida mulkni baholash standartlari biroq ta'limotlar va konsultativ ishlarni olib borishadi.

1994-yilda XBS nashriyotlarda Rus-tilida chop etilardi. 2000-yilga kelib XBS hamma o'zgarishlar va avtorlarning fikr-mulohazalari bilan chiqarila boshladi: qo'shimchalar va "Glossariylar" bilan (o'zgarish, tuzatishlar) bilan.

XBS dagi yangi o'zgarishlar global uyg'unlanishga olib keldi. 2000-yil erishilgan har xil tartib-intizomlarni taqdim etadiganlar o'rtasida moliyaviy menejmentga tegishli bo'lgan.

2000-yilning may oyida, ko'p yillik kelishuvlardan keyin qimmatli qog'ozlar bozoriga asosan xalqaro emitentlarni MCFO biroq moliyaviy hisobotlarni taqdim etadigan, Amerikaning va Ingliz buxgalteriya standartlarida emas yoki har xil yana boshqa milliy standartlardakiga emas, aksincha, o'ziga to'g'ri keladigan xalqaro emitentlar va standartlar chiqarilishi mumkinligi haqida tan olindi. Xalqaro baholovchilarning forumida "Globalizatsiyalashgan bozorda aktiv baholash" (2001-yil 2-4 oktabr Bangko'k shahar Tayland) baholash ishi faoliyati rivojlanishi haqidagi qo'yilgan savollar muhokama qilindi. Dunyo miqyosida, transchegaraviy rivojlanish baholarining XBS dagi ro'li juda katta.

Shuni inobatga ilish kerakki Yevropa standartlari tomonidan model tuzilmalar va statistikaning metodlaridan foydalanish tavsiya etiladi, aksincha, agar shu tavsiya etilgan yo'llardan foydalanilmasa, zamonaviy baholash faoliyatlarining iloji yo'qdir.

BXS standartlarining hamma matnlari eng oxirgi o'zgarishlar kiritib shuningdek, matnlarning undan oldingi nashriyotlari bilan solishtirilishi va YBS-2000 ning birlashgan ilmiy metodologik baholash ishi kengashida, iqtisodiyot bo'limida Rus-tiliga tarjima qilindi. Asosiy matnlar va tahliliy xatlar Rossiya mulk Vazirligiga yo'naltirilgan. Tez-tez ROO nashriyotlarida (butunligicha-davriy nashriyotlar chop etilgan, internetlarda joylashtirilgan, alohida so'rovnomalar biroq keltirib berilgan. Rossiya masalan, baholash ishi faoliyatidagi normativ hujjatlarni va proektlarni tayyorlash uchun shu materiallardan foydalangan 2000-2001-yillarda.

BXS -2000 va BXS-2001-yilda standartlar tuzilmasi borligicha o'zgargan: yangidan-yangi bo'limlar kiritilgan va eski qismlar chiqarib tashlangan, bo'limlarning va qismlarining nomi o'zgartirilgan. Shuningdek, ayrim yangi tushunchalar kiritilgan. Materiallar tarkibida tahliliy solishtiruv natijalari berilgan ketma-ketlikdagi BXS nashriyotlari 1-jadvalda ko'rsatilgan.

2000-yilgacha xalqaro boshqaruvlar (XB) ishlatilayotgan boshqarmalar deb nomlanardi. (I.B) (R.P) (russchada)

Solishtiruv bazasiga (Jadvaldagi 3-grafasi) nashri BXS da qabul qilingan, bu nashrda MKCON da 1999-yilning oxirigacha qabul qilingan materiallar bilan birgalikda asosiy materiallar ham, qo'shimchalar ham bor. O'sha vaqtdagi rivojlangan mamlakatlarning milliy standartlarini tayyor proektlarini qo'lga kiritgan avtorlar shular asosida tayyorlagan.

Ko'rsatilgan jadvalning 3-grafasida qo'shtimoq va qovus ichida 4 ta publikatsiya ya'ni nashr etilgan qo'shimchalar belgilangan shu tematika asosida kerakli bo'lgan hujjatlar qabul qilingan.

Jadvalga qarab, BXS-2000 da oldingi nashriyotlar bilan solishtirganda 9 ta yangi bo'lim kiritilgan, bular orasida bizlarning fikrimiz biroq baholovchilarga asosiy qiziqish uyg'otgan "o'zini boshqarish kodeksi" "mulk turlari baholash biroq xalqaro boshqaruvlar" XB-1 "Harakatlanmaydigan mulk" XB-2 "Nomaterial aktivlar" XB-8 "Ishlatilib buzilgan holati sharti bilan harajatlar" Glossary.

BXS evolyutsiyasi (rivojlanish davri) 2001-yilda ham davom etayotgan edi: BXS -2001-yilda, BXS 2000-yil bilan sholishtirganda 6 ta yangi bo‘limlar kiritilib, 2 ta bo‘lim olib tashlangan. Bular orasidan baholash biroq xalqaro boshqaruvlar XB-5.

“ Baho harakatdagi korxonalar konsepsiyasida asoslangan” , ushbu korxonaga MKSFO qarshi chiqqan. Bundan tashqari BXS-2000 dan ko‘ra BXS-2001 da XBS 1 orqali jiddiy o‘zgarishlar kiritilgan.” Moliyaviy hisob uchun baho” va XB-8 “ Harajatlarni qoplash sharti bilan”

Yeng muhimi tahlil qilingan o‘zgarishlarda bizga xalqaro baholar praktika evolyutsiyasi haqida o‘g‘iz ochishga imkon beradi-bu metodologik baholar narxi vaqt bilan oz o‘zgarishlar bo‘lishini ko‘rsatadi. Bu uzoq muddatlik retrospektiv tahlil BXS bilan tasdiqlanadi.

Oddiy baho qo‘yuvchi ishchining qilgan ishida ko‘p narsaga bozor hisob o‘zgartirishlar kiritiladi (Market Value estimates) har xil mo‘ljall uchun. Bunday hisoblar ko‘p bozorlar iqtisodiyoti uchun muhim. Ko‘plik bazida juda jiddiy debatlardan so‘ng hamma niyat qilgan natijaga erishildi. Hozirgi kunlarda bu tushuncha nafaqat global baho korxonalarida, balki boshqa narx navo ishlatiladigan Vazirliklarda ular hisobiga sud ham kiradi.

Rasm bo‘lib qolgan tartib ishlatish yo‘li va bozor narx-navoni baholash kasbi mana shular muhim bo‘lim bo‘ladi. Undan tashqari “Adolatlik narx” va “ Bozor tomonidan qo‘yiladigan narx” (Mark yo market movements) mana shu qoidalar buxgalteriya hisobotlari va investitsion doiralarda juda muhimdir. MKSO xalqaro birlashmaga BXS-2003 standartlarini taqdim etdi.

BXS-2003 taqdim qilinishidan oldin standartlar asoschisi bu bozor narxi bo‘lgan.

Boshqa bazalar muhim bo‘lgan joylarda “Bozor narxidan farqli bo‘lib turgan baholar bazalari” BXS-2 tarafdan o‘matiladi. BXS -2 ning vazifasi bu bozor narxi hisobini boshqa narsalardan farqliligidir.

BXS standartlari vazifasi 3 ta metoddan tashqil topgan, ya’ni: sotuvni solishtirish, daromad, harajat. Har bir metodlar boshqarib turish elementlari bozor

hosilasiga talab qilishi kerak (Market derived). Asosiy tushunchasi bu elementlar bozor hosilasining elementlari emasdir.

Baho uslubi, DDP bu uslub yoki hosil daromad ustida ta'minlangan va hozirgi davrda butun dunyoda rivojlanib bormoqda, chunki undan foydalanish yo'li yengildir. U kompyuter jadvallari orqali qo'llaniladi. Bu uslub aslida 3 ta asosiy elementni o'z ichiga oladi:

1. Pulning kirib kelishi, pulning chiqib ketishi va maosh chegirmasi, undanda ko'proq investitsion mulk ob'ektlariga ishlatilinishi mumkin.

Ammo biroq ba'zi bir xollarda bu metod xatolik bilan qo'llanilishi mumkin, shu aniq tahminlarga qarab, hamma tartiblanishda qilinadigan. Bu asos, ammo lekin, boshqa shunga o'xshash metodlarga ham birxillikda qo'llanilishi mumkindir, u o'zi bilan qiyin narsalarni o'zlashtirishni xoxlamasligini yashirin tarzda taqdim etadi, boshqa narsadan ko'ra.

Ba'zi bir muommolarni yechish uchun DDP tekshiruvini o'tkazilgan va MKSO o'z oldiga alohida standart ishlab chiqarish masalasini qo'ydi va ekspert guruhini tashqil qildi va bu guruh standart muommolarini tekshirib alohida tahlil qilib berishga yordam berdi. Xalqaro boshqarmada ishlab chiqilgan ekspert guruhi orqali 6-nashriyotda quyidagi asoslari belgilangan.

- Bozordagi narxni olish uchun, DDP orqali baholash kirish, chiqish va chegirmada tiqilgan mablag'ni aniqlab berishi kerak, 'Bozor ishlab chiqarishi hisoblanadi'. Amaliyotda baholovchi orqali bular erishiladi, taniqli sotuv uchun DDP modellari orqali bajariladi.

Sifatni boshqarish jahon tajribasi standartlashtirish biroq xalqaro tashkilot tomonidan 1987 yil martida qabul qilingan va 1994 yilda yangilangan xalqaro standartlar paketiga asoslangan. standard firma faoliyatidagi konkret holatga muvofiq standartlarni tanlash va foydalanish biroq boshqaruv ko'rsatmalariga ega. standard - bu korxonada (firmada) sifat ustidan umumiy boshqaruv uchun uslubiy qo'llaniladidir. ISO 9001-9003 standartlari esa ishlab chiqarish jarayonlarining turli xil bosqichlarida sifatni ta'minlash tizimlarining modellaridir. standartida firma yoki korxonada ichida



sifatni ta'minlash - umumiy boshqaruv predmeti ekanligi alohida ajratib ko'rsatilgan. Lekin gap shartnoma tuzish haqida ketayotganida, eksportyorda sifatni ta'minlash tizimining holati kontragent, hamkoming ishonchliligini tasdiqlashga xizmat qiladi. Shunga bog'liq ravishda shartnoma tuzishdan oldin shartnomada eksportyorda sifatni ta'minlash tizimini ISO 9001-9003 standartlaridan birortasiga muvofiq kelishini baholash sharti ko'zda to'tilgan bo'lishi mumkin. Baholashni importyoming o'zi yoki bo'lmasa tomonlar kelishuviga asosan biror neytral tashkilot amalga oshirishi mumkin. Agar tizim sertifikatlashtirilgan va kontragent bu muvofiqlik sertifikatini tan olsa baholashning keragi ham bo'lmaydi. Raqobatbardosh xorijiy firmalarning tajribasi shuni ko'rsatdiki, sifatli, haridorlarning talabiga javob beradigan tovar bozori har tomonlama o'rgangan holda ishlab chiqarilishi mumkin va bu tajriba quyidagi standartda ifoda etiladi. Sifatni ta'minlash tizimi butun sifat tarmog'iga tegishli bo'lgan chora - tadbirlar yig'indisidan iborat. Sifat boshqaruvi tizimining tashqiliy tuzilishini firma faoliyatining umumiy boshqaruv jarayoniga kushilib ketadi.

Sifat boshqaruvi tizimida marketing vazifasining mohiyati maqsadli bozor izlash va tanlashdan, mahsulot sifatiga bo'lgan talablarni o'rnatishdan, bu mahsulotga (xizmatga) bo'lgan talabni, bozor izlash va tanlashdan, mahsulot sifatiga bo'lgan talablarni o'rnatishdan, bu mahsulotga (xizmatga) bo'lgan talabni, bozor sig'imini aniqlashdan, bu bozor segmenti mijozlarning to'liq tavsifnomasini tuzishdan iborat. Bu axborot, haridorlarning tovar sifati, narhi, etkazib berishi muddati biroq bo'lgan talabga muvofiq miqdorda tovar yoki xizmat ishlab chiqarish uchun zarur. Firma ishlayotgan bozor segmentida o'z vaqtida talabga bo'lgan o'zgarishlarini aniqlash va mahsulot sifatining kerakli darajasini ta'minlash uchun zarur bo'lgan boshqaruv echimlarini qabul qilish biroq ish olib boriladi.

Marketing vazifasi haridorlar bilan qaytuvchi aloqani ta'minlash asosida o'z vaqtida sifat boshqaruvi sohasida kerakli yechimlar qabul qilishga yordam beradi. xalqaro standartlari rahbariyatning sifatga bo'lgan ma'suliyat darajasini belgilaydi. Firma rahbariyati sifat sohasidagi siyosatni ishlab chiqish, sifat boshqaruvi tizimini yaratish, joriy etish va faoliyat ko'rsatishga javobgardir. Rahbariyat vazifalariga

mutaxassislar tanlash, ishlab chiqarish, nazorat o‘lchov va sinov asbob uskunalari, eHM, larni dastur bilan ta‘minlash uchun kerakli mablag‘ ajratishlar kiradi. Rahbariyat kerakli malaka darajasini o‘matib, o‘z vaqtida personal malakasini oshirib turishni nazorat qilishi kerak. Firma rahbariyati zimmasiga tovar raqobatbardoshligini ta‘minlaydigan sifat ko‘rsatkichlarini aniqlash vazifasi yuklanadi. Shuningdek rahbariyat tovar ishlab chiqarish va xizmat ko‘rsatish biroq qaror qabul qiladi.

Hozirgi davrda sifat boshqaruv tizimi quyidagilardan iborat:

- 1) Ichki tekshiruv;
- 2) Samaradorlikni baholash va tahlil qilish.

Ichki tekshiruvni firma rahbariyati tomonidan tayinlangan mutaxassislar olib borsa, sifat boshqaruvi tizimini samaradorligini tahlil qilish va baholash uchun kompaniya rahbariyati tashqaridan mustaqil mutahassislarni taklif etadi. standartlari muhim xususiyatlaridan biri - bu sifat uchun kerak bo‘lgan harajatlarni aniqlash va baholash shart. Sifat harajatlari tizim samaradorligini iqtisodiy baholash deb qaralsa bo‘laveradi, tahlil natijalari sifatni ta‘minlash tizimini takomillashtirish uchun asos qilib olinadi. Buning uchun sifatni yaxshilash harajatlari aniq tasniflash kerak. Bu harajatlari ishlab chiqaruvchining harajatlari va boshqa harajatlardan iborat. Ishlab chiqaruvchining harajatlari oldini olish, baholash, ichki qaytarish orqasidagi harajatlari, tashqi qaytarish evaziga bo‘lgan harajatlardan iborat. Boshqa harajatlarga ishlab chiqaruvchi sifat tizimi boshqaruvida olib bormaydigan harajatlari kiradi. Lekin ular firmaning umumiy harajatlari ta‘sir etadi. Bu - bilvosita sifat harajatlari; etkazib beruvchining sifat uchun harajatlari; ko‘zda tutilmagan harajatlari; axborot bilan ta‘minlash tizimi biroq apparatura uchun harajatlari; mahsulotdan foydalanish bilan bog‘liq bo‘lgan harajatlari.

Firmalar sifat uchun kerak bo‘lgan umumiy harajatlarning rejasini tuzadilar. Bu tizimning yana bir prinsipial xususiyati bu - sifatni loyihalash va texnik shartlarni ishlab chiqarish davrida sifatni ta‘minlashga kuchli e‘tibor ko‘rsatish. Bu ishning natijasida shunday tovarlar ishlab chiqarilishi kerakki, ular nafaqat haridorlarning talabiga javob berib qolmay, o‘lsa bo‘ladigan narhda sotilib, ishlab chiqaruvchining

harajatlarini koplav, foyda keltirishi kerak. Undan tashqari mahsulot ekologik toza va zararsiz bo'lishi zarur.

Ishlab chiqarish davrida brak chiqmasligi uchun vaqti-vaqti bilan quyidagilarni tahlil qilib turish kerak:

- Haridorning talablarini;
- Mahsulotga bo'lgan texnik talablar va xizmat ko'rsatishiga talablar;
- Ishlab chiqarish va texnik xizmat ko'rsatishga talablar;
- Loyihalash bosqichida sifatni ta'minlash tizimi o'z ichiga yangi yoki takomillashtirilgan mahsulot chiqarishga ishlab chiqaruvchilarning tayyorgarligining tahlilini olishi kerak.

Bunda yig'ish, texnik xizmat ko'rsatish, ta'mirlash, mahsulotni ishlatish, iste'molchiga xizmat ko'rsatishni tashqil etish biroq instruksiyalar berilishini tekshiriladi. Bunda personalni mahsulotdan nusxalami tekshirib, o'rab (upakovka) va etiketkalari nazarda tutiladi. Bundan tashqari iste'molchi bilan qayta aloqani ko'zda to'tish kerak, uni tajribasini loyihada hisobga olish kerak. Yana sifatni ta'minlashda ishlab chiqaruvchi o'zining mahsulot sifatini nazorat qilishi ko'zda to'tgan. Bu etkazib beruvchilarni imkoniyatini beradi. Uzoq muddatli aloqalar bog'langan taqdirda olib kirish nazoratidan voz kechib, harajat va vaqtni tejash mumkin. Iqtisodiy rivojlangan mamlakatlarda etkazib beruvchilarning konkursi mavjud. Tanlab olingan etkazib beruvchilar bilan munosabatlar uzoq muddat asosida ko'riladi. Bu esa mahsulotning yuqori sifatli chiqarilishini ta'minlaydi. Uzoq muddatli hamkorlik jarayonida ishonch muhiti paydo bo'ladi, bu esa kirish nazoratidan voz kechish imkonini tug'dirib beradi va vaqt hamda mablag' tejaydi. AQSh firmalari etkazib beruvchini baholash usulini ham qo'llaydilar. Bu jarayonni - etkazib beruvchini sertifikatlash deb ataladi. Bunda iste'molchi firma mol etkazib beruvchi firma uchun standartlar tuzadi. Bundan tashqari boshqa usullar ham qo'llaniladi - xom-ashyo etkazib beruvchini mahsulot ishlab chiqarishga jalb etish, etkazib beruvchining texnologik jarayonlarini nazorat qilish va ularni takomillashtirish biroq tavsiyalar ishlab chiqarish. Undan tashqari xom-ashyo va

boshlang'ich materiallarning sifati va etkazib berish muddatini kuzatib, etkazib beruvchilarga baholash shkalasi tuziladi va raqobat asosida tanlov o'tkaziladi.

Baholash standartida kadrlar tayyorlash biroq ham nizomlar ko'zda to'tilgan. Personalni tayyorlash o'z ichiga hamma tabaqalami - rahbariyatdan to ishchilarga qadar oladi. Rahbariyat avvalo sifat tizimini ta'minlash prinsiplarini tushunishi kerak. O'rta bug'in (zveno) kengroq, tushunchalarga ega bo'lishi kerak. Marketing, moddiy ta'minot va boshqa fanlarni bilishi kerak. Ishchi va nazoratchilar asbob-uskuna, mehanizmlardan foydalanishni bilishlari kerak. Hujjatlarni tushunib, xavfsizlik texnikasini bilib, statistik nazorat usullarining asoslarini bilishlari kerak. Sifatli mehnatni rag'batlantirish muhim, ayniksabuni personal tushunsa. Iste'molchining talablarini personal tushunib, firmaning iqtisodiy ahvolini bilishi kerak.

Hozirgi sifatni boshqarish tizimining muhim xususiyatlaridan biri sifatni ta'minlash borasida yuridik mas'uliyat, riskini pasaytirish imkoniyati.

Bu maqsadda quyidagilar ko'zda tutiladi:

- xavfsizlik standartlarini ishlab chiqish va joriy qilish;
- na'muna ustida xavfsizligini sinash uchun tajriba o'tqazish ;
- haridorlar uchun tuzish, etiketlash;
- mahsulot sifatini tekshirib turish uchun o'z vaqtida nazorat qilish usullarini topish;

Sifatni boshqarish jaryonida sifat ilmog'ining barcha pogonalarida statistik usullarni qo'llash muvaffaqiyatli ish olib borish shartidir. Statistik usullardan tajribani rejalashtirish, dispersion va regress tahlili, tanlanma statistik nazorat va boshqalar.

### ***Baholashning xalqaro standartlari 2007***

Baholash standartlari xalqaro komiteta (MKSO) baholashning xalqaro standartlari - MSO 2007 8-nashrini matbuotda e'lon qildi. Bu nashrni tayyorlashga 2.5 yildan ortiq vaqt ketdi, o'zida bir nechta yangi tarkibiy qismlarni qamrab olgan, shuningdek bu nashr keng ko'rib chiqilgan va yangilangan. Baholash xalqaro

standarta 2 “Bozor narxlaridan farq qiluvchi baholash bazasi” va baholash 2 ning xalqaro tadbiq etilishi. “Kreditlash maqsadida baholash narxi” qaytadan tayyorlandi, 2005 yilda qaytadan ko‘rib chiqilgan va ma’qullangan 3 Qo‘llanma “K^urilma, mashina, mexanizmlarni baholash narxi” qaytadan tekst matniga kiritildi. 8 nashrdagi Baholashning xalqaro tadbiq etilishi quyidagilarni uz ichiga oladi; “Davlat-jamoat sektorida moliyaviy hisobot uchun aktivlarning baholash narxi”; yangi qo‘llanma “Tarixiy mulkni baholash narxi” va boshqa yangi o‘ziga xos xususiyatlar ya’ni diagramma, ierarxiyaga asoslangan mulkiy huquqni aks ettiruvchi sxema va 8-qo‘llanmaga foydali ilova (AZZ {DRC} hisobot uchun foydani aniqlovchi test) kiritildi. Alohida e’tibor moliyaviy hisobotni xalqaro standartlardagi terminlar va aynan uxshatashlarga karatilgan. Baholashning xalqaro standartlari asosida baholashga talab butun dunyoda moliyaviy hisobotni xalqaro standartlari qabul qilinishiga asoslanadi, ya’ni davlat-jamoat sektorida buxgalterlik standartlarini yangilanishi va hisobotlardan foydalanuvchilarning usib borayotgan talabi, buxgalteriya aborotlaridan-hisobotdan foydalanuvchilarning manfaatini himoya qilib, hisobotda mol-mulkni baholash qiymatini {valuation reports} uzluksiz va taqqoslash o‘lchovida {measurement} kursatish talab etiladi. Global bozorlarda ishlovchi baholovchilar baholash standartlari xalqaro komiteti (MKSO) ishlari bilan tanishch bulishlari, baholashning xalqaro standartlarini bilishlari talab etiladi.

BUYuRTMA BERMOQ baholashning xalqaro standartlari - MSO 2007 bir nusxasi uncha kimmat bulmagan 75 AQSh dollari kdlib belgilangan, ushbu narxga yukni jo‘natish va qayta ishlash harajatlari ham kiradi. Baholash standartlari xalqaro komiteti (MKSO) notijorat korxon bo‘lib, komitetda ishlangan standartlar - standartlarni ishlab chiqish harajatlarini qoplash maqsadida sotiladi.

MSO 2007 mundarijasi

Kirish

- Baholash standartlari xalqaro komiteti (MKSO) va standartlarning boshlanishi
- Baholashning umumqabul qilingan printsiplari uchun fundamental tushuntirish
- Xulq-atvor kodeksi

- Mol-mulk turlari

Baholashning xalqaro standartlari

- MSO 1 Bozor narxi - baholash asosi (bazasi)
- MSO 2 Bozor narxlaridan farq qiladigan baholash asosi (negizi)
- MSO 3 Mol-mulkni baholash to'g'risidagi hisobot

Baxdyaashning xalqaro tadbiiq etilishi

- MPO 1 Moliyaviy hisobot uchun baholash narxi
- MPO 2 Kreditni ta'minlash maqsadida baholash narxi

2004 yil 25 iyunda Toronto shaxrida (Ontario, Kanada) "Baholash faoliyatida Toronto kelishuvi" tashqil kilindi. Uning a'zolari tomonidan Shimoliy Amerika moliyaviy hisobot standartlarida davom etib kelayotgan o'zgarishlarni qo'llab-quvvatlash va xalqaro buxgalterlik standartlarida uygunlikka erishish majburiyatlari to'g'risida muxokama kilindi. Moliyaviy hisobot standartlaridagi o'zgarishlarga asoslanib ushbu gurux a'zolari Davlat va korporatsiya tomonidan qo'llab-quvvatlanish katta ahamiyat kasb etishini, ular tomonidan standartlarni tezrok tasdiqlanishi muhimligi ta'kidlandi. Gurux a'zolari tomonidan "moliyaviy hisobotlarda bozor narxlarida harakatlanish keng omma, investorlar, xukumat a'zolari va qaror qabul qiluvchi ishbilarmon odamlar orasida katta kdzikish uygotgani" ko'rstib o'tildi.

"Baholash faoliyatida Toronto kelishuvi" tashkilotchisi, Raisi Brad Uogar **Quyidagilarni** ta'kidladi. "Keng ommani katta **bilimga ega** bo'lishi juda **ahamiyatli**, albatta bu Amerika moliyaviy hisob standartlari Boshqaruvi tomonidan qo'llab quvvatlasa. Amerika moliyaviy hisob standartlari Boshqaruvi (AKD1) xalqaro buxgalterlik standartlari uygunligi boshqa mamlakatlarda ham (ikki yildan onshagan holda) davom ettirilishiga umid boglaydi va hozirgi kunda moliyaviy hisobotlarda aktivlar narxi va majburiyatlar alohida ahamiyat kasb etishini ko'rstib utdi. "Baholash faoliyatida Toronto kelishuvi" bu vaqtda bozor narxini xaalqaro-maqbul ta'rifni qidirishda davom etadi, bu ta'rif dunyoning boshqa qismlarida kup yillardan beri foydalanilayotgan bo'lsa ham, biz Amerika moliyaviy hisob

standartlari Boshqaruvini moliyaviy hisobotga bozor narxi tushunchasini kiritayotganini qo‘llab-quvvatlaymiz.”

“Shimoliy Amerikalik moliyaviy hisobotlar, ma’lumki, cheklangan chiqarishlar bilan, an’anaviy tarzda moliyaviy hisobotda tarixiy harajatlar amortizatsiyasi kelishilgan holda tadbiiq etib kelinmoqda” - davom etdi Uogar.

Buxgalteriya hisobida yangi aktivlar harajatlar sifatida qayd qilinadi (tahminan, ushbu sanadagi bozor narxida). Qolgan yillarda bu aktivlarga amortizatsiya harajatlari hisoblanadi. Moliyaviy hisobotlarda aktivlarning narxi bozor narxiga ko‘ra oshish o‘rniga harajatlar hisobiga kamayib boradi. Bu tafovut moliyaviy hisobotda noto‘g‘ri ma’lumot hosil bo‘lishiga olib keladi. Agar aktivlarning narxi hozirgi kundagi bozor narxi sifatida karalsa, tarixiy harajatlar sifatida emas bunday moliyaviy hisobotlar keng omma orasida ishonchli ma’lumot sifatida qabul qilinadi.

“Baholash faoliyatida Torononto kelishuvi” guruxi xalqaro mikiyosda Baholash standartlari xalqaro komiteta (MKSO) ishlarini qo‘llab-quvvatlaydi, baholash standartlari moliyaviy hisob standartlari bilan bir-biriga mos kelishini ragbatlantiradi.

### ***Baholashning xalqaro standartlari***

#### ***Standart 1 Bozor narxi baholash bazasi***

##### **1.0 Kirish**

1.1. Ushbu standartning maqsadi “Bozor narxi” tushunchasini anshchlashtirib kiritish. Bundan tashqari, Standart ushbu “Bozor narxi” terminini mol-mulkni baholashda ishlatilishida, baholash usullarini qo‘llashda har xil vaziyatlarda qo‘llanilishida tushuntirib beradi.

1.2. “Bozor narxi” ayirboshlash narxi hisoblanadi, yoki mol-mulkni olish uchun ishlatiladigan pul mablag‘i, agar ushbu mol-mulk ochiq bozorda ma’lum talablar asosida baholanish sanasida sotuvga qo‘yilgan bo‘lsa. Bozor narxini aniqlashda Baholovchi ushbu mol-mulk ob’ektini extimoliy unumli ishlatilishini baholashi kerak.

1.3 Bozor narxi - tegishli mulkning ochiq bozorda sotilishi extimoli nisbatan yuqorirok bo‘lgan shartlar asosida baholash. Eng kup tarkalgan bozor narxini

baholash usuli sifatida sotuvlarni taqqoslash usuli. Daromadlarni kapitallashtirish usuli. Diskontlashtirilgan navd pul oqimi va harakat usullari sanaladi.

1.4. Harakat usulining 2 ta extimolga yaqin qo'llanish varianta bor. Ulardan biri bozor narxini baholashda qo'llanishi. Bozor narxi baholanilgan ilovasida usulning barcha parametrlari ochiq bozor ko'rsatkichlaridan olinadi. Bozordan tashqari vaziyatlar ilovasida esa parametrlar o'zgacha belgilanadi. Bunda qoplashning qoldiqli qiymat usuli o'zida bozor va bozordan tashqari vaziyatlarni o'z ichiga oladi va bozor narxini belgilay olmaydi. Bozor narxini aniqlashda, ishlatishda va tasavvur qilishda bu harakatli yondashularda chalg'ib ketmaslik lozim.

1.5. Bozor narxini aniqlashda qo'llaniladigan barcha jarayonlar, usullar va texnikalar, bu bozor ko'rsatkichlariga asoslangan bo'lsa shu bilan birga to'g'ri qo'llanila olinsa bozor narxining qandaydir qiymatiga yaqin bo'lgan qiymatini ko'rsatadi, ya'ni tafovut deyarli bo'lmasligi lozim.

Sotuvlarni taqqoslash usuli, boshqa taqqoslash solishtirish metodlari kabi bozor ko'rsatkichlariga asoslanadi. Qurilish harajatlari va amortizatsiya darajasi bozorning harajatlarni baholash va to'xtatib qo'yilgan eskirishning tahliliga asoslanib aniqlanishi lozim. Daromadlarni kapitallashtirish yoki diskontlashtirilgan naqd pul oqimi va daromadning normasi qiymatlariga asoslanadi. Shu sababli, qaysidir usulni tanlash asosan qo'l ostidagi yoki qo'llanish doirasidagi ma'lumotlar, bozorning o'ziga xosliklari, baholanayotgan ob'ektning jihatlariga tayanadi. Asosiysi yuqorida aytib o'tilgan usullarning natijasi bir bozor narxi bo'lishi lozim.

1.6. Biron bir mulkning ochiq bozorda bozor narxini belgilashning qay yo'l bilan aylantirilayotgani turli usul va jarayonlarni qo'llanilishi mumkin yoki mumkin emasligini ko'rsatadi. Qay usul bo'lmasin, bozor ma'lumotlariga asoslangan bo'lsa o'zining qiymatiga ko'ra taqqoslash usul sanaladi.

Har bir baholash muammosini bartaraf etish uchun kupincha bir yoki ikki usul qoidaga ko'ra boshqalaridan ko'ra ko'proq ochiq bozordagi vaziyatni yoritadigan bo'ladi.



Ob'ektning baholanishida baholovchi kul ostidagi barcha usullarni ko'rib chiqishi lozim va ulardan eng maqbulini tanlashi kerak.

## 2.0 Qullanish doirasi

2.1 Bu standart mulkning bozor narxini baholashda qo'llanilishi mumkin. Mulk deganda ko'chmas mulk va unga bevosita alovdor elementlar tushuniladi. Bunda qarayotgan mulk ochiq bozorda sotuv ob'ekta sifatida karaladi (biron bir tashkilot qismidek yoki boshqa qarashlarga asoslanmaydi.)

## 3.0 Aniqlashtirish

3.1. Standartlar kontekstida bozor narxi quyidagicha ta'riflanadi. Bozor narxi - bu hisob birligi pul mablag'i bo'lib, ma'lum belgilangan miqdori uchun mulk qo'ldan qo'lga utadigan, bunda haridor va sotuvchi o'rtasida tijoriy kelishuvga kelinadi, shuningdek har bir tomon o'z ixtiyori bilan, hisob-kitob asosida kelishuvga rozi bo'lgan deb qaraladi.

3.2. "Mulk" termini standartlardagi tegishli yo'nalishlarga asosan qo'llaniladi. Ammo ta'rifni umumlashtiradigan bo'lsak ham mol-mulk terminini keng qo'llash maqsadli. Ta'riflangan har bir element o'zining kontseptual mohiyatiga ega.

3.2.1. "Hisob birligi" - pul ekvivalentidagi narx (odatda mahalliy pul birligida), tijoriy kelishuvda mulk uchun tulanishi mumkin. Bozor narxi sifatida baholash paytida, shu narxni kanoatlantiradigan eng maqbul narx tushuniladi. Bu sotuvchi tsuyishi mumkin bo'lgan eng yuqori va haridor uchun eng arzon narx hisoblanadi. Hisob-kitoblarda narxga ta'sir qiluvchi bonshcha sharoitlar e'tiborga olinmaydi. Masalan, o'zgacha turdagi to'lovlar, arenda, arzon narxlar, maxsus chegirmalar.

6.5. Bozorning keskin o'zgarish paytlari narxning ko'tarilib tushishlarida kurinadi. Bu turdagi muvozanat buzilishi bir necha yillar davomida saqlanib turishi va bunda oddiy ko'tilgan o'zgarish sifatida qabul qilinishi mumkin. Bonshcha payt esa keskin iqtisodiy tebranishlar bozor ma'lumotlarini tarqalishiga olib keladi. O'rtacha bozor ko'rsatkichlaridan ancha farq qiladigan kelishuvlarni baholovchi e'tibordan chetda koldirishi, hisobga olmasligi lozim.

Real bozor sharoiti mavjudligida baholovchida bozor ma'lumotlaridan foydalanish imkoniyati bo'ladi.

6.6. Kon'yukturasi yomon yoki tushib ketayotgan bozorlarda har doim ham etarli miqdorda ixtiyoriy sotuvchilar topilmasligi mumkin. Ayrim kelishuvlar (hammasi ham emas) moliyaviy zorik<sup>sh</sup> tufayli tuzilishi yoki sotuv chini ayrim sabablarga ko'ra ixtiyoridan tanshchari sotishga majbur bo'lishi elementlarini uz ichiga olishi mumkin.

Baholovchi barcha mavjud sharoitlarni e'tiborga olishi va bozorning holatini to'g'ri baholay bilishi lozim. Likvidatorlar majburiyatlariga mol-mulk musodarasi paytida eng maqbulnarxga erishish kiradi. Ammo kelishuvlar bunday vaziyatda etarlicha marketingsiz tuzilishi mumkin. Baholovchi bozor narxi ta'rifiga mos keluvchi talablar qanchalik miqdorda qondirilayotganini va ma'lumotlarni qay sharoitda olinayotganligini aniqlashi lozim.

6.7. O'tish bozor iqtisodiyotida, bozor narxlarining tebranishida qarayotgan mol- mulkni yuqori yoki pastroq narxlarda baholash vujudga kelishi mumkin. Bunda bozor etarlicha urganilmagan yoki bozor bashoratlari noaniqligi sabab bo'lishi mumkin. Bu sharoitlarda baholovchi bozorni yaxshilab o'rganib chiqishi, izlanishlarni faktlar, ichki xissiyotlar va inkor qilib bo'lmas dalillar asosida olib borishi shart.

6.8. Bozor narxi tushunchasi shuningdek bozor narxini belgilovchi kelishuvlarda mulk ochiq sotuvga uzoq vaqt mobaynida reklama qo'llagan holda chiqarilishi nazarda tutiladi. Bu harakatlar baholash kunigacha amalga oshirilishi kerak. Asosiy aktivlar bozori odatda aktsiya, obligatsiya va boshqa joriy aktiv bozorlaridan farqlanadi. Mol-mulk ob'ektlari asosiy aktiv bo'lsa, nodir ob'ektlar statusini oladi. Odatda ular kam sotiladi. Bozorlar ular uchun uncha rivojlanmagan, masalan qayd qilingan qimmatli qog'ozlar bozori bundan ancha farqlanadi. Undan tashqari, asosiy aktivlarning likvidligi kamroq. Barcha faktorlarga ko'ra shuningdek, bu turdagi mulk keng tarqalmaganini hisobga olinsa asosiy aktivlarning bozor narxlarini belgilash uzoq muddatli marketing va kelishuvni talab qiladi.

6.9. Foyda keltiradigan mol-mulk uzoq muddatli investitsiya sifatida qaralishi mumkin bo'lgan kompaniyalar, xoldinglar, nafaqa fondlari, trust kompaniyalari va shu turdagi boshqaruvga ega kompaniyalar, odatda individual aktivlarning bo'linishi belgilangan sxemalarga to'g'ri kelishi mumkin.

6.10. Har qanday baholash, baholash amalga oshirishi kontekstida amalga oshiriladi. Agar baholashdan maqsad moliyaviy hujjatlarni tayyorlash bo'lsa, hisobotlarga oid barcha bandlarni bajarish bilan birga baholovchi baholanayotgan ob'ektlarning har biri qay bir aktivlar sinfiga mansubligini aniqlashi lozim.

6.11. Juda kamdan kam lollarda bozor narxi manfiy ko'rsatkichga ega bo'lishi mumkin. Bu vaziyatlar: arenda asosida boshqaruvga egalik qilish, maxsuslashtirilgan mulk, eskirgan mulk, ekologik jihatdan nomuvofiq ob'ektlar va boshqalar.

7.0. Hisobot tuzilayotganda qo'yiladigan talablar.

7.1. Baholash to'g'risidagi hisobotda tushunarsiz ta'riflar, ikkilantiruvchi tushunchalar bo'lmasligi kerak. Bozor narxini aniqlash maqsadida amalga oshirilgan baholash 5 bo'limda ko'rsatilgan talablarga muvofiq; bajarilgan bo'lishi lozim. Hisobot uz ichiga bozor narxi tushunchasi, o'zida mujassam qolgan ilovalar, ta'riflar, standartlarga muvofiq foydalilik terminlarini olishi kerak.

7.2. Bozor narxini aniqlashda baholovchi eng maqbul baholash sanasini tanlamog'i lozim. Bunda baholash maqsad va vazifalari, hamda mavjud boshqa kriteriyalar hameffektiv tarzda tanlanib, hisobot natijalari, xulosasi aniq, tushunarli bo'lishi kerak.

6.7. O'tish bozor iqtisodiyotida, bozor narxlarining tebranishida qaralayotgan mol- mulkni yuqori yoki pastroq narxlarda baholash vujudga kelishi mumkin. Bunda bozor etarlicha urganilmagan yoki bozor bashoratlari noaniqligi sabab bo'lishi mumkin. Bu sharoitlarda baholovchi bozorni yaxshilab o'rganib chiqishi, izlanishlarni faktlar, ichki xissiyotlar va inkor qilib bo'lmas dalillar asosida olib borishi shart.

6.8. Bozor narxi tushunchasi shuningdek bozor narxini belgilovchi kelishuvlarda mulk ochish sotuvga uzoq vaqt mobaynida reklama qo'llagan holda

chiqarilishi nazarda tutiladi. Bu harakatlar baholash kunigacha amalga oshirilishi kerak. Asosiy aktivlar bozori odatda aksiya, obligatsiya va boshqa joriy aktiv bozorlaridan farqlanadi. Mol-mulk ob'ektlari asosiy aktiv bo'lsa, nodir ob'ektlar statusini oladi. Odatda ular kam sotiladi. Bozorlar ular uchun uncha rivojlanmagan, masalan qayd qilingan qimmatli qog'ozlar bozori bundan ancha farqdanadi. Undan tashqari, asosiy aktivlarning likvidligi kamroq. Barcha faktorlarga ko'ra shuningdek, bu turdagi mulk keng tarqalmaganini hisobga olinsa asosiy aktivlarning bozor narxlarini belgilash uzoq muddatli marketing va kelishuvni talab qiladi.

6.9. Foyda keltiradigan mol-mulk uzoq; muddatli investitsiya sifatida tsaralishi mumkin bo'lgan kompaniyalar, xoldinglar, nafaqa fondlari, trast kompaniyalari va shu turdagi boshqaruvga ega kompaniyalar, odatda individual aktivlarning bo'linishi belgilangan sxemalarga to'g'ri kelishi mumkin.

6.10. Har qanday baholash, baholash amalga oshirishi kontekstida amalga oshiriladi. Agar baholashdan maqsad moliyaviy hujjatlarni tayyorlash bo'lsa, hisobotlarga oid barcha bandlarni bajarish bilan birga baholovchi baholanayotgan ob'ektlarning har biri k;ay bir aktivlar sinfiga mansubligini aniqlashi lozim.

6.11. Juda kamdan kam lollarda bozor narxi manfiy ko'rsatkichga ega bo'lishi mumkin. Bu vaziyatlar: arenda asosida boshqaruvga egalik qilish, maxsuslashtirilgan mulk, eskirgan mulk, ekologik jihatdan nomuvofiq; ob'ektlar va boshqalar.

7.0. Hisobot tuzilayotganda qo'yiladigan talablar.

7.1. Baholash to'g'risidagi hisobotda tushunarsiz ta'riflar, ikkilantiruvchi tushunchalar bo'lmasligi kerak. Bozor narxini aniqlash maqsadida amalga oshirilgan baholash 5 bo'limda ko'rsatilgan talablarga muvofiq bajarilgan bo'lishi lozim. Hisobot o'z ichiga bozor narxi tushunchasi, o'zida mujassam qilgan ilovalar, ta'riflar, standartlarga muvofiq foydalilik terminlarini olishi kerak.

7.2. Bozor narxini aniqlashda baholovchi eng maqbul baholash sanasini tanlamog'i lozim. Bunda baholash maqsad va vazifalari, hamda mavjud boshqa kriteriyalar ham effektiv tarzda tanlanib, hisobot natijalari, xulosasi aniq, tushunarli bo'lishi kerak.

7.3. Ayrim vaziyatlarda baholovchi sharoitdan kelib chikkan holda baholashning alternativ usulini qo'llagan bo'lsada, baholovchi bu alternativ tushunchalar bozor narxini to'g'ridan to'g'ri aniqlamasligiga mas'ul bo'lishi kerak.

7.4. Agarda baholash ichki baholovchi tomonidan amalga oshirilgan takdirida, ya'ni korxonada ishlovchi xodim, moliyaviy xujjatlarga mas'ul, buxgalterlik firmasi xodimi tomonidan, baholash to'g'risidagi hisobotda shu kabi aloqalarni ko'rstib o'tilgan alohida band bo'lmog'i lozim.

8.0. Belgilangan standartdan chetlashish shartlari.

Ayrim mamlakatlarda baholovchi o'sha mamlakat huquqiy norma va xujjatlarida belgilangan alohida holatlardan kelib chiqqan holda baholashni ularga muvofiq holda o'tkazishga majbur bo'lishi mumkin. Agar mahalliy doiradan tanshcharida amalga oshirilgan baholash noto'g'ri ko'rinishda ifodalansa baholovchi belgilangan standartlar asosida ham baholash hisobotini taqdim etishi kerak bo'ladi.

### **Nazorat savollari**

1. Baholash faoliyatida qo'llaniladigan qanday yondashuvlarni bilasiz?
2. Baholash faoliyatida ob'ektlarini baholashga harajatli yondashuvda qanday baholash usullaridan foydalaniladi?
3. Xarajatli yondoshuvdagi hisoblarning umumiy algoritmini aytib bering.
4. Mulk ob'ektlarini baholashda qiyosiy yondashuv haqida nimalarni bilasiz?  
Mulk ob'ektlarini baholashda daromadli yondashuv o'z ichiga nimalarni
5. Ma'lumotlarni to'plash va tahlil qilish tartibini tushuntiring.
6. Ob'ektning bozor narxini aniqlashning qanday usullari mavjud?
7. Baholash hisobotini tuzish tartibini keltiring

### **Foydalanilgan adabiyotlar**

1. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma.-T.: Iqtisod-moliya, 2011.-160 b.
2. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Основы приватизации, рынок yoyo ob'ektov i uslug. Uchebnik.-T.: Ibn Sino, 2007. - 928 s.
3. Gryaznova A.G., Fedotova A.M. i dr. Otsenka stoimosti predpriyatiya (biznesa). Uchebnik
4. Djeym R.Xitchner Otsenka stoimosti nematerialnykh aktivov. pod nauchnoy

redaksiy V.M.Rutgayzera Omega-L “Maroseyka” izdatelstvo Moskva. 2008. – 144 s.

5. Berdnikova T.V. Otsenka sennykh bumag: Uchebnoe posobie. -M.: INFRA-M, 2006.-144 s.

6. Busov V., Zemlyanskiy O., Polyakov A. Otsenka stoimosti predpriyatiya (biznesa). – M.: Yurayt, 2013.

7. Shoha’zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari/Darslik. –T.: Fan va texnologiya, 2012.-212 b.

8. Shoha’zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat/Darslik. –T.: Fan va texnologiya, 2012.-204 b.

### **Internet-saytlar**

1. [www.press-service.uz](http://www.press-service.uz)

2. [www.uzse.uz](http://www.uzse.uz)

3. [www.gki.uz](http://www.gki.uz)

4. [www.stat.uz](http://www.stat.uz)

5. [www.tfi.uz](http://www.tfi.uz)

6. [www.gov.uz](http://www.gov.uz)

7. [www.lex.uz](http://www.lex.uz)

8. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

### **3-mavzu. Mulk qiymatini uning turlari hamda hususiyatlari bo‘yicha baholash.**

#### **1. Ko‘chmas mulk qiymatini baholash**

#### **2. Ko‘char (xarakatdagi) mulk qiymatini baholash**

#### **3. Biznes qiymatini baholash**

Ko‘chmas mulk buyumlariga (ko‘chmas mulk,) yer maydonlari, yer osti uchastkalari, chegaralangan suv ob’ektlari va yer bilan bog‘liq barcha narsalar kiradi, ya’ni bunday ob’ektlarni bir joydan ikkinchi joyga ko‘chirish, ularga zarar etkazmasdan amalga oshirib bo‘lmaydi. Bular jumlasiga shuningdek o‘rmonlar, ko‘p yillik ekinlar, binolar, inshootlar kiradi.

Shuningdek, davlat registratsiyasidan o‘tishi lozim bo‘lgan xavo va dengiz kemalari, ichki daryolarda suzadigan kemalar, kosmik ob’ektlar ko‘chmas mulkka kiradi. Ular tabiiy holda ko‘chmas mulklarga birlashtirilgan, chunki mazkur ob’ektlar davlat registratsiyasidan o‘tishi shart.

Fuqoralik Kodeksining ko'chmas mulknibaholash va ta'riflashida farqliklar mavjud. Baholash ob'ekt sifatida ko'chmas mulk birinchi navbatda yerdir, jismoniy ob'ekt sifatida u bilan bog'liq bo'lgan barcha narsalar. Jismoniy ob'ekt deganda bir-biri bilan jips bog'liq bo'lgan yer uchastkalari va uning ustida joylashgan inshoot ob'ektlari tushunildi. Demak, baholash ob'ekti deganda, birinchidan, mulk majmuasi sifatidagi korxonalar, ikkinchidan, ularning tarkibiy qismi bo'lgan yer uchastkalari tushuniladi:

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

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

–Yer maydoni va uning ustida joylashgan bino(inshootlarni) kvartal yoki shahar infratuzilmasiga bog'lanishini amalga oshiruvchi injener qurilmalar va tarmoqlar. Kvartal yoki shahar mulkdorlarning birgalikda ishlatayotgan injener infratuzilmasi ob'ektida joylashgan ulushi ham kiradi;

–Uchastka xududini obodonlashtirish statsionar inshootlari;

–Mazkur mulk ob'ektiga taalluqli, ammo unga tegishli yer uchastkalarining tashqarisida joylashgan xo'jalik, transport va injener ta'minoti elementlari;

–Yuqorida sanab o'tilgan ko'chmas mulkning komponentlari bilan ajralmas konstruktiv yoki funktsional yaxlitlikni tashkil etgan boshqa ob'ektlar.

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

## **Ko'chmas mulk baholanishining informatsion ta'minoti**

Ko'chmas mulkni baholash uchun kerak bo'lgan ma'lumotni tashqi va ichki turlarga bo'lsa bo'ladi. Tashqi ma'lumot yig'ilib, oldin umumiy, keyin esa maxsus ma'lumot tahlil qilinadi. Umumiy ma'lumot iqtisodiyot va ko'chmas mulk bozori faoliyatini va umumiy tendentsiyalarini o'rganishga kerak. Mazkur ma'lumot bayon tarzida bo'lib, bozor qiymatining miqdorini aniqlashda bevosita ishlatiladi. Maxsus ma'lumot odatda muayyan metodda hisoblash uchun ko'llaniladigan raqamlar ko'rnishida beriladi. Tashqi ma'lumotni yig'ish makroiqtisodiy ko'rsatkichlarni yig'ishdan va milliy iqtisodiyotning umumiy holatini tadqiq etishdan boshlanadi.

Makroiqtisodiyot sathda quyidagilar tadqiq etiladi:

1. Iqtisodiy ko'rsatkichlar:

- Iqtisodiy o'sishning jadalligi;
- Inflyatsiya sathi;
- Ishbilarmonlik jadalining indeksi;
- Mamlakatdagi investitsion muhit, milliy va xorijiy kapital quyilmalar darajasi;
- Aholining daromad darajasi va boshqa omillar.

2. Siyosiy va ijtimoiy omillar:

- Siyosiy muhitning barqarorligi va uni prognozlashtirish imkoniyatining mavjudligi;
- Hukumatga bo'lgan ioshonch;
- Saylovni yaqinlashib kelishi va uning natijalarini prognozlashtirish va hokazo.

Tashqi ma'lumotlarning asosiy manbalari:

1. Hukumat dasturlari va prognazlashtirish.
2. Davlat tashkilotlari ma'lumotlari.
3. Xalqaro moliyaviy tashkilotlarning tadqiqotlari.
4. Informatsion agentliklarning analitik obzorlari.



5. Yelektron informatsion-qidiruv tizimlar.

6. Davriy iqtisodiy matbuot.

Makroiqtisodiy ma'lumotlari tahlildan o'tkazgandan keyin baholovchi ko'chmas mulk bozori kon'yunkturasini va rivojlanish istiqbolini tahlil qilib chiqishi lozim. Bozor tendentsiyalarini va narxlar dinamikasini tahlili bozorni sigmentlashtirishni taqozo qiladi.

**Ko'chmas mulk bozorining asosiy segmentlari:**

- Ob'ektga bog'liq holda (yer uchastkalari, binolar va inshootlar bozori);
- Ko'chmas mulk ob'ektining vazifasiga va ishlatish variantiga bog'liq holda: ofis binolarining bozori, turar-joy ko'chmas mulk bozori, ko'p funktsiyali ko'chmas mulk bozori;
- Daromad keltirish qobiliyatiga qarab: daromadli va daromadsiz ko'chmas mulk bozori;
- Operatsiyalar turiga qarab: ijara bozori va sotish bozori;
- Birlamchi va ikkilamchi bozor.

Baholash jarayonini majmual ma'lumotlar bilan ta'minlash, hisob-kitoblarni olib borish uchun ko'chmas mulk bozori va yondosh bozorlarning aniq segmenti bo'yicha ma'lumotlarni yig'ish va tahlil qilish lozim bo'ladi:

1. Ko'chmas mulk bozorida narxning umumiy holati va dinamikasi.
2. Yer mulkchiligi munosabatlarini tartiblashtiruvchi me'yoriy-huquqiy baza, yer uchastkalarining ahvoli, yer uchastkalariga bo'lgan mulkchilik huquqini sotib olish, yer ijara pulining miqdori.
3. Bozorning ma'lum segmentidagi bozor sharoiti:
  - Bozor sigmentiining holati va rivojlanish istiqboli;
  - Taqqoslab bo'lishi mumkin bo'lgan ob'ektlarning ijara bitimi narxlari va shartlari (oldi-sotdisi), ularning batafsil bayoni;
  - Yekspluatatsiya xarajatlarining darajasi;
  - Ko'chmas mulk bandligining o'rtacha bozor darajasi;

- Boshqa imkoni bor daromadlar darajasi;

Boholash ob'ekti o'rnini bosish bilan bog'liq xarajatlar:

- Bino va inshootlarni tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari, qurilish qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari;
  - Loyiha va qurilish tashkilotlarining smetalari, preyskurantlari va qurilish normativlari;
  - Qurilashdagi narxlar indeksi;
  - Qurilish qiymatining solishtirma o'rtacha bozor ko'rsatkichlari;
  - Bino maydonining bir birligiga to'g'ri keladigan injener tizimining qiymati, suv bilan ta'minlash, kanalizatsiya, isitish, ventilyatsiya qilish va havo konditsiyalashining, elektr bilan ta'minlash tizimlar qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari;
  - Boshqa ma'lumotlar.

*Ma'lumotning asosiy manbalari.*

1. Ixtisoslashtirilgan ma'lumotnomalar va dasturiy majmualar (To'plamlar, tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari; qurilish qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari; Baholovchining ma'lumotnoma kitobchasi: "Sannoat binolari", "Turar uy-joylar" va KO-INVEST kompaniyaning "Binolarning hozirgi zamon injener tizimlari" ma'lumotnomasi va boshqalar).

2. Ko'chmas mulk mutaxassislarining - rieltorlar, quruvchilar, maslahatchilar, qurilish bo'yicha boshqaruv kompaniyalarning ma'lumotlari.

3. Kasbiy hamkorlik, ko'rgazma, konferentsiyalar va seminarlarda ishtirok etish.

4. Mulkdor va ob'ekt boshqaruvchisi bilan intervyu o'tkazish.

Ichki ma'lumotlar kesimida bir nechta bloklarni, ya'ni yuridik, iqtisodiy va jismoniy bloklarni ajratib ko'rsatish mumkin.

Yuridik blokka yer uchastkalari va qurilish binolariga oid huquqiy xujjatlar, servitutlar mavjudligi haqidagi ma'lumotlar, ijara shartnomalari va boshq.; iqtisodiy blokka baholash ob'ekti bilan bog'liq bo'lgan daromadlar haqida ma'lumotlar;

jismoniy blokka hajmi, konstruktiv jihatlari va materiallar, qurilgan yili va remont qilganligi yoki qilinganmaganligi, tipografiya va uchastkaning holati, qurilish tipi va atrofi, ekologiya.<sup>6</sup>

### **Ko'chmas mulk baholashining yondashuvlari va metodlari**

Daromadli yondashuv asosida kutish tamoyli turadi. Mazkur tamoyil bo'yicha baholash ob'ektining qiymati uning egasining istiqboldagi oladigan foydalari bilan belgilanadi. Daromad olish yondashuvi bilan baholashga muvofiq, potentsial xaridorlar daromad keltiruvchi ob'ektni investitsion jozibadorligi naqtai nazaridan baholaydi, ya'ni uni kelajakda tegishli daromad keltiruvchi ob'ekt sifatida ko'rib chiqadi.

Daromadli yondashuv ikkita metodni qamrab oladi: to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish metodi va pul oqimlarini diskontlashtirish metodi. Mazkur metodlar daromad oqimlarini o'zgartirish usuli yordamida bir biridan farqlanadi. Daromadlarni kapitallashtirish metodini qo'llashda bir birlik vaqt muddatida daromad ko'chmas mulk qiymatiga aylanishi mumkin. Bunday holat ob'ektdan olinadigan daromad barqaror bo'lsa yoki u doimiy o'sish jadalik bilan ko'payib tursa. Diskontlashgan pul oqimlari metodi qo'llanganda nazarda tutilgan ko'chmas mulkni ishlatishdan olinadigan daromad bir necha prognoz qilinadigan yillarga hisoblanadi va prognoz davrining oxirida ko'chmas mulk ob'ektini qayta sotishdan olingan tushum hisobga olinadi. Mazkur metod daromadlar davrdan davrga o'zgarib turganda, ya'ni ular barqaror bo'lmaganda qo'llaniladi.

### **Daromadlarni kapitallashtirish metodi**

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

Kapitallashtirish koeffitsienti - bu daromadlar oqimini yagona qiymat summasiga keltirishda qo'llaniladigan stavka. Biroq, bizning fikrimizcha, mazkur

---

<sup>6</sup> Рутгайзер В.М. тахрири остида "Оценка рыночной стоимости недвижимости", М., Дело, 1998

holat berilgan ko'rsatkichning matematik mohiyatini tushuntiradi. Iqtisodiy nuqtai nazardan kapitallashtirish koeffitsienti investorning daromad normasini aks etadi.

Daromad kapitallashtirish metodi quyidagi holatlarda, ya'ni:

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

Mazkur metodni quyidagi holatlarda, ya'ni:

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

**Daromadlarni kapitallashtirish metodi yordamida baholashning asosiy bosqichlari:**

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

*2. Haqiqiy (samarali) yalpi daromadni aniqlash.*

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

*3. Operatsion harajatlar miqdorini aniqlash.*

Ob'ektning me'yorida ishlashini va haqiqiy yalpi daromadni takror ishlab chiqarishini ta'minlash uchun kerak bo'lgan davriy harajatlarga operatsion harajatlar deyiladi. Ularni shartli ravishda uch turga, ya'ni shartli-doimiy, shartli-o'zgaruvchan (yekspluatatsiya qilish), Oqoplashga ketadigan harajatlar (zaxira)ga bo'lishadi.

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

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

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

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

5. *Kapitallashtirish koefitsienti hisobi.*

Kapitallashtirish koefitsienti (stavkasi) ikkita stavkadan iborat: kapital daromadining stavkasi va kapital qaytishining normasi. Kapital daromadining stavkasi – bu vaqt omilini hisobga olgan holda pulning qimmat baholigi uchun, risk uchun va aniq investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan boshqa omillar uchun investorga to'lanadigan to'lovlardir. Kapitalaning kaytishi dastlabki kiritma summasini qoplanishini bildiradi.<sup>7</sup>

Nazariy qarashda joriy daromad uchun kapitallashtirish koefitsienti bevosita yoki bilvosita quydagi omillarni hisobga olishi kerak:

---

<sup>7</sup>Фридман Дж.ОрдуэйНик.анализ и оцка приносящий даходнедвижимости. – М.: Дело,2000. С.71.

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

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

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

RF doirasida ehtimoliy risksiz stavka sifatida quyidagi instrumentlar qabul qilingan:

1. RF Omonat banki va boshqaishonchli banklar depozitlari;
2. RF davlat obligatsiyalari;
3. RF banklararo kreditlar bo'yicha stavkalar;
4. RF MB qayta moliyalashtirish stavkasi;
5. G'arb moliyaviy instrumenlar (rivojlangan mamlakatlarning davlat obdigatsiyalari).

Ko'chmas mulkka kiritilgan kiritmalar risk uchun premiya ob'ektning iste'mol qiymatini ehtimoliy tasodifiy yo'qotishlarni hisobgaoladi va eng yuqori ishonchli bo'lgan sug'urta kompaniyalarda sug'urta chegirma miqdorida qabul qilinishi mumkin. Past likvidli uchun premiya ko'chmas mulk ob'ektiga kiritilgan

investitsiyalarni tez qaytishi mumkin emasligini hisobga oladi. Investitsion menejment uchun premiya. Investitsiyalar qancha ko'p riskli va murakab bo'lsa ular malakali boshqaruvni talab qiladi va shunga yarasha investitsion menejment premiyasi yuqori bo'ladi. Ko'rsatilgan tarkibiy qismlarni (risksiz daromad stavkasi, past likvidligi, investitsion menejment va ko'chmas mulk ob'ektiga xos bo'lgan maxsus risk uchun premiyalar) uchun premiya, birlashtirish yo'li yordamida kapital daromadi stavkasining miqdori hosil qilinadi.

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

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

$R=R_1$ , bu yerda:

$R$ –kapitallashtirish stavkasi,

$R_1$ -kaptal daromadi stavkasi (kummulyativ tuzish metodi asosida aniqlanadi).

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

Kirilgan kapital qiymatining pasayishi prognoz qilinganda qoplanadigan investitsiyalarning summasi joriydaromaddan olinishi lozim. Shuning uchun joriy

daromadning kapitallasuvi investitsiya daromadi va, shuningdek, kutiladigan yo'qotishlar qoplamasini kamrab olishi lozim.

Kapital qaytirishining normasi turli metodlar bilan aniqlanishi mumkin:

- To'g'ri chizikli metod yoki Ring metodi yordamida;
- Annuitet yoki Invudmetod bilan;
- Qoplash fondi bo'yicha kapitalni qaytarish va foizning risksiz stavkasimetodi yoki Xoskold metodi bilan.

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

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

Bu yerda  $R$  – kapitallashtirish stavkasi,

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

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

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

*Ring metodi* eng oddiy metod hisoblanadi. Asosiy summaning qoplanishi har yili teng qismlarda amalga oshirilganda mazkur metodni qo'llash maqsadg muvofiqdir. Ko'chmas mulk eskirgan bo'lsa va undan olinadigan daromad kamayib ketayotgan bo'lsa mazkur metod qo'laniladi. Kapitalqaytarish normasi 100% ni investitsilarni moliyalashtirish muddatiga bo'lish yo'li bilan hisoblanadi.

Invud metodi qo'llanilganda kapitalning qaytirish normasi stavka daromdi bo'yicha qoplash fondi omilining o'lchamini investitsiyalarga qo'paytirish yordamida aniqlanadi. Bunday holatda kapitalni qaytarish normasining miqdori Ring metodi yordamida aniqlanadigan miqdordan kam chiqadi. Bu kapitalni qaytarish normasini hisoblashda aniqroq metod hisoblanadi. Agar olingan mablag'larni shchsha foizda (kapital daromadi stavkasiga teng holatda) joylashtirish imkoniyati bo'lsa



mazkur metod qo'llaniladi. Xoskold metodi haqiqatga eng yaqin metod hisoblanadi. Xoskold metodi bo'yicha kapitalning qayti normasi risksiz stavka bo'yicha qoplash fondining omili miqdori sifatida aniqlandi. Chunki kapital daromadi stavkasi bo'yicha mablag'larni investitsiyalash (ya'ni Invud metodini qo'llash) imkoniyati investorda yo'q bo'lishi mumkin.

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

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

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

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

Bu yerda  $R$  – kapitallashtirish stavkasi,

$R_1$ -kaptal daromadi stavkasi (kumulyativ qurish metodi yordamida aniqlanadi);

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

$R_2$ –kapitalni qaytarish normasi.

Kapitallashtirish stavkasining hisobi bozor ma'lumotlari metodi (bozor ekstraktsiyasi, bozorni tanlab olish, ajratib ko'rsatish metodi) asosida amalga oshishi mumkin. Buning uchun analoglar bozori tadqiq qilinadi. Baholash ob'ektiga yaqin o'xshagan ob'ektlar tanlab olinadi, sof operatsion daromad miqdori rekonstruktsiya

qilinadi, har bir analog bo'yicha kapitallashtirish stavkaning miqdori quyidagi formula asosida aniqlanadi:

$R = NOI/V$ , bu yerda

NOI – analogning sof operatsion daromadi,

V – analogning sotilish narxi.

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

Bundan tashqari, baholanadigan ob'ektga nafaqat shaxsiy, balki zayom mablag'larni investitsiyalashda kapitallashtirish stavkasini hisoblash metodlari (masalan, bog'langan investitsiyalar metodi) mavjud. Mazkur qo'llanmada ular haqida batafsil to'xtalmaymiz.

6. Baholanayotgan ko'chmasmulk qiymatini hisoblash

$$V = NOI/R$$

### **Diskontlashgan pul oqimining metodi**

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

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

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

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

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

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

V) rekonstruktsiyalangan hisobot asosida daromadva harjatlarni prognozlashtirishni.

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

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

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

### 3.Reversiya qiymatini hisoblash.

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

Reversiya qiymatini quydagilar yordamida prognozlashtirish mumikn:

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

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

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

### **Diskontlash stavkasini aniqlash**

Diskontlash stavkasini hisoblash turli metodlar yordamida amalga oshirish mumkin.

*Kumulyativ qurish metodi* yuqorida ko'rib chiqilgan edi, shuning uchun quyidagi metodlarni ko'rib chiqamiz.

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

Diskontlash stavkasini bevosita sotilish haqidagi ma'lumotlar dan kelib chiqib ajratib olish mumkinemas. Chunki uni bo'lajak pul oqimlaridan kutiladigan xaridar munosabatlarini aniqlamasdan hisoblab bo'lmaydi. Ajratib olish metodi bo'yicha diskontlash stavkasitning hisobi quyidagi tartibda amalga oshiritladi:

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

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

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

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

Baholovchilar diskont stavkasini aksariyat holatda komulyativ qurish asosida hisoblashadi.

POD metodi yordamida ko'chmas ob'ekti qiymatining hisobi quyidagi formula asosida amalga oshiriladi:

Bu yerda:

PV - joriy qiymat

$C_1$ - t davrdagi pul oqimi;

i-t davrdagi pul oqimining diskontlash stavkasi;

R -reversiya stavkasi.

Reversiya qiymati diskontlantirish lozim(so'ngi prognoz yilning omili asosida) va pul oqimlarining joriy qiymatiga qo'shish lozim.

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

### **Ko'chmas mulk baholanishiga qiyosiy yondashish**

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

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

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

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

Uchinchi bosqich. Qiyoslashning elementlari va birliklari aniqlanadi. Qiyoslash elementlariga quyidagilarni kiritisa bo'ladi:

- baholash ob'ektiga bo'lgan huquq;
  - moliyalashtirish shartlari;
  - sotish shartlari(bitimning sofligi);
  - sotish vaqti;
  - joylashganjoyi;
  - jismoniy ta'rifi(materialning o'lchami, ko'rnishi va sifati ob'ektning holati va edirilish darajasi va hokazo);
  - jismoniy ta'rifi;
  - iqtisodiy ta'rifi;
  - maqsadli ishlatilishidan chetga chiqib ketganligi;
  - ko'chadigan mulkning mavjuddligi.
- Qiyoslash elementlari bo'yicha baholanadigan ob'ekti analog bilan taqoslanadi.

### **Qiyoslash birliklari**

Ob'ektlar o'lchami va tashkilotgan elementlar miqdoriga karab bir biridan farqlanganligi sababli sotilgan ob'ektlarni baholanayotgan ob'ektlar bilan qiyoslashda murakabliklar yuzagakeladi va uning echish uchun mavjud bo'lgan ma'lumotlarni umumiy mahrajga keltirish kerak.

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

- yerning qiyoslash birligi: 1 ga yer, 1 sotka uchun narx.  $1m^3$  uchun narx.
- qurilish bor uchastkalarining qiyoslash birliklari: umumiy maydoni  $1m^2$  bo'lgan doyning narxi, ijaraga beriladigan  $1m^2$  sof maydonning narxi,  $1m^3$  bo'lgan joynin narxi.

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

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

### **Hisoblash va o'zgartirishlar kiritilishi**

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

Protседurali o'zgartirishlar ob'ekt-analogning sotish narxini yoki uning qiyoslash birligini ob'ekt-analog va baholanayotgan ob'ektning ta'riflaridagi farqlik darajasini aks etuvchi koeffitsientga ko'paytirish yo'li bilan kiritiladi. Agar baholanayotgan ob'ekt qiyoslanuvchi analogidan yaxshiroq bo'lsa, unda

qiyoslanuvchining narxiga yuqori koeffitsient kiritiladi, agar yomonroq bo'lsa pasaytiruvchi koeffitsient kiritiladi. Foizli o'zgartirishlarga joylashgan joyiga, edirilishiga, sotilish vaktiga kiritilgan o'zgartirishlar kiradi.

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

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

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

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

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



darajadagi pul tuzatishlarini hisoblash imkoniyati bo'lmaganda hisoblash va o'zgartirishlar kiritish ekspertli metodi qo'llaniladi

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

### **Yalpi renta metodi**

Daromadva sotish narxi asosida baholash uchun qo'llanilayotgan qiyoslash birliklari quyidagilarni kamrab oladi:

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

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

*YaRMini qo'llash uchun quyidagilar lozim:*

- baxolanadigan ob'ektdan olinadigan bozor yalpi (haqiqiy) daromadni baholash;
- so'ngi bozor bitimlaridan kelib chiqib, yalpi (haqiqiy) daromadning sotish narxiga bo'lgan nisbatini aniqlash;
- baholanadigan ob'ektdan olinadigan yalpi (haqiqiy) daromadni analogloglar bo'yicha pyadning o'rtacha olingan ko'rsatkichiga ko'paytirish.
- kapitallashtirishning umumiy koeffitsienti.
- ob'ekt qiymatining hisobi quyidagi tartibda amalga oshiriladi:
- bozorning mazkur segmentida yaqinda sotilgan ko'chmas mulkning qiyoslash mumkin bo'lgan (shu jumladan risk va daromadlilik bo'yicha) ob'ektlari tanlab olinadi;

– qiyoslanadigan analogning sof operatsion daromadining sotish narxiga bo‘lgan nisbati sifatida kapitallashtirishning umumiy o‘rtacha koeffitsienti aniqlanadi;

– bahlanayotgan ob’ektdan olinadigan sof operatsion daromad kapitallashtirishning umumiy koeffitsientiga ko‘paytirish yo‘li yordamida baholash ob’ektining ehtimoliy sotish narxi aniqlanadi.

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

### **Ko‘chmas mulkni baholashga xarajatli yondashuv**

Harajatli yondashuvni qo‘llash uchun bir qator holatlar mavjud:

– yangi ki yaqinda qurilgan ob’ektlar baholanganida;  
– yerning eng yaxshi va eng smarali ishlatish variantini aniqlash kerak bo‘lganda;

- yangi qurilishning texnik-iqtisodiy asoslash kerak bo‘lganda;
- tugalanmagan qurilish ob’ektlarini baholashda;
- soliqqa tortish maqsadida ob’ektlarni (bino, yer uchastkalari) baholashda;
- sug‘urtalash maqsadda ob’ektlarni baholashda;
- qiymatni yakuniy muvofiqlashtirishda.

Harajatli yondashuvni qo‘llash yordamida hisobning asosiy bosqichlari:

1. Yer uchastkasining bozor qiymatini baholash.
2. Baholanayotgan binoning to‘liq qoplash qiymatini baholash.
3. Yedirilish miqdorini hisobi.
4. Baholanayotgan ob’ektning qoplash qiymatini aniqlash;

5. Binoning qoplash qiymatini yer uchastkasining qiymati bilan qo'shish yordamida baholanayotgan ob'ektning yakuniy qiymati hisobi.

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

Tiklash (almashtirish) qiymatini aniqlash metodini ko'rib chiqamiz. Miqdoriy tadqiq qilish metodi (miqdoriy metod) barcha ish turlari harajat smetalarini tuzishdan iborat. Bunday harajatlar ob'ektning alohida olingan elementlarini va umuman ob'ektni qurish uchun kerak bo'lgan harajatlardir. Ularga mehnat, materiallar, mexanizatsiya vositalari harajatlari kiradi. Mazkur harajatlarga, shuningdek, qo'shimcha harajatlarni quruvchining foydasini, moslamalarni loyihalashtirish, qurish, sotib olish, o'rnatishga ketgan harajatlarni qo'shish lozim. Miqdoriy tahlil metodi eng aniq va shu bilan birga eng murakab metoddir. Uning qo'llash uchun baholovchining yuqori malakasi va qurilish smetalarni tuzish tajribasi kerak bo'ladi.

Qiyosiy birlik metodi o'xshash binoning qiyosiy birligini ( $1m^2, 1m^3$ ) qurish qiymatini aniqlashdan boshlanadi. Keyin baholanayotgan va o'xshash ob'ektlar rtasidagi farqliklarga o'zgartirishlar kiritiladi. Baholanayotgan ob'ektning to'liq qiymati qiyoslash birlikning to'g'rilangan qiymatini qiyoslashning birlik miqdoriga ko'paytirish bilan aniqlanadi. Ob'ekt-analogni tanlashda bajarayotgan yagona vazifalarni, jismoniy tavsiflarning yaqinligini, qiyoslanayotgan ob'ektlarning

xronologik vaqtlarini taqoslash mumkinligini va boshqa tavsiflarni hisobga olish darkor.

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

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

– subpudryad metodida quruvchi odatda subpudratchini ishlarning bir qismini bajarish uchun yollaydi. mazkur metod qo'llanilganda ob'ekt qiymati barcha subpudratchilar bo'yicha qilingan harajatlarni qo'shish yo'li bilan hisoblanadi;

– ishlar yo'nalishi bo'yicha ajratish metodi subpudrat metodiga uxshash. bunda alohidaolingan mutaxassislarni yollashharajatlari ko'zda tutilgan;

– harajatlarni ajratib ko'rsatish metodi binolarning turli komponentlarini baholash uchun qiyoslashning turli birliklarini ishlatishdan iborat. so'ngra bu baholar qo'shiladi.

### **Yedirilishni aniqlash**

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

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

Yedirilishni hisoblashda uchta metod farqlanadi:

- sotuvlarni qiyoslash metodi;
- samarali yoshni aniqlash metodi;
- yedirilish turlariga bo'lish metodi.
- yedirilish turlariga bo'lish metodidan tarqalgan metoddir.

Ko'chmas mulkning qiymtaini pasaytiruvchi omillarga bo'g'liq holda edirilish jismoniy, funktsional vtashqi (iqtisodiy) turlarga bo'linadi. Jismoniy va

funksional edirilish bartaraf etiladigan va bartaraf etilmaydigan turlarga bo‘linadi. Iqtisodiy edirilish odatda bartaraf etilmaydi. Agar edirilishni jismoniy jihatdan bartaraf etish imkoni bo‘lsa va u iqtisodiy tomondan maqsadga muvofiq bo‘lsa unda edirilishni bartaraf etish mumkin deb hisoblanadi.

Yedirilishning barcha ehtimoliy turlarini aniqlash - bu ko‘chmas mulk ob‘ektining yig‘ilgan edirilishini tashkil qiladi.

Jismoniy yedirilish ko‘chmas mulkning jismoniy xususiyatlarini vaqt doirasida o‘zgarishini aks etadi (masalan, qurish elementlaridagi kamchiliklar). Jismoniy edirilish ishlatish omillari yokibo‘lmasa tabiiy omillar ta’sirida yuzaga kelishi mumkin.

Jismoniy yedirilishni hisoblashda to‘rtta asosiy hisoblash metodi mavjud: yekspertli, me’eriy(yoki buxgalter), qiymatli va bino hayoti mudatini hisoblash metodi. Yeng aniq va ko‘p mehnat talab qiluvchi metod bu ekspert metodi hisoblanadi. Metod kamchiliklarni aks etuvchi qaydnoma tuzishni, shuningdek bino yoki inshootning barcha qurilish elementlarining edirilish foizini aniqlashni nazarda tutadi.

Jismoniy edirilish hisobining me’yoriy metodi tarmoqlararo yoki boshqarma tomonidan chiqarilgan turli me’yoriy yo‘riqnomalarni ishlatishga asoslangan.

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

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

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

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

Aniq sharoitlarga bog'liq holda bartaraf etilmaydigan funktsional edirilishning qiymati ikki guruh omillari yordamida aniqlanishi mumkin.<sup>8</sup>(buhaqda yana qarang:Rutgayzer V.M.Otsenka rinochnoy stoimosti nedvijimosti. –M.: Delo, 1998;):

- binoning alohida olingan elementlari yoki ularning sifatsiz tavsiflaritarlicha bo'lmasligi;

- alohida olingan elementlarning ortiqchaligi (“o'ta yaxshilangan” holatlarning mavjudligi).

- bartaraf etilayotgan yedirilishning qiymati quyidagicha aniqlanadi:

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

- yelementlarni almashtirish yoki modernizatsiyalashga bo'lgan ehtiyojlar;

- alohida olingan elementlarning ortiqchaligi (“o'ta yaxshilangan” holatlarning mavjudligi).

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

---

<sup>8</sup> Белокрыс А. М. , Болдырев В.С. - Основы оценки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004

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

Tashqi yedirilishni baholash uchun quyidagi metodlar qo'llanishi mumkin:

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

Juft sotish metodi qiyoslash uchun yetarlicha sotilgan ko'chmas mulk mavjudligi; talab qiladi. Mazkur ko'chmas mulk baholanayotgan ob'ektdan jolashgan joyi va muhiti jihatidan farqlanishi kerak. Ikki qiyoslanayotgan ob'ektlarning qiymatidagi farqlik (ulardan biri tashqi ta'sir ostida edirilish alomatlariga ega) baholanayotgan ob'ektning tashqi edirilish miqdori haqida hulosa chiqarish imkonini beradi. Sotishni qiyoslash metodi baholanayotgan bino tiklashining to'liq qiymatini bozorda sotilayotgan analoglar baholari bilan qiyoslash yo'li yordamida yig'ilgan edirilish miqdorini aniqlashdan iborat (bu haqda yana qarang: Rutgayzer V.M. Otsenka rinochnoy stoimosti nedvijimosti. –M.: Delo, 1998; Belokris A. M. , Boldirev V.S. - Osnovi otsenki stoimosti nedvijimosti. – M.: Mejdunarodnaya akdemiya otsenki i konsaltinga. 2004).

Samarali yosh metodi baholanayotgan ob'ekt qurilmasi kspertizasiga va samarali yosh (SYo) iqtisodiy hayot muddatiga nisbati (IHM) yig'ilgan yedirilish (I) qayta tiklashning to'liq qiymatiga nisbati kabi bo'ladi degan gipotezaga asoslanadi:

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

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

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

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

Yer uchastkalarini baholashda ishlatilayotgan asosiy metodlarning qisqacha bayonini keltiramiz (qarang: Metodicheskie rekomendatsii po opredeleniyu rnochnoy stoimosti zemelnqx uchastkov, utverjdennox .....):

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

Yer rentasining kapitallashtirish metodti yordamida yer uchastkasi qiymatini aniqlash ijara to'lovlari hisobiga olingan daromadlarining kapitallashtirishdan iborat. Mamlakatimizda xususiy yerlarni ijaraga berish tajribasi etarli darajada ritvojanmaganligi sababli ijaraga asosan davlat va munitsipallarga tegishli yer uchastkalari beriladi Bunday holatda ijara to'lovlari yerning normativ narxlari bilan belgilangan. Bu holatda yer bahosi uning bozor narxidan farqlanadi. Shuning uchun amalda yer rentasini kapitallashtirish metodini qo'llash xolisona natijalar bermaydi.

*Ko'chirish metodi* yer uchastkalarining qiymmtai va unda tiklangan takomillashtirilgan ob'ekt o'rtasidagi nisbatni aniqlashdan iborat. Qurilishi bor uchastkaning umumiy qiymati baholanadi. Undan bino va inshoatlarning qiymati olinadiva natiajada yer uchastkasining qiymati hosil bo'ladi. Ko'chirish metodi



qiyoslash uchun bo'sh yer uchastkalarini sotilishi etarli bo'lmaganda qo'llanilishi maqsadgisha muvofiqdir.

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

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

Mazkur bo'limda ko'chmas mulkni baholashda asosiy yondashuvlar va baholash metodlar ko'rib chiqildi.

Daromadli yondashuv ikki metodni kamrab oladi: to'g'ridan-to'g'ri kapitalallashtirish metodi va diskontlashgan pul oqimlari metodi. Mazkur metodlar daromad oqimlarni o'zgartirish usulijihatdan bir biridan farqlanadi. Daromadlarni kapitallashtirish metodi qo'llanilganda bir vaqt davridagi daromad ko'chmas mulk qiymatiga aylanadi. Uni baholanayotgan ob'ektdan

cheksizmuddatda olinishi prognozlantirilgan. Diskontlashgan pul oqimi metodi qo'llanilganda nazarda tutilgan olinadigan foyda bir necha prognozyilda amalga oshadi, ko'chmas mulkni qayta sotishdan olinadigan tushum prognoz qilingan yilning yakunida olinadi.

Ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuv keyingi vaqtda sotilgan ko'chmas mulk ob'ektlari bilan baholanadigan ob'ektni bevosita qiyoslanishiga asoslanadi. Sifati va foydaliligi bir xil bo'lgan ob'ekt uchun oddiy xaridor to'lagan narx bilan ko'chmas mulkning bozor narxi aniqlanadi.

Ob'ekt -analoglar bo'yicha yaqinda bolib o'tgan sotish va sotib olish bitimlar haqida etarlichamalumot bo'lganda qiyosiy metodni qo'llash maqsadga muvofiqdir. Baholash sanasida qiyoslanayotgan ob'ektning sotish shartida tipik bozor shartlaridan farqlanuvchi yuzaga kelgan har qanday farqliklar tahlilda hisobga olinishi lozim.

Harajatli yondashuvni ko'chmas mulkning deyarlibarcha ob'ektlarini baholashda qo'llasa bo'ladi. Biroq bunday qo'llanish barcha holatlarda o'zini oqlamaydi(masalan, daromad keltiruvchi ko'chmas mulkni baholash) shundan iboratki, ob'ekt-analoglarni sotish va sotib olish bo'yicha amalga oshirilgan bitimlar haqida ma'lumotlarning etarli emasligi yoki ishonchli bo'lmasligi yoki ob'ektdan olinadigan daromadning yo'qligi bir qator holatlarda baholashda boshqa yondashuvlarni qo'llash imkoniyatini cheklaydi. Bunday holatlarda xarajatli yondashuvning qo'llanilishi o'z ustuvorligi bilan ajralib turadi.

**Ko'char mulk qiymatini baholash.**

Mashina va uskunalar bu – kuchmas mulkga tegishli bo'lmagan mulkchilikning moddiy ob'ektlari xisoblanadi. Ular ma'lum bir funktsiyani bajaruvchi va alohida ob'ekt yoki biror bir tizim qismiga tegishli xarakatdagi mulk xisoblanadi.

Transport vositasi bu – odamlarni, yuklarni va unga o'rnatilgan qurilmalarni tashuvchi moslama.

Mashina va uskunar bozorining shakllanishi hozirgi iqtisodiy sharoitlarga xarakterli xolda qiyin kechmoqda. Mashina va uskunar jamiyat rivojlanishining asosiy shart sharoitlaridan biri bo'lib, maxsulotlarni ishlab chiqarish va ularni iste'molchilarga etkazib jarayonining asosini tashkil etadi. Mashina va uskunar bozori keng strukturaviy tuzilmaga ega bo'lib, xar bir uskuna gruppalari mulkiy bozorda o'z strukturasi ega. Mashina va uskunalarning ma'lum bir qismi o'z spetsifikasiga yoki ishlab chiqarish yo'nalishiga asosan, o'zining chegaralangan ochiq bozoriga ega. Ko'chmas mulk bozoriga qaraganda mashina va uskunar bozori juda xarakatchan, bunga mashinasozlik maxsulotlarining yangilanishi va ma'naviy eskirgan mashina va uskunar o'rniga yangi va yanada mukammal mashinalar chiqarilishi va o'rnatilishi sabab bo'la oladi. Korxonalar va tashkilotlarga tegishli bo'lgan mashina va uskunar, uzoq vaqt davomida ishlab chiqarish jarayonlarida foydalanib, korxonaning uning asosiy fondini tashkil etida, va o'zida moddiy qiymatlarni mujassamlashtiradi.

### **Mashina va uskunalarni baholash maqsadlari**

Baholash maqsadi – korxonaning bozor qiymatini xisoblash va asoslash. Baholash aniq bir masalani xal etish uchun qaratilgan bo'lib, baholovchiga o'z oldiga qo'yilgan vazifani, baholash maqsadini aniq bilishi lozim.

Mulkni baholash aniq bir maqsadni ko'zlagan xolda amalga oshiriladi (sotish narxini aniqlash, ipoteka kreditini olish, sug'urtalash va b.) Xar bir xolatda maqsaddan kelib chiqqan xolda turlicha baholanadi.

Masalan: Bitta ob'ektni yong'indan sug'urtalashda baholash va ipoteka krediti uchun baholash farq qiladi. Birinchisida qiymat miqdori, ob'ekt qismlarini qayta tiklash uchun ketadigan xarajatlar bilan, ikkinchisida kreditni to'lolmagan xolda ob'ektning bozordagi extimoliy sotilish narxiga asosan.

***Mashina va uskunalarni baholash*** – bu korxonaning barcha xarakatdagi mulklari qiymatini o'rganish: dastgoxlar, kompyuterlar, avtomobillar, yuk tashish texnikasi, orgtexnika va xarakatdagi mulkga kiradigan barcha ob'ektlar.

Xarakatdagi mulkni bozor qiymatini baholash bugungi kunda baholash nazariyasidagi asosiy vazifalardan biri xisoblanadi. Bu baholash mulkdor talabiga asosan turli maqsadlarda qo'llaniladi. Xarakatdagi mulkni baholash orqali, asosiy fondlarning aktiv qismining bozor qiymatini aniqlash mumkin. Mulkning qiymatini bilgan mulkdor, ochiq bozorda shu turdagi mulkga bo'lgan talabni qaysi darajada ekanligini, bozorning shu segmentining joriy xalatini, foydalilik va zarar ko'rish darajasini va shunga asosan boshqaruv qarorlarini qabul qilish, investorlarni jalb qilish, biznesni qayta tashkillashtirish, korxonada texnologik jarayonlarning effektivlik darajasini aniqlash va boshqalar.

Bugungi kunda mulkning barcha turlarini baholash barcha turdagi operatsiyalarni bajarishda zarur va quyidagi maqsadlarda amalga oshiriladi:

- 1. Garov orqali kreditlash*
- 2. Oldi-sotdi jarayonida*
- 3. Mulkiy kelishmovchiliklarni bartaraf etish maqsadida*
- 4. Ustav kapitaliga kiritish va soliqqa solishda*
- 5. Sug'urtalash maqsadida.*

Mulkning qiymatini aniqlash jismoniy va yuridik shaxslarga xam birdek zarur.

#### ***Mashina va uskunalarning baholash ob'ektlari:***

1. Funktsional mustaqil mashinalar, agregatlar va o'rnatilgan uskunalar;
2. Texnologik jarayonga asosan, texnologik mashinalarni va yordamchi uskunalarni bir avtomatik tizimda birlashtiruvchi texnologik komplekslar;
3. Inventar ob'ektlarini mujassamlashtirgan, ishlab chiqarish strukturasi mashina va dastgoxlari;

Shuningdek xarakatdagi mulk ob'ektlariga:

- 1. Transport vositalari*
- 2. Dengiz transportlari (kemalar)*
- 3. Turli maqsaddagi uchish aparatlari*
- 4. Kuchmas mulk tarkibiga kiritilmagan pullar va qimmatli qog'ozlar.*

#### ***Mashina va uskunalarning bozor qiymati turlari***

Iqtisodiy, siyosiy, savdo va ishlab chiqarish soxalaridagi xolatlar va o'zgarishlarga asosan turli qiymat turlarini aniqlash extiyoji paydo bo'ladi. Baholash xolati bu – baholash zaruratini tug'dirgan aniq shart sharoitlar. Mashina va uskunalarni baholash odatda quyidagi qiymat turlarini baholashni talab etadi: bozor qiymati, birlamchi qiymat, qayta tiklash qiymati, qoldiq qiymat, likvidatsion qiymat, utilizatsiya va sug'urta qiymati.

Bozor qiymati tushunchasi, baholash faoliyatining asosi xisoblanadi.

Bozor qiymati bu – pul miqdoriga tenglashtirilgan xisob o'lchovi.

Qayta ishlab chiqarish qiymati – joriy narxlar asosida xisoblangan va o'sha yoki o'xshash materiallardan ob'ektni qayta ishlab chiqarish uchun kerakli bo'lgan xarajatlar majmui.

Almashtirish qiymati – foydaliligi bo'yicha baholanayotgan ob'ektga ekvivalent bo'lgan yangi ob'ektning joriy qiymati.

Rejali likvidatsion qiymat – ma'lum muddatdan so'ng mulkni sotishdan olinishi mumkin bo'lgan pul ekvivalentida ifodalangan (tartiblashtirilgan likvidatsion) qiymat.

Tezlashtirilgan likvidatsiya qiymati – sotuvchi mulkini o'z xolatida va o'rnini almashtirmagan xolda majburiy sotish qiymati.

Sug'urta qiymati – uskunaning sug'urtalash jarayonida aniqlangan va sug'urta polisida ko'rsatilgan bozor qiymati.

Bojxona qiymati – ob'ekt narxiga foiz nisbatida o'rnatilgan, tarif stavkasi bo'yicha bojxona bojlarini xisoblash narxi.

Utilizatsiya qiymati – o'z resurklarini butunlay ishlatgan va ish jarayonidan chiqarilgan uskuna qiymati.

***Mashina va uskunalarni baholashda jaxon tajribasida, bozor qiymatining uchi turi qo'llaniladi:***

1. Davomiy foydalanishdagi asoslangan bozor qiymati;
2. O'rnatilgan uskunaning asoslangan bozor qiymati;
3. O'rnini almashtirish (ko'chirish)dagi bozor qiymati.

Inflyatsiya va iqtisodiyotdagi boshqa strukturaviy o'zgarishlar, korxonalarining asosiy fondlarining qadrsizlanishiga va o'z qiymatini yo'qotishiga olib keladi. Asosiy fondlarni qayta tiklash esa kerakli mablag'lar bilan ta'minlanmaydi.

Mashina va uskunalarning baholash maqsadlari va printsiplari. Baholash maqsadi – qiymati to'g'risida xulosa tuzish.

### **Mashina va uskunalarning klassifikatsiyasi**

*Klassifikatsiya – bu aniq farqlovchi belgilari bo'yicha taqsimlash usuli.*

*Baholash amaliyotida ko'p uchraydigan, klassifikatsiyalash zarur bo'lgan xolatlar:*

a) qisqa muddat ichida korxonaning barcha asosiy fondlarini qayta baholash. Bunda mavjud bo'lgan barcha mashina va uskunalarni turlari bo'yicha gruppalariga ajratilib ulardan model sifatida bitta uskuna tanlab olinadi. Tanlangan uskunaning qayta baholash xolatiga xar bir qismining qayta tiklash qiymati aniqlanadi va qayta xisoblash koeffitsienti belgilanadi.

b) baholanayotgan ob'ektning qayta ishlab chiqarish qiymati va texnik xarakteristikalari aniq bo'lganda, taqqoslash yondashuvini qo'llash orqali ob'ektni baholash. Bu xolatda baholanayotgan ob'ektning iste'mol qilish xususiyatlaridan kelib chiqib korrektilovkalash qo'llaniladi. Bu baholash texnologiyasida, tanlangan bazaviy modelni analog sifatida to'g'ri tanlanganligini isbotlash zarurati paydo bo'lishi mumkin.

#### **Klassifikatsiyalash bosqichlari:**

- baholashning birlamchi ob'ektini aniqlash;
- klassifikatsiyalash usulini tanlash;
- tanlangan usul chegarasida detallashtirish darajasini aniqlash;
- baholash ob'ektini belglash.

#### **Birlamchi baholash ob'ekti sifatida quyidagilar tanlanishi mumkin:**

- inventar ob'ekt;
- uskunalarning texnologik kompleksi;
- korxonaning bir turdagi mashina parklari yoki uning strukturaviy bo'limlari.

- *Inventar ob'ekti* - alohida ob'ektlarning xar bir qismini baholashda.
- *Texnologik kompleks* - tayyor maxsulot ishlab chiqaruvchi bir gruppaga mujassamlashtirilgan uskunalalar.
- *Mashina parki* – korxonaning barcha asosiy fondlarini qayta baholashda.

### **Inventar ob'ektlariga quyidagilar kiradi:**

- o'tkaziladigan (o'tuvchi) moslamalar – bino yoki qurilmaning asosiy qismini tashkil etmagan mustaqil moslamalar;

- kuch mashinalari va uskunalari – xar bir kuch mashinasi, o'ziga tegishli bo'lgan barcha moslamalari va asboblari bilan birga;

- ish mashinalari va ishlab chiqarish uskunalari – xar bir dastgox, apparat, tarkibiga kiruvchi moslamalar, o'lchov asboblari, qurilmalari va ob'ektning montaj qilingan fundamenti;

- transport vositalari bo'yicha – transport vositalarining xar bir ob'ekti, o'ziga tegishli bo'lgan barcha moslamalari bilan birga.

### ***Baholash ob'ektlarining klassifikatsiyalash usullari:***

**a) asosiy vositalar bo'yicha** – ishlab chiqarish yoki ishlab chiqarishda qatnashmaydigan, korxonaning qaysi bo'limiga kiritilishiga muvofiq. Baholashning bu usuli korxonaning alohida bo'linmalarini baholashda qulay;

#### **b) ob'ektlarning ishlab chiqarish tsikli bo'yicha:**

- yaqinda keltirilgan, o'rnatilayotgan va ekspluatatsiyaga tayyorlanayotgan ob'ektlar;

- ekspluatatsiyada bo'lgan (o'tayotgan);

- vaqtinchalik ekspluatatsiyada bo'lmagan, kapital tamirlashda, rekonstruktsiya va modernizatsiyada bo'lgan;

- zaxiradagi;

- sotish yoki boshqa joyga o'tkazilish uchun tayyorlanayotgan; ekspluatatsiyadan chiqarilgan va utilizatsiya bo'ladigan;

#### **v) mulkchilik xuquqi bo'yicha:**

- korxonaning xususiy mablag‘lariga tegishli bo‘lgan;
- to‘lovsiz, vaqtinchalik ishlatishga olingan;
- ijaraga olingan;
- shaxsiy va ijaraga berilgan;

**g) mashina va uskunalar olinishi va ishlab chiqarilganligi bo‘yicha:**

- shu mamlakatning o‘zida ishlab chiqarilgan (yangi xolatda);
- keltirilgan (import, yangi xolatda);
- o‘zida ishlab chiqarilgan (ishlatilgan);
- keltirilgan (import, ishlatilgan);
- o‘z kuchi bilan tayyorlangan;

**d) ishlatish darajasi bo‘yicha:**

- universal;
- ixtisoslashtirilgan;
- maxsus.

## **Xarakatdagi mulkni baholash uchun kerakli bo‘lgan xujjatlar**

### **Avtotransportni baholash:**

1. Avtotransportni xususiy mulk sifatida xarid qilinganligini tasdiqlovchi xujjat. Bu talab nafaqat yuridik shaxslar balki alohida transport xizmatlarini ko‘rsatish bilan shug‘ullanuvchi tadbirkorlar uchun xam.

2. Transportning texnik pasporti

3. Mulkdorning shaxsini tasdiqlovchi xujjat, agarda mulkdor yuridik shahs bo‘lsa davlat ruyxatidan o‘tganligi to‘g‘risidagi guvoxnoma

### **Uskunalarini baholash.**

1. Xarid qiliganligi to‘g‘risidagi shartnoma, bojxona deklaratsiyalari, transport nakladnoylari, uskunalar qiymatini to‘langanligini tasdiqlovchi xujjatlar

2. Uskunaning texnik pasporti

3. Inventar raqamlari ko‘rsatilgan xolda oxirgi xisobot davri uchun uskunalarining inventarizatsiyasi, ishga tushgan kuni, balans qiymati, texnik va identifikatsion xarakteristikalarini (ishlab chiqarilgan joyi, yili, modeli, komplekt., ish



unumdorligi, qisqacha funksional xarakteristikasi va bosh.) shuningdek ishlatilganligi tug‘risida ma’lumot (agarda ishlatilgan bo‘lsa – muddati va eskirish %), tasdiqlangan xolda

#### 4. Mulkdorning shaxsini tasdiqlovchi xujjatlar

##### **Oborotdagi maxsulotlarni baholash uchun**

1. Maxsulotning kelib chiqishini tasdiqlovchi xujjatlar (sertifikat, bojxona deklaratsiyasi, shartnoma, oldi-sotdi bitimi, schot-faktura, spetsifikatsiyasi, nakldadnoy)

2. Maxsulot qiymati to‘langanligini tasdiqlovchi to‘lov xujjatlari (naqdsiz to‘lovda, to‘lov porucheniyesi, naqd pul orqali to‘lashda to‘lov kvitantsiyasi)

3. Garovga qo‘yish sanasiga maxsulotlarning mavjudligi, ishlab chiqargan davlat-firma nomi ko‘rsatilgan xolda, miqdori, qiymati, berilish sanasi, saqlash joyi, birinchi raxbar, bosh xisobchi, saqlanishi va maxsulotni chiqarish bo‘yicha javobgar shaxs tomonidan imzolangan va muxr bilan tasdiqlangan oxirgi xisobot sanasi uchun omborxonaga ma’lumotnomasi.

4. Omborxonani ijaraga olish bitimi yoki javobgar bitimi agarda maxsulotlar ijaraga olingan omborxonada saqlansa.

*Xarajat yondashuvi* – eskirishni xisobga olgan xolda qayta tiklash yoki almashtirish uchun ketgan xarajatlarni aniqlashga asoslangan ob’ekt qiymatini baholash metodlarining majmuyidir.

Ob’ektni ishlab chiqarish va uni realizatsiya qilish uchun ketgan xarajatlar – qiymatni shakllanishining asosiy faktori xisoblanadi. Xarajat yondashuvi usullari, ob’ektni tayyorlash uchun ketgan barcha sarf xarajatlar va tannarxini majburiy baholashni o‘z ichiga oladi. Bu usullar asosan ochiq bozorda kam uchraydigan va individual zakazlar asosida tayyorlanadigan ob’ektlarga nisbatan qo‘llashda qulay, bular maxsus va noyob uskunalar. Xarajat yondashuvi asosida baholashda asosan barcha qilingan xarajatlarni xisobga olgan xolda ob’ektning qiymati shakllanadi. Xarajat yondashuvi usullarida, baholanayotgan ob’ektning eskirish darajasini baholash asosiy o‘rinni egallaydi, chunki birlamchi olinadigan qayta ishlab chiqarish

yoki qayta tiklash qiymatida eskirish xisobga olinmaydi, faqat keyingi jarayonda ob'ektning baholangan qiymati mavjud eskirishlarga korrektirovka qilinadi (jismoniy, funktsional va tashqi eskirish). Ba'zi xollarda xarajat yondashuvi asosida indeksli usul qo'llaniladi. Chunki ko'plab baholovchilar uchun narx indekslaridan foydalanish, baholash faoliyatidagi muammolarni xal etishda oddiy va samarali xisoblanadi. Narx indekslari, ularning dinamikasini aks ettiruvchi nisbiy ko'rsatkichlardir. Ko'plab mamlakatlarda davlat statistika organlari alohida mahsulotlar uchun ichki va tashqi narx indekslarini gazeta va jurnallarda chop etishadi.

*Narxlar indekslari* – narxlarning xarakat tendentsiyalarini aniqlash imkonini beruvchi asosiy ko'rsatkich.

Indekslar yordamida maxsulot narxlari dinamikasini aniqlash mumkin. Ma'lum sabablarga ko'ra indeksli usul bo'yicha xisoblar baholash qiymatini o'zgartirishi mumkin.

Bular:

- Natija tarixiy tannarxni aniqlashga bog'liq;
- Kerakli indeks qatorini topish muammosi;
- Indeks eskirishi;
- Xatolar yig'ilishi.

Tarixiy tannarx – ishlab chiqaruvchi firmadan sotib olish xarajatlari.

Xarajat yondashuvi orqali baholash, iqtisodiy va texnik ma'lumotlarning aniqligiga bog'liq.

***Xarajat yondashuvini qo'llash uchun zaruriy axborotlar:***

- ish xaqi darajasi;
- qo'shimcha xarajatlar miqdori;
- uskunalarni uchun xarajatlar;
- mazkur mintaqada quruvchilar foyda me'yorlari;
- materiallarining bozor narxlari.

### ***Xarajat yondashuvi afzalliklari:***

1. Yangi ob'ektlarni baholashda xarajat yondashuvi ancha ishonchli hisoblanadi.
2. Quyidagi xolatlarda xarajat yondashuvi maqsadga muvofiq yoki yagona mumkin deb hisoblanadi:

- yangi ob'ekt qiymatining texnik - iqtisodiy tahlili;
- muomaladagi ob'ektni yangilash zarurati asoslari;
- maxsus ob'ektlarni baxolash;
- bozorning «passiv» sektoridagi ob'ektlarni baxolash;
- foydalanish samaradorligi tahlili;
- ob'ektni sug'urtalash
- vazifalarini xal etish;
- soliqqa tortish vazifalarini xal etish;
- boshqa usullar bilan olingan ob'ektlar qiymatlarini muvofiqlashtirish.

### ***Xarajat yondashuvi kamchiliklari:***

1. Xarajatlar xar doim xam bozor qiymatiga muqobil emas.
2. Baholashning yanada aniqroq natijalariga erishishga urinishlar mexnat xarajatlarining jadal o'sishi bilan birga kuzatiladi.
3. Baxolanayotgan ob'ektni sotib olish xarajatlarining xuddi shunday ob'ektni yangidan qurish xarajatlariga nomutanosibliigi, chunki baholash jarayonida qiymatdan to'plagan eskirish chiqarib tashlanadi.
4. Eski ob'ektlarni ishga tushirish qiymatini xisoblash muammoliligi.
5. Eski ob'ektlarni to'plagan eskirishi miqdorini aniqlash murakkabligi.

### ***Xarajat yondashuvi bosqichlari:***

- Samarali foydalanish xisobga olingan xolda ob'ekt qiymatini xisoblash (Qe).
- O'rin alshashtirish qiymatini yoki tiklash qiymatini xisoblash (Qt yoki Qo').
- To'plagan eskirishni xisoblash (barcha turdagi) (Qe):
  - ***jismoniy eskirish*** – tabiiy jismoniy eskirish natijasida va tashqi noqulay omillar ta'sirida ob'ektning ish qobiliyati pasayishi bilan bog'liq eskirish;

➤ **funksional eskirish** – o‘xshash ob’ektlarga qo‘yiladigan zamonaviy talablarga nomuvofiqlik tufayli eskirish;

➤ **tashqi eskirish** – tashqi iqtisodiy omillar o‘zgarishi natijasida eskirish – to‘plagan eskirishni xisobga olgan holda ob’ekt qiymatini hisoblash:  $Q_{on} = Q_t - Q_e$ .

**Xarajatlarni xisoblash usuli.** Xarajatlarni xisoblashning quyidagi usullari muqobil sifatida qo‘llanilishi mumkin: resurs; resurs-indeksli; bazis indeksli; bazis-kompensatsion; oldin qurilgan yoki loyixalashtirilgan o‘xshash ob’ektlar qiymati xaqida ma’lumotlar banki asosida.

**Resurs usuli** – resurslarning (xarajatlar elementlari) tariflarida va joriy (prognoz) narxlarda xisoblash materiallar, maxsulotlar, konstruktsiyalar (jumladan, mexnat ishlab chiqarishi jarayonida qo‘llaniladigan qo‘shimcha konstruktsiyalar)ga extiyojlardan, shuningdek, masofalar xaqida ma’lumotlar va qurilish joyiga ularni etkazib berish usullari, texnologik maqsadlar uchun energiya tashuvchilar sarfi, qurilish mashinalarining ekspluatatsiya vaqti, ularning tarkibi, ishchilarning mexnat xarajatlari kabilardan kelib chiqib amalga oshiriladi.

**Resurs-indeks usuli** – bu resurs usulining qo‘llaniladigan resurslar uchun indekslar tizimi bilan uyg‘unlashuvidir.

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

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

**Bazis-kompensatsion usul** – smeta narxlarining bazis darajasida xisoblangan resurslar tarifi va narxi o‘zgarishi bilan bog‘liq qo‘shimcha xarajatlarni xisoblash bilan aniqlanadigan qiymatlarning yig‘indisini topish. Shuni yodda tutish joizki, iqtisodiy vaziyat barqarorlashgunga qadar va mutanosib bozor tuzilmalari shakllangunga qadar smeta qiymatini xisoblashning ustuvor usullari sifatida resurs va resurs-indeks usuli etirof etiladi. Amaliy faoliyatda ekspertlar smeta qiymatini xisoblashning bazis-indeks usulidan ancha ommaviy tarzda foydalanishadi.

Qiyosiy yondashuv — bitim narxlari xaqida axborotlar mavjud o'xshash ko'chmas mulk ob'ektlari bilan baholash ob'ektini qiyoslashga asoslangan ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatini baholash usullarining majmuyi. Ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuvni qo'llash uchun boshlang'ich manba rivojlangan ko'chmas mulk bozori mavjudligi shchisoblanadi. Ushbu usul asosida ko'chmas mulkni baholashning quyidagi tamoyillari yotadi: talab va taklif tamoyili (ko'chmas mulk ob'ektlari va ularga cheklangan talab o'rtasida o'zaro aloqa mavjud);

o'rnini egallash tamoyili (xabardor, aqlli xaridor ko'chmas mulk ob'ekti uchun xuddi shu bozorda o'xshash foydalikka ega boshqa ko'chmas mulk ob'ektini xarid narxi (taklif) ga nisbatan ko'proq to'lamaydi).

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

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

Mazkur modelni amalga oshirishda foiz va qiymat tuzatishlaridan foydalaniladi. Ob'ekt qiymatini baholashda qiyosiy yondashuvdan foydalanishning afzallik va kamchiliklariga to'xtalib o'tamiz. Qiyosiy yondashuv afzalliklari:

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

Qiyosiy yondashuv kamchiliklari sirasiga quyidagilarni kiritish mumkin:

1. Sotishdagi tafovutlar.

2. sotishlarning amaliy narxlari xaqida ma'lumotlar to'plash murakkabligi. 3. Bitimning o'ziga xos shartlari xaqida axborotlar to'plash muammoligi.

4. Bozor faolligiga bog'liqlik.

5. Bozor barqarorligiga bog'liqlik.

6. Jiddiy farqlanuvchi sotishlar xaqida ma'lumotlarni muvofiqlashtirish murakkabligi.

### **Mulknı baholashda daromad yondashuvining qo'llanilishi va cheklovlari**

Bozor qiymati va boshqa qiymat turlarini aniqlashda baholovchilar maxsus usullarni va xisoblashlarni qo'llaydilar. Baholashning xar bir usuli, ma'lum informatsion bazaning boshlang'ich taxlilini talab etadi. Qiymatning o'zgaruvchan faktorlaridan kelib chiqib, baholashda daromad yondashuvi, xarajat va qiyosiy yondashuvlar asosida baholanadi. Xar bir yondashuv qiymatning ma'lum faktorlarini namoyon etadi. Masalan, baholash yondashuvi orqali baholashda asosiy ko'rsatkich bu daromad xisoblanadi, chunki unga asosan ob'ektning qiymat miqdori aniqlanadi. Ob'ektning daromad keltirishi qanchalik yuqori bo'lsa, uning bozor qiymati xam yuqori bo'ladi. Bunda daromad olish davrining davomiyligi, xatarlar darajasi va turi ahamiyatga ega. Daromad yondashuvi – bu mulkdan foydalanish yoki sotish natijasida kelgusi daromadlarni joriy qiymatini aniqlash.

### **Ob'ektning to'liq qiymatini turli usullar bilan baholash**

Balans qiymatini uzoq muddatli indeksatsiyasi usuli.

Usul asosida ob'ektning ma'lum balans qiymatini baholash sanasi uchun to'liq(yeskirish hisobga olinmagan holda) qiymatiga qayta hisoblash yotadi. Buning ustiga agar ob'ekt qayta baholanmagan bo'lsa, balans qiymati boshlang'ich qiymat sifatida yoki oxirgi qayta baholash natijalari bo'yicha to'liq tiklanish qiymati sifatida olinadi. Mazkur usul bilan baholash nazariyasi nuqtai nazaridan ishga tushirishning to'liq qiymati olinadi, chunki qo'llaniladigan indekslarning aksariyati birinchi

navbatda foydalanilgan resurslar uchun xarajatlar ta'siri ostida sodir bo'ladigan narxlar dinamikasini tavsiflaydi.

### **Solishtirma xarajat ko'rsatkichlari bo'yicha qiymatni hisoblash usuli**

Ushbu usulning *asosiy vazifasi* – mazkur ob'ektni baholash uchun qoniqarli solishtirma ko'rsatkichni aniqlash. O'zgarishi mashinalar tannarxining, o'z navbatida esa uni ishlab chiqarish qiymati o'zgarishiga olib keladigan o'zgarishlar xarajat ko'rsatkichlariga kiritiladi. Xarakterli xarajat ko'rsatkichlari sirasida mashina konstruktsiyasi og'irligi, uning gabarit hajmi, elektrodvigatellarning jami quvvati, jihozlar birligi egallaydigan maydon kabilarni alohida ajratib ko'rsatish mumkin. Solishtirma xarajat ko'rsatkichlari bo'yicha qiymatni hisoblash usuli qiymat va xarajat ko'rsatkichi o'rtasida mavjud to'g'ri proporsional aloqadan foydalanadi:  $S_v = S_s * X$ ,

Bu yerda:  $S_v$  —ob'ektni ishga tushirishning to'liq qiymati (tiklanish qiymati);

$S_s$  – solishtirma xarajat ko'rsatkichi;  $X$  – baholanayotgan ob'ektda xarajat ko'rsatkichi qiymati. Solishtirma xarajat ko'rsatkichi xarajat ko'rsatkichi birligiga to'g'ri keladigan qiymat miqdorini tavsiflaydi. Bu barcha mashina qiymati emas, balki qandaydir asosiy texnik-iqtisodiy parametr qiymatiga (nominal) xususiy narx belgilashdir.

*Qo'llanilgan yondashuvlar doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish va baholash ob'ektining yakuniy qiymatini hisoblash*

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish - baholashga nisbatan turli yondashuvlar yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlash. Muvofiqlashtirish quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan. U baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda solishtirma o'lchovlarni tanlashdan iborat. Baholovchi ustun yondashuvni aniqlaydi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustun yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

matematik o'lchash usuli bilan. Bunda, turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning solishtirma o'lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret ob'ektni baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

*Solishtirma o'lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:*

- tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va etarliligini;
- baholash yondashuvi baholash ob'ektiga xos bo'lgan narx belgilovchi omillar tuzilishini hisobga olishga qodirligini;
- yondashuv baholash ob'ektiga o'xshash ob'ektlarning odatdagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;
- baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turiga muvofiqligini.

*Baholash ob'ekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:*

$$K_{yak} = K_{xar} * S1 + K_{dar} * S2 + K_{qiyos} * S3, \text{ bu erda:}$$

$K_{yak}$  - baholash ob'ektining yakuniy qiymati;

$K_{xar}$ ,  $K_{dar}$ ,  $K_{qiyos}$  - tegishincha xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

$S1$ ,  $S2$ ,  $S3$  - har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli solishtirma o'lchovlar.

Bunda, quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$S1 + S2 + S3 = 1$$

### **Baholash to'g'risidagi hisobotni tuzish**

Biznes qiymatini baholash to'g'risidagi hisobot tuzilishi quyidagi asosiy bo'limlarni o'z ichiga olishi lozim:

- titul varag'i;
- mundarija;



- baholash to‘g‘risidagi hisobotga ilova xat;
- baholashga oid vazifa hamda asosiy faktlar va xulosalar;
- mamlakat va mintaqadagi umumiy iqtisodiy vaziyat tavsifi;
- baholash ob‘ekti mansub bo‘lgan tarmoq va bozor tavsifi;
- biznes (korxonalar) tavsifi;
- korxonalar moliyaviy hisoboti ma‘lumotlari tahlili;
- baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va qo‘llanilishi tavsifi;
- baholash ob‘ektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- ilovalar.

*–Hisobotning titul varag‘ida quyidagilar ko‘rsatiladi:*

- baholash to‘g‘risidagi hisobotning ro‘yxatga olish raqami;
- baholash ob‘ektining nomi va manzili;
- baholanayotgan qiymat turi;
- baholash sanasi;
- baholash to‘g‘risidagi hisobot tuzilgan sana;
- buyurtmachi va baholovchining nomi.

–Mundarijada baholash to‘g‘risidagi hisobotning sahifalar raqamlari ko‘rsatilgan barcha bo‘limlari va kichik bo‘limlari sarlavhalari sanab o‘tiladi.

*–Ilova xat muxtasar shaklda tuziladi va quyidagi ma‘lumotlarni o‘z ichiga olishi lozim:*

- xat raqami va sanasini;
- baholanayotgan mulkiy huquqlar ko‘rsatilgan baholash ob‘ektining nomini;
- baholash ob‘ektining manzili (joylashgan eri)ni;
- baholashni amalga oshirish uchun asosni;
- baholash maqsadini;
- baholash sanasini;
- baholanayotgan qiymat turini;

- yeng muhim farazlar va cheklovchi shartlarni;
- baholash natijasini;
- baholovchi tashkilot rahbarining imzosini.

*"Baholashga oid vazifa hamda asosiy faktlar va xulosalar"* bo‘limi baholash ob’ektini baholash to‘g‘risidagi shartnoma va baholashga oid vazifaning xususiyati haqida tasavvur hosil qilish uchun etarli bo‘lgan hajmdagi axborotni o‘z ichiga olishi lozim. Ushbu bo‘limda quyidagi ma’lumotlar ko‘rsatiladi:

- buyurtmachi haqida axborot;
- bajaruvchilar haqida axborot;
- baholash ob’ekti;
- baholanayotgan mulkiy huquqlar;
- baholash maqsadi;
- baholash natijalaridan foydalanish chegarasi;
- baholanayotgan qiymat turi;
- baholash sanasi;
- baholash to‘g‘risidagi hisobot tuzilgan sana;
- baholash ob’ektining yakuniy qiymati haqida xulosa;
- farazlar va cheklovchi shartlar;
- baholash milliy standartlari talablariga muvofiqlik haqida bayonot;
- foydalanilgan axborotlar ro‘yxati.

*"Mamlakat va mintaqadagi umumiy iqtisodiy vaziyat tavsifi"* bo‘limida baholash natijalariga ta’sir etadigan asosiy makroiqtisodiy omillar, ularning o‘zgarish tendentsiyalari va baholanayotgan biznes istiqbollariga ta’siri tavsifi keltiriladi.

*"Baholash ob’ekti mansub bo‘lgan tarmoq va bozor tavsifi"* bo‘limi quyidagi axborotni o‘z ichiga oladi:

- tarmoqning holati va rivojlanish imkoniyatlari haqida;
- sotuv bozorlari va mahsulotni sotish xususiyatlari haqida;

tarmoqdagi raqobat shartlari, o‘rindosh tovarlar ishlab chiqaradigan asosiy raqiblarning mavjudligi (narxlar, xizmat ko‘rsatish sifati, sotuv yo‘llari va hajmlari) haqida.

*"Baholanayotgan biznes (korxon) tavsifi" bo‘limida quyidagilar keltiriladi:*

- korxonaning tashkiliy-huquqiy shakli to‘g‘risida ma‘lumotlar;
- korxonaning tarixi to‘g‘risida ma‘lumotlar;
- faoliyat yo‘nalishlari (asosiy ishlab chiqarish faoliyati, mahsulotlar, xizmatlar) to‘g‘risida axborot;

- yetkazib beruvchilar va iste‘molchilar tavsifi;
- mavsumiy va tsiklga oid omillar mavjudligi haqida ma‘lumotlar;
- korxon) mulki to‘g‘risida ma‘lumotlar;
- xodimlar to‘g‘risida ma‘lumotlar;
- biznesning rivojlanish imkoniyatlari to‘g‘risida ma‘lumotlar;
- biznesdagi ulushlar bilan oldingi bitimlar to‘g‘risida axborot.
- "Korxon) moliyaviy hisoboti ma‘lumotlari tahlili" bo‘limi quyidagilarni o‘z ichiga oladi:

- taqdim etilgan moliyaviy hisobot tahlilini;
- moliyaviy hisobot ma‘lumotlariga kiritilgan tuzatishlarni baholash maqsadida berilgan izohlarni;

- moliyaviy koeffitsientlar tahlilini;
- o‘xshash korxon)larning moliyaviy ko‘rsatkichlari bilan taqqoslash natijalarini;

- korxon) moliyaviy holati prognozlarini;
- biznes qiymatiga moliyaviy ko‘rsatkichlar ta‘siri haqidagi axborotni.
- *"Baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va qo‘llanilishi tavsifi"*

*bo‘limida quyidagilar keltiriladi:*

- baholash yondashuvlari va usullariga qisqacha sharh;
- qo‘llanilgan baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va asoslanishi yoki biron-bir baholash yondashuvidan foydalanishdan voz kechishni asoslash;

- korxonada qiymatini tanlangan baholash yondashuvlari va usullari yordamida aniqlash tartibi va hisoblashlar.

- "Baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlash" bo'limi quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- biznesdagi ulushlar baholangan holda, chegirmalar va mukofotlar qo'llanilishini asoslashni;

- turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarni muvofiqlashtirishni;

- baholash ob'ektining yakuniy qiymati haqidagi xulosani.

- *"Ilovalar" bo'limi quyidagilarni o'z ichiga oladi:*

- baholash jarayonida foydalaniladigan hujjatlar (yoki ularning nusxalari)ni;

- baholash ob'ektining fotosuratlarini (zarur holda);

- baholash faoliyati bilan shug'ullanish huquqini beradigan litsenziya nusxasini;

- baholash to'g'risidagi hisobotni tayyorlashda ishtirok etgan baholovchilar malaka sertifikatlarining nusxalarini;

- baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug'urtalash haqidagi sug'urta polisi nusxasini;

- boshqa ma'lumotlarni.

Baholash to'g'risidagi hisobotning pirovard tuzilishi va hajmi baholovchi tomonidan baholash ob'ektining xususiyati, baholash maqsadlari, baholash to'g'risidagi hisobotning ehtimol tutilgan foydalanuvchisi hamda qonun hujjatlarining talablariga qarab belgilanadi.

Biznes qiymatini baholash.

O'zbekistonda bozor iqtisodining rivojlanishi xususiylashtirishning har xil shakli va xususiy mulk egasining paydo bo'lishiga, xo'jalik sohasida xususiy mulk ob'ektlarining ortishiga olib keldi. O'z xususiy mulkiga ega bo'lishni istagan har bir kishida uning hak-hukuklari bilan bog'lik ko'p muammo va savollar paydo bo'ldi.

Shulardan biri xususiy mulk ob'ektining narh masalasidir. Bu masalaning hal etilishi tashkilotlar, firmalar, aktsiyadorlik jamiyatlari, moliyaviy institutlar zimmasida. Tashkilotlarning aktsiyadorlar jamiyatiga aylanishi, ipoteka kreditlarining, bozor fondi va sug'urta tizimining ortishi yangi xizmatlarga - ob'ektlar narhini baholash va xususiy mulkka egalik huquqiga ehtiyoj shakllantirdi. Baholash jarayoni mamlakatimizdagi iqtisodiy qayta shakllantirish jarayoni uchun zarur bo'lgan rivojlangan infrastukturani tashkil etish imkonini beradi. Bugungi kunda tan narhni bozor iqtisodiyoti sharoitida baholash xo'jalik yuritishda munosib o'rinni egalladi. Xususiy mulkchilikda har xil ob'ektlarning narhini belgilash natijasi davlat va xususiy sektorlarda ko'pgina qarorlar qabul qilishda xizmat qiladi. Narhni belgilash zamonaviy biznesmen, moliyachi va menenjer arsenalining ajralmas qismiga aylandi. Bozor iqtisodi sharoitida baholash faoliyati haqida tasavvurga ega bo'lmasa, oddiy fuqaroga ham, mas'ul lavozimdagi shaxsga ham, siyosatchiga ham, tadbirkorga ham qiyin bo'ladi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida sotuvchi ham, oluvchi ham bitim to'zib, tavakkal qilar ekan, o'zini qiziqtirayotgan ob'ektning sotilish bahosihaqida bilishni istaydi. Ammo ob'ektning bozor narhi bitim imzolangandan keyingina ma'lum bo'ladi. Odamzot tarixida, Aristotel zamonidan to bizning kunimizgacha ham hech kimga, hatto mislsiz aql sohibiga ham bozor bahosining aniqmiqdorini belgilash usulini topish nasib etmagan.

Shu bilan birga, bitimning bozor bahosi asosida sotuvchi va haridorning baho masalasida kelishuvi zahirida halqiluvchi natija sifatida ichki miqdor - aniq bozor sharoitida son jihatidan aniqlangan, o'zi bilan bozor qiymatini beradigan qiymat yotadi. Aynan mana shu miqdorni ekspert-baholovchi aniqlashga harakat qiladi. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati haqida"gi Qonuni 3-moddasida shunday deyilgan: "Baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash ob'ekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyati tushuniladi."

Baholovchilar ob'ektning bahosini aniqlashda umuman bozorning holati va shu segment haqida mavjud bo'lganboshqa ma'lumotlarga qo'shimcha

ravishdabuyurtmachi tomonidan taqlim etilgan, tashki manbalardan kelib tushgan ma'lumotlardan foydalanadi. Olingan ma'lumotlar asosida ob'ektni yaratish uchun sarflangan pul miqdori, uning keltirgan foydasi, bu foyda bilan yonma-yon to'rgan xavf-xatar va boshqalar hisoblab chiqiladi. Aniqlangan miqdor bitimning bo'lajak bahosiga mos kelishi ham, undan farqqilishi ham mumkin. Bundan tashqari, ma'lum bir ob'ekt bo'yicha sotuvchi va haridorning buyurtmasini bajara turib baholovchihar xil miqdorga ega bo'ladi, shu bilan birga, buyurtmachilar tomonidan kutilmagan ma'lumotlar bazasiga duch kelish ham ko'zatiladi. Ammo bunday har xillik muhim ahamiyat kasb etmasligi kerak. Shunday ekan, baholovchi tomonidan aniqlangan baho bu bozor narhi ham emas, tovarning tan narhi ham emas. Bu shu ikki narh orasida boholanayotgan obektning o'ziga xos xususiyatlari va mazkur vaqtdagi umumbozor parametrlarini organik birlashtirgan holda, birini ikkinchisi bilan ifodalagan tarzdagi oraliqholatni egallaydi. Shuning uchun harqanday baho aniq paytga "bog'liq" bo'ladi.

Baholash faoliyatining mohiyati va o'ziga xos jihatlarini tushunish uchun imkon qadar ochiq ma'lumotlar berish zarur. Biznesning miqdor bahosini belgilashda harqanday xususiy mulk ob'ektining miqdorianiqvaqt va holatda, aniq bozor sharoitida ta'sir ko'rsatadigan boshqa omillar qiymatini nazarda tutgan holda pul shaklida ma'lum maqsad sari yo'naltirilgan, tizimli jarayon nazarda tutiladi. Tan narhni aniqlashning bir qarashda bir oz qo'pol ko'ringan bu shakli mazkur jarayonning asosiy belgilarini ochib beradi.

Biznesning bozor bahosining har xil ta'riflari mavjud. Ulardan har birini alohida ko'rib chikamiz.

**Birinchi**dan, biznes (tashkilot)ning miqdor bahosi - bu jarayon. Ekspert-baholovchi bu jarayonda natijaga erishish uchun bahoning maqsadi bilan bog'liqbo'lgan mazmun va ketma-ketlilik, ob'ektning parametrlari va tanlangan metodi bilan bog'liq bir qator operatsiyalarni amalga oshirishi kerak.

**Ikkinchi**dan, baholashning barcha bosqichlari uchun umumiy bo'lgan jihatlarni ajratish lozim. Masalan, baholashning maqsadini aniqlash; narhning hisob-kitob bilan

bog‘liq to‘rini tanlash; zarur bo‘lgan ma‘lumotlarni to‘plash va qayta ishlash; tan narhni baholash metodlarini asoslash; ob‘ektning miqdori tan narhini hisoblab chiqish, to‘zatislar o‘tkazish; yakuniy bahoni chiqarish; natijalarni tekshirish va taqqoslash. Bosqichlarning birortasini o‘tkazib yuborish yoki o‘rnini almashtirish mumkin emas. Bunday o‘zboshimchalik natijaning noto‘g‘ri bo‘lishiga olib keladi. Bundan kelib chiqadiki, baholash faoliyati - ketma-ketlilik jarayoni: barcha ishlar ma‘lum izchillikda amalga oshiriladi.

**Uchinchidan**, tan narhni baholash ma‘lum maqsad sari yo‘naltirilgan jarayon. Ekspert-baholovchi o‘z faoliyatida hamisha aniq maqsad asosida ish olib boradi. Albatta, u ob‘ekt tan narhining miqdorini hisoblab chiqishi, qanday narhni belgilash lozimligi baholash maqsadiga, shu bilan birga, baholanadigan ob‘ektning parametrlariga hambog‘liq. Masalan, biznes miqdorini baholash oldi-sotdi bitimi maqsadida amalga oshiriladigan bo‘lsa, unda bozor narhi hisoblab chiqiladi; agar biznes miqdorini baholash uni tugatish maqsadida amalga oshiriladigan bo‘lsa, unda likvidatsion narhi hisoblab chiqiladi.

**To‘rtinchidan**, tan narhni belgilash jarayoni shundan iborat bo‘ladiki, baholovchi tan narhning miqdorini pul birligi shaklida belgilaydi. Shundan kelib chiqib qiymatga oid barcha ko‘rsatkichlar, ular aniqo‘lchovga va pul birligiga qanchalik mos kelishidan qat’i nazar, son bilan ifodalanishi lozim.

**Beshinchidan**, biznes qiymatini baholashning mohiyatiga oid jihatlari bozor bilan bog‘liq vaziyatga tayanadi. Bundan ko‘rinadiki, baholovchi baholanayotgan ob‘ektning qurilishi yoki sotib olinishi, texnik karakteristikasi, joylashgan o‘rni, keltiradigan daromadi, aktiv va vazifalarning tarkibi va to‘zilishi kabi harajatlar bilan cheklanib qolmaydi. U albatta: bozor kon‘yukturasi, raqobatning darajasi va strategiyasi, baholanayotgan biznesning bozordagi ulushi, uning makro va mikro iqtisodiy muhitdagi o‘rni, unga ta‘sir etadigan xavf-xatarlar, olinadigan foydaning o‘rtacha darajasi, o‘xshash ob‘ektlarning bahosi va shu kabi bozor omillarning barchasini hisobga oladi.

Bozor iqtisodiyoti o'z mexamizmi bilan ajralib turadi. Shu ma'noda vaqtbutun bozor jarayoniga ta'sir ko'rsatuvchi muhim faktor bo'lib, biznesning (tashkilotning) bahosini qamrab oladi. Daromad olish vaqti yoki foydani olgungacha bo'lgan vaqt interval yoki oraliq davr bilan o'lchanadi. Bu interval yoki oraliq davr kun, hafta, oy, kvartal, yarim va hatto bir yilga teng bo'lishi mumkin.

Ma'lumot davrining davomiyligi bozor narhi qiymatiga, avvalo, diskontlash davriga o'z ta'sirini ko'rsatadi. Biznesning bozor narhi bir qator faktorlar ta'sirida, vaqtda o'zgaradi. Shuning uchun u aniq kunga bog'liq bo'ladi. Bir necha oydan keyin esa hammasi boshqacha bo'lishi mumkin. Shuning uchun ob'ektlarni doimiy ravishda qayta baholab turish zarur.

Bozor iqtisodi sharoitida boshqa muhim faktorlardan biri xavf-xatardir. Xavf-xatar deganda bozordagi holatning, makroiqtisodiy jarayon va hakoazolarning doimiy emasligi va aniq emasligi tushuniladi. Boshqacha aytganda xavf-xatar - baholangan biznes keltiradigan daromadning prognoz qilinganidan ko'pligi yoki kamligi ehtimolidir. Biznesni baholashda xavf-xatarning har xil turlari mavjudligini, bozor sharoitida mablag'ning hech biri xavf-xatardan holi emasligini hamisha yodda to'tish lozim.

Hisoblab chiqilgan miqdorning bozor narhi yoki uning boshqa turi belgilangan narhning natijasi bo'lib xizmat qiladi. Bozor narhi - mazkur ob'ektning bahosiochiq bozorda aslidan ancha uzoqlashgan, bo'lishi mumkin bo'lgan narh hisoblanadi. Agar tomonlar bitimni barcha ma'lumotlarga ega bo'lgan holda oqilona to'zsalar, favqulodda holatlar ularning bitimlariga o'z ta'sirini ko'rsatmaydi.

Oltinchidan, bozor narhi albatta pul birligida, masalan, so'm yoki dollar shaklida aniqlanadi. Bunda, avvalo, tanlangan valyuta asosida ish olib borish maqsadga muvofiq bo'ladi. Bundan tashqari, ish to'tishning mazkur usuli hisob-kitobning aniq bo'lishiga va valyutaning bir turidan ikkinchisiga o'tishda yul kuyilishi mumkin bo'lgan xatoliklarning oldini olishga erishiladi.

Biznesning narhini belgilashda baholovchi baholanayotgan ob'ektning aylanma daromadi, xavf-xatar, bu foydani nazorat qilib olish, bozor sharoitida o'rtacha foyda



olish darajasi, shunga o'xshash boshqa ob'ektlarning bahosi, baholanayotgan ob'ektning harakterli tomonlari, aktivlarning tarkibi va vazifalari (tarkibiy qismlari), bozor holati kabi asosiy faktorlarni to'liq hisobga olishga harakat qiladi.

“Baho” atamasi nafaqat iqtisodiyotda, balki boshqa sohalarda ham keng qo'llaniladi. “Faoliyatni baholash”, “auditor bahosi”, “buxgalter bahosi” “reyting bahosi” kabi iboralar keng qo'llaniladi. Bozor bahosi yoki qiymatbahosibo'larning barchasidan nimasi bilan farqqiladi?

Shu narsa printsipl ahamiyat kasb etadiki, sifatli bozor bahosida sarflangan harajat bilangina chegaralanmaydi, balki iqtisodiy imij, tashkilotning bozordagi o'rni, vaqt va xavf-xatar omili, raqobat darajasi kabilar albatta e'tiborga olinadi. Baholovchibaholash jarayoniga firmaning iqtisodiy kontseptsiyasidan kelib chiqqan holda yondashadi.

Mazkur kontseptsiyaning buxgalteriya kontseptsiyasidan farqi shundaki, u firmaning bozor bahosini belgilashga imkon beradi. Bu kontseptsiyada vaqt, xavf-xatar, sezilmas aktivlar, tashqi raqobat muhit va baholanayotgan ob'ektning ichki xususiyatlari hisobga olinadi. Daromad yoki naqd pul keltiradigan harqanday ob'ektning bozor bahosi keladigan naqd pulning diskont qilingan miqdoridan kelib chiqib aniqlanadi.

Firma aktivining balans yoki buxgalter bahosi:

$$A = O + SK$$

bu yerda O - majburiyat; SK - sof xususiy kapital.

Agar xususiy kapitalning balans bahosi uning real bozor yoki iqtisodiy bahosiga mos kelmasa, unda yashirin yoki balansdan tashqari kapital bo'lishi lozim.

Xavf-xatar masalasiga kelsak, buxgalter bahosi “bitta xatar hammaga ta'sir ko'rsatadi” degan qarashdan kelib chiqadi. Ammo har bir firma daromad olishda xavf-xatarning turli shakllari bilan to'qnashadi va daromad olishning o'z xususiy darajasi bo'ladi.

Shu ma'noda, buxgalter modeli firmaning real bahosini belgilay olmaydi. Iqtisodiy kontseptsiya bazasida belgilangan baho tashkilotning kelajakdagi taqdiri

haqida real tasavvur beradi. Bu hamma uchun ya'ni xususiy tadbirkor, boshqaruvchi, iste'molchi, taqdimotchi, bankir, sug'urta va soliq idoralari va investorlar uchun hamqadrlidir.

Bozor qiymatining bahosi sotuvchi va haridorga tovarning asoslangan bahosiga tayangan holda bitim to'zish imkonini beradi. Chunki bozor narhi nafaqat individual va kutilayotgan harajatlarni, balki bitim ob'ektiga bozorning ta'sirini, umumiy iqtisodiy joriy taraqqiyotni, umuman bozordagi ahvolni hamhisobga oladi.

Bozor narhining qiymatini bilish xususiy tadbirkorga ishlab chiqarish jarayonining o'sishiga, biznesni rivojlantirishga yo'naltirilgan bir qator tadbirlarni amalga oshirish imkonini beradi. Baholashning uzluksiz tarzda amalga oshirib turilishi boshqarish samaradorligining ortishiga olib keladi hamda bankrot va inqiroz holatlaridan himoyalaydi.

Baholash an'anaviy sarf-harajatlarni qisqartirib, to'g'ri investipion qarorlar chiqarishga imkoniyat yaratadi. Agar nazarda tutilgan bitimning har bir ishtirokchisi u yoki bu ob'ektni o'zicha baholashga o'rinsa, uning harajatlari ahamiyatli bo'lib, ma'lumotlar bazasi shakllangan bo'lar edi. Professional baholovchida tashkilotlar mablag'idan ko'p marta foydalanish natijasida, ma'lum aloqa va kontaktlari asosida tranzaksion sarf-harajatlari kam bo'ladi. Bundan tashqari, baholash ishlarini tashkil etishda professional bilim va ko'nikmalar zarur bo'ladi. Shuning uchun ham biznes bahosini belgilashni maxsus tayyorgarlikdan o'tgan ekspert-baholovchilar amalga oshiradilar.

Professional baholovchiga buyurtma berganda investor u bilan shartnoma to'zadi. Shartnomada tomonlarning huquq va burchlari belgilanadi. Baholovchi bajariladigan ishning sifatiga javobgar hisoblanadi, demak, noto'g'ri baholash xavfi buyurtmachining emas, ekspertning zimmasiga yuklanadi.

Va nihoyat, makroiqtisodiyot aspektida biznes bahosiiqtisodni davlat tomonidan boshqarish va tartibga solish richaglaridan biri hisoblanadi hamda davlat va munitsipal mulklarni boshqarishda muhim ahamiyat kasb etadi.



ularni ijro organlari tomonidan amaliyotga joriy qilinishida va baholovchilarning faoliyatini nazorat qilishda ishtirok etadi.

Hoqimiyat organlarining normativ huquqiy aktivini baholash jarayonini qat'iy tartibga bog'lanibqolishidan saqlash va real iqtisodiy hayotga imkon qadar yaqinlashtirish maqsadida baholovchilarning o'zlari ushbu jarayonda faol ishtirok etishini maqsadga muvofiq ekanligi nazarda tutiladi.

Baholash natijalarining iste'molchilariga kelsak, ular buyurtmachilar bo'lishi shart emas. Baholash natijalarining harqanday ishtirokchisi uning iste'molchisi bo'lishi mumkin. Shu bilan birga, hoqimiyat organlari ham (davlat yoki munitsipal mulk egalari ham privatizatsiya qilingandan keyin xususiy mulk egasi rovida chiqishi mumkin). Baholashda buyurtmachi va iste'molchining ehtiyojlari bunday vaziyatlarda mutanosib kelmasligi ham mumkin. Agar ob'ektni baholash jarayoni uni soliqqa tortish maqsadida Mustaqilbaholovchilar tomonidan amalga oshirilsa, unda Mustaqilbaholash xizmatining iste'molchisi ob'ektni baholashbo'yichahisoboti bilan uning to'g'riligini nazorat qilish mazmuni bilan bog'liq ma'lumotlardan foydalanuvchi soliq organlari hisoblanadi. Soliqqa tortiluvchi esa buyurtmachi vazifasida chiqadi va bu ikki tomonning qiziqishlari bir-biriga zid bo'ladi. Baholash jarayoni natijalarining (narhning) aniqligi uchun baholovchito'liq javobgar bo'ladi. Ammo buyurtmachi baholovchini baholanuvchi ob'ektni baholash bilan bog'liq xujjatlarning to'liqligiga va baholovchiga ob'ektdan bemolol foydalanish huquqini berishga mas'ul hisoblanadi.

Baholash ishini tashkil etishda baholashhaqida shartnoma asos bo'lganhollarda O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati haqida"gi (1999 y.) fuqarolik qonunlari talablari tomonlar ixtiyoriga havola etiladi.

Qonunga binoan shartnomada buyurtmachi va baholovchi jismoniy va yuridik shaxslar bo'lishi mumkin. Buyurtmachi baholovchidan farqli o'laroq individual xususiy tadbirkor bo'lmagan jismoniy shaxshambo'lishi mumkin. Har ikki tomon orasida ma'lum bir ob'ektni baholashhaqida shartnoma rasmiylashtiriladi yoki uzoq

muddatga bir qator ob'ektlarni baholashhaqida buyurtmachining arizasiga asoslaniladi.

Ta'kidlash joizki, "baholovchi" atamasi ikki ma'noda qo'llaniladi: birinchidan, baholovchi - baholash jarayonini amalga oshiruvchi firma yoki individual tadbirkor; ikkinchidan, baholovchi - baholash jarayonini amalga oshiruvchi professional jismoniy shaxs.

Shu tariqabaholash jarayonini amalga oshiruvchilar bu borada umumiy qobiliyatga va huquqqa ega bo'lgan, uning ustavi bilan tanish bo'lgan individual tadbirkorlar, yuridik shaxslar bo'lishi mumkin.

Baholash ob'ektlari jumlasiga quyidagilar kiradi<sup>9</sup>:

- alohida moddiy ob'ektlar (ashyolar);
- shaxsning mol-mulkini tashkil etuvchi ashyolar majmui, shu jumladan muayyan turdagi (ko'char yoki ko'chmas) mol-mulk;
- mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar;
- talab qilish huquqlari, majburiyatlar (qarzlar); ishlar, xizmatlar, axborot;
- intellektual mulk ob'ektlari va qonun xujjatlarida fuqarolik muomalasida bo'lishi mumkinligi belgilangan boshqafuqarolik huquqlari ob'ektlari.

Baholanadigan ob'ektlar orasida biznes (tashkilotlar, idoralar, kompaniyalar) salmoqli o'rinni egallaydi. Biznesni baholashda ob'ekt sifatida foyda olishga yo'naltirilgan va tashkilotning faoliyatiga asoslangan mulk kompleksi faoliyati namoyon bo'ladi. Tashkilot fuqarolik huquqi ob'ekti hisoblanib, xo'jalik oborotiga kiradi, xo'jalik operatsiyalarida ishtirok etadi. Natijada uning qiymatini baholashga ehtiyoj paydo bo'ladi. Tashkilotning mulkiy majmua tarkibiga uning maqsadlari yo'lida xizmat qiladigan, xo'jalik ishlarini yuritish uchun zarur bo'lgan, foyda olishga xizmat qiladigan mulkning barcha turlari, shu bilan birga, ko'chmas mulk (yer maydoni, bino, inshootlar), mashinalar, asbob-uskunalar, boshqa transport

---

<sup>9</sup>O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonunining 5-moddasi.

vositalari, inventarlar, hom ashyo, mahsulot, mulkiy majburiyatlar, qimmatbaho qog'ozlar, nomaterial aktivlar, intellektual xususiy mulk ob'ektlari, firmaning nomi, xizmat belgilari, patentlar, litsenziyalar, yangiliklar, tovar belgilari kiradi. Shuning uchun biznesni baholashda baholovchi tashkilotni uning xususiy kapitali qiymatini aniqlagan holda, umumiy tarzda va mulkiy majmuaning ayrim qismlarini (aktivlar va vazifalarni) alohida baholaydi.

Tashkilot baholash ob'ektining murakkab tizimi sifatida aniq baholanadigan chegaraga ega bo'lishi lozim, chunki baholanayotgan biznes har xil tarkibiy qismlardan iborat bo'ladi. Tashkilotning tarkibiga har xil bo'limlarda va xududlarda joylashgan tsexlar, uchastkalar, xo'jalikni yuritish uchun zarur bo'lgan ashyolar, maxsus bo'limlar, idora tizimi, kommunikatsiya va aloqa vositalari kirishi mumkin. Tashkilot mavjudligining tashqiliy-huquqiy shakli ham muhim ahamiyat kasb etadi. Birlashmalar, xoldinglar, moliyaviy-sanoat guruhleri baholash ob'ekti bo'lishi mumkin. Bunday holatlarda bir biznes doirasida tarmoqdan ajralib chiqqan bir nechta kompaniyalar, bo'limlar, filiallar birlashadi. Biznesni to'g'ribaholash uchun pul oqimini va ularning yo'nalishini, shu bilan birga, har bir bo'limning haq-huquqlarini nazorat qilish kerak. Ob'ektning tarkibida ijtimoiy-madaniy jabhalar bor-yo'qligini, uning umummilliy qadriyatga ega ekanligini hamaniqlash lozim bo'ladi.

Biznesni baholashda tashkilot yuridik shaxsbo'lganholda bir vaqtning o'zida xo'jalik sub'ekti bo'lishi ham mumkinligini hisobga olish lozim. Shuning uchun ob'ektni Baholash jarayonida ma'lum yuridik huquqlarning mavjudligini ham nazarda to'tish lozim. Bu biznesning Baholash ob'ekti sifatidagi o'ziga xos jixatini namoyish etadi. Baholanayotgan biznesning o'ziga xos tomonlaridan yana biri shundan iboratki, baholovchi baholanayotgan ob'ektning mulkiy kompleksi (moddiy-buyum)ning qiymatini ham, tashqiliy va rivojlanish samaradorligini (tashkilotning moliyasi, boshqarish tizimi va xk.) hamaniqlashi lozim.

Harqanday biznesning asosini tashkilotning ma'lum tashqiliy tizimda harakatlanadigan kapitali tashkil etadi. Shuning uchun biznesni baholayotganda baholovchi xususiy kapitalni ham ishlab chiqarish omili sifatida, ham biznesning

asosiy mohiyati sifatida tashqiliy-huquqiy shaklini, tarmoq xususiyatlari va nomaterial aktivlarini, gudvillni nazarda tutgan holda aniqlaydi. Masalan, biznesni - ochiq aksiyadorlik jamiyatini Baholashda jamiyat kapitalini tashkil etadigan oddiy 100 foizli paketlarning bozor narhi aniqlanadi. Biznes egasi uni sotish, garovga kuyish, sugurta qilish va meros qilib koldirish huquqiga ega. Biznes unga tegishli bo'lgan barcha jixatlar bilan bitim ob'ekti hisoblanadi.

Harqanday tovar singari biznes haridor uchun foyda keltiruvchi manba hisoblanadi. Eng avvalo, u daromad olish ehtiyojiga mos kelishi lozim. Harqanday boshqa tovar singari biznesning foydali jixatlari undan foydalanilganda namoyon bo'ladi. Agar biznes tadbirkorga daromad keltirmasa, u o'z qimmatini yukotadi va sotuvga kuyiladi. Boshqa kimdir bu biznesda daromad olishning boshqa yullarini kursa, uni sotib olishga ehtiyoj sezadi. Ayni vaqtda daromad olish manbaini qayta ishlab chiqarish yoki ma'lum harajatlar bilan boshqa biznesga, tashkilotga aylantirish ham mumkin.

Baholovchi tomonidan hisoblab chikilgan daromad va harajatlarning barchasi bozor narhining asosiy qiymatini tashkil etadi. Biznes faoliyatning aniq turi sifatida bozor iqtisodi sharoitida tashkilotning tashqiliy shakli sifatida mulkdorning sarflagan resurslarini koplab, daromad olishdagi ehtiyojlarini kondiradi.

Biznes (tashkilot) tovarning barcha belgilarini o'zida mujassamlashtiradi va oldi-sotdi ob'ektiga aylanadi. Ammo u - alohida mavkega ega bo'lgan tovar hisoblanib, uning xususiyatlari esa Baholash tamoyillari, yondoshuvi va uslublariga xizmat qiladi.

**Baholash maqsadi va qiymat turlari**

Professional baholovchi o'z faoliyatida hamisha ma'lum maqsad asosida ish yuritadi. Maqsadning aniq va okilona belgilanishi hisoblanadigan qiymatni to'g'ri belgilash va Baholash metodlarini to'g'ri tanlash imkonini beradi. -

Baholash maqsadi mijoz investitsion qaror qabul qilishi, bitim to'zishi, moliyaviy hisobotga o'zgarishlar kiritishi uchun zarur bo'lgan baholanadigan qiymatning u yoki bu ko'rinishini aniqlashdan iborat bo'ladi. Baholash

ishlarining tashkil etilishidan davlat tizimidan tortib, xususiy shaxslargacha nazorat-tekshiruv organlari, boishcharuv tizimi, kredit organlari, sugurta kompaniyalari, soliq firmalari, biznesning xususiy egalari, investorlar singari har xil tomonlar manfaatdor bo‘lishi mumkin.

Baholash jarayonida ishtirok etadigan tomonlar o‘ziqtisodiy manfaatlaridan kelib chiqib Baholash maqsadini belgilaydilar.

Biznesni Baholash quyidagi maqsadlarda amalga oshirilishi mumkin:

- tashkilot yoki firmani boshqarish samaradorligini oshirish;
- tashkilot obligatsiyalari va aktsiyalarining bozor fondida sotish;
- asoslangan innovatsion qarorlar qabul qilish;
- tashkilotni yaxlit yoki uning ayrim qismlarini sotish;
- shartnoma bekor qilinishi yoki sheriklardan birining vafoti munosabati bilan hamkorlarning ulushini belgilash;
- tashkilotning qayta to‘zilishi. Tashkilotni yukotilishi, birini-biri yutib yuborishi, ularning birlashtirilishi yoki xolding tarkibidan ayrim tashkilotlarning ajrab chiqishi uning bozor narhini belgilashni takozo etadi. Shunday holatlarda aktsiyalarni sotish yoki sotib olish narhi, konversiya narhi yoki birlashtirilgan tashkilot aksionerlariga beriladigan mukofot qiymatini aniqlash;
- tashkilotni takomillashtirish rejasini ishlab chiqish. Strategik rejalashtirish jarayonida firmaning nazarda tutilayotgan daromadini, uning qat’iyligi darajasi va imijining qiymatini Baholash;
- tashkilotning kreditga qodirligi va uning kredit olishdagi garov qiymatini aniqlash. Bunday vaziyatlarni Baholashda buxgalter hisobi bo‘yicha aktivlar qiymatining bahosi uning bozor bahosidan keskin farqqilishi mumkin;
- yukotish holatiga kelib kolib, aktivlarning qiymatini belgilash zarurati paydo bo‘lgan da sugurta qilish;
- soliqqa tortilish. Soliqqa tortilishi lozim bo‘lgan baza aniqlangan holatlarda tashkilotning daromadi va uning imijini ob’ektiv baholashni tashkil etish;



- asosli boshqarish uchun zarur bo'lgan qarorlar qabul qilish. Inflyatsiya tashkilotning moliyaviy holatini bo'zadi. Shuning uchun mulkni Mustaqilbaholovchilar yordamida muntazam ravishda qayta baxolab turish moliyaviy qarorlar qabul qilish uchun baza hisoblangan moliyaviy hisobotlarning haqkoniyligini oshirish imkonini beradi;
- biznesni rivojlantirishni investitsion loyihalashtirish. Bunday holatlarda uni asoslash uchun korxonaning dastlabki bahosini, uning xususiy kapitali, aktivini bilish zarur.

Agar bitim ob'ekti tashkilot mulkining biror elementa bo'ladigan bo'lsa, yoki biror narsasiga soliq belgilanadigan bo'lsa, zaruriy ob'ekt alohida baxolanadi. Masalan, mashina, uskunalar, nomaterial aktivlar va xk.

Tashkilotning alohida mulk elementlari qiymatini Baholash quyidagihollarda amalga oshiriladi: ko'chmas mulkning biror qismi sotilganda, masalan, foydalanilmay yotgan er mulki, bino, inshootdan kutulish zarurati paydo bo'lganda;

- kreditorlar bilan hisoblash kerak bo'lganda;
- sud qarori bilan xdmkorlardan biriga etkazilgan moddiy zararni koplash kerak bo'lganda va boshqalar;
- ko'chmas mulkning bir qismini garovga kuyib kredit olishda;
- ko'chmas mulkni sugurta qilishda shu bilan bog'liq sugurta qilinadigan mulkning sugurta narhini belgilashda;
- ko'chmas mulkni ijaraga berilganda;
- mulkni soliqqa tortish uchun soliqmiqdorini aniqlashda;
- ko'chmas mulkning bir qismlarini yangi tashkil etilgan boshqa tashkilotga mulk sifatida rasmiylashtirishda;
- birorta investitsion loyihdning biznes-planini ishlab chiqish va baholashda;
- ko'chmas mulkni baholashda oraliqbosqich sifatida tashkilot qiymatining umumiy bahosidan foydalanishga harajat sifatida yondashuvda.

Baxoning asosliligi va ishonchliligi ko‘pincha nimani Baholashga va uning kanchalik to‘g‘ri belgilanganligiga bog‘liqbo‘ladi: oldi-sotdi, kredit olish, sugurta, soliqto‘lash, qayta to‘zish va boshqalar.

Baholash jarayonini tashkil etish uning maqsadi, soni, hisobga olinishi lozim bo‘lgan omillarni jamlash bilan bog‘liqbo‘ladi. Baholovchi bozor narhini yoki undan farq kiluvchi qiymat shaklini hisoblab chiqadi. Baholash standartida Baholash jarayoni sub’ektlari tayanishlari lozim bo‘lganqiymatning (baxo, narh) unta shakli aniqlangan:

- bozor bahosi;
- ob’ekt qiymati bahosining bozor bilan cheklangan narhi;
- ob’ektning almashtirish bahosi;
- ob’ektning takror ishlab chiqarish bahosi;
- ob’ektning foydalanilayotgan vaqtdagi bahosi;
- investitsion baxo;
- ob’ektni soliqqa tortish uchun belgilanadigan bahosi;
- likvidatsiya qilish (yukotish) bahosi;
- chikitga chiqarish bahosi;
- maxsus bahosi.

Biznes bahosining ortishiga ta’sir ko‘rsatuvchi omillar

Biznesning qiymatini hisoblashda baholovchi quyidagi har xil mikro va makroiqtisodiy faktorlarni e’tiborga oladi:

**Talab.** Talab mazkur biznes xususiy mulk egasiga qanday daromad keltirishi, bu biznesdan qachon va qanday xavf kelib chiqishi, nazorat imkoniyatlari qandayligi va mazkur biznesni qayta sotish bilan bog‘liq bo‘lgan masalalar keltirib chiqaradi.

**Daromad.**Xususiy mulk egasi ob’ektdan foydalanib bo‘lgandan so‘ng uni sotishdan foyda ko‘rishi bu jarayonning imkoniyatlari harakteri bilan bog‘liqbo‘ladi. Bu operatsiyadan foyda ko‘rish, o‘z navbatida, kirim va chiqim munosabatlari bilan harakterlanadi.

**Vaqt.**Tashkilot qiymatini shakllantirish uchun daromad olish vaqti muxim ahamiyat kasb etadi. Xususiy mulk egasi aktivlarga ega bo'lib, ulardan foydalanishdan tezgina foyda olishi, kapitalni investitsiya qilish va qaytarish oralig'i sezilarli darajada katta bo'lishi nazarda tutiladi.

**Xavf-xatar.**Qiymatning bahosiga xavf-xatarning ta'sir ko'rsatishi kelajakda daromad olishga o'z ta'sirini ko'rsatadi.

**Nazorat.**Narhga ta'sir ko'rsatadigan muxim omillardan biri yangi mulkdor oladigan nazorat huquqi darajasidir.

Agar korxonaga xususiy korxonaga sifatida sotib olinsa yoki aksiyalarning kontrol paketi olinsa, mulkning yangi egasi quyidagi haq-huquqlarni qo'lga kiritadi: boshqaruvchilarni tayinlash, ularning mehnatini baholashning qiymatini belgilash, tashkilot ish faoliyatining strategiyasi va taktikasiga ta'sir ko'rsatish, uning aktivlarini sotish yoki sotib olish; mazkur tashkilotni qayta to'zish hatto uni tarqatib yuborish; boshqa tashkilotlar bilan birlashtirib yuborish; dividendlarning qiymatini belgilash va boshqalar. Shu bilan birga katta huquqlar, qiymat va baho sotib olinadi, nazoratdan tashqari aksiyalar paketlarini sotib olish holatlari ham bo'ladi.

**Likvidlilik.**Tashkilot va uning mulki qiymatini baholashda uning likvidlilik darajasi muxim faktorlardan biri hisoblanadi. Bozor qiymatning xavfi minimal miqdorda bo'lgan, tezgina pulga aylanishi mumkin bo'lgan aktivlar uchun haq to'lashga tayyor. Yopiq turdagi aksiyadorlik jamiyatlarining qiymati ularga o'xshash bo'lgan ochiq turdagi jamiyatlar qiymatidan pastroq.

**Cheklash.**Tashkilotning bahosiga biznesda mavjud bo'lgan har qanday cheklash o'z ta'sirini ko'rsatadi. Agar davlat tashkilot mahsulotining narhini cheklab qo'ysa, unda bunday biznesning bahosi uni qo'yib yuborgandan past bo'ladi.

**Talab va takliflarning mutanosibliigi.**Tashkilotga ehtiyoj uning foydaliligi bilan birga iqtisodiy imkoniyatlari investorlar, pulning qadrliligi, moliya bozoriga qo'shimcha kapitalni jalb qilish harajatlarni to'lashga qodirligi bilan ham bog'liq. Investorning daromadga va xavf darajasiga munosabati uning yoshi bilan ham bog'liq. Yoshlar kelajakda katta daromad olish maqsadida xavf-xatarga tik

borishga moyil bo'ladilar. Biznesning qiymati va ehtiyojga investorlar uchun imkoniyatlarning mavjudligi ham o'z ta'sirini ko'rsatadi.

Talab nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy, jamiyatdagi biznesga munosabat va siyosiy turg'unlik singari faktorlar bilan ham bog'liq bo'ladi.

Sotuvga qo'yilgan ob'ektlarning soni ham (daromad olish uchun) muxim ahamiyat kasb etadi. Sotuvchi va haridorning qarori mazkur biznesning kelajakdagi ravnaqiga asoslangan. Odatda tashkilotning bankrotlik holatidagi narhi analogik tashkilotlarning narhidan past bo'ladi.

Har qanday ob'ektning baholash jarayoniga talab va taklifning ta'siri bo'ladi. Agar talab taklifdan yuqoribo'lsa, unda haridorlar maksimal narhni berishga tayyor. Talab narhining yuqori chegarasi tadbirkorning bu korxonani boshqarishdan oladigan daromadi bilan belgilanadi. Bu tabiiy imkoniyatlari cheklangan soha uchun harakterli hisoblanadi. Bundan ma'lum bo'ladiki, ehtiyojning ortishi holati ham ashyo ishlab chiqaradigan tashkilotlarda narhning yuqori chegarasiga nisbatan yaqinbo'ladi. Ayni vaqtda talabning taklifga nisbatan ortishi ba'zi tarmoqlarda yangi tashkilotlarni paydo bo'lishi ham mumkin. Bu, o'z navbatida, ular sonining ortishiga olib keladi. Keyinchalik bu tashkilotlarning narhi ancha pastlashi mumkin.

Agar takliflar talabdan ko'pbo'lsa, unda narhlar ishlab chiqaruvchi tomonidan belgilanadi. U o'z biznesini sotishi mumkin bo'lgan minimal narh uning tiklanishiga sarflangan mablag'dan kelib chiqadi.

**Biznesni baholashning tamoyillari**

Biznesni baholash tamoyillarini uch guruhga ajratish mumkin:

1. Mulkdorning tasavvuriga asoslangan tamoyillar.
2. Xususiy mulkning ekspluatatsiyasi bilan bog'liq tamoyillar.
3. Bozor muhiti faoliyatiga bog'liqbo'lgan tamoyillar.

Tamoyillarning ko'pchiligiga ish jarayonida bir vaqtning o'zida, birdaniga amal qilinmaydi. Har bir holatning o'z asosiy va yordamchi tamoyillariga ajratiladi. Tamoyil deganda bozor iqtisodiyoti sub'ektlari faoliyatining asosiy qonuniyatlari namoyon bo'ladi. Real hayotda qator faktorlar ularning faoliyatiga, ba'zan davlatning

aralashuvi singari xatoliklar aks ta'sir ko'rsatishi mumkin. Bozor iqtisodiyotiga o'tish davri uchun harakterli bo'lgan pishib etilmagan bozor munosabatlari tamoyillarning faoliyatini yana qayta shakllantiradi. Shu sabablarga ko'rabaholash tamoyillari bozor munosabatlarida sub'ektlarning xulqida o'z aksini topadi, lekin bunday faoliyatni kafolatlamaydi. Shu bilan birga bizning mamlakatimizda bozor munosabatlarning rivojlanishi biznesni baholashning ob'ektiv tamoyillari kuchaytiriladi.

***Mulkdorning tasavvuriga asoslangan tamoyillar.*** Har qanday mulkchilik qiymatining asosiy mezoni uning foydaliligi darajasidir. Biznes real yoki potentsial mulkdorga foyda keltirgandagina qiymatga ega bo'lishi mumkin. Foyda belgilangan son va sifatda, vaqtda, fazoda va qiymatda har bir mulkdor uchun individual bo'ladi. Bozor iqtisodiyotida mulkdor uchun ob'ektning umumiy foydaliligi sifatida uning foyda keltirish imkoniyatlarini ajratish mumkin. Biznesning foydaliligi - uning mazkur joy va vaqt mobaynida foyda keltirishga qodirligidadir. Daromad qancha katta bo'lsa, baholashqiymati ham shuncha yuqoribo'ladi.

***Foydalilik tamoyili*** shundan iborat bo'ladiki, tashkilot mulkdorning ehtiyojlarini qancha ko'pqondirsa, uning qiymati shuncha baland bo'ladi.

Harqanday mulkdorning nazarida tashkilot qiymatini baholash xuddi shunday foyda keltiradigan korxonaning minimal narhidan yuqoribo'lmasligi kerak. Bundan tashqari, ob'ekt uchun shunday foyda keltiradigan yangi ob'ekt mazkur vaqtdagi narhidan ortiqcha haqto'lashhamaqlning ishi emas. Shuni ham ta'kidlash joizki, agar investor daromad oqimini tahlilqiladigan bo'lsa, maksimal bahosiboshqa daromadlar oqimining analogik xavfi va sifatini o'rganish orqalianiqlanadi. Shu bilan birga almashtirilayotgan ob'ekt aynan nusxasi bo'lishi shart emas, ammo baholanayotgan ob'ektga o'xshagan bo'lishi kerak, mulkdor ixtiyoriy ravishda almashtirishga moyil bo'lishi kerak.

Tashkilotlarini almashishni istagan ikki mulkdor orasidagi chegara foydalanuvchilarning ehtiyojlari va hoxishlari bilan aniqlanadi. Tasavvur qilaylik, bir sub'ekt konfetlar ishlab chiqaradigan qandolatlik korxonasini o'z xususiy mulkiga aylantirmoqchi. U albatta bu fabrikaga o'xshagan boshqa pechene, pryaniklar va non

ishlab chiqaradigan shunday tashkilotlarning bahosini o'rganadi va taqqoslaydi. Shu bilan birga haridor har xil yo'nalishdagi boshqa bizneslarni ham sotib olish imkoniyatiga ega. Shundan kelib chiqib tashkilot narhini belgilashning yana bir metodologik tamoyilini - **almashish tamoyilini** ajratish mumkin. U shu tariqaaniqlanadi: tashkilotning maksimal narhi xuddi shunday daromad keltiradigan boshqa ob'ektning eng past bahosi bilan harakterlanadi.

Foydalilik tamoyilidan baholashning yana bir tamoyili - **kutish yoki oldinni ko'ra bilish tamoyili** yuzaga keladi. Albatta, biznesning o'tmishi va buguni ham muxim hisoblanadi, ammo uning iqtisodiy bahosini ertasi belgilaydi. Biznesning o'tmishi va buguni uning amaldagi darajasini, asosini belgilaydi, biznesning ertangi kunini tushunish kaliti hisoblanadi. Harqanday biznesning (tashkilot) foyda keltirish darajasi kelajakda olinadigan foydaning prognozi bilan aniqlanadi. Tashkilotni qayta sotish uning ish faoliyati va kutilayotgan daromadi narhini belgilashda bevosita o'z aksini ko'rsatadi. Bu erda kutilayotgan daromadning hajmi, soni va davomiyligi muxim ahamiyat kasb etadi. Bu oqimning kutilayotgan darajasi o'zgarishi mumkin. Kutish tamoyili - daromadning amaldagi qiymatini yoki kelajakda mazkur korxonani yurgizish tufayli olinishi mumkin bo'lgan boshqa foydalarni aniqlash demaqlir.

**Xususiy mulkning ekspluatatsiyasi bilan bog'liq tamoyillar.** Harqanday iqtisodiy faoliyatning daromad keltirish jarayoni ishlab chiqarish omillari: er, ishchi kuchi, kapital va ularning o'zaro bir-biriga ta'sirini boshqarish bilan aniqlanadi. Shuning uchun tashkilotning bahosi daromadning bahosi asosida tizim shaklida hisoblab chiqiladi. Daromadning shakllanishida sanalgan faktorlarning har birining o'z ulushi bo'ladi va tashkilotni baholash uchun ularning ulushini aniq bilish lozim. Shundan yana bir tamoyil - **ulush tamoyili** kelib chiqadi. Tashkilot tizimiga harqanday aktivning qo'shilishi, agar bu aktivning sarfi katta bo'lsa, tashkilot qiymatining bunday kattalashuvi iqtisodiy maqsadlarga muvofiq bo'ladi. Har bir faktor bu jarayondan keladigan daromaddan to'lanishi kerak. Er ko'chmas mulk hisoblangani uchun, avval foydalanilgan ishchi kuchi, kapital va boshqaruv kompensatsiya

qilinadi, soʻngra qolgan pul soʻmmasini er maydonidan foydalanilgani uchun er egasiga yuboriladi. Er undan foydalanuvchiga maksimal daromad keltirish yoki harajatlarni imkon qadar qisqartirish imkonini berishi natijasida qoldiqmahsulotboʻlishi ham mumkin. Masalan, agar er maydoni nisbatan yuqori daromad bilan taʼminlasa yoki harajatlarni minimal darajaga tushirsa, tashkilot yuqori baholanadi. Er maydonining boshqa mahsuldorligi menejmentga, ishchi kuchi va kapital ekspluatatsiyasiga sarflangandan keyin qolgani erga tegishli boʻlgan sof foyda sifatida belgilanadi. Bu *qolgan mahsuldorlik tamoyili* deyiladi.

Ishlab chiqarish faktorlari oʻz-oʻzidan baholanavermaydi, balki ularni takror ishlab chiqarish jarayoni, oʻrni va aylanma kapitalni hisobga olgan holda baholanadi. Shundan kelib chiqib eskirgan texnologik uskunalar yangilashni talab qiladi, yangi uskunalarni montaj va demontaj qilishga toʻlanadi va bular tashkilot qiymatini baholashda oʻz aksini koʻrsatishi kerak. Aksincha, yuqori malakali ishchi kuchi tarkibi ishlab chiqish jarayonining oʻzgargan yoki oʻzgarmaganiga qarab, yaʼni eskirgan uskunalarda ishlagan yuqori malakali xodimlarni yangisiga oʻrgatishi qiyinroq kechishi mumkinligini inobatga olib baholanishi lozim. Bu faktorlar haridor tomonidan inobatga olinishi zarur.

Ishlab chiqarishda u yoki bu faktorning oʻzgarishi obʼektning qiymatini tushirishi yoki koʻtarishi mumkin. Natijada ishlab chiqarishning asosiy faktoriga resurslarning qoʻshilishi harajatlar tempining tezlik bilan ortib borishiga, maʼlum nuqtagacha oʻsish umumiy mahsulot berishga, asta sekinlik bilan boʻlsaham, oʻsish oʻzidan keyin biznes bahosini belgilash printsipiga olib keladi. Bu printsip daromadning eng soʻnggi chegarasi hisoblanadi va “ishlab chiqarishning oxirgi tamoyilli” deb ataladi.

Tashkilot oʻzida uning elementlari mavjudligi proporsional ravishda balansirovka qilingan va qonuniy ravishda rivojlanadigan jixatlarni aks ettiradi. Tashkilotning imkon qadar koʻproq samara keltirishiga ishlab chiqarishda faktorlarining obʼektiv shartlashgan proporsional holatida erishiladi. Tashkilot tizimidagi har xil element tizimi oʻtkazuvchanlik asosidagi qobiliyati va

harakteristikasi bilan o‘zaro mutanosib kelishi lozim. U yoki bu elementning tizimga qo‘shilishi tashkilot qiymatining ortishida proporsional buzilishga olib kelishi mumkin.

Demak, tashkilot qiymatini baholashda ***balansirovka qilish (proporsionallik) tamoyilini*** ham nazarda tutish lozim. Bu tamoyil bilan ishlab chiqarishning optimal kattalikdagi faktori tashkilot daromadini maksimal darajada orttirishi mumkin.

Bu tamoyil faoliyatining asosiy o‘rinlaridan biri tashkilotning bozor talablariga mos kelishiga xizmat qilishidir. Agar bu mutanosiblik buzilsa, biznes samara keltirmasligi (hom ashyoni yoki mahsulotni etkazib berish qiyinlashib qolishi) mumkin.

***Bozor muhiti faoliyatiga bog‘liq bo‘lgan tamoyillar.*** Tamoyillarning mazkur uchinchi guruhiga kiradigan turlari bozor iqtisodi sharoitida narhning shakllanishiga ta‘sir ko‘rsatuvchi etakchi tamoyillar hisoblanadi. Ular ehtiyoj va takliflarga mutanosib bo‘ladi. Agar ehtiyoj va takliflar mutanosiblikda bo‘lsa, unda narhlar stabillashadi va qiymat bilan tenglashadi, ayniqsa, muqobil bozor sharoitida.

Bozor kam daromad keltiradigan tashkilotlarni taklif etganda, ya‘ni ehtiyoj taklifdan ortib ketganda ularning narhi qiymatini oshirishi mumkin. Agar bozorda ortiqcha bankrottashkilotlar ko‘paysa, ularning mol-mulkining bahosi real bozor bahosiga nisbatan tushib ketadi.

Yehtiyoj va takliflar tashkilotni uzoq muddatga baholashda nisbiy effektiv mezon bo‘ladi. Ehtiyoj va taklif singari omillarni qisqa oraliq muddatga bunday baholash tashkilot mulkining bozordagi effektivligini pasaytiradi. Bozor faktlarining buzulishi xususiy mulk monopoliyasini o‘zida mujassamlashtirishi mumkin.

**Biznesni baholashning yondoshuv va uslublari**

Biznesni baholash uch yondashuv asosida amalga oshiriladi: daromadga, qiyosiy va harajatga asoslangan yondashuv. Har bir yondashuv ob‘ekt harakteristikasining o‘ziga xos tomonlarini namoyish etadi.

Biznesni baholashning *daromadga asoslangan* yondashuvida daromad ob‘ektning bahosini belgilovchi asosiy faktor sifatida etakchi o‘ringa qo‘yiladi.



Ob'ekt tomonidan qancha ko'p daromad keltirilsa, uning bozor bahosi shuncha yuqoribo'lib boraveradi. Bu erda daromad olish mazkur jarayonning davomiyligi, u bilan hamisha birga bo'ladigan xavfning shakli va darajasi ham muxim ahamiyat kasb etadi. Daromadga asoslangan yondashuv - xususiy mulkdan foydalanish natijasida vujudga keladigan bo'lajak daromadning uni sotishda qo'l keladigan amaldagi qiymati bilan hisoblab chiqariladi. Bunday holatlarda kutish tamoyili qo'llaniladi.

Daromadga asoslangan yondashuv biznesni baholashda nisbatan mos keladigan ish turi hisoblanadi. Ammo, qiyosiy va harajatga asoslangan yondashuvlardan ham foydalanish maqsadga muvofiqbo'ladi. Ayrim hollarda qiyosiy va harajatga oid yondashuvlar nisbatan aniq, samarali bo'lishi mumkin. Ko'phollarda ularning uchallasidan hamboshqa yondashuvlar asosida qiymatbahosibo'yicha olingan ma'lumotlarni tekshirishda foydalanish mumkin.

Qiyosiy yondashuv xususiy mulk ob'ektlarini taqqoslash bozori chaqqon bo'lganda o'ta samarali bo'ladi. Bahoning aniqligi to'plangan materialning aniqligiga bog'liqbo'ladi. Chunki bu yondashuvni qo'llaganda baholovchiqiyoslanayotgan ob'ektlarning yaqin-oradagi sotuvi haqidaaniq ma'lumot to'plashi kerak. Bunday ma'lumotlar sirasiga: iqtisodiy harakteristika, sotilish vaqti, joylashgan o'rni, sotilish va moliyalashtirish shartlari kiradi. Agar bitimlar kam bo'lsa; tashkil etilgan vaqt bilan baholash orasini katta vaqt birligi ajratib tursa; bozor anomal holatda bo'lsa bu yondoshuvning ta'sir kuchi kamayadi. Chunki bozordagi o'zgarishlarning tezligi ko'rsatkichlarning buzilishiga olib keladi. Qiyosiy yondashuv almashuv tamoyilining qo'llanilishiga asoslanadi. Taqqoslash uchun baholanayotgan biznes bilan raqobatlashayotgan ob'ektlar tanlanadi. Odatda ular orasida farqbo'ladi, shu bois ma'lumotlarning korrekturasini tashkil etish joiz. Tuzatishlarni amalga oshirishda omonat tamoyili qo'l keladi.

Harajatga oid yondashuv tashkilotlarni baholashda har xil aktivlarga ega bo'lgan, shu bilan birga moliyaviy, hatto biznes qat'iy daromad keltirmagan holatlarda ham, ancha qo'l keladigan yondashuv. Harajatga oid yondashuvning metodlarini,

biznesning maxsus shakllarini (mexmonxona va motellarni) baholashda, ularni sug'urta qilish hollarida hamqo'llash maqsadga muvofiqbo'ladi. To'plangan ma'lumotlar baholanayotgan aktiv haqidagi (yerning bahosi, qurilish bilan bog'liqbo'lgan maxsus ma'lumotlar va hk.), to'lanadigan ish haqining darajasi, materiallarning bahosi, jixozlarga sarflangan mablag', foyda va qurilish jihozlariga sarflangan harajatlarning nakladnoylari to'g'risidagi va boshqaqator ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. Harajatga asoslangan yondashuvdan tarixiy qimmatga ega bo'lgan, estetik harakterdagi yoki eskirgan ob'ektlar singari kam uchraydigan ob'ektlarni baholashda foydalanish qiyin.

Harajatga asoslangan yondashuv nisbatan yaxshiroq va samaraliroq foydalanish, almashinuv, mutonosiblik, iqtisodiy qiymat va iqtisodiy bo'linish tamoyillariga asoslanadi.

Uchala yondashuv o'zaro bog'langan. Ulardan har biri bozordan olingan har xil ma'lumotlardan foydalanishni nazarda tutadi. Masalan, harajatga binoan yondashuv uchun materiallarga va ishchi kuchiga oid ma'lumotlar baza hisoblanadi. Daromadga oid yondashuv uchun esa xuddi shunday bozor ma'lumotlari asosida hisoblab chiqiladigan diskontga oid stavka va kapitallashtirish koeffitsenti baza hisoblanadi.

Yondoshuv uslubini tanlashda baholovchining oldida har xil istiqbollari ochiladi. Hatto mazkur yondashuvlar uchun ma'lumotlar bitta bozordan olinsada, ularning har biri bozorning har xil aspektlari bilan bog'langan. Takomillashgan bozorda barcha yondashuvlar bitta qiymatbahosiga olib kelishi lozim. Ammo bozorlarning hammasi mukammal emas, taklif va ehtiyojham mutanosib emas. Potensial foydalanuvchilar noto'g'ri ma'lumot bilan ta'minlangan bo'lishlari, ishlab chiqarish samarali bo'lmasligi mumkin. Shu va shu kabi sabablarga ko'ra ma'lum yondashuvda qiymatning har xil ko'rsatkichlari olinishi mumkin.

### **Baholash jarayoni**

Biznesni baholash jarayoni etti bosqichda amalga oshiriladi:

1. Masalalarni aniqlash.

2. Baholashning rejasini tuzish.
3. Ma'lumot to'plash va tekshirish.
4. Baholashning yondashuv va metodlarini tanlash.
5. Oraliq natijalarni kelishtirish va yakuniy xulosasini tayyorlash.
6. Qiymat bahosi natijalari haqidahisobot tayyorlash.
7. Hisobotni taqdim etish va himoya qilish.

Biznesni baholashda sotuvchi bilan haridor orasidagi shartnoma asos bo'lib xizmat qiladi. Tashkilotni baholash, shu jumladan, qayta baholash, baholovchi tomonidan sud qaroriga binoan ham amalga oshirilishi mumkin.

Iqtisodda garovga qo'ygan holda qarz olish, aktsiyalar savdosi, qo'shimcha emissiya, mulkni sug'urta qilish singari faoliyatlarni amalga oshirish uchun ehtiyoj mavjud. Bundan tashqari, bahoning buyurtmachilari quyidagi bir qator yo'nalishlarni mustaqil ekspertiza asosida tekshirib ko'rishga ehtiyoj sezishadi:

- loyihalarning investitsiya jihatidan o'ziga tortuvchanligining ortishi;
- konfliktlarsiz tashqki boshqaruvni ta'minlash;
- tashkilotning aktivlari ustidan boshqaruv samaradorligining ortishi (ularning optimal tarkibini aniqlash uchun aktivlar tahlili; aktivlarni ishlamaydigan bandlarni yuzaga chiqarish uchun baholash; biznesni baholashda ba'zi aktivlarning daromadini aniqlash maqsadida baholash);
- tashkilotni qayta to'zishni amalga oshirish (pulli vzoslarni emas, balki ko'chmas mulkni, asbob-uskunalarni, ustavnoy kapital qimmatbaho qog'ozlarini; biznesning qo'shilishi paytidagi aktivlarini baholash, tashkilotlarni ajratish va birlashtirish; tashkilotga, davlatga, munitsipal ta'limga tegishli bo'lgan mol-mulkni qisman yoki to'liq musodara qilishni; tashkilot tarkibidan chiqishda ustav kapitali ulushini baholashda);
- yuridik shaxslarning soliqqa jalb etilishini optimallashtirish (asosiy mahsulotbahosiqoldik narhdan past bo'lgan mahsulot topilganda; asl qiymati bozor bahosi tasdiqlagan qiymatdan past bo'lgan mahsulot topilganda; bozor qiymati bahosida topilgan debitorlik qarzlari) va boshqalar.

Tashkilotlarning rahbarlari va menejrlari tannarhni baholashning zarurligini, shu bilan birga o'z sohasini yaxshi biladigan baholovchilar bilan hamkorlik qilishning yutuq va afzalliklarini yaxshi tushunadilar.

Biznesning qiymatini baholash, boshqa harqanday xususiy mulkni baholash singari ma'lum maqsad sari yo'naltirilgan, tizimga solingan jarayon bo'lib, ob'ekt miqdoribahosining hisoblab chiqilishi unga ta'sir ko'rsatuvchi faktorlarning ma'lum vaqt va aniq bozor sharoitida pul shaklida ifodalanishidir.

Bozor bahosining hisoblab chiqilgan qiymati yoki uning o'zgargan turi baholash jarayonining natijasi bo'lib xizmat qiladi. Bozor bahosi - mazkur baholash ob'ekti uchun nisbiy narh bo'lib, ochiq bozorda aslidan uzoqlashgan bo'lishi mumkin, bitim to'zayotgan tomonlar oqilona, barcha ma'lumotlarga ega bo'lgan holda, bahoning qiymatiga boshqafavqulotda holatlar aralasha olmaydi.

Jismoniy va yuridik shaxslar, davlat hoqimiyati organlari, baholovchilarning o'z-o'zini boshqaruvchi tashkilotlari baholash jarayonining sub'ektlari hisoblanadilar, ya'ni, kim bahoni buyurtma qilsa o'sha uni tashkil etadi, boshqaradi, nazorat qiladi, shu bilan birga baholash xizmatining iste'molchisi hisoblanadi.

Biznesni baholashda foyda olishga va tashkilot mulkiy jamg'armasining faoliyati asosiga yo'naltirilgan jarayon ob'ekt sifatida namoyon bo'ladi. Korxonalar (tashkilot) xo'jalik oborotida fuqarolik huquqlari ob'ekti hisoblanadi, xo'jalik operatsiyalarida ishtirok etadi. Natijada uning qiymatini baholashga zarurat paydo bo'ladi. Korxonaning mulkiy jamg'armasi tarkibiga uning maqsadi yo'lida xizmat qiladigan, xo'jalik ishlarini yuritishga va foyda olishga ko'maklashadigan barcha mulk turlari kiradi. Shuning uchun biznesni baholashda baholovchi korxonani uning xususiy kapitali qiymati va mulkiy jamg'armaning qismlarini (aktivlari va vazifalarni) aniqlagan holda alohida va umumiy baholaydi.

### **Nazorat savollari**

1. "Ko'chmas mulkni baholashning ahamiyati nimadan iborat?" savolini FSDU texnologiyasi yordamida tahlil qiling.

Savol	Ko'chmas mulkni baholashning ahamiyati nimadan iborat?
(F) Fikringizni bayon eting	
(S) Fikringiz bayoniga sabab ko'rsating	
(D) Ko'rsatgan sababingizni isbotlovchi dalil keltiring	
(U) Fikringizni umumlashtiring	

2. Mashina va uskunalarni guruhlashtirish qaysi maqsadda amalga oshiriladi?
3. Intellektual mulk va nomoddiy aktivlarni baholash xususiyatlari nimadan iborat?" savolini FSDU texnologiyasi yordamida tahlil qiling.

Savol	Intellektual mulk va nomoddiy aktivlarni baholash xususiyatlari nimadan iborat?"
(F) Fikringizni bayon eting	
(S) Fikringiz bayoniga sabab ko'rsating	
(D) Ko'rsatgan sababingizni isbotlovchi dalil keltiring	
(U) Fikringizni umumlashtiring	

### Foydalanilgan adabiyotlar

1. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narhi. -T.: Fan va texnologiya. 2012. -264 b.
2. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i yeyo spravedlivoy stoimosti. – T.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 c.
3. Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman Ye.I. Metodologicheskie osnovy otsenki stoimosti imuqestva. -M.: INTERREKLAMA, 2003.-688 s.
4. Alimov R., Berkinov B., Kravchenko A., Xodiev B. Ko'chmas mulkni baholash. -T.: Fan. - 2005. – 232 b.
5. Xodiev B.Yu., Alimov R., Berkinov B.B., Kravcheno A. Biznes qiymatini baholash.-T.: 2007.
6. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma.-T.: Iqtisod-moliya, 2011.-160 b.
7. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Osnovy privatizatsii, rьnok yoyo ob'ektov i uslug. Uchebник.-T.: Ibn Sino, 2007. - 928 s.
8. Gryaznova A.G., Fedotova A.M. i dr. Otsenka stoimosti predpryatiya (biznesa). Uchebник
9. Djejms R.Xitchner Otsenka stoimosti nematerialных aktivov. pod

nauchnoy redaksiy V.M.Rutgayzera Omega-L “Maroseyka” izdatelstvo Moskva. 2008. – 144 s.

10. Rutgayzer V.M. Otsenka stoimosti biznesa. Uchebnoe posobie. – M.: Omega-L “Maroseyka”, 2008. – 448 s.

11. Berdnikova T.V. Otsenka sennyy bumag: Uchebnoe posobie. -M.: INFRA-M, 2006.-144 s.

12. Busov V., Zemlyanskiy O., Polyakov A. Otsenka stoimosti predpriyatiya (biznesa). – M.: Yurayt, 2013.

13. Shoha’zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari/Darslik. –T.: Fan va texnologiya, 2012.-212 b.

14. Shoha’zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat/Darslik. –T.: Fan va texnologiya, 2012.-204 b.

### **Internet-saytlar**

1. [www.press-service.uz](http://www.press-service.uz)
2. [www.uzse.uz](http://www.uzse.uz)
3. [www.gki.uz](http://www.gki.uz)
4. [www.stat.uz](http://www.stat.uz)
5. [www.tfi.uz](http://www.tfi.uz)
6. [www.gov.uz](http://www.gov.uz)
7. [www.lex.uz](http://www.lex.uz)
8. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).

### **4-mavzu. Baholash faoliyatining rivojlanishi istiqbollarini belgilovchi omillar**

#### **Reja:**

**O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati va rivojlanish tamoyillari.**

**2. Ko‘chmas mulk ob’ektlari qiymati turlari va ularning narxiga ta’sir qiluvchi omillar.**

**3. Ko‘chmas mulk ob’ektlarini baholash tamoyillari.**

**4. Ko‘chmas mulk ob’ektlarini baholash usullari**

Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayoning ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o'tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo'lini bosib o'tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati haqidagi Qonunga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan. U yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenzion talab va shartlarning bajarilishini nazorat qilishni o'z ichiga oladi.

O'zbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o'zgarishsiz bo'lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo'lgusi holati tahlili ko'rsatishicha, yaqin yillar baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak. Bu jarayonlar, ayniqsa, jahon moliyaviy inqirozi sharoitida muhim ahamiyat kasb etadi.

O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimni yaratish yo'nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy kenglik bo'lishi mumkin, uning tamoyiliga O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish kontseptsiyasida asos solingan. Keltirilgan kenglik quyidagilarni nazarda tutadi:

*1. Baholash faoliyatining har bir elementi (komponenti, tarkibiy qismi) ning rivojlanishi, u o'z ichiga quyidagilarni oladi:*

- baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi;
- baholash uslubiy bazasining rivojlanishi;
- baholash sub'ektlari (baholash tashkilotlari, shu jumladan, baholovchilarning o'zi) ning rivojlanishi;

- baholashni amalga oshirish uchun zarur bo‘lgan ma’lumot manbalarining rivojlanishi;
- litsenziyalovchi organning rivojlanishi;
- ta’lim muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishning rivojlanishi;
- mutaxassis jamoat tashkilotlarining rivojlanishi;
- baholash buyurtmachilari (shu jumladan, davlat) ning rivojlanishi;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilarning rivojlanishi.

*Baholash faoliyati sistemasining umumiy rivojlanishi, u o‘z ichiga quyidagilarni oladi:*

- har bir elementni rivojlantirishning alohida maqsadlarini baholash faoliyati sistemasini rivojlantirishning yagona maqsadiga birlashishi;
- baholash faoliyati sistemasi ichida barcha elementlarning o‘zaro aloqalarini rivojlanishi;
- baholash faoliyati sistemasi va boshqa sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug‘urtalash va boshqalar) ning o‘zaro aloqasining rivojlanishi;
- baholash faoliyati sistemasini boshqarishni tashkil qilinishi;
- respublika regionlarida baholash faoliyati sistemasining rivojlanishi.

### **Ko‘chmas mulk ob’ektlari qiymati turlari va ularning narxiga ta’sir qiluvchi omillar**

*Ko‘chmas mulk ob’ektining narxi* – bu aniq amalga oshgan oldi-sotdi bitimining haqiqiy pul miqdori. Istalgan real yoki ko‘zda tutilayotgan bitimdagi narx ko‘chmas mulk ob’ekti qiymati bilan bog‘liq bo‘lganligi sababli, ko‘pincha, bu atamalardan sinonimlar sifatida foydalaniladi.

Bitimning narxi bozor qiymatidan sezilarli darajada farq qilishi mumkin. Bitimgm tuzatish kiritish deb nomlanuvchi, bu tafovut bir qator sabablarga bog‘liq (masalan, analoglar soni, bozor muvozanati va h.k.).

*Qiymat* – bu mulkning pul ekvivalenti.



*Ko'chmas mulk ob'ektining bozor qiymati* – bu raqobatchilik sharoitida, ochiq bozorda ob'ekt sotilishi mumkin bo'lgan eng ehtimoli yuqori pul miqdori. Bunda, nazarda tutilishicha:

– bitim tomonlaridan biri ko'chmas mulk ob'ektini sotishga, ikkinchisi sotib olishga majbur emas;

– tomonlar bitim predmeti haqida aniq ma'lumotlarga ega va o'z manfaatlari yo'lida harakat qiladilar;

– baholash ob'ekti ochiq bozorga ommaviy oferta shaklida taqdim etilgan;

– bitim narxi baholash ob'ekti uchun ma'qul mukofotni ifodalaydi va bitimni tuzishga hech qaysi tomon majbur qilinmagan;

– ko'chmas mulk ob'ekti uchun to'lov pul shaklida amalga oshiriladi.

Shu tariqa aniqlangan bozor qiymati savdo predmeti bo'lib hisoblanadi va u ko'tirilish ham, tushishi ham mumkin.

“Narx” atamasiga qaytadigan bo'lsak, shuni ta'kidlash joizki, istalgan holda biz soliqqa tortishdan oldingi narxni ko'rib chiqyapmiz. Ammo uy sotilishida soliqlarni hisobga olishdan avval bozorda bir necha xil narx turlarini kuzatish mumkin.

Narxlar sotuvchi narxi, iste'molchi narxi va realizatsiya narxlariga bo'linadi.

**Sotuvchi narxi** – bu sotuvchining, bitimni amalga oshirish orqali, oladigan pul mablag'i.

**Iste'molchi narxi** – bu iste'molchining uyni sotib olishga qilgan barcha xarajatlarining umumiy yig'indisi.

**Realizatsiya narxi** – bu iste'molchining sotuvchiga uy uchun to'lagan pul miqdori.

Ko'chmas mulk ob'ekti qiymati tushunchasi turli pozitsiyalardan talqin qilinadi. Shu o'rinda, bozor qiymati, o'rindoshlik qiymati, iste'molchi qiymati, tiklash qiymati, investitsion qiymat, sug'urta qiymati; soliq solish maqsadidagi qiymat, tugatish qiymati, birlamchi qiymat, qoldiq qiymat, garov qiymati va ko'chmas mulk ob'ekti ijarasi huquqi qiymati; amaldagi korxonada va mavjud foydalanishdagi ko'chmas mulk ob'ekti qiymati va h.k.lar farqlanadi.

*Iste'molchi qiymati* (mavjud foydalanishdagi qiymat) ko'chmas mulk ob'ektini bozorga olib chiqish maqsadi bo'lmagan, aniq mulkdor uchun shu ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini aks ettiradi.

*Tiklash qiymati* baholanayotgan ob'ektning aniq nusxasini qurish uchun sarflanadigan joriy narxlardagi xarajatlar bilan aniqlanadi.

*O'rindoshlik qiymati* baholanayotgan ob'ektning foydaliligiga ekvivalent ravishda foydalikka ega bo'ladigan ko'chmas mulk ob'ektini qurish uchun sarflanadigan joriy narxlardagi xarajatlar bilan aniqlanadi.

*Investitsion qiymat* – keltirilgan investitsion maqsadlarda aniq shaxs uchun daromad keltirish nuqtai nazaridan aniqlanadigan ko'chmas mulk ob'ektining narxi.

*Ko'chmas mulk ob'ektlarining sug'urta qiymati* tugatish (yoki buzilish) havfi mavjud bo'lgan ob'ektning tiklash qiymati yoki o'rindoshlik qiymati asosida hisoblanadi.

*Ko'chmas mulk ob'ektlarining soliq solish qiymati*, O'zbekiston qonunchiligiga muvofiq, eskirish darajasini hisobga oluvchi tiklash qiymatiga asoslangan inventarizatsiya qiymatiga o'xshash qiymat.

*Tugatish qiymati* ko'chmas mulk ob'ekti analog ob'ektlarning odatiy xizmat muddatiga nisbatan kamroq muddatda musodara qilinishi kerak bo'lgan va ko'chmas mulk ob'ekti egasi uni tugatishi yoki majburiy sotishi orqali olishi mumkin bo'lgan, sof mablag' ahamiyatiga ega bo'lib qolgan holatda aniqlanadi.

*Utilizatsiya qiymati* ko'chmas mulk ob'ektining egasi shu ob'ektni to'liq tugatishi orqali olishi mumkin bo'lgan sof mablag' (summa) ni ifodalaydi.

*Ko'chmas mulk ob'ektining birlamchi qiymati* – ob'ektdan foydalanishni boshlagan paytdagi uni sotib olish yoki qurish uchun sarflangan haqiqiy xarajatlar.

*Ko'chmas mulk ob'ektining qoldiq qiymati* – ob'ektning eskirishni hisobga olgan holdagi qiymati.

*Ko'chmas mulk ob'ektining mavjud foydalanishdagi qiymati* – ko'chmas mulk ob'ektining funksiyalarini saqlab qolgan holda, keyingi sotish maqsadida mavjud tavsiflaridan kelib chiqib hisoblanadigan bozor qiymati.

*Amaldagi korxon qiyamati* – shakllangan ishlab chiqarishning amal qilishi natijalariga muvofiq aniqlanadigan yaxlit mulkiy majmuaning qiyamati.

*Garov qiyamati* – kreditni ta'minlash maqsadidagi qiyamat.

*Ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk ob'ektlari qiyamati* – o'ziga xos xususiyatlari sababli bozorda sotila olmaydigan ob'ektlar qiyamati.

*Ko'chmas mulk ob'ekti ijarasi huquqi qiyamati* (ijara to'lovi) – ob'ektdan foydalanish va uni tasarruf etish huquqi uchun bir yo'la to'lov.

Ma'lumki, istalgan bitimning asosiy mezoni uning ikkala tomon uchun ham foydali bo'lishi hisoblanadi. Biroq, har kim bu tushunchani o'zicha izohlaydi. Kimdir uchun birinchi o'rinda pullar turadi. Bunday sotuvchi narxni bir so'mga ham tushirmay, o'z xaridorini uzoq kutishga rozi bo'ladi. Boshqa birov tezroq pul vositalarini bo'shatishni istaydi. Bu holda birinchi o'ringa bitimning tezligi chiqadi va "vaqt – bu pul" tamoyiligi amal qilinadi. Uchinchi turdagi sotuvchilar to'lov grafigiga qat'iy amal qiladigan, ishonchli xaridorni kutishadi. Kelishuvlar vaqtida eng ahamiyatli bo'lgan narsalarning o'zgarishi ham kuzatiladi. Ob'ektiv omillar va o'z motivatsiyalari orasida eng ahamiyatli bo'lgan narsalarni oqilona belgilagan holda, sotuvchi va xaridor har tomonlama foydali bitim tuzishlari va uning natijalaridan mamnun bo'lishlari mumkin.

### **Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari**

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash tamoyillari – bu ko'chmas mulk ob'ekti qiyamatiga ta'sir etuvchi turli omillarning ta'sir darajasini aniqlovchi uslubiy qoidalar to'plamidir. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayonida uch element – sub'ekt, ob'ekt va bozor muhiti, o'zaro aloqada bo'lishi bois, mutaxassislar tomonidan uch guruh tamoyillar farqlanadi.

1. *Foydalanuvchining nuqtai nazarini aks ettiruvchi tamoyillar* (foydalilik, o'rindoshlik, kutish), ob'ektning foydaliligini, uning maqbul narxini va ko'chmas mulk ob'ektiga egalik qilishdan kutiladigan foydani aniqlashga imkon beradi.

*Foydalilik tamoyilida* aytilishicha: ko'chmas mulk, faqatgina, potentsial egasining ma'lum iqtisodiy funktsiyani bajarishi uchun foydali bo'lsagina, qiyamatga

ega bo‘ladi. *Ko‘chmas mulk ob‘ektining foydaliligi – bu mazkur joyda va aniq vaqt mobaynida foydalanuvchining ehtiyojlarini qondirish qobiliyati.* Professional baholovchilar o‘z ishlarida ushbu tamoyildan keng foydalanadilar.

Odatda, xaridor ko‘chmas mulk ob‘ektiga boshqa huddi shunday foydalilikka ega ob‘ekt uchun so‘raladigan summadan ko‘p bo‘lgan pulni bermaydi. Bunday yondashuv o‘rindoshlik tamoyiliga asoslangan, va odatda, u xaridor uchun variantlar mavjudligini nazarda tutadi.

*O‘rindoshlik tamoyili* – bunda ko‘chmas mulk ob‘ektining eng yuqori bahosi, o‘xshash foydalilikka ega boshqa ob‘ekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi.

Ko‘chmas mulk ob‘ektining foydaliligi daromadlarni kutish bilan bog‘liq.

*Kutish tamoyilida* aytilishicha: ko‘chmas mulk ob‘ektining qiymati barcha kelgusi foydalarning joriy qiymatini o‘z ichiga olishi va talabning o‘shishi hamda taklifning cheklanishi ta‘sirida bu qiymatning doimiy o‘shishini hisobga olishi kerak.

2. Ko‘chmas mulk ob‘ekti (birinchi navbatda er) va uning yaxshilanishlari bilan bog‘liq tamoyillariga quyidagilar kiradi:

- yerning qoldiq mahsuldorlik tamoyili;
- hissa tamoyili;
- o‘suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili;
- muvozanatlilik tamoyili;
- optimal miqdorlar tamoyili;
- iqtisodiy bo‘linish tamoyili.

*Yerning qoldiq mahsuldorlik tamoyiliga* muvofiq er uchastkasining egasi uni obodonlashtirish uchun minimal xarajatlar qilgan holda maksimal daromadga ega bo‘lishi mumkin (aniq ko‘chmas mulk ob‘ekti yordamida foydalanuvchining maxsus ehtiyojlarini qondirish yoki o‘zi uchun foydali tarzda bu uch variantni biriktirgan holda maksimal daromad olish). Deyarli shu tamoyil yangi qurilishning maqsadga muvofiqligini aniqlashda qo‘llaniladi.

Baholashning *hissa tamoyili* mulkdorning ko'chmas mulk ob'ektiga qo'shimcha pul qo'yilmasini ifodalaydi, ammo ko'chmas mulkning yangi tarkibiy qismi summasini emas (masalan, uyga yopishtirib qurilgan garajning qiymati), balki ko'chmas mulk ob'ektining shu yangi tarkibiy qism bilan birgalikdagi summasi (ya'ni, uy bilan garajning qiymati) ni nazarda tutadi. Qo'shimcha tarkibiy qismlar ko'chmas mulk ob'ektining qiymatini uni yaratishga qilingan xarajatlar hajmidan ko'proq summaga oshiradi, garchi qiymatni kamaytirish ham bunda istisno qilinmaydi.

Ko'chmas mulk egasi yaxshilangan ko'chmas mulk ob'ektlari katta qiymatga ega bo'lishini va bozor bahosini oshirishini esda tutgan holda, o'z vaqtida ko'chmas mulkka aniq ob'ektlarni kiritsa (yoki chiqarib tashlasa), qo'shimcha sof foydaga erishishi mumkin.

*O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyilining* mohiyati shundan iboratki, erga sarmoya va mehnatni qo'shib borgan sayin daromadlilik ma'lum kattalikkacha o'sib boradi va shunday vaqt kelishi mumkinki, xarajatlar ko'chmas mulk ob'ekti qiymatidan ko'p bo'ladi.

Aniq er uchastkasida ko'p yoki kam ko'chmas mulk ob'ekti qurilishi mumkin. Ikkala holatda ham "qoldiq mahsuldorlik tamoyiliga" muvofiq erning qiymati yo'qoladi. Bunga yo'l qo'ymaslik uchun barcha ishlab chiqarish omillari muvozanat holatda bo'lishi kerak. Shunda erdan olinadigan umumiy daromad maksimal darajada bo'ladi.

*Muvozanatlilik tamoyilini* hisobga olgan holda, er uchastkasining egasi aniq hududda o'z ishlab chiqarishini erning qiymatini maksimal darajada oshirish imkonini beruvchi masshtabgacha kengaytirishi mumkin. Erdan foydalanuvchilarning har bir turi uchun, uning maksimal qiymatini ta'minlovchi, er uchastkasidagi qurilishlarning optimal hajmi mavjud.

Baholashning *optimal miqdorlar tamoyili* er uchastkasining ma'lum hududda shakllangan bozor kon'yukturasiga optimal ravishda muvofiq bo'ladigan qiymatini aniqlashga imkon beradi.

*Iqtisodiy bo'linish tamoyili* ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ikki yoki undan ortiq mulkiy manfaatlarga bo'lish mumkin bo'lgan holatda qo'llaniladi, mulkdorlar bu manfaatlarni har xil vaqtda va turlicha usullarda realizatsiya qilib, ko'chmas mulkning umumiy qiymatini oshirishlari mumkin.

3. Bozor muhiti bilan bog'liq tamoyillar: talab va taklif, raqobatchilik, o'zgarishlarga bog'liq holda.

Bu guruh tamoyillarini to'g'ri qo'llash ko'chmas mulk ob'ekti egasiga aniq iqtisodiy vaziyatda optimal daromad olish imkonini beradi.

*Tobe'lik tamoyiliga* ko'ra, ko'chmas mulk ob'ektining qiymati tevarak atrofdagi boshqa ob'ektlar qiymatiga bog'liq bo'ladi. Masalan, bir vaqtda turli firmalar tomonidan bitta er uchastkasida o'xshash uylar qurish taklifi ko'p bo'lishi, ob'ektiv ravishda, ko'chmas mulk ob'ektlari qiymatining pasayishiga olib keladi.

*Talab va taklif muvofiqligi tamoyilining* mohiyati shundaki, talabning oshishi yoki taklifning kamayishi natijasida ko'chmas mulk ob'ektining qiymati ko'tariladi va shunga muvofiq talabning qisqarishi va taklifning ko'payishi natijasida – kamayadi.

Baholashning *raqobat tamoyilining* mohiyati shundaki, bozor talabi ko'chmas mulk bozoridagi raqobat va daromadni yuzaga keltiradi.

*Ko'chmas mulk ob'ektidan eng yaxshi va samarali foydalanish (YeYaSF) tamoyili* – bu yuqorida ko'rilgan uchala guruh tamoyillarining sintezidir. Shunga e'tiborni qaratish lozimki, eYaSF tamoyili baholovchilar tomonidan rasmiyatchilik nuqtai nazaridan bajariladi, ba'zida esa umuman bajarilmaydi.

### **Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash usullari**

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashning milliy va xorijiy amaliy tajribalari baholash usullarini quyidagi guruhlariga ajratgan holda tasniflash imkonini beradi: ommaviy va individual.

*Ko'chmas mulk ob'ektlarini individual baholash - bu ma'lum sana uchun aniq ob'ektni baholashdir. U sudlarda baholash natijalarini himoya qilish, bank krediti garovi uchun ob'ekt qiymatini aniqlash, ustav kapitaliga ko'chmas mulk ko'rinishida sarmoya kiritish, kompaniya va xususiy shaxslar mulkini bo'lish va h.k.lar uchun zarur.*

*Ko'chmas mulk ob'ektlarini ommaviy baholash – bu bir xil ob'ektlar (masalan, xonadonlar) ning katta guruhi uchun soddalashtirilgan baholashga maxsus yondashuvdir. Bunday baholash ma'lum metodika asosida amalga oshiriladi: baholanayotgan ob'ekt uchun uning o'rnatilgan miqdordagi ko'rsatkichlari mohiyatining kerakli to'plami aniqlanadi, keyin barcha ob'ektlar uchun o'zgarmas bo'lib hisoblanadigan qoidalarga asosan uni baholash mohiyati shakllantiriladi.*

**Ko'chmas mulk ob'ektlarini ommaviy baholashning asosiy bosqichlari:**

1. Ommaviy baholashda maqsadlarni belgilash quyidagilarni nazarda tutadi:
  - baholashga mo'ljallangan ko'chmas mulk ob'ektlarining identifikatsiyasi. Uchastkaning manzili, huquqlari yoki kadastr raqami identifikator bo'lishi mumkin;
  - ko'chmas mulk ob'ektining huquqiy holatini aniqlashtirish (qanday huquqlar baholanyapti – egalik, ijara);
  - baholash maqsadlarini muvofiqlashtirish (misol uchun, soliq solish maqsadida bozor qiymati);
  - baholash sanasini muvofiqlashtirish.
2. Ko'chmas mulk ob'ektini boshlang'ich ko'zdan kechirish va tahlil qilish:
  - joylashgan joy aniqlashtiriladi (ob'ekt degan joyda huquqiy ta'rifga muvofiq identifikatsiya qilinadi);
  - ko'chmas mulk ob'ekti tavsiflarining to'liq ta'rifi tuziladi;
  - ob'ektning lokal atrof-muhiti kuzatiladi va belgilanadi;
  - ko'chmas mulk ob'ekti haqida ma'lumotlar to'plash amalga oshiriladi.
3. Ma'lumotlar to'plash va bozorni tahlil qilish.

Ma'lumotlarni to'plash va uning strategiyasi qo'yilgan maqsadga bog'liq. Baholash uchun qo'llaniladigan usulning qanday bo'lishidan qat'iy nazar, ob'ektning

quyidagi tavsiflari kerak bo'ladi: manzil (joylashgan joy), o'lchamlar tavsifi (xonadonlar), sifat tavsiflari (devorlar turi, qavatlar soni, yoshi, loyihasi, derazalarning yo'nalishi), bitimning tavsifi: sana, ma'lumot manbai va h.k. Ob'ekt haqidagi tavsiflarni to'plash uchun, bozor manbaalariga qo'shimcha ravishda, ro'yxatdan o'tkazish va hisobga olish hujjatlari, hamda vizual ko'rikdan ham foydalaniladi.

Qayta baholashni talab qiluvchi barcha ob'ektlar bo'yicha ma'lumotlarni to'plash bozorni o'rganish va ob'ektning jismoniy hamda huquqiy tavsiflari haqidagi ma'lumotlar manbai asosida rejalashtiriladi.

Ommaviy baholashda bozorni tahlil qilish narxlarning shakllanishi va dinamikasiga ta'sir etuvchi talab va taklifning barcha omillarini o'rganish maqsadiga ega.

Birinchi bosqich – sifatli tahlil va narxlarga ta'sir etuvchi tavsiflarni ajratish.

Ikkinchi bosqich – ma'lumotlarni to'plash va narxga miqdor jihatidan ta'sirni aniqlash imkonini beruvchi tavsiflarni ajratish.

Tahlilning sifatli natijalariga erishish uchun sifatli boshlang'ich ma'lumotlarga ega bo'lish lozim.

#### 4. Baholash modelini yaratish, tasniflash va kalibrlash.

Baholash modelini yaratish bozordagi vaziyatini taxminan tasvirlovchi xonadonning parametrlariga narxning qaysidir darajada bog'liqlik holatini aniqlashdan boshlanadi. Bir marta shakllantirilgan bunday bog'liqlik ko'p marotaba turli xonadonlar uchun qo'llanilishi mumkin. Aniq uy parametrlarining ma'lum ko'rsatkichlar to'plamini mana shu bog'liqlikka keltirgan holda, tegishli hisob-kitoblarni amalga oshirib, baholovchi ushbu xonadonning bozor qiymatining aniq ko'rsatkichiga ega bo'ladi. Bu bog'liqlikning shaklini aniqlash ishlab chiquvchi mutaxassislardan yuqori malakani va mashaqqatli mehnatni talab qiladi, ammo udan aniq xonadonni baholash uchun foydalanish juda oddiy, barcha uchun tushunarli va ayniqsa, bu ish kompyuterda bajarilsa juda kam vaqtni oladi. Aynan shu jihati orqali ommaviy baholashning mohiyati namoyon bo'ladi.



## 5. Sifat nazorati va baholash natijalarini aniqlashtirish.

Modellar orqali olingan baholar mazkur bozorning real sotuv narxlari bilan qiyoslanadi va koeffitsientlar tahlili amalga oshiriladi. Modelni aniqlashtirish uchun baholovchi bevosita ob'ektga chiqish orqali tahlil olib boradi. Asosiy mezon – model natijalarining bozor realliklariga muvofiqligi.

Yuqoridagilarni umumlashtirgan holda, yana bir bora uslubiyatga ahamiyat qaratish lozim: mutaxassis fikri qanchalik oqilonaligi, bozorning esa to'liq ratsional emasligiga qaramay, baholashda mutaxassislarning "to'g'ri" narx shakllanishi haqidagi tasavvurlari emas, balki zamonaviy bozor realliklari hisobga olinishi kerak.

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

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

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

Shu bilan birga, dunyo amaliyotida ijtimoiy va iqtisodiy jarayonlar bir me'yorda kechmayotgan bir vaqtda, baholash faoliyati, muhim faoliyatturi sifatida mamlakatda olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi talab etiladi. Milliy amaliyotimizning joriy va kelgusi holati tahliliy ko'rsatkichlariga asoslangan

holda, yaqin yillarda baholash faoliyatining sifati yanada ortib borishini tavsiflash mumkin. Bunday xulosalar, ayniqsa, jahon moliyaviy inqirozi sharoitida muhim ahamiyat kasb etadi.

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

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

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

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

2. Baholash faoliyatining har bir elementi (komponenti, tarkibiy qismi) ni rivojlantirish, jumladan: baholash qonunchilik bazasini rivojlantirish; baholash uslubiy bazasini rivojlantirish; baholash sub’ektlarini (baholash tashkilotlari, shu jumladan, baholovchilarning o‘zini) rivojlantirish; baholashni amalga oshirish uchun zarur

bo'lgan ma'lumot manbalarini rivojlantirish;litsenziyalovchi organlarni faoliyatini takomillashtirish;ta'lim muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish tizimini rivojlantirish;baholash faoliyati buyurtmachilari (shu jumladan, davlat) ning baholash faoliyatiga qiziqishlarini rivojlantirish;baholash natijalaridan foydalanishni rivojlantirish.

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

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

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

tashkilotning a'zosi bo'lishni tanlash huquqini berish maqsadida, alternativ baholovchi tashkilotlar Assotsiatsiyasini tashkil etish lozim. Shuningdek, tajriba almashish va baholash faoliyati uslubiy bazasini rivojlantirish maqsadida turli mamlakatlarning mutaxassis jamoat tashkilotlari bilan xalqaro aloqalar borasidagi ishlarni faollashtirish, hamda respublika oliy ta'lim muassasalari bilan hamkorlikda oliy malakali baholovchi mutaxassislar tayyorlash ta'lim dasturlarini takomillashtirish, o'quv jarayonida, o'qitish sifatini nazorat qilish jarayonida ishtirok etishni tashkil qilish lozim.

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

Xulosa qilib aytganda, O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyotini bosqichma-bosqich isloh qilish, mamlakatda xo'jalik yuritishning bozor mexanizmlarini takomillashtirish, baholash faoliyatining vujudga kelishi va rivojlanishi bilan kuzatilmoqda. Davlat uning me'yoriy-huquqiy asosini yaratish chora-tadbirlarini izchil amalga oshirmoqda.

O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonun va baholash standartlari asosida ushbu faoliyat turining yuqori xalqaro talablarga javob beradigan huquqiy asosi yaratildi. Respublikada baholash faoliyati deyarli barcha iqtisodiy o'zgarishlarning, shu jumladan unga xos bo'lgan iqtisoiy munosabatlarni shakllantirishning zarur belgisi bo'lib qoldi. Baholash to'g'risidagi qonun hujjatlariga muvofiq davlat baholash ishlarini litsenziyalash, sertifikatlash, umumiy boshqarish va muvofiqlashtirishni amalga oshiradi, bu ishlarni bajarish esa mustaqil baholash tuzilmalarining zimmasiga yuklatilgan. Baholash faoliyati tadbirkorlik faoliyatining bir turiga aylandi.

Korxonalarni davlat tasarrufidan chiqarish, tarkibiy o'zgartirish, xususiylashtirish va aktsiyalashtirish jarayonlarining kengayishi, xorijiy sarmoyaning jalb etilishi, mulkiy va nomulkiy huquqlar bilan turli xildagi operatsiyalarning rivojlanishi, ushbu jarayonlarning ishtirokchilari tomonidan mulkdorlar va davlat o'rtasidagi, shuningdek, mulkdorlar o'rtasidagi mulkiy munosabatlarni yuksak darajada tartibga solishning muqarrar sharti sifatida baholash faoliyatining ahamiyatini oshishiga olib keldi.

Iqtisodiyotning izchil va barqaror rivojlanishini ta'minlashda kelgusi davr uchun puxta va har tomonlama asoslangan chora-tadbirlar, muhim vazifa va yo'nalishlar, turli darajalardagi iqtisodiy taraqqiyot dasturlarning ishlab chiqilishi va aniq belgilab olinishi muvaffaqiyat garovi hisoblanadi. Ayni paytda, bosib o'tilgan yo'l – oldingi davrdagi erishilgan yutuq va natijalarni tanqidiy baholash orqali tegishli xulosalar chiqarish, ular asosida ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish dasturlarini yanada takomillashtirib borish ham muhim printsiplial ahamiyat kasb etadi.

Mustaqillik yillaridan so'ng baholash sohasidagi ilmiy va amaliy izlanishlar, ko'chmas mulkni baholashning o'ziga xos xususiyatlarini joriy etish muammolari va baholash tizimini isloh etish kabi muammolar nisbatan yosh mustaqil soha sifatida shakllanib kelmoqda. Bozor iqtisodiyoti sharoitida bu sohada ilmiy va amaliy izlanishlar olib borish jarayoni jadal sur'atlarda olib borilmokda va albatta mamlakatimizda ham bunday izlanishlar mustaqillik yillaridanok keng tus olgan.

Shu sababli dunyo miqyosida muammoni o'rganish borasida nisbatan ko'proq yutuqlarga erishilgan. Xozirgi vaqtda baholash ishlarini amaldagi texnologik talablar va me'yorlar bilan bajarish dastlabki axborotni qayta ishlash va baholash xujjatlarini tayyorlash bo'yicha hisob-kitobni o'tkazish uchun ish vaqtining ko'p sarflanishi bilan bog'lik.

Texnologik takomillashuv asosida ishlarni amalga oshirish muddatlarini qisqartirishga muxim ahamiyat kasb etdi, chunki uning asosida bozorda ko'char va ko'chmas mulkning aylanishini tezlashtirish va, buning oqibatida, davlat budjetiga kelib tushadigan mablag'lar xajmini oshirish mumkin.

## Nazorat savollari

1. Developmentning namoyon bo'lish mohiyatiniqanday ko'rsatish mumkin?
2. Developer kim va uning ish faoliyati nimadan iborat?
3. Hozirgi kunda, nima uchun turar joy qurilishi bilan shug'ullanuvchi deyarli barcha qurilish tashkilotlari o'zlarini developer deb atashadi?
4. O'zbekiston sharoitida lend – development atamasi qanday ma'noni anglatadi?

## Foydalanilgan adabiyotlar

1. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narhi. -T.: Fan va texnologiya. 2012. -264 b.
2. Shoha'zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i yeyo spravedlivoy stoimosti. – T.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 c.
3. Mikerin G.I., Grebennikov V.G., Neyman Ye.I. Metodologicheskie osnovy otsenki stoimosti imuщestva. -M.: INTERREKLAMA, 2003.-688 s.
4. Alimov R., Berkinov B., Kravchenko A., Xodiev B. Ko'chmas mulkni baholash. -T.: Fan. - 2005. – 232 b.
5. Xodiev B.Yu., Alimov R., Berkinov B.B., Kravcheno A. Biznes qiymatini baholash.-T.: 2007.
9. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma.-T.: Iqtisod-moliya, 2011.-160 b.
10. Shoha'zamiy Sh.Sh. Osnovy privatizatsii, rьnok yoyo ob'ektov i uslug. Uchebnik.-T.: Ibn Sino, 2007. - 928 s.
11. Gryaznova A.G., Fedotova A.M. i dr. Otsenka stoimosti predpriyatiya (biznesa). Uchebnik
12. otsenochnoy d-M.:INTERREKLAMA, 2003.-544 s.
13. Кащук I.V. Osnovy ueyatelnosti: uchebnoe posobie /. – Tomsk: Izd-vo Tomskogo politexnicheskogo universiteta, 2010.- 141 s.
14. Djeyms R.Xitchner Otsenka stoimosti nematerialnykh aktivov. pod nauchnoy redaksiy V.M.Rutgayzera Omega-L “Maroseyka” izdatelstvo Moskva. 2008. – 144 s.
15. Rutgayzer V.M. Otsenka stoimosti biznesa. Uchebnoe posobie. – M.: Omega-L “Maroseyka”, 2008. – 448 s.
16. Berdnikova T.V. Otsenka sennykh bumag: Uchebnoe posobie. -M.: INFRA-M, 2006.-144 s.
17. Busov V., Zemlyanskiy O., Polyakov A. Otsenka stoimosti predpriyatiya (biznesa). – M.: Yurayt, 2013.
18. Shoha'zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari/Darslik. –T.: Fan va texnologiya, 2012.- 212 b.
19. Shoha'zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat/Darslik. –T.: Fan va texnologiya, 2012.-204 b.

## Internet-saytlar

1. [www.press-service.uz](http://www.press-service.uz)
2. [www.uzse.uz](http://www.uzse.uz)
3. [www.gki.uz](http://www.gki.uz)
4. [www.stat.uz](http://www.stat.uz)
5. [www.tfi.uz](http://www.tfi.uz)
6. [www.gov.uz](http://www.gov.uz)

## **IV. AMALIY MASHG‘ULOT MATERIALLARI**

### **AMALIY MASHG‘ULOT UCHUN TAVSIYALAR**

Amaliy mashg‘ulot **maqsadi** tinglovchilarning nazariy bilimlarini amaliy jihatdan mustahkamlashga qaratilgan. Mashg‘ulotlar respublikamizdagi ilg‘or korxonalar va tashkilotlarda o‘tkaziladi hamda amaliy faoliyat bilan mashg‘ul bo‘lgan amaliyotchilar bilan hamkorlikda o‘tkaziladi. Mashg‘ulot davomida tinglovchilar kadrlarni innovatsion boshqarish, innovatsion faoliyat rivojlanishida axborot – kommunikatsiya texnologiyalarini qo‘llanishi, korxonalarda innovatsion faoliyatni boshqarish tajribasi, innovatsion loyihalarni moliyalashtirish, innovatsion loyihalarni iqtisodiy samaradorligini monitoring qilish, O‘zbekistonda milliy innovatsion tizimning rivojlanishi to‘g‘risida amaliy ko‘nikmalar hosil qiladilar.

### **AMALIY MASHG‘ULOTLAR MAZMUNI**

**1 - amaliy mashg‘ulot:** Baholash faoliyatining metodologik asoslari va tamoyillari. Baholash faoliyatining ta‘minot turlari.

Dars shakli baxs-munozara. Ishning maqsadi tinglovchilarda baholash faoliyati rivojlanishining mohiyati va uning shakllanishi hamda amal qilishi xususiyatlarini muhokama etish va ko‘nikma hosil etishdan iborat.

Ishni bajarish uchun quyidagi masalalar muhokama etiladi:

1. Baholash faoliyati rivojlanishning mohiyati va mazmuni.
2. Bilimlarga asoslangan iqtisodiyot va uning xususiyatlari.
3. Baholash jarayon modellari va amal qilish qonuniyatlari.

#### **✎ Muhokama uchun savollar**

**Nazorat savollari: Baholash nima? Baholovchi kasbini egallash va uni takomillashtirish uchun nimalarga ahamiyat berish kerak?. Baholash faoliyatini qanday rivojlantirish mumkin. Baholash maqsadlari nimalardan iborat?**

**2-amaliy mashg‘ulot:** Baholash faoliyatida qo‘llaniladigan yondashuvlar. Baholash faoliyati jarayoni va standartlari



**Dars shakli: Debat usuli. Ishning maqsadi** baholash jarayonida qo‘llaniladigan yondashuvlar, uning huquqiy muhofazasi, himoyasini ta‘minlash va boshqarish borasida muammolarni ilgari surish va muhokama etish. Bunda ilmiy texnika ishlanmalarini tijoratlashtirish, ilmiy kashfiyotlar, ixtirolar va litsenziyalashdagi to‘siqlar borasida debat uyushtiriladi.

**Quyidagi masalalar o‘rtaga tashlanadi:**

- **Mulkni baholashga yondashuvning turlari.**
- **Baholanayotgan mulkning bozor qiymatini aniqlash uchun baholash usullarini tanlash tahlili.**
- Ilmiy texnika ishlanmalarini tijoratlashtirish strategiyasi. Ilmiy kashfiyotlar, ixtirolar va litsenziyalash borasida davlat siyosati.

**Nazorat savollari:** Baholash faoliyati jarayoni . Baholash faoliyati standartlari. Baholash faoliyati yondashuvlari. Baholash faoliyati huquqiy bazasi. Ilmiy kashfiyotlar. Ixtirolar . Litsenziyalash .

**3-amaliy mashg‘ulot:** Mulk qiymatini uning turlari hamda hususiyatlari bo‘yicha baholash.

Dars shakli: Keys - stadi.

Keys-stadi – O‘zbekistonda baholash faoliyat: boshqarish-o‘zgarish-natija.

**Nazorat savollari:** Mulk qiymati. Mulkning turlari. Mulkning hususiyatlari. Mulkiy komplekslar. Baholash maqsadlari..

**4-amaliy mashg‘ulot.** Baholash faoliyatining rivojlanishi istiqbollarini belgilovchi omillar.

**Ishning maqsadi** sodir bo‘ladigan amaliy vaziyat va undan chiqib ketish, maqsadga muvofiq yechimini topishga qaratilgan. Bu borada quyida keys orqali masala ko‘rib chiqiladi.

Baholashni amalga oshirishdan avval baholovchi baholash ob’ekta haqida kerakli ma’lumotlar to‘plashi lozim. Ma’lumot baholovchi tomonidan turli

manbalardan olinadi. Ammo bunda barcha manbalar ishonchli bo‘lmog‘i darkor. Baholash faoliyatini ta‘minlovchi informatsion omil o‘zida quyidagilarni mujassamlashtiradi:

- Kerakli ma‘lumotni baholashni amalga oshirishdan avval va baholash mobaynida izlash (normativ-huquqiy asos, baholash ob‘ektlari haqida ma‘lumot, buyurtmachi vazifalari va imkoniyatlari, region rivojlanishi).
- Iqtisodiy ta‘sirlarning baholovchi faoliyati natijalariga ta‘sirining tahlili.
- Kelishuvlar to‘g‘risidagi ma‘lumotlar bazasi baholovchining qo‘l ostida bo‘lishi.
- Ma‘lumotlar tahlilini algoritmlash, avtomatlashtirish, natijalarni matematik modellashtirish.

Turli ko‘rsatkichlarga ko‘ra ma‘lumotlar moliyaviy, huquqiy, boshqaruv, texnologik, iqtisodiy turlarga bo‘linadi

**Nazorat savollari:** Tuzatishlar tartibini tushuntiring. Gudvil tushunchasiga izoh bering. Asosiy fondlar nima va ularning qanday turlari mavjud. Tannarxdan yutish usulining mohiyatini ochib bering

O‘zbekistonda baholash faoliyatini rivojlanish istiqbollari.

Amaliy mashg‘ulotlarni tashkil etish bo‘yicha professor-o‘qituvchilar tomonidan ko‘rsatma va tavsiyalar ishlab chiqiladi. Unda talabalar asosiy ma‘ruza mavzulari bo‘yicha olgan bilim va ko‘nikmalarini amaliy masalalar yechish orqali yanada boyitadilar. Shuningdek darslik va o‘quv qo‘llanmalar asosida talabalar bilimlarini mustahkamlashga erishish, tarqatma materiallardan foydalanish, ilmiy maqolalar va tezislarni chop etish orqali talabalar bilimini oshirish, masalalar yechish, mavzular bo‘yicha ko‘rgazmali qurollar tayyorlash va boshqalar tavsiya etiladi.

## **V. KEYSLAR BANKI**

### **BIRINCHI NAMUNA.**

Mavzu: Baholash faoliyatining metodologik asoslari va tamoyillari.

Baholash faoliyatining ta'minot turlari

Dars shakli: Keys - stadi.

Reja

Keys-stadi – O'zbekistonda baholash faoliyati: boshqarish-o'zgarish-natija.

#### **1. Tarixiy aspektlari.**

- a) baholash faoliyatida rivojlantirish yo'lllari.
- b) o'zgarishlar (ilmiy salohiyat, texnologik o'zgarishlar, ishlab chiqarish jarayoni)

#### **2. O'zgarish omillari.**

2.1 Inson intellekti riojiga bo'lgan yangicha siyosat:

- a) baholash ko'nikmasini shakllantirishga yo'naltirilgan o'quvlar, malaka oshirish.
- v) ish sifatini boshqarish.
- s) kommunikatsiya, motivatsiya.
- d) kadrlarni jalb qilish, tanlash va joy-joyiga qo'yish, shartlarini o'zgartirish.
- ye) ma'lumotlar bankini shakllantirish.
- j) kasaba uyushmasi bilan munosabatlarni shakllantirish.
- z) mehnatga haq to'lash siyosati.

#### **3. O'zgarish natijalari**

- a) baholash faoliyati orqali ichki bozorni hamda tashqi bozorni egallash uchun harakatlar.
- b) yangicha o'zgarishlarni doimiy olib borish.
- s) mehnat unumdorligini oshirish.
- d) mehnat haqini oshirish.
- ye) olingan foyda inson resurslarni ilxomlantirish (motivatsiya) hamda ishning natijalariga qiziqish orqali amalga oshirilganligini tan olish.

## **IKKINCHI NAMUNA.**

Mavzu: Baholash faoliyatida qo‘llaniladigan yondashuvlar. Baholash faoliyati jarayoni va standartlari

Mashg‘ulot shakli: Keys-stadi

### **Reja**

#### **I. Mavzuning umumiy tavsifi.**

#### **II. Amaliy vaziyat bo‘yicha vaziflarni yuklatish.**

2. Baholash faoliyatini amalga oshirish borasida O‘zbekiston va xorij tajribasini taqqoslash yuzaga kelgan taklif va hulosalarni ishlab chiqish iqtisodiyotni rivojlantirishda baholash jarayonini rivojlantirish dastlabki shart sharoitlarni izohlash.

3. Sohalar bo‘yicha innovatsion rivojlanishni qaror toptirishda resurs imkoniyatlarini baholash.

4. Rivojlanishning innovatsion tipi bo‘yicha quyidagilar aniqlanishi kerak.

- innovatsiyani baholash uslubi
- innovatsiyalash darajasi.
- innovatsiyaning natijaviyligi.

#### **III. Tinglovchilarga uslubiy ko‘rsatmalar berish.**

1. Guruhlarga ajratish (3-4 kishi 1ta guruhga biriktiriladi).

2. Guruhlar yuklatilgan topshiriq bo‘yicha o‘z javoblarini namoyish etadi. 1 guruhning javobini boshqa guruhlar eshitib boradi va fikrlarning to‘g‘ri yoki noto‘g‘ri ekanligi yuzasidan (tanqidiy) mulohaza yuritadi.

3. Guruh a‘zolari yoki boshqa guruhdagilarning fikr-mulohazalari ob‘ektiv baholanadi. Himoya qilinayotgan takliflarga ishtirokchilarning qo‘shilishi yoki «qo‘shilmasligi» aniq dalillar bilan isbotlab berilish kerak.

4. Javoblar ko‘proq amaliyotdagi vaziyatlarga asoslangan holda bo‘lishiga asosiy e‘tibor berilish talab etiladi.

5. Trener va guruhdagi tinglovchilar har bir guruh chiqishlarida keltirilgan fikr-mulohazalar yuzasida yakuniy xulosalar chiqaradi.

## UCHINCHI NAMUNA.

**Mavzu:** Mulk qiymatini uning turlari hamda hususiyatlari bo'yicha baholash

**Mashg'ulot shakli:** Guruhlar dinamikasi

Maqsadli guruh: Oliy ta'lim professor-o'qituvchilari

Mashg'ulotning umumiy maqsadi: Mulk qiymatini uning turlari hamda hususiyatlari bo'yicha baholash

Mashg'ulot davomida baholash jarayonida izchil tashkiliy tuzilmani maqsadga muvofiq shakllantirish nazarda tutiladi. O'qituvchi tinglovchilarga muhokama etilayotgan masala yuzasidan guruhlariga maslahat berib boradi. O'qituvchining asosiy e'tibori tinglovchilarda qo'yilgan amaliy o'yin vazifasini to'g'ri tushunish va hayotiy tajribadan kelib chiqqan holda amaliy tavsiyalar ishlab chiqishga qaratilgan bo'lishi kerak.

Guruhlardagi tinglovchilar amaliy ish faoliyatida tashkilotning ichki va tashqi aloqalari hususiyatlari, bunday aloqalarning tashkilotning ichki holatiga ta'siri va bu ta'sir tashkiliy tuzilmada qanday aks etish tashkilot muvaffaqiyatli faoliyatini taminlash uchun samarali tashkiliy tuzilmani shakllantirish ustidan munozara yuritishlari lozim.

**Mashg'ulot o'tkazish tartibi.**

Mashg'ulotda ishtirok etadigan tinglovchilar sohalar bo'yicha kichik guruhlariga ajratiladi. O'qituvchi keys stadi mashg'uloti talablarini tushuntirishdan oldin tinglovchilar bilan quyidagi masalalar bo'yicha fikr almashadi (45 min):

1. Baholash guruhlari tashkiliy tuzilma bo'yicha olingan nazariy bilimlarni mustahkamlash maqsadida fikr almashish (10 min).
2. Baholash faoliyati haqida axborot berish (10 min).
3. Turli yo'nalishga taalluqli guruhlar bilan bo'ladigan aloqalarini aniqlash borasida munozara (5 min).

Tinglovchilar bilan fikr almashish yakunlanib, keys mashg'ulotining shartlari bajariladi:

a) Guruhlarda muhokama etiladigan savollar:

1. Belgilangan xizmat vazifalari miqyosidagi aloqalarni aniq ifodalab bering.
2. Qanday vazifalar va tadbirlarni jamoa bilan muvofiqlashtirish zarur va qanday masalalarni loyiha rahbari o‘zi hal qilishi kerak deb hisoblaysiz?
3. Qanday tashkiliy tuzilma loyiha bo‘yicha qo‘llanilishi maqsadga muvofiqligi haqida xulosa bering.
  - b) amaliy vaziyatlar bo‘yicha munozaralar maqsadi va vazifasini tushuntirish.
  - v) guruhlarda amaliy vaziyat muhokamasini uyushtirish.
  - g) Guruhlar faoliyatidagi muloqotga ko‘mak berish.
  - Guruhlarda ishlash, amaliy vaziyat muhokamasi bo‘yicha guruhlar fikrini ishlab chiqish (25 min).
  - Amaliy vaziyat topshiriqlari bo‘yicha taqdimot (20 min).
  - Taqdimot natijalari umumlashtirish va muhokama o‘tkazish (10 min).

#### **TURTINCHI NAMUNA.**

**Mavzu:** Baholash faoliyatining rivojlanishi istiqbollarini belgilovchi omillar.

Mashg‘ulot shakli: Keys stadi

Mashg‘ulot maqsadi tinglovchilarda baholash faoliyatining kelajak istiqbolini izlab topish uchun zarur bo‘lgan tadbirlar ko‘lamini ishlab chiqishlari borasida qo‘nikma hosil qilish:

- tashkilot istiqbolini belgilovchi strategiyani ishlab chiqish;
- tashkilotning imkoniyatlari doirasida ichki va tashqi omillarni aniqlash;
- tashkilot faoliyatiga ta’sir etuvchi salbiy holatlarga baho berish;
- tashkilotning istiqboldagi strategiyasini amalga oshirish bo‘yicha ko‘nikmani shakllantirish.

#### **Amaliy mashg‘ulot tavsifi.**

1. Mavzu haqida tinglovchilar bilan qisqacha baxs munozara yuritish (15 daqiqa)

Baxs munozara jarayonida o‘qituvchi tinglovchilar e’tiborini innovatsion taraqqiyot tadbirkorlik faoliyatining ajralmas qismi ekanligiga qaratish lozim.

Chunki, tadbirkorlik 3 ta muhim poydevor asosida quriladi: shaxsiy qobiliyat, iqtisodiy manfaat va tashkiliy boshqaruv mahorati.

2. Tinglovchilarni kichik guruhlariga ajratish.

3. Mavzu bo'yicha kichik guruhlariga vazifalar qo'yish:

■ Tashkilotning innovatsion taraqqiyot natijalari holati bo'yicha aniq misollarda izohlab berish;

■ Innovatsion rivojlantirish qobiliyatini qanday shakllantirish kerak deb hisoblaysiz?

■ Baholash tashkilotlaridagi kadrlarini boshqarish bo'yicha takliflaringiz.

4. Kichik guruhlarda ishlash jarayoni. O'qituvchi kichik guruhlar faoliyati davomida qo'yilgan vazifalarni bajarishlari yuzasidan maslahat berib boradi.

5. Guruhlar chiqishini muhokama etish. Bunda navbatma-navbat kichik guruhlar o'z xulosalarining taqdimotini auditoriyaga havola etadi. Boshqa guruhdagilar muxolif sifatida baxsda ishtirok etadilar.

6. Yakuniy xulosa chiqarish.

O'qituvchi yakunlovchi xulosa chiqarishidan oldin har bir guruhning kuchli va zaif tomonlarini aytib o'tadi. Keltirilgan fikr yuzasidan tinglovchilardan qayta javob oladi (10 daqiqa).

Munozara tugagach o'qituvchi mavzu bo'yicha erishilgan natijalar yuzasidan xulosa chiqaradi.

### ***Nomoddiy aktivlar va ularni baxolashga nisbatan uchta yondashuvning qullanilishi.***

1. Ixtiro qiymatini baxolash mexanizmi.
2. Tovar belgisining qiymatini baxolash mexanizmi.
3. Obligatsiyalar qiymatini baxolash.
4. Aktsiyalar qiymatini baxolash.
5. Aylanma aktivlarni baxolash.
6. Kompaniyalar qiymatini oshirish strategiyasi.
7. Biznes qiymatini baholashda qiyosiy yondashuvlarning qo'llanilishi.

- 8.** Investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va baholash.
- 9.** Korxonalar qiymatini baholashda risklar tahlili.
- 10.** Kredit tashkilotlari aktivlarini boshqarish va investitsion baholash.
- 11.** Investitsiya loyihalari bo'yicha risklarni baholash va boshqarish.
- 12.** Baholash, ipoteka va rieltorlik faoliyatlarining o'zaro bog'liqligi.
- 13.** Mulknı baholashda daromadli yondashuvning qo'llanilishi.
- 14.** Xususiylashtirilayotgan ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash.
- 15.** Mulknı baholash jarayonini takomillashtirish.
- 16.** O'zbekistonda intellektual mulk bozorini rivojlantirish masalalari.
- 17.** Aktsiyalar va obligatsiyalarnı baholash mexanizmi.
- 18.** Baholashning mazmun-mohiyati va uni ahamiyati
- 19.** Baholash faoliyatida qimmatli qog'ozlar qiymatini baholashning umumiy metodologiyasi.



## VI. GLOSSARIY

**Baholash jarayoni** - narx(baho) haqida xulosa chiqarish uchun ma'lumotlar tahlilini o'z ichiga olgan, masalani asta-sekin hal etish tadbiri.

**Bozor** - narxlar mexanizmi orqali haridorlar va sotuvchilarni uchrashtirishning iqtisodiy amali.

**Baholash haqidagi hisobot** - baholovchining narx haqida o'z fikrini tasdiqlash uchun taqdim etadigan hujjati. Hisobot qisqa (bir betlik) yoki to'liq (bayon) shaklda tayyorlanishi mumkin. Hisobot odatda quyidagilarni o'z ichiga olgan bo'lishi kerak: a) titul varag'i; b) baholanayotgan mulk va u bilan bog'liq huquqlarning bayoni; v) baholash narxi; g) baholash muddati; d) ehtimollar va cheklovchi shartlar; e) to'plangan axborot va narx qiymati haqida fikr olish uchun qo'llanilgan usullar ta'riflangan asosiy qism; j) turli usullar yordamida olingan natijalarni muvofiqlashtirish; z) ilovalar, fotosuratlar va boshqa ma'lumotlar.

**Baholangan qiymat** - ma'lumotlarning tahliliga asoslangan, baholovchi aniqlagan baholash narxi.

**Baholash** - narxni aniqlash jarayoni yoki natijasi, narx qiymati haqida fikr yoki uni baholash.

**Baholovchi** - ko'chmas mulkni baholash tajribasiga, tayyorgarligiga va malakasiga ega bo'lgan shaxs.

**Bino (inshoot) pasporti** - bino (inshoot) haqida texnik va texnik- iqtisodiy ma'lumotlarni, uning texnik holati va binoning butun xizmat qilish muddati davomidagi qurilish konstruksiyalarini saqlash va ta'mirlash bo'yicha bajarilgan ishlarni hisobga olgan hujjat.

**Bino (inshoot) ni pasportlashtirish** - bino va inshoot haqidagi texnik va texnik- iqtisodiy ma'lumotlarni hisobga olish va ularning texnik holatini baholash bo'yicha ishlarni tashkil etish.

**Birlikning joriy qiymati omili** - diskontning berilgan qo'yilmasi hisobga olingan holda ma'lum davr oxirida olinadigan joriy 1 so'm.

**Bozor qiymati** - bu ko'chmas mulkdagi biror bir manfaatning (mulk huquqlari, masalan, meros bo'lib qolgan ijara huquqlarining va h.k.) erkin bozordagi eng ehtimolli sotilish qiymati. Yoki, haridor va sotuvchi rozi bo'lgan pul yoki pul ekvivalentida ifodalangan qiymat. Bunda ulardan birontasi ham mushkul holatga tushib qolmaydi, ikkovi ham o'ziga xos asoslarga ega bo'ladi, etarlicha xabardor bo'lishadi va o'z manfaatlariga ko'ra ish ko'rishadi.

**Bozor narxi** - kelishuvda to'langan summa - bu tarixiy dalil. Bozor narxi - albatta yaxshi xabardor bo'lmasada, bosimdan ozod bo'lgan va mustaqil ish ko'rgan haridor va sotuvchi o'rtasidagi muzokaralar natijasida amalga oshirilgan kelishuv narxi.

**Baholash sanasi** - baholash haqidagi fikr kuchga ega bo'lgan muddat.

**Birlik amortizatsiyasiga pul qo'yish** - kreditning kamayayotgan qoldig'i bo'yicha hisoblanuvchi foiz sharoitida bir pul birlik kreditni to'lash uchun zarur davriy to'lov.

**Bino (inshoot) inventarizatsiyasi** - ob'ektlarning asl texnik holatini davriy tekshirib va qurilmalar qiymatini belgilab, ularni ro'yxatga olish.

**Bino va inshoot uchun kapitallashtirish koeffitsienti** - bino va inshootlarga taalluqli daromadni, binoda hisobga olingan kapitalni kapitallashtirish uchun qoldiq texnikasida foydalaniluvchi koeffitsient.

**Bino (inshoot)lar chidamliligi** - ekspluatatsiya jarayonida texnik xizmatlar va davriy ravishda ta'mirlash ishlari bajarilgan holda ob'ektlarning ma'lum vaqt mobaynida ishga qodirligini saqlash xususiyati.

**Bino (inshoot)lar ishonchliligi** - ob'ektlarning belgilangan chegarada va ma'lum sharoitlarda o'zlarining asosiy xususiyatlarini saqlab qolgan holda, yuklatilgan vazifalarni bajarish qobiliyatidan iborat bo'lgan xossalari.

**Bino va inshoot uchun qoldiq texnikasi** - bino va inshootlar qiymatini baholash usuli. Qoldiq texnikasiga muvofiq, er maydoniga to'g'ri keladigan daromad chiqarib tashlanganidan keyingi sof muomala daromadining qoldig'i binolarga tegishli daromadni tashkil etadi. Binolardan tushgan daromadlarni kapitallashtirish uchun ishlatiladigan koeffitsient ham mablag' daromadini, ham mablag' qaytishini hisobga oladi. Erga tegishli daromad faqat mablag'dan tushgan daromadni hisobga oladigan koeffitsient bo'yicha kapitallashtiriladi. Bu ikkita qiymat ko'rsatkichlarining summasi ob'ektning umumiy qiymatini beradi.

**Vazifaviy (ma'naviy) emirilish** - ma'lum inshootning yangi bino bilan qiyoslaganda foydalilikni ta'minlashga nisbatan noqodirligi oqibatida qiymatning yo'qolishi.

**Vazifaviy foydalilik** - loyihani bozor andozalari bilan solishtirish ko'rsatkichi.

**Garov xat, yoki ipoteka** - moliyaviy majburiyat, unga ko'ra qarz beruvchi yoxud qarzdor qarzni to'lash uchun mulkni garovga qo'yadi; tilxatli oddiy vekseldan iborat.

**Garov qiymati** - ipoteka qarzini ta'minlash maqsadidagi aktivning qiymati; shuningdek, ipoteka qarzining bozor qiymati.

**Davr ichidagi birlikning to'plangan summasi** - mazkur omil har bir davr oralig'i so'nggida deponlashtirilgan teng summalar seriyasining qiymati butun belgilangan muddat tamom bo'lishi bilan qanday bo'lishi kerak, degan savolga javob beradi.

**Daromadning umumiy qo'yilmasi** - sof muomala daromadini daromad keltirayotgan ko'chmas mulkning sotilish narxiga yoki qiymatiga bo'lish orqali olinadigan matematik koeffitsient. Shuningdek, kapitallashtirishning umumiy koeffitsienti deb ham ataladi.

**Daromad multiplikatori** - mulk keltiradigan davriy daromadga karra bo'lgan summa sifatida mulk qiymatini ifodalaydigan koeffitsient.

**Daromad** - moliyaviy va boshqa foydalar.

**Daromadli yondoshuv** - qiymat kelgusi daromad uchun huquqlarning joriy qiymatiga tengdir, degan ehtimolga asoslangan ko'chmas mulkni baholashning an'anaviy usullaridan biri.

**Daromadning ichki qo'yilmasi** - investitsiyalardan tushgan diskontlangan daromadlar investitsion harajatlarga tenglashadigan qo'yilma.

**Daromad keltiruvchi mulk** - o'z egasiga davriy daromad keltiruvchi mulk, masalan, idora binosi yoki turarjoy majmuasi.

**Deflyatsiya** - narxlarning umumiy darajasining pasayishi.

**Diskont, ajratma** - kredit olish maqsadida to'lanadigan pul summasi. Kredit taqdim etilayotgan vaqtda uning asosiy summasidan chiqarib tashlanadi.

**Diskontlash** - investitsiyalardan tushgan pul kirimlarini ularning joriy qiymatiga keltirish jarayoni.

**Daromadning umumiy qo'yilmasi** - sof muomala daromadini daromad keltirayotgan ko'chmas mulkning sotilish narxiga yoki qiymatiga bo'lish orqali olinadigan matematik koeffitsient. Shuningdek, kapitallashtirishning umumiy koeffitsienti deb ataladi.

**Yemirilishni to'g'ridan-to'g'ri ustiga qo'shib hisoblash** - daromadga soliq solish maqsadida emirilishni ustiga qo'shib hisoblash usuli. Unga ko'ra, aktivning harid qilinishiga ketgan dastlabki harajatlari va uning likvidatsion qiymati o'rtasidagi farq emirilishni ustiga qo'shib hisoblashning butun muddati davomida, teng ulushlarda chiqarib tashlanadi.

**Yemirilishni ustiga qo'shib hisoblash usuli** - soliq solishda - aktivlarning ma'lum turlari bo'yicha emirilish uchun tutib qolingani soliq summasini aniqlashda foydalaniluvchi usul. Umuman emirilishni ustiga qo'shib hisoblash usullari to'g'ri va tezkor usullarga bo'linishi mumkin.

**Yemirilish** - ob'ekt jismoniy holatining yomonlashuvi va uning ma'naviy emirilishi tufayli qiymatning yo'qolishi. Yig'ilib qolgan emirilish ob'ektning baholash muddatidagi tiklanma (o'rindoshlik) ning joriy qiymati va haqiqiy bozor qiymati o'rtasidagi farq sifatida ta'riflanadi.

**Yemirilishni ustiga qo'shib hisoblash** - buxgalterlik hisoblarida ma'lum qilingan va kompaniya aktivlarining o'rnini bosish uchun hisoblab ustiga qo'shilgan mablag'lar miqdorini aks ettiruvchi summa.

**Yer rentasi** - ijarachi er ijarasi haqidagi shartnomaga ko'ra kiritadigan to'lov.

**Yer bitimi** - bu shartnomaga ko'ra sotuvchi er maydoni uchun birinchi pul to'lovini oladi, ammo odatda qarzni butun yig'indisi to'lanmagunicha mulk titulini bermaydi.

**Yer maydoni** - mazkur ko'chmas mulkning huquqiy tarifida belgilangan hudud maydoni ko'rinishidagi ko'chmas mulk qismi.

**Yer 1. Maydon zahirasi, hudud. 2. Ko'chmas mulk atributini belgilovchi hudud maydoni ko'rinishidagi xususiy mulk.**

«Yer» atamasining odatdagi ma'nosi quruqlikning suv bilan qoplanmagan maydonini anglatadi, bu so'zning huquqiy mazmuni esa ko'chmas mulkni bildiradi (bu mazmunda ham er atamasi zamin emas, hudud ma'nosida ishlatiladi).

**Yer uchun qoldiq texnikasi** - binolarning qiymati ma'lum bo'lgandagi er qiymatini baholash usuli.

**Jismoniy emirilish** - ichki jarayonlar va tashqi omillar ta'siri ostida umuman bino (inshoot) larning hamda ularning alohida tarkibiy qismlari, konstruktsiyalari, muhandislik tizimlarining dastlabki ekspluatatsion xususiyatlarini yo'qotishi.

**Jismoniy emirilish** - bu ekspluatatsiya jarayonidagi tabiiy jarayonlar hisobiga qiymatning yo'qolishi. U emirilish va buzilish, chirish, zanglash, sinish va konstruktiv nuqsonlarda ifodalanadi.

**Zilzilabardoshlik** - bino (inshoot) ning odamlar xavfsizligi, qurilish konstruktsiyalari va qimmatli jihozlar butligini ta'minlagan holda, hisobiy kuchga ega bo'lgan zilzila ta'sirlariga qarshi turish qobiliyati.

**Zonalashtirish** - hududni rayonlarga bo'lishga va har bir ajratilgan rayonda erdan foydalanish xususiyati va sur'atini belgilovchi qoidalarni belgilashga imkon beradigan huquqiy qurol.

**Ijara** - Kelishuv, bunga ko'ra mulkdor renta to'lanishi sharti bilan ma'lum muddatga yollovchiga ob'ekt uchun mulk huquqini emas, balki foydalanish va maxsus egalik qilish huquqini beradi.

**Ijarachi** 1. Eng yuqori kredit reytingiga va eng kam tavakkalga ega, deb hisoblangan shaxs. 2. Yollovchi.

**Investitsiyalar** - daromadlar yoki foyda olish uchun pul mablag'larini kiritish; daromadlar yoki foyda olish uchun harid qilingan mulk.

**Investitsiyaning foydali ish koeffitsienti** - investitsiyalar uchun daromadning ichki qo'yilmasi.

**Investitsiyani qaytarish yoki uning o'rnini qoplash** -sarmoyadorning boshlang'ich investitsiyalar summasini olishini anglatadi. Bu summa aktivga egalik qilish davri ichida qiymatning yo'qolishini aks ettiradi.

**Inflyatsiya** - odatda iste'mol narxlari ko'rsatkichi bilan o'lchanadigan valyutaning harid qilish qobiliyatining pasayishi.

**Ishlar doirasiga ko'ra ajratish usuli** - harajatli yondoshuvdagi baholash usuli; harajatlar duradgorlik, tosh terish, san-texnika va boshqa shu kabi ishlarning turli ko'rinishlari bo'yicha guruhlarga ajratiladi.

**Iqtisodiy renta** - ijara haqidagi shartnomada belgilangan bitim rentasidan farq qiluvchi, binodan tushgan yalpi renta daromadlarining bozor tomonidan belgilangan summasi. Iqtisodiy nazariyaga ko'ra - omilni ishlab chiqarishda ishlatish uchun zarur bo'lgan miqdordan ortiq qo'shimcha kirimlar.

**Iqtisodiy emirilish** - raqobat yoki atrofdagi erdan foydalanish variantlarining o'zgarishlari kabi baholanuvchi mulkka nisbatan tashqi bo'lgan omillar harakati natijasida qiymatning yo'qolishi. Qarang: emirilish.

**Invud omili** - odatdagi annuitetni baholashda foydalaniladigan multiplikator. Uilyam Invud sharafiga nomlangan. Birlikning davr ichidagi joriy qiymati.

**Ipoteka** - qarzni qoplash uchun o'z mulkini garovga qo'yish.

**Kadastr** - bu tegishli ob'ektni davriy yoki uzliksiz kuzatishlar orqali tuzilgan ma'lumotlar to'plami.

**Kapitallashtirish** - kelgusida kutilgan daromadlarni bir vaqtda mazkur pallada olinadigan qiymatga aylantirish.

**Kapital o'rnini qoplash (qaytarish) ning to'g'ri chiziqli me'yori** - ko'chmas mulkda - aktivning hayot muddati davomida uning qiymati davriy tarzda bir tekisda, masalan, 50 yil davomida yiliga 2% ga pasayib borishi kutilgan holdagi kapitallashtirish koeffitsienti qismi. Bunda ularning ekspluatatsiyasiga yo'l qo'yib bo'lmaydi yoki maqsadga muvofiq emas (uning soz yoxud ishga yaroqlilik holatini tiklab bo'lmaydi yoki maqsadga muvofiq emas).

**Kondominium (o'zaro egalik qilish)** - mulkning huquqiy shakli bo'lib, unga ko'ra ob'ekt shaxsiy mulk va o'zaro mulkning tarkibiy qismlariga bo'linadi.

**Kapitallashtirish koeffitsienti** - daromadlar oqimini kapital qiymatning yagona yig'indisiga qaytadan hisoblashda foydalaniluvchi qo'yilma. Kapital qiymatning yagona summasi davriy daromadning kapitallashtirish koeffitsientiga nisbati kabi hisoblab chiqiladi. Ko'chmas mulk sohasida kapitallashtirish koeffitsienti foizni va ko'p hollarda - qaytarma investitsiyani o'z ichiga olishi kerak.

**Kapital daromadi** - pul mablag'lari kirimlari va qayta sotuvdan tushgan pul bilan aniqlanadigan boshlang'ich xususiy kapital daromadining ichki qo'yilmasi. Soliqlar to'langunga qadar va to'langanidan keyingi ikkita qo'yilma mavjuddir.

**Kapitallashtirish me'yori** - ko'chmas mulkning bozordagi qiymatining o'zi keltirgan sof daromadga munosabati.

**Ko'chmas mulk** - er va undagi inshootlar hamda faqat er uchun ishlatiladigan atama. Ko'chmas mulk - bu er maydonlari va u bilan uzviy bog'liq bo'lgan hamma narsalar, ya'ni: binolar, inshootlar, boshqa mulk majmualari, ko'p yillik daraxtlar hamda er osti boyliklari. Ko'chmas mulk boshqa joyga olib o'tilishi unga ziyon etkazadigan mulk sifatida ta'riflanadi.

**Ko'chmas mulkning huquqiy ta'rifi** - maydon va ko'chmas mulk ob'ektining ta'rifi bo'lib, unga ko'ra ular sudda ishni ko'rish uchun maqbul holda bir ma'noda tenglashtirilishi mumkin.

**Ko'chmas mulk huquqlari** - ko'chmas mulkdan foydalanish, egalik qilish va boshqarish bilan bog'liq mulk huquqlari.

**Ko'chmas mulk bozori** - bu mulk huquqlarini berishga, narxlarni belgilashga, erdan foydalanish va uni yaxshilashlar (binolar, inshootlar, daraxtlar) ning raqobat qiluvchi turlari o'rtasida hududlarni qayta taqsimlashga imkon beradigan mexanizmlarning muayyan to'plami.

**Likvidatsion qiymat** - mulkning iqtisodiy hayot muddati so'nggida taxmin qilingan qiymati.

**Likvidlik** - aktiv pulga o'tkazilishi mumkin bo'lgan engillik.

**Mablag' qaytishining samarali me'yori** - diskontning umumiy koeffitsienti va qo'yilmasi o'rtasidagi farq. Emirilish oqibatida yo'qoluvchi qiymatning ulushiga ko'ra o'lchangan mablag' qaytarilishining har yilgi me'yori.

**Mahalliy sharoitlar uchun tuzatish koeffitsienti** - respublikaning turli shaharlarida qurilish bahosidagi farqlarni hisobga olish uchun qo'llanuvchi koeffitsient.

**Ma'naviy emirilish** - binolar (inshootlar) ning baholash vaqtida ko'rsatilgan me'yoriy, hajmli-rejali, me'moriy-konstruktiv, sanitar-gigienik va texnologik talablarga mos kelmasligi.

**Majburiyat** - biror bir shaxs mulk sotib olganida va shaxsiy javobgarlikni qabul qilmasdan ipoteka to'lovlari bo'yicha majburiyatni o'z zimmasiga olganida vujudga keluvchi majburiyat. Shaxsiy javobgarlikni birinchi qarz beruvchi o'z zimmasiga oladi.

**Muomala harajatlari** - qarz xizmati va daromad soliqlari ichiga kirmagan daromad keltirayotgan mulkning ekspluatatsiyasiga ketgan harajatlar.

**Mustaqil baholash** - malakali, manfaatdor bo'lmagan taraf bajaradigan mulk qiymatining baholanishi.

**Muvozanatlik tamoyili** - baholash tamoyili bo'lib, unga ko'ra erning maksimal qiymatini olishni ta'minlaydigan ishlab chiqarishdagi turli omillarning optimal birikmasi erdan foydalanishning istalgan turi uchun mavjud bo'ladi. Shuningdek, proporsionallik tamoyili sifatida ham ma'lumdir.

**Muvofiqlik tamoyili** - baholash tamoyili, unga ko'ra ob'ektning bahosi uning me'moriy uslubi, qulayliklar va xizmatlar darajasi, bozor ehtiyojlariga qanchalik javob bera olishiga bog'liq bo'ladi.

**Mulk huquqi** - o'z xohishiga ko'ra biror bir mulkka egalik qilish, foydalanish va boshqarish, o'z vakolatlarini boshqa shaxsga berish, mulkni garov tariqasida ishlatish yoki unga nisbatan boshqa usullarni qo'llash, o'z mulkini boshqa shaxsga xususiy qilib yoki boshqarish uchun taqdim etish hamda o'z mulkiga nisbatan qonunga xilof bo'lmagan istalgan ishlarni qilish huquqi. Qonuniy egalik qilish huquqi - bu mazkur mulkga shaxsiy ega bo'lish imkoniyati. Foydalanish uchun qonuniy huquq mulkdan foydalanish imkoniyatini taqdim etadi. Boshqarish uchun qonuniy huquq - bu mulkning huquqiy taqdirini aniqlash imkoniyati (biror shaklda musodara qilish, buzib tashlash va h.k.).

**Murakkab foiz** - asosiy summa kabi xuddi shunday avval ustiga qo'shib hisoblangan istalgan foizlar uchun olinadigan foiz.

**Narx** - xususiy mulk ob'ekti uchun to'lanadigan summa. Odatda pulda ifodalanadigan istalgan summa.

**Negiziy qo'yilma** - birinchi toifali haridorlarga taqdim etiluvchi qisqa muddatli kreditlar bo'yicha bank tomonidan undiriladigan foiz qo'yilmasi.

**Negiziy renta** - foiz ijarasi yoki muomala harajatlari o'sishini ko'zda tutgan ijara vaqtida er egasiga tegishli ijara to'lovining eng kam qo'yilmasi.

**Oldindan ko'rish tamoyili** - baholash tamoyili bo'lib, unga ko'ra daromadlarning joriy qiymati yoki kelgusida mulkga egalik qilishdan kutiladigan boshqa foydalar tomonidan qiymat aniqlanadi.

**Omil** - boshqa songa ko'paytirilganidan so'ng ma'lum natija beradigan istalgan son yoki simvol; koeffitsientga teskari miqdor.

**Option** - ko'chmas mulk egasining boshqa tomonga taqdim etadigan belgilangan narx va shartlarga ko'ra muayyan vaqt davomida mulkni sotib olish yoki ijaraga olish huquqi.

**Odatdagi ainuitet** - har bir davrning oxirida olinadigan yoki to'lanadigan teng davriy kirimlar yoki to'lovlar seriyasi.

**Pul mablag'lari** - respublikaning qonuniy to'lov mablag'larida ifodalangan pul summolari yoki ularning talabga ko'ra to'lanishi kerak bo'lgan ekvivalenti. U absolyut likvid aktividir.

**Pul ekvivalenti** - joriy qiymatning pul summasiga keltirilgan, moliyaviy shartlar qiymatini hamda mazkur ob'ektga taalluqli istalgan bepul xizmatlarni e'tiborga oluvchi mulk narxi.

**Pul birligining oltita amali** - (mazkur oltita amaldan har birining izohiga qarang).

- Murakkab foiz
- Davr mobaynida birlikning to'planishi
- O'rnini qoplash fondi
- Birlikning joriy qiymati
- Annuitetning joriy qiymati
- Birlikning amortizatsiyasi uchun to'lov.

**Pul birligining to'plangan summasi** - joriy summaning kelgusi qiymatini hisoblash uchun ishlatiladigan omil. Shunday shart bilan-ki, joriy qiymat davriy to'planadigan foizni keltirib, ma'lum vaqt davomida ushlanib qolinadi.

**Pul qo'yish tamoyili** - ishlab chiqarishning biror bir qo'shimcha omilining mavjudligi yoki yo'qligi oqibatida xo'jalik ob'ektidan tushgan qiymatni yoxud sof daromad ko'payadigan yoki kamayadigan summani aniqlaydigan baholash tamoyili.

**Raqobat tamoyili** - baholash tamoyili bo'lib, unga ko'ra ishlab chiqarish omillarini to'lash uchun zarur bo'lgan daromaddan ko'ra foyda kattaroq bo'lgan hollarda tegishli bozordagi raqobat kuchayadi. Bu esa o'z navbatida o'rtacha sof daromadlarning pasayishiga olib keladi.

**Reversiya omili** - qayta sotishdan tushgan pulni baholash uchun foydalaniladigan pul birligi joriy qiymatining omili.

**Reinvestitsiyalar qo'yilmasi** - foiz qo'yilmasi bo'lib, unga ko'ra daromad keltirayotgan mulkdan tushgan mablag'lar, aynan ularning mablag'ning qaytishini ta'minlaydigan qismi qayta investitsiyalanadi.

**Renta yoki ijara to'lovi** - ko'chmas mulkdan foydalanganlik uchun to'lovlar.

**Renta multiplikatori** - qarang: Yalpi renta (daromad) multiplikatori.

**Servitut** - boshqa shaxsning eridan bir yoki undan ko'p shaxslar tomonidan cheklangan foydalanish huquqi.

**Soliq qo'yilmasi** - soliq ko'rinishida to'lanishi kerak bo'lgan daromad yoki qiymatning qismini aniqlaydigan qo'yilma.

**Sotuvlarning to'g'ridan-to'g'ri qiyosiy tahliliga yondoshish** - taqqoslanuvchi ob'ektlarning yaqinda bo'lgan sotuvlarini baholanayotgan ob'ekt bilan qiyoslash orqali qiymatni baholash usuli ularning orasidagi farqlarni hisobga oladigan muvofiq

tuzatishlardan so'ng qo'llanadi. Bu usul o'xshash kelishuvlarni topish va ular bo'yicha axborot yig'ish mumkin bo'lgan faol bozor uchun samaralidir.

**Salohiyatli yalpi daromad** - ijaraga topshiriladigan barcha qo'l ostidagi ob'ekt birliklari ijaraga olinganda va ijarachilar ijara to'lovining butun summasini kiritganda olinadigan yalpi kirimlar.

**Samarali soliq qo'yilmasi** - mulkka soliq solishda - ustiga qo'shib hisoblangan soliqlar va bozor qiymati o'rtasidagi foiziy munosabat.

**Tavakkalsiz qo'yilma** - eng kam tavakkalga ega investitsiyalar bo'yicha foiz miqdori.

**Tamoyil** - fundamental g'oya bo'lib, boshqa holatlar unga asoslanadi.

**Talab va taklif tamoyili** - bu tamoyilga ko'ra talab va taklifning bir- biriga o'zaro ta'siri natijasida narx belgilanadi.

**Taklif** - bu ma'lum narx bo'yicha mavjud bo'lgan tovarlar soni.

**Talab** - ma'lum narx bo'yicha sotib olinadigan tovarlar va xizmatlar sonini aniqlaydigan asosiy iqtisodiy tushuncha.

**Tavakkal** - beqarorlik yoki o'zgaruvchanlik; ko'chmas mulk sarmoyadori kutilgan daromadlarni olmasligi ehtimoli; shuningdek - zararlar ehtimoli.

**Tavakkal qo'yilmasi** - kapitalni jalb etish uchun zarur bo'lgan investitsiyalar uchun daromadlar qo'yilmasi; tavakkal darajasiga muvofiq hisoblanadigan sof daromad qo'yilmasi.

**To'g'ridan-to'g'ri umumiy kapitallashtirish** - daromadni kapitallashtirish usuli. Bu usulga ko'ra solishtiriluvchi ob'ektlar tahlili va bu ob'ektlardan kelgan daromadlarni ularning sotilish narxlarini bilan qiyoslash natijasida olingan koeffitsient, sof muomala daromadiga bo'linadi.

**To'g'ri chiziqli kapitallashtirish** - kapitalning to'g'ri chiziqli qaytishi me'yorini, foizning qo'yilmasiga qo'shilishi orqali ko'chmas mulk uchun kapitallashtirish koeffitsientini hisoblash usuli.

**To'g'ridan-to'g'ri harajatlar** - loyihaning jismoniy amalga oshirilishi bilan bevosita bog'liq bo'lgan harajatlar.

**Teng annuitet** - davriy teng kirimlar yoki to'lovlar seriyasi.

**Titul** - ko'chmas mulk uchun qonuniy Huquqni tasdiqlovchi hujjat.

**To'plangan emirilish** - baholashda - bu mulkning haqiqiy qiymati takror ishlab chiqarishning to'la qiymatidan kamroq bo'lib borishiga olib keluvchi istalgan foydalilikning yo'qolishi.

**To'plangan foiz** - kelib tushgan ammo to'lanmagan foiz (daromadlar).

**Ulushli baholash** - butun mulkdagi faqat bir tarkibiy qismni yoki huquqiy manfaatni baholash. Masalan, fazo bo'shlig'i, er sathi va er osti huquqlarini alohida baholash.

**Umuman mulk uchun qoldiq texnikasi** - daromadli yondoshuvning bir turi bo'lib, unga ko'ra bashorat qilingan daromadlarning joriy qiymatini va bashorat qilingan qayta sotishdan tushgan pulning joriy qiymatini bir-biriga qo'shish orqali mulkning joriy qiymati baholanadi.



**Haridor bozori** - haridorlar juda foydali shartlar va narxlarga erisha oladigan bozor. Odatda bunga umumiy iqtisodiy vaziyat yoki muvofiq mintaqada erdan foydalanish takliflarining ko‘pligi sabab bo‘ladi.

**Harajatli usul** - asosida o‘rindoshlik tamoyili yotadi. Unga ko‘ra sarmoyador imorat uchun tegishli maydonni olish va vazifasi hamda sifatiga ko‘ra turdosh ob‘ektni ortiqcha uzluksiz qurilishiga ketadigan summadan ortiqroq mablag‘ni ko‘chmas mulk ob‘ekti uchun to‘lamaydi.

**Harid uchun ipoteka** - haridning bir qismini yoki butun bahosini to‘lash uchun sotuvchining haridorga taqdim etadigan krediti.

**Harajatlarni baholash** - bir necha usuldan biri yordamida qurilishning taxminiy qiymatini hisoblash jarayoni.

**Xizmat (hayot) muddati usuli** - to‘la qayta tiklash qiymatini ob‘ektning haqiqiy yoshini uning foydali iqtisodiy hayotining uzoqligiga munosabatiga teng koeffitsientga ko‘paytirish orqali yig‘ilgan emirilishni baholash usuli.

**Xizmat muddati** - taqvim vaqti bo‘lib, bu vaqt davomida turli omillar ta’siri ostida bino (inshoot) dan kelgusida foydalanish mumkin bo‘lmay qoladi, qayta tiklash esa - iqtisodiy jihatdan foydasiz bo‘ladi.

**Xususiylashtirish** - mulk shaklining o‘zgarishi, uning davlat mulkidan xususiy (shaxsiy, jamoa) mulkiga (ko‘chmas mulk, korxonalar, tashkilotlarga va x.k.) o‘tishi.

**Har yilgi foiz qo‘yilmasi** - kreditning har yilgi samarali qiymati.

**Haqiqiy yalpi daromad** - ijara to‘lovidan etarli darajada foydalanmaganlikdan va ularning kiritilmaganligidan ko‘rilgan zararlar chiqarib tashlangandan keyingi daromad keltiruvchi mulkdan tushgan yalpi pul kirimlari.

**O‘suvchi va kamayuvchi daromadlar tamoyili** - baholash tamoyili bo‘lib, unga muvofiq ishlab chiqarish omillarining qayd qilingan to‘plamiga zahiralalar qo‘shilgani sayin sof daromadlar o‘suvchi sur‘atlarda ma’lum nuqtaga etib borguncha ko‘payadi. Bu nuqtadan o‘tilgandan so‘ng qiymatning o‘sishi qo‘shilayotgan zahiralarga ketgan harajatlardan kamroq bo‘lmaguncha umumiy daromadlar pasayuvchi sur‘atlarda o‘shida davom etadi.

**O‘rindoshlik tamoyili** - bu tamoyilga ko‘ra eng past narx yoki teng foydali bo‘lgan boshqa mulkni sotib olishga ketgan harajatlar orqali mulkning maksimal qiymati aniqlanadi.

**O‘sib boruvchi annuitet** - davriy to‘lovning tartibli ko‘payishini va‘da qiluvchi yoki talab etuvchi daromadlar oqimi.

**O‘rtacha ulushli qo‘yilma** - turli sarmoyadorlarning sotib olingan mablag‘dagi ulushlarini va ularga muvofiq daromadning tavakkalli qo‘yilmalarini hisobga oladigan kapitallashtirishning umumiy koeffitsienti.

**O‘rtacha qo‘yilma** - daromad qo‘yilmasini baholash uchun foydalaniladigan texnika. Mazkur qo‘yilma hisoblangan vaqtda investitsiyalar yig‘indisi investitsiyalardan tushgan kirimlar yig‘indisidan chiqarib tashlanadi. Natija esa egalik qilish yillari soniga va so‘ngra investitsiyalarning umumiy yig‘indisiga bo‘linadi.

**O‘rnini qoplash fondining omili** - davrlarning ma’lum sonidan so‘ng foizning berilgan qo‘yilmasi sharoitida jami qoldiq 1 so‘mni tashkil etishi uchun davriy tarzda deponlashtirish zarur bo‘lgan pul summasini ko‘rsatuvchi hisob raqami.

**O‘rin qoplash fondi** - hisob uchun davriy pul to‘lovlari, hisobiy mablag‘lar ustiga qo‘shib hisoblangan foizlar bilan birga aktivlarni almashtirish yoki qarzlarni uzish uchun foydalaniladi.

**Qadrsizlanish** - qarang: emirilish.

Qayta sotilish narxi - egalik qilish davrining oxirida aktiv sotilishidan tushgan yalpi summa.

**Qarz majburiyati** 1. Moliyada - uzoq muddatli qarz majburiyati; qarzdorlik guvohnomasi bo‘lib, unga ko‘ra foiz to‘lanadi.

2. Huquqan - olingan majburiyatni ta‘minlash uchun kiritilgan summa.

**Qiyoslash usuli** - sotuvlarning to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiyosiy tahliliga yondoshish.

**Qiyosiy birlik usuli** - umumiy olingan asosiy inshootning 1 kv. metri yoki boshqa birlikning to‘la qiymatini aniqlash orqali binoni qurishga ketgan harajatlarni baholash usuli.

**Qiyosiy birlik** - baholanayotgan mulk va solishtiriluvchi ob‘ektlar uchun umumiy o‘lchov birligi.

**Qiymat** - pulda ifodalangan tovar yoki xizmat qiymati.

**Qiymatning so‘nggi bahosi** - baholovchi ma‘lumotlarni tahlil etib chiqib, uchta asosiy yondoshuv qo‘llanib olingan qiymatning ko‘rsatkichlarini muvofiqlashtirib, qiymat xaqida so‘nggi mulohazani bildirganidan keyin chiqarilgan qiymatning bahosi.

**Qiymatni baholash** - vakolatli shaxs, ya‘ni ko‘chmas mulkni tahlil etadigan va baholaydigan mutaxassis tomonidan o‘tkaziladigan ko‘chmas mulk ob‘ektining, undan biror bir shaxsiy manfaatning hisobiy yoki ekspert qiymatlarini aniqlash.

**Qoldiqli mahsuldorlik tamoyili** - bu tamoyilga ko‘ra materiallar, mehnat va tadbirkorlik harakatlari harajatlari to‘langanidan so‘ng sof daromadni erga tegishliligi.

**Foiz qo‘yilmasi** - 1. Bu qo‘yilmaga ko‘ra qarzga berilgan pullar qarz beruvchiga daromad keltiradi.

2. Asosiy summa uchun daromad qo‘yilmasi. Asosiy summalarni kelgusi qiymatga keltirish yoki kutilgan kelgusi summalarni joriy qiymatga diskontlash uchun foydalaniladigan qo‘yilma. Foiz qo‘yilmasi mablag‘ning qaytishini hisobga olmaydi. Uni samarali va nominal qo‘yilmaga ajratish lozim.

**Foydalanish qiymati** - mulkdan foydalanishning ma‘lum variantidagi mulk qiymati. Masalan, aniq bir bino keltiradigan daromadga pul qo‘yish qiymati. Foydalanish qiymati bozor qiymatidan farq qilishi mumkin.

**Yellvud texnikasi** - pul kirimlarining joriy qiymati va daromad soliqlari chiqarib tashlanishidan oldin qayta sotishdan tushgan pul asosida mulk qiymatini ipoteka-investitsion baholash texnikasi; L.U.Yellvud nomi bilan ataladi.

**Yeng yaxshi va samarali foydalanish tamoyili** - kapitallashtirishdan so‘ng urning eng yuqori joriy qiymatini beradigan daromad oqimini yaratuvchi er

maydonidan qonuniy, jismoniy ehtimoli bo'lgan, moliyaviy asoslangan holda foydalanish.

**Yeskirish** - texnologiyaning, odamlarning odatlari va didlari yoki atrof-muhitning o'zgarishlari sabab bo'lgan mulk ob'ekti foydaliligining kamayishi natijasida qiymatning yo'qolishi.

**Yaroqsizlik holati** - ob'ektning shunday holatiki, bunda qo'yilgan vazifalarni bajarish qobiliyatini ta'riflovchi bitta bo'lsa ham parametrning miqdori me'yoriy-texnik va (yoki) konstruktorlik hujjatlarida belgilangan talablarga mos kelmasligi.

**Yalpi renta (daromad) multiplikatori** - mulkning sotilish narxini salohiyatli yoki haqiqiy yalpi daromadga bo'lish natijasi.

**Yaroqlilik holati** - ob'ektning shunday holatiki, bunda qo'yilgan vazifalarni bajarish qobiliyatini ta'riflaydigan barcha parametrlar miqdori me'yoriy-texnik hujjatlarning talablariga mos kelishi.

**Yaxshi (soz) holat** - ob'ektning me'yoriy-texnik va/yoki konstruktiv hujjatlarining barcha talablariga mos keladigan holati.

**Yaxshilanishlar** — er maydonida inson tomonidan yaratilgan bino va inshootlar, obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish.

**Yaxshilanishlar koeffitsienti** - bino va inshootlar qiymatining butun mulk qiymatiga nisbati.

## VII. ADABIYOTLAR RO‘YXATI

### I. O‘zbekiston Respublikasi Qonunlari va Kodekslari.

1. O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi.-T.:O‘zbekiston,2009.-40b.
2. O‘zbekiston Respublikasi Fukarolik Kodeksi.
3. O‘zbekiston Respublikasi Uy joy Kodeksi.
4. O‘zbekiston Respublikasi Yer Kodeksi.
5. O‘zbekiston Respublikasi Solik Kodeksi.
6. O‘zbekiston Respublikasi “Ipoteka to‘g‘risida”gi Qonuni (2006 yil 4 oktabr URK-58-son)
7. O‘zbekiston Respublikasi “Garov to‘g‘risida” gi Qonuni (O‘zbekiston Respublikasi Oliy Kengashining Axborotnomasi, 1993 y., 1-son, 17-modda; 1994 y., 11-12-son, 285-modda; O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1995 y., 6-son, 118-modda; 1995 y., 9-son, 193-modda; 1997 y., 4-5-son, 126-modda).

### II. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Farmonlari va Qarorlari

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Qishlok joylarda uy-joy qurilishi kulamini kengaytirishga oid kushimcha. chora-tadbirlar to‘g‘risidagi” Qarori. 2009 yil 3 avgust. № PQ-1167 son.
2. “Qishlok tarakkiyoti va farovonligi yili” Davlat dasturi. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Qarori. 26.01.2009 y. N PQ-1046
3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining ”Bozor islohotlarini chuqurlashtirish va iqtisodiyotni yanada erkinlashtirish soxasidagi ustuvor yunalishlar amalga oshirilishini jadallashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risidagi” Farmoni// Xalk so‘zi, 2005, 15 iyun.
4. "Qishlok tarakkiyoti va farovonligi yili" Davlat Dasturi. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2009 yil 26 yanvardagi PQ-1046- son karoriga Ilova. "O‘zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to‘plami", 2009 yil, 5-son, 33-modda.
5. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasi Qarorlari va
6. O‘zbekiston Respublikasi vazirliklarining huquqiy- me‘yoriy hujjatlari
7. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2003 yil 12 sentabrdagi 395-sonli “Kapital kurilishda xo‘jalik munosabatlari mexanizmini takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida” Qarori.
8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2003 yil 12 sentabrdagi 395-sonli Qarori 4-ilovasi “O‘zbekiston Respublikasi Investitsiya dasturini shakllantirish tartibi to‘g‘risida Nizom”.

9. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2003 yil 12 sentabrdagi 395-sonli Qarori 3-ilovasi “Ob’ektlarni foydalanishga tayyor xolda kurishga doir namunaviy pudrat Shartnomasi”.

10. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining “Qishlok joylarda namunaviy loyihalar asosida "Qishlok qurilish invest" injiniring kompaniyasi ishtirokida uy-joylar kurishni tashkil etish chora-tadbirlari to‘g‘risidagi” Qarori 2009 y 26 oktabr. №280 son.

11. Uzbekistan Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2000 yil 29 dekabrdagi 509-sonli Qarori bilan tasdiqdangan “Qurilish ob’ektlarini ruyxatdan o‘tkazish va qurilish montaj ishlarini boshlashga ruxsatnoma berish tartibi to‘g‘risidagi Nizom”.

### **III. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti asarlari**

1. “O‘zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo‘yicha harakatlar strategiyasi to‘g‘risida”gi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017 yil 7 fevraldagi PF-4947-sonli Farmoni

2. Mirziyoev Sh.M. Buyuk kelajagimizni mard va olijanob xalqimiz bilan birga quramiz. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 488 b.

3. Mirziyoev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat’iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik - har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo‘lishi kerak. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 104 b.

4. Mirziyoev Sh.M. Erkin va farovon, demokratik O‘zbekiston davlatini birgalikda barpo etamiz. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 56 b.

5. Mirziyoev Sh.M. Qonun ustuvorligi va inson manfaatlarini ta’minlash - yurt taraqqiyoti va xalq farovonligining garovi. - Toshkent: “O‘zbekiston” NMIU, 2017. - 48 b.

### **6. Darsliklar**

1. Jack P. Friedman, Nicolas Ordway J.D. Income Property Appraisal and Analysis. Prentice Hall. Englewood Cliff, New Jersey, 1997.-480 p.

2. KouplendT., KolerT., MurinDj. Stoimost kompaniy: otsenka i upravlenie/Per. s angl. – M.: ZAO «Olimp-Biznes», 1999.

3. Кащук I.V. Основы otsenochnoy deyatelnosti: uchebnoe posobie /. – Tomsk: Izd-vo Tomskogo politexnicheskogo universiteta, 2010. - 141 s.

4. Yodgorov V.U., Mirjalilova D.Sh. Ko‘chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish. O‘quv qo‘llanma. – T.: TAQI, 2014. -200 b.

5. Shoha’zamiy Sh.Sh. Traktat o sobstvennosti i yeyo spravedlivoy stoimosti. – T.: Iqtisod-moliya, 2014. -304 c.

6. Shoha’zamiy Sh.Sh. Zamonaviy mulk, uning bozorlari tizimi va multifani. – T.: Iqtisod-moliya, 2016. -268b.

7. Shoha'zamiy Sh.Sh. Rieltorlik bozor tizimining nazariy va metodologik asoslari. Monografiya. -T.: Iqtisod-moliya, 2016.-296 b.
8. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. -460b.
9. Shoha'zamiy Sh.Sh. Korporativ siyosat. Darslik. -T.: Fan va texnologiya, 2012. -204 b.
10. Shoha'zamiy Sh.Sh., Abduraupov R.R. Finansovoe upravlenie spravedlivoy stoimostyu kompaniy. – T.: Iqtisod-moliya, 2015. - 224 c.
11. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. Ko'chmas mulkni baholash. T.: "Fan". 2005y.
12. Yekonomika nedvijimosti: [uchebnik] /A.N. Asaul [i dr.]; pod obshch.red. M.A.Ikramova; MV i SSO RUz.- T.: Izd.-vo Natsionalnoy biblioteki Uzbekistana im.A.Navoi, 2010.-380 s.
13. Asaul A.N. Ekonomika nedvijimosti: uchebnik dlya vuzov, 2-oe izd. / - SPb.: Piter, 2008.- 621 s.
14. Yodgorov V.U., Butunov D.Ya. Uy-joy kommunal xujaligi iqtisodiyoti va boshkaruvi. Darslik. T.: TAKI, 2011 y.
15. Yekonomika stroitelstva: Uchebnik / pod obshchey red. I.S.Stepanova.- 3-ye izd., dop. i pererab. - M.: Yurayt-Izdat, 2004. - 620s.

## **7. O'quv qo'llanmalar**

1. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. Ko'chmas mulkni baholash. O'quv qo'llanma. Toshkent: "Fan", 2005. 231 b
2. Tuychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. o'quv qo'llanma. - Toshkent: Adolat, 2000.
3. Xodiev B.Yu., Berkinov B.B., Kravchenko A.N. Biznes qiymatini baholash. o'quv qo'llanma. Toshkent: "Fan", 2006. 225b.
4. Otsenka nedvijimosti: Uchebnoe posobie / T.G. Kasyanenko, G.A. Maxavikova, V.Ye. Yesipov, S.K. Mirzajanov. - M.: KNORUS, 2010.- 752 s.
5. Pod общ. redaksiyey V.N.Zarubina, V.M.Rutgayzera. Otsenka gыmochnoy stoimosti nedvijimosti. Seriya «Otsenochnaya deyatelnost». Uchebno-prakticheskoe posobie. / - M.: Delo. 1998. - 384 s.
6. Shabalin V.G. Sdelki s nedvijimostyu. Zamыta ot moshennichestva i priznaniya sdelok nedeystvitelnimi. - M.: Filin, 2002.

## **VI. Internet resurslar**

1. O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi:

[www.edu.uz](http://www.edu.uz).

2. O‘zbekiston Respublikasi Aloqa, axborotlashtirish va telekommunikatsiya texnologiyalari davlat qo‘mitasi: [www.aci.uz](http://www.aci.uz).

3. Kompyuterlashtirish va axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini rivojlantirish bo‘yicha Muvofiqlashtiruvchi kengash: [www.ictcouncil.gov.uz](http://www.ictcouncil.gov.uz).

4. O‘zbekiston Respublikasi oliy va o‘rta maxsus ta‘lim vazirligi huzuridagi Bosh ilmiy-metodik markaz: [www.bimm.uz](http://www.bimm.uz).

5. O‘zbekiston Respublikasi oliy va o‘rta maxsus ta‘lim vazirligi: [www.ziyonet.uz](http://www.ziyonet.uz).

6. Infocom.uz elektron jurnali: [www.infocom.uz](http://www.infocom.uz).

7. [www.gki.uz](http://www.gki.uz) – O‘zbekiston Respublikasi Raqobat qo‘mitasining rasmiy sayti.

8. [www.uza.uz](http://www.uza.uz) – O‘zbekiston milliy axborot agentligi rasmiy sayti.

9. [www.lex.uz](http://www.lex.uz) – Davlatning qonun xujjatlari sayti.

10. [www.uzreport.com](http://www.uzreport.com) – biznes axborotlari portali.

11. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) – Rossiya baholovchilari uyushmasi.

12. [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org) – Xalqaro baholash standartlari Kengashi sayti.

13. [www.aoo.uz](http://www.aoo.uz) – Baholovchi tashkilotlar assotsiatsiyasining rasmiy