

МУНДАРИЖА:

Кириш.....	3
..	
I-БОБ. Баҳолаш тушунчасининг назарий асослари.....	6
1.1. Баҳолаш фаолиятининг мазмуни ва назарий асослари.....	6
1.2. Баҳолаш ёндашувлари тушунчаси, вазифалари ва жаҳон тажрибаси...	17
II-БОБ. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, уларнинг қўлланилиш таҳлили (Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек туманида жойлашган Соғломлаштириш маркази мисолида).....	33
2.1. Кўчмас мулк объектини баҳолашда харажат ёндашувининг қўлланилиши ҳамда унга боғлиқ бўлган муаммолар таҳлили.....	33
2.2. Кўчмас мулк объектини баҳолашда даромад ёндашувининг қўлланилиши таҳлили.....	45
2.3. Кўчмас мулк объектини қиёсий ёндашувда баҳолаш ҳамда унинг таҳлили.....	50
III-БОБ. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари қўллашни такомиллаштириш масалалари.....	57
Хулоса.....	60
Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....	63

Кириш

Бугунги кунда хусусий мулк шаклидаги корхона давлат мулки бўлган корхонадан кўра анча самарали ишлашнинг исботлаб ўтиришнинг зарурати бўлмаса керак.

Тан олиш керакки, бу ҳақда гапирганда, баъзан хусусий мулк тушунчасини нодавлат мулкка асосланган корхоналар тушунчаси билан чалкаштирамиз. Мазкур таърифларга қатъий аниқлик киритиш ва энг муҳими, қонунларимизга мувофиқ равишда иқтисодиётда хусусий мулкнинг устуворлигини амалда таъминлаш, уни қўллаб-қувватлаш ва дахлсизлигини кафолатлаш даркор¹.

Битирув малакавий ишининг долзарблиги. Республикамизда бозор иқтисодиётига ўтиш тамойиллари ва унинг кейинги босқичларида устувор йўналишларнинг белгиланиши, айниқса ижтимоий-сиёсий ҳаётни, жумладан иқтисодиётни эркинлаштириш, мулкдорлар синфини ташкил қилишдан келиб чиққан ҳолда бир қанча соҳаларни жумладан мулкларни баҳолаш тизимларини ислоҳ қилишни тақозо этади. Маълумки, Ўзбекистон Республикасида бозор муносабатларининг қарор топтирилиши, кўп укладли иқтисодиётнинг вужудга келтирилиши барча жабҳада бўлгани каби, мулкни баҳолаш соҳасида ҳам улкан ўзгаришларнинг содир бўлишига олиб келди.

Шу нуқтаи назардан, Ўзбекистонда мулк муносабатларининг ўзига хос жиҳатларини ҳисобга олган ҳолда, турли тоифадаги мулкларни муайян мақсадлар учун қийматини баҳолашнинг илмий-услубий асосларини тадқиқ этиш долзарб вазифалар доирасига киради. Жумладан, давлат мулкни хусусийлаштириш жараёнида турли ёндашув ва усуллар билан аниқланган баҳолаш натижаларини умумлаштириш асосида қийматга таъсир кўрсатувчи омиллар орасидаги боғлиқликларни ҳисобга олувчи мулкни бозор қийматини баҳолаш усулларини, математик модели ва алгоритмларини ишлаб чиқиш

¹ 2014-йилга мўлжалланган энг муҳим устувор йўналишларга бағишланган Ўзбекистон Республикаси Президентининг Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Т.: "O'zbekiston" 2014-й. 28-бет.

хамда ахборот-таъминоти тизимини ривожлантириш муҳим илмий-амалий аҳамиятга эгадир.

Битирув малакавий ишининг предмети. Баҳолаш фаолиятини ривожлантириш, баҳолаш ёндашувларини тўғри ва самарали қўллаш масалалари ва жамиятнинг барча аъзолари учун мулкӣ ҳуқуқларни таъминлаш, баҳолаш фаолиятида дуч келиши мумкин бўлган муаммоларни бартараф этиш ва уларнинг ечимини топиш чоралари.

Битирув малакавий ишининг объекти. Кўчмас мол-мулкни баҳолаш ва унинг бозор қийматини аниқлаш йўллари кўрилди ва уни тадқиқот объекти сифатида ўрганилди.

Битирув малакавий ишининг мақсади. Глобал молиявий инқирози шароитида республикада баҳолаш ишининг ҳолатини таҳлил қилиш, кўчар ва кўчмас мулкни баҳолаш услубини такомиллаштиришдан иборат.

Битирув малакавий ишининг вазифаси бўлиб:

- баҳолаш фаолиятининг мазмун моҳияти ва назарий асосларини ўрганиш;
- баҳолаш фаолиятида ёндашувларини тўғри қўлланилиш тадбиқи;
- кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш;
- баҳолаш фаолиятини янада мустаҳкамлаш ва такомиллаштириш мақсадида Ўзбекистонда қилинаётган ишларни ўрганиб чиқиш ва бошқалар.

Битирув малакавий ишининг амалий-услубини хориж ва мамлакатимиз иқтисодчи олимларининг баҳолаш соҳасидаги илмий ишлари, амалиётчи-мутахассисларининг мулкни баҳолаш натижаларининг таҳлилий материаллари, шунингдек, республикада баҳолаш фаолиятини ташкил этиш ва юритиш бўйича қабул қилинган қонунлар, Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармонлари, Вазирлар Маҳкамасиининг қарорлари ва меъёрий ҳужжатлар ташкил қилади.

Битирув малакавий ишининг тузилиши ва ҳажми. Битирув малакавий иши кириш, уч боб, хулоса ва адабиётлар рўйхатидан иборат.

Битирув малакавий ишининг биринчи бобида баҳолаш фаолиятининг назарий асослари ва мазмуни, баҳолаш ёндашувлари тушунчаси ва вазифалари ҳамда баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг жаҳон тажрибалари кўриб чиқилган.

Битирув малакавий ишининг иккинчи бобида баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш ва қўллашнинг таҳлилий асослари ўрганилган.

Учинчи бобда эса, баҳолаш ёндашувлари ва усулларини қўллашни такомиллаштириш масалалари, мавжуд камчиликларни бартараф этиш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати ва самарадорлигини ошириш, мавжуд камчиликларни фартараф этиш масалалари кўриб чиқилган.

Битирув малакавий ишининг хулоса қисмида тадқиқот жараёнида шакллантирилган хулосаларнинг қисқача мазмуни ўз ифодасини топган.

I-БОБ. Баҳолаш тушунчасининг назарий асослари.

1.1. Баҳолаш фаолиятининг мазмуни ва назарий асослари.

Мамлакатимизда бозор муносабатларига ўтиш моделининг хусусиятларига мувофиқ иқтисодий ислохатларнинг энг муҳим вазифаси давлат мулкини монополиясига барҳам бериш ва уни хусусийлаштириш орқали кўп укладли иқтисодиётни шакллантиришдан иборат бўлади. Бу борада Президентимиз И.Каримов қуйидагича таъкидлаб ўтган: “Давлат мол-мулкини фақат янги мулкдорга сотиш йўли билангина мулкчиликнинг бошқа шаклига айлантирилиши мумкин”.²

Республика иқтисодиётида хўжалик юритишнинг бозор механизмларини кенг жорий этиш, корхоналарнинг давлат тасарруфидан чиқариш ва уларни хусусийлаштириш, иқтисодиётга хорижий сармояларни жалб этиш, товарлар ва ҳар хил турдаги мулк бозорларини шакллантириш, турли мулкӣ ва номулкий ҳуқуқлар билан операцияларни ривожланиши мулкга нисбатан бўлган ашёвий ва бошқа ҳуқуқлар қийматини баҳолашни мулк эгаларини ўзаро ва улар билан давлат ўртасидаги муносабатларни амалга оширишнинг зарурий шарт қилиб қўйди. Бу эса ўз навбатида турли тоифадаги мулк қийматини муайян мақсадлар учун баҳолаш ишларини йўлга қўйишни талаб этади.

Турли тоифадаги мулкларни (кўчар ва кўчмас) маълум бир мақсад учун (сотиш, гаровга қўйиш, ижарага бериш ва шу кабилар) баҳолашнинг илмий-услубий ва амалий асослари чет эл тадқиқотчилари ишларида кенг ёритилган. Мулк қийматини баҳолаш асосида такрор ишлаб чиқариш харажатлари ва ундан фойдаланишдан олинadиган даромадларнинг баҳоси ётади. Мулк объекти нархларининг динамикаси талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ва шу каби бошқа бозор иқтисодиёти қонунлари таъсири остида шаклланади. Ҳар бир мулк ўз эгасига фойдаланишидан маълум даромад келтиради. Турли тоифадаги мулк қийматини аниқлаш баҳоланаётган

²И.А. Каримов. Юксак маънавият енгилмас куч. – Тошкент: Ўзбекистон, 2008 й.

объектнинг ўзига хос хусусиятларининг кўплиги, шу билан бирга мулкни баҳолашга таъсир кўрсатувчи омиллар билан белгиланадиган ғоят мураккаб ва кўп меҳнат талаб қилувчи жараён ҳисобланади.

Баҳолаш фаолияти ҳақида гапирар эканмиз, биз аввало баҳолаш фаолиятининг ўзини ва шу билан биргаликда унда қўлланиладиган атамаларни яхшилаб тушуниб олишимиз керак. Шу мақсадда уларнинг мазмун-моҳияти ҳақида тўхталиб ўтамиз.

Баҳолаш фаолиятида "қиймат", "наرخ" ва шу каби тушунчалар асосий ҳисобланади. Қиймат - бу харидор қандайдир буюм ёки объектга алмашиш учун тайёр турган пул ёхуд пул эквиваленти ёки бу гипотетик харидор баҳоланадиган қийматга қанча тўлаш учун тайёр бўлишининг ўлчови. Нарх эса - бу аввалги битимларда шунга ўхшаш объектларни харид қилиш учун қанча сарфланганлигини акс эттирувчи тарихий факт. "Нарх" атамаси, шунингдек, сотувчи сўрайдиган нархни белгилашда ҳам ишлатилади. Аввалги битимлар нархлари ва сотувчининг нархлари баҳолаш санасидаги қийматнинг асосланган ўлчамини намоён этиши шарт эмас. Ҳаражатлар - баҳоланаётган мулкка ўхшаш мулк объектини яратиш учун зарур бўлган чиқимлар ўлчови ҳисобланади.

Мулкнинг "Бозор қиймати" тушунчаси кўчмас мулк соҳасида тез-тез ишлатилади. Бироқ шуни назарда тутиш лозимки, кўчмас мулкнинг бозор қиймати муайян ҳолатда фойдаланиладиган таърифга қараб турли маънога эга бўлиши мумкин.

Бозор иқтисодиёти шароитида ашёвий ва бошқа ҳуқуқларнинг бозор қийматини аниқлаш мулкӣ ва номулкий муносабатларни тартибга солиш механизмининг муҳим таркибий қисми сифатида иштирок этади.

“Бозор қиймати” тушунчасига Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунида қуйидагича таъриф берилган³: “Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тutilган нархи тушунилиб,

³Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009 й. 15-сон, 178-модда.

унга кўра мазкур баҳолаш объекти очик бозорда шароитида битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ўз манфаатларидан йўлида оқилона ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд пастлигида эса бирон-бор фавкулотда ҳолатлар, шу жумладан, тарафлардан бирининг ушбу битимнинг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди”.

“Баҳолаш” (appraise) феъли, бир неча хил маънога эга. У нархни аниқлаш, қийматни белгилаш, миқдорни баҳолаш, ниманидир сифати кадр-киммати ҳақида ҳулоса чиқариш каби маъноларни англатади.

Баҳоловчилар амал қиладиган баҳолаш жараёни барча маъноларни қамраб олиши туфайли баҳоловчи нафақат баҳоланаётган объектнинг кимматини аниқлайди, балки қийматни аниқлаш учун миқдорий ва сифат кўрсаткичларини белгилайди.

“Баҳо” (appraisal) атамаси ҳам қўйилган шарт ва мақсад мазмунига қараб бир неча маънога эга бўлиши мумкин. У баҳолаш бўйича ҳаракатни, ёки қиймат ҳақидаги ҳулосани, ёхуд тадқиқотлар натижалари тақдим этилган ҳисоботни англатиши мумкин.

Баҳолаш фаолиятида ишлатиладиган баҳо ва баҳолаш сўзларига қўйидагича таъриф қабул қилинди:

✓ баҳолаш - бу умумий қабул қилинган тартибларга мос келадиган ва баҳолашнинг умумий қабул қилинган тамойилларининг қўлланилиши билан бажариладиган, тегишли тадқиқот йўли билан қийматни белгилаш санъатидир;

✓ баҳо - бу объектни батафсил ўрганишга асосланган қиймат ҳақидаги фикрдир⁴.

Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислох қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди. Мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос

⁴Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации.-М.:Дело, 2003. С.12-13

хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.

Мулк икки хил маънода тушунилади. Фуқаролик кодексининг биринчи қисмида мулкчилик муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишга кенг эътибор берилган. Унда мулк ҳуқуқига тушунча берилиб, “Мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек, ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томондан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир” (Фуқаролик кодексининг 164-моддаси), - деб белгиланди. Бу мулкнинг юридик маънодаги тушунчасидир. Мулк ҳуқуқи мутлақ ҳуқуқ бўлиб, муддатсиз амалга оширилади.

Мулкнинг иқтисодий маънодаги тушунчаси у мол-мулкка нисбатан шахслар ўртасида бўладиган муносабатлардан иборат.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунида баҳолаш фаолияти тушунчасига қуйидагича таъриф берилган: “Баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир. Бир сўз билан айтганда баҳолаш фаолияти баҳолаш сертификатига ҳамда малакасига эга бўлган баҳоловчи томонидан баҳоланаётган мулкнинг энг эҳтимолга яқин қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир”⁵.

Дастлаб баҳолаш фаолияти Буюк Британияда XIX асрнинг ўрталарида, 1861 йилда Буюк Британия қироли томонидан сюрвейрларга (ингл. surveyor - ер ўлчовчи) касбни ўзини-ўзи тартибга солиш ҳуқуқи билан берилган вақтда уларнинг касби доирасида пайдо бўлди ва Қироллик чартер сюрвейрлар институти ташкил этилди⁶.

⁵ Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. 19-август, 1998у. (ўзгартириш ва қўшимчалар билан).

⁶ Р.Х.Алимов, Б.Б. Беркинов ва бошқалар. Кўчмас мукни баҳолаш. “Фан”. Т.:2005 й. 9-бет.

Мулкни баҳолаш – бу маълум бир қийматга эга бўлган ва вақтинчалик қийматига эга бўлмаган объектни (бино, иншоот, асбоб-ускуналар, қисқа ва узок муддатли воситалар) ҳақиқий баҳосини белгилаш ва қайта белгилаб беришни таъминлаш.

Мулкни баҳолаш – кўчар ва кўчмас мулкни бозор нархдаги ифодасини акс эттириш.

Мулкни баҳолашда бир қатор кўрсаткичларга аҳамият берилиши керак, уни баҳолаётган пайтда мулкни таснифига, даромадлилиги ва харажатлилигига қараб ва энг асосийси мулкни ҳақиқатдаги қийматини нархдаги ифодасини акс эттириб берилишида баҳоловчи муассасалар асосий ўрин тутди.

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

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

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

Мулкчиликнинг ҳар қандай объекти қийматини баҳолаш тамойиллари биринчи гуруҳининг асосий мезони бўлиб, унинг фойдалилиги ҳисобланади. Мол-мулк агар реал ёки потенциал мулкдорга фойдали бўлса, у қийматга эга бўлади. Фойдалилик ҳар бир истеъмолчи учун индивидуал бўлгани ҳолда вақт ва қийматда сифат ва миқдор жихатдан аниқданган. Бироқ бозор

иқтисодиётида мулкдор учун объектининг умумий фойдалилиги сифатида унинг даромад келтириш қобилиятини кўрсатиш мумкин. Фойдалилик қанчалик катта бўлса, баҳолаш қиймати шунчалик юқори бўлади.



1-расм. Мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари⁷

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

Харидор ҳар доим ҳам бир хилдаги мол-мулк билан чегараланмайди. Шунинг учун мулк қийматини баҳолашнинг яна бир методологик тамойилини ажратиш мумкин – бу ўрин босиш тамойили. У қуйидаги тарзда

⁷Р.Х.Алимов, Б.Б. Беркинов ва бошқалар. Кўчмас мулкни баҳолаш. “Фан”. Т.:2005 й. 15-бет.

аниқланади: кўчмас мулкнинг энг юқори қиймати худди шундай фойда берадиган бошқа мулк харид қилиниши мумкин бўлган энг кам нарх билан аниқланади.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рақобат тамойилнинг мазмуни қуйидагича: агар рақобат курашининг кескинлашуви кутилаётган бўлса, у ҳолда бўлажак фойдаларни башорат қилишда ушбу омилни даромадлар оқимининг тўғридан-тўғри камайиши

ҳисобидан, ёки хатар омилини ошириш йўли билан ҳисобга олиш мумкин, бу ҳам бўлажак даромадларнинг жорий қийматини пасайтиради.

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

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

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

Бундай таҳлилнинг натижаси бўлиб мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш ҳисобланади, бошқача айтганда, мулкдан фойдаланишнинг йўналишини аниқлаш юридик ва техник жиҳатдан амалга оширилажак ва мулкдорга баҳоланаётган мулкнинг энг юқори қийматини таъминлайди. Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили ана шундан иборат. Мазкур тамойил, агар баҳолаш катта таркиблаш мақсадида амалга оширилаётган бўлса, қўлланилади. Агар баҳолашнинг мақсади амалдаги мулк

мажмуанинг қийматини эҳтимолий ўзгаришларни ҳисобга олмаган ҳолда аниқлашдан иборат бўлса, у ҳолда ушбу тамойил қўлланилмайди.

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

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

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

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

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

Асосий сиёсий омиллар кўчмас мулкнинг қийматини баҳолашга катта таъсир кўрсатувчи ва баъзан айрим минтақаларда талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати каби мавжуд иқтисодий шароитларга эгалик қилишга қодир бўлган барча даражаларда кўчмас мулк қийматининг давлат томонидан тартибга

солинишини ўз ичига олади. Давлат томонидан тартибга солиш соҳасига қуйидагилар киради:

- ✓ кўчмас мулк айланмаси ва ердан фойдаланиш усуллариининг чегараланиши, қурилишдаги меъёрлар;
- ✓ коммунал хизматлар, ёнғиндан сақлаш ва тартибни сақлаш, чиқиндиларни йиғиш ва жамоат транспорти;
- ✓ солиқ сиёсати;
- ✓ кўчмас мулкнинг қийматига таъсир кўрсатувчи махсус ҳуқуқий меъёрлар (ижара ставкаларининг меъёрий белгиланиши, мулкчилик ҳуқуқларининг чегараланиши, атроф-мухитни муҳофаза қилиш тўғрисидаги қонунлар, капитал қурилишга давлат инвестициялари ва ҳ.к.).

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

Мулкни баҳолашдан мақсад:

Биринчидан, уни қонундан ташқари бўлган тартибсизликларга барҳам бериш, кўчар ва кўчмас мулкни баҳоси сунъий ўсишини кескин олдини олиш ҳамда бир маромга келтиришини таъминлаш;

Иккинчинчидан, қонунда кўрсатилган тартибда баҳоловчи компанияларни яратиб улар ўртасида рақобатчилик мухитини яратиш ва эркинлик, одиллик принципларга таянган ҳолда фаолият юритишини таъминлаш;

Учинчидан, давлат солиқ сиёсатида мулкни баҳоловчи ташкилотларга солиқ бўйича имтиёзлар бериш ҳамда уларни қўллаб қувватлаш;

Тўртинчидан, молиявий инқироз шароитида мулк (кўчмас мулк)ни баҳосини турғунлигини сақлаб туришини таъминлаш;

Бешинчидан, Мулкни баҳолашда кенг фойдаланилаётган меъёрий хужжатларни қайта кўриб чиқиб, уни мос равишда жамиятимизнинг мулк бозорига реаллаштиришини ҳамда баҳоловчи ташкилотларни иш фаолиятида фойдаланадиган меъёрий хужжатларини такомиллаштиришни таъминлаш.

Юқоридаги мақсадлардан келиб чиқиб, мулкни баҳолаш жараёнида белгиланган тартиблар асосида тўғри фаолият олиб борилиши, баҳолаш фаолиятининг мамлакатимизда ривожланишида муҳим роль ўйнайди деб умид қиламиз.

1.2. Баҳолаш ёндашувлари тушунчаси, вазифалари ва жаҳон тажрибаси.

Қабул қилинган меъёрий хужжатларга асосан мулкни баҳолаш уч усулда: ҳаражат, даромад ҳамда қиёсий ёндашув усуллари бўйича амалга оширилади. Қуйида ушбу ёндашувлар ҳақида тушунчалар ҳамда уларда қўлланиладиган усулларини танлаш ва асослаш ҳақида фикр юритамиз.

Ҳаражат ёндашувида баҳолаш.

Мулкни баҳолашнинг Ҳаражат ёндашуви мулкнинг қайта тиклаш қийматини (ўрин босиш қиймати) ундаги эскиришни чегириб ташлаган ҳолда баҳолашни кўрсатади. Ҳаражат нуқтаи назаридан ёндашишнинг асосида қайта тиклаш (ўрин босиш) тамойили ётади, унга кўра мулкнинг энг юқори қиймати худди шундай фойда келтирадиган бошқа объект ҳарид қилиниши мумкин бўлмаган нархдан юқори бўлмаслиги лозим.

Ҳаражат нуқтаи назаридан баҳолаш қуйидаги ҳолатларда қўлланилади:

- ✓ агар уни қўллаш учун чегаралар бўлмаса, бошқа икки ёндашув билан бир қаторда қийматни янада тўлиқ яқуний мувофиқлаштириш учун;
- ✓ бундай сотувлар бўлмаган, пассив бозор шароитида;
- ✓ суғурталаш мақсадлари учун;

- ✓ агар объект таъмирлаш талаб килса, уни даромад нуқтаи назаридан ёндашув билан баҳолашда:
- ✓ солиқ солиш мақсадида:
- ✓ банкдан кредит олишда.

Харажат нуқтаи назаридан баҳолашни қуйидаги ҳолларда қўллаш мумкин эмас:

- ✓ ҳаддан зиёд эскирган мулкни баҳолашда

Кўчмас мулкни харажат ёндашувида қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

- а) Тикланиш қийматини ёки алмаштириш қийматини аниқлаш;
- б) Жисмоний эскиришини аниқлаш;
- в) Бозор қийматини аниқлаш.

Қайта тиклаш қиймати усули

Қайта тиклаш қиймати қуйидаги методларнинг бири ёрдамида ҳисобланади:

- турдош объект нархи бўйича ҳисоблаш усули;
- элементма-элемент ҳисоблаш усули;
- индекс усули.

Республикада мулкнинг қайта тиклаш қийматини аниқлашда индекс усули анча кенг тарқалган. Ҳисоб-китобнинг индекс усули бўйича бинонинг тўлиқ қайта тиклаш қиймати қуйидаги формула билан аниқланади:

$$КТҚ \text{ қ } C_c \times K_y \times K_{ндс} \quad (1)$$

бу ерда: C_c – бошланғич қиймати; K_y – капитал таъмирлаш индекси; $K_{ндс}$ – кўшилган қиймат солиғи;

Турдош объект нархи бўйича ҳисоблаш усули. Бунда худди шу маркали ишлаб чиқарилган вақти янги ва эскириши бўлмаган автотранспорт восининг нархи билан ҳисобланади.

Кўмас мулк объектининг эскиришини аниқлаш.

Эскириш деганда умуман олганда объект қийматининг турли сабабларга кўра йўқотилиши тушунилади. Харажат нуқтаи назаридан

ёндашув чоғида эскириш янги объект ва реал баҳоланаётган кўмас мулк объектининг тафсилотларидаги фарқларни ҳисобга олиш учун фойдаланилади.

Жисмоний эскириш – объект жисмоний хусусиятларининг вақт билан ҳамоҳанг тарзда ўзгаришлари билан боғлиқ жисмоний эскириш амортизация ажратмалари меъёрларида ҳисобга олинади.

Функционал эскириш – объектнинг бозор талабларига мос келмаслиги туфайли қийматнинг йўқотилиши. Функционал эскириш мамлакатимиз амалиётида маънавий эскириш деб номланади. Функционал эскириш ҳам бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади.

Иқтисодий (ташқи) эскириш - иқтисодий, сиёсий бошқа омиллар билан шартланган ташқи муҳитнинг ёмонлашуви туфайли эскириш.

Кўчмас мулк қийматини ҳаражат ёндашуви орқали қайта тиклаш қиймати усули билан аниқлашда қуйидагини ташкил қилади:

$$K_{\text{к\kappa TK}} \cdot (1 - I_{\text{ф}} / 100) \quad (2)$$

бу ерда K – кўчмас мулк қийматининг баҳоси; КТК - кўчмас мулкни қайта тиклаш қиймати; $I_{\text{ф}}$ – эскириш коэффициенти.

Даромад ёндашувида баҳолаш.

Кўмас мулкни даромад бўйича баҳолаш (даромад нуқтаи назаридан ёндашув) кўмас мулкнинг қиймати бўлажак даромад учун ҳуқуқларнинг жорий (бугунги, ҳозирги) қийматига тенг деб назарда тутишга асосланган.

Даромад нуқтаи назаридан ёндашувдан қуйидагиларни аниқлашда фойдаланилади:

- ✓ инвестиция қийматини аниқлашда, чунки имконияти бор сармоядор объект учун ушбу объектдан олинadиган бўлажак даромадларнинг жорий қийматидан катта суммани тўламайди;
- ✓ бозор қийматини аниқлашда.

Даромад нуқтаи назаридан ёндашув чоғида кўчар мулк қийматини ҳисоблашнинг иккита услубини қўллаш мумкин:

- ✓ капитализация қилиш услуги:
- ✓ дисконтлаштириш услуги.

Мазкур услубларнинг афзалликлари ва камчиликлари қуйидаги мезонлар билан аниқланади:

- ✓ имкониятли ҳаридор (сармоядор)нинг ҳақиқий истакларини акс эттириш имконияти;
- ✓ таҳлил асосланган ахборотнинг хили, сифати ва кенглиги;
- ✓ ракобатли тебранишни ҳисобга олиш қобилияти;
- ✓ объектнинг қийматига таъсир кўрсатувчи унинг ўзига хос хусусиятларини инобатга олиш қобилияти.

Даромадларни капитализация қилиш услуги

Даромадларни капитализация қилиш услуги қуйидаги ҳолларда фойдаланилади:

- ✓ агар даромадлар оқими узоқ вақт мобайнида барқарор бўлса ва катта миқдорни ўзида намоён қилса;
- ✓ агар даромадлар оқими барқарор суръатлар билан бўлса.

Услубнинг асосий камчиликлари.

Кўмас мулк объектларини сотиш ва ижарага беришнинг реал битимлари, эксплуатация ҳаражатлари бўйича ахборот, турли минтақаларда бозорнинг ҳар бир сегментида фойдаланиш коэффициенти бўйича статистик ахборот мавжуд бўлмаган шароитда соф фойда ва капитализация ставкаларини ҳисоблаш жуда мураккаб, баъзи ҳолларда ҳал этиб бўлмайдиган вазифа ҳисобланади. Шу сабабли ҳозирги кунда кўчар мулкларни баҳолашда даромад ёндашувидан фойдаланилмаяпти.

Қиёсий ёндашув усулида баҳолаш.

Кўчар мулк қийматини қиёслама ёндашувда баҳолаш ишлари бозор нархлари асосида аналог билан тўғридан-тўғри солиштириш усули ёрдамида амалга оширилади.

Таққослаш:

- иккиламчи бозорда сотилаётган мутлоқ аналог билан;

- мутлоқ аналог бўлмаса, иккиламчи бозорда сотилаётган тахминий аналог билан, тузатишлар киритиш орқали;

- иккиламчи бозор бўлмаса, янги ўхшаш ускуна билан, эскиришга тузатишлар киритиш орқали амалга оширилади.

Кўчмас мулк қийматини аналог билан тўғридан-тўғри солиштириш усули билан баҳолаш қуйидаги кетма-кетликда амалага оширилади:

- аналог бозорининг таҳлили;
- мос келувчи таққослаш бирликларини танлаш;
- мос келувчи таққослаш элементларини аниқлаш;
- баҳолаш объекти ва аналог ўртасидаги фарқларга қараб тузатишлар киритиш;

- баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш.

Аналоглар асосан кўрсаткичлари – функционал йўналиши, конструктив ва параметрик ўхшашликларга кўра танланади.

Баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш.

Баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдори қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{хар}} * C_1 * K_{\text{дар}} * C_2 * K_{\text{киёс}} * C_3 \quad (3)$$

бу ерда: $K_{\text{як}}$ – баҳолаш объектининг якуний қиймати; $K_{\text{хар}}$, $K_{\text{дар}}$, $K_{\text{киёс}}$ – тегишлича ҳаражатга оид, даромадга оид ва қиёсий ёндашувлар билан аниқланган қийматлар; C_1 , C_2 , C_3 – Ҳар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли солиштирма ўлчовлар.

Мулкни баҳолашни амалга ошириш учун “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун ва юқорида келтирилган бошқа қонун ости меъёрий ҳужжатлари асосида ўтказилади. Баҳоловчи корхонага буюртмачи томонидан баҳоланаётган мулкнинг бошланғич маълумотлари тўлиқ ва ишончли ҳолда берилганда баҳолаш иши ўтказилади. Акс ҳолда буюртмачи томонидан бу шартлар бажарилмаса баҳоловчи мулкни баҳолашдан бош тортиши мумкин.

Баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда баҳоловчи баҳолашнинг даромад ҳақида, қиёсий ва харажат ҳақида ёндашувларидан фойдаланиши (ёки фойдаланишдан воз кечиш сабабларини асослаши) лозим.

Ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида 9-сон МБМСда белгиланган усулларни танлашни баҳоловчи баҳолаш мақсади, баҳолаш объектининг хусусияти ва ривожланиш имкониятлари, чекловчи шартлар, ахборот базаси мавжудлиги ва унинг тўлиқлигини ҳисобга олиб мустақил амалга оширади.

Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндашуви билан баҳолаш учун баҳоловчи баҳолаш объектидан кутилаётган даромадларни баҳолаш санасида қийматнинг ягона миқдorigа ўзгартиришга асосланган қуйидаги усуллардан бирини қўллайди:

- пул оқимларини дисконтлаш усули – баҳолаш объекти қиймати баҳолаш санасида дисконтлаш ставкаси бўйича келтирилган прогноз давридаги ва прогноз давридан кейинги пул оқимларини қўшиш йўли билан аниқланади;
- даромадни капиталлаштириш усули – баҳолаш объекти қиймати айрим давр мобайнида олинган даромад миқдорини шу даромадга мувофиқ бўлган капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан аниқланади.

Пул оқимларини дисконтлаш усулини қўллашда баҳоловчи:

- пул оқими турини танлаши;
- прогноз даври муддатини белгилаши;
- даромадлар ва харажатларни таҳлил ва прогноз қилишни амалга ошириши;
- прогноз даврининг ҳар бир босқичи учун пул оқими ҳажминини ҳисоблаши;
- дисконтлаш ставкасини аниқлаши;
- баҳолаш объекти қийматининг прогноз давридан кейинги ҳажминини ҳисоблаши;
- баҳолаш объектининг жорий қийматини ҳисоблаши;

- якуний тузатишлар киритиши лозим.

Корхона капиталининг тузилишига (хусусий капитал ва жалб қилинган капиталнинг ўзаро нисбатига) қараб, баҳоловчи хусусий капиталга олинган пул оқимидан ёки инвестицияланган капиталга олинган пул оқимидан фойдаланади. Бу пул оқимлари солиқ тўланишидан олдинги ёки солиқ тўланганидан кейинги ҳолатга кўра, номинал ёки реал суммаларда ҳисобланади.

Хусусий капиталга олинган пул оқими учун дисконтлаш ставкаси куйидаги усуллардан бири ёрдамида ҳисобланади:

- ✓ капитал активларни ҳисоблаш усули;
- ✓ кумулятив тузиш усули;
- ✓ дисконтланган пул оқимини таҳлил қилиш усули.

Инвестицияланган капиталга олинган пул оқимига дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш учун капиталнинг ўртача ўлчанган қиймати усули қўлланилади.

Ахборотнинг мавжудлигига ва мавжуд ахборотнинг тўлиқлигига қараб, баҳоловчи баҳолаш объектини баҳолаш учун қиёсий ёндашувнинг бир ёки ундан ортиқ усуллари қўллайди.

Қиёсий ёндашувдан фойдаланганда баҳоловчи:

- ўхшаш корхоналарни танлашни амалга ошириши;
- корхоналарни таққослаш параметрларини аниқлаши ва мультипликаторларни ҳисоблашни амалга ошириши;
- мультипликаторлар қийматини танлашни амалга ошириши ва баҳолаш объекти қийматини аниқлаши;
- якуний тузатишларни киритиши лозим.

Ўхшаш корхона деб баҳоланаётган корхонага асосий иқтисодий кўрсаткичларга кўра ўхшаш ва айна бир тармоққа мансуб бўлган корхона ҳисобланиши лозим.

Ўхшаш корхоналарни танлаш:

- ўхшаш корхоналар ёки уларнинг акциялари (мулкдаги улушлари)нинг амалдаги сотув нархлари ҳақидаги бозор ахборотининг;
- ўхшаш корхоналар молиявий ҳисоботи ва (ёки) ишлаб чиқариш фаолияти кўрсаткичларининг;
- таққосланаётган объектлар ўртасидаги ўхшашлик ёки фарқни аниқлаш ва қиёсийликни таъминлаш учун зарур тузатишлар киритиш имкониятини берадиган қўшимча маълумотларнинг таҳлили асосида амалга оширилади.

Мультипликаторни ҳисоблаш учун:

- ўхшаш корхоналар учун сотув нарҳини ёки ўзгача қиймат асосини аниқлаш;
- ўхшаш корхоналарнинг мос келадиган молиявий ёки бошқа хил кўрсаткичларни танлаш лозим.

Мультипликаторларда ҳисобга олинадиган молиявий ёки бошқа хил кўрсаткичлар баҳоланаётган корхона ва таққосланаётган корхоналар учун баҳолаш санасига нисбатан айна бир даврда ёки айна бир давр учун ҳисобланиши лозим.

Баҳоловчи қуйидаги якуний тузатишларни киритади (ёки киритишдан воз кечиш сабабларини асослайди):

- агар қиймат базаси сифатида инвестицияланган капиталдан фойдаланилган бўлса, узоқ муддатли қарздорликка;
- хусусий айланма капиталнинг тақчиллигига (ортиқчалигига);
- даррматни шакллантиришда ишга солинмаган активлар мавжудлигига;
- ишлаб чиқаришнинг ноқулай диверсификациясига (портфель скидка);
- ликвидликка (ёпиқ корхона очик аналоглар бўйича баҳоланган ҳолда);
- назорат даражасига.

Бизнес қийматини харажат ёндашуви билан баҳолашда баҳоловчи баҳолаш объектини тиклаш ёки алмаштириш учун зарур бўлган харажатларга асосланган қуйидаги усуллардан бирини қўллайди:

- соф активлар усули – бизнес қиймати корхона барча активларининг бозор қийматлари ва унинг мажбуриятлари ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади;
- тугатиш қиймати усули – бизнес қиймати корхона тугатилганда унинг мулкдори олиши мумкин бўлган мулкнинг қиймати ва тугатиш харажатлари ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади.

Соф активлар усулини қўллаганда баҳоловчи:

- корхонанинг баҳолаш санасидаги охирги бухгалтерия баланси бўйича активлар ва мажбуриятлар таркибини ўрганиши;
- балансда ҳисобга олинмаган активлар ва мажбуриятлар бор-йўқлигини аниқлаши;
- активлар ва мажбуриятлар бозор қиймати бўйича ҳисобга олинмаган баҳолаш балансини тузиши;
- баҳолаш балансига мувофиқ активлар суммасининг бозор қийматини ва мажбуриятлар суммасининг бозор қийматини аниқлаши;
- корхона хусусий капитали қийматини активларнинг бозор қийматидан мажбуриятларнинг бозор қийматини айтириш йўли билан аниқлаши лозим.

Мажбуриятларнинг бозор қиймати, қоида тариқасида, уларнинг жорий қийматига тенгдир.

Баҳолаш ёндашувининг жаҳон тажрибаси.

Россия учун давлат бозор йўналишларини ривожланишига кўплаб иқтисодий муаммолар тааллуқли. Уларнинг кўплари ностандарт ва ўзига хос. Бу биринчи навбатда бизнесни баҳолаш муаммосига тегишли. Инқироз

даврида асосий эътибор замонавий мутахассисликни тушунишга қаратилган. Ҳар қандай ташкилотни тўғри бошқаришни талаб этади.

Бизнесни баҳолаш жуда катта рўл ўйнайди. Яхши хулосалар қабул қилишда баҳолаш хизматидан фойдаланиш зарур. Асосий мақсад менежерларга ўзига хос фикрлашни ўргатиш, ҳар бир бошқарув хулосаси ҳар томонлама ўйланган, компания қийматини ошишига замин яратиб бериш. Жамғарма бозори ривожланган жойда, компаниянинг бозор қиймати реал баҳоланади. Россияда ҳали бундай эмас лекин объектив бизнесни баҳолаш бозорининг асосида жиддий таҳлиллар ётади. Табиийки, бугунги кунда Россиянинг реал таҳлиллари аниқ эмас. Шунингдек бизнинг давлатда ҳар доим ҳам ташкилот баҳоси ва актив материаллар баҳоси доимо тенг бўлмайди.

Таҳлиллар шуни кўрсатадики, жамғарма бозорлари нархининг ўсишига ҳар хил муносабат билдиради. У асосан, узоқ муддатли факторга таянади. Жамғарма бозори шунга эътибор берадики, масалан, био-технология йўналишида компаниянинг пайдо бўлиши учун унга узоқ муддатли, иқтидорлигини инобатга олишади. Демак, бозор фақат фойда келтирувчи акцияларга таянаниб қолмайди. Бозор шуни талаб қиладики, ташкилот ҳозирги ва келаётган белгиланган фойдани бузмаслиги шарт. Корхоналар қўшилиши натижасида ҳар доим ҳам қўшилган корхоналар нархи ошмайди.

Энг асосий томони шундаки Россияда кўчмас мулк бозори ривожланиши натижасида баҳоловчи касб пайдо бўлди. Баҳоловчи ечиши лозим бўлган асосий муаммолар баҳолашга боғлиқ. У олди-сотди шартномасида асосий ўринни эгаллайди. Баҳоловчининг асосий мижози давлат ҳисобланади.

Россиядаги баҳолаш фаолиятининг амалий-услубий асослари ўзига хос хусусиятларга эга. Россия Федератсияси Халқаро баҳолаш стандарти қўмитасининг (ХБСК) аъзоси ҳисобланади.

Халқаро баҳолаш стандартининг қўмитаси масалалари иккиламчи характерга эга:

- баҳолаш стандартларини мулк нархини баҳолаш ва уни дунё бўйича қўллаш учун ишлаб чиқиш ва жамоат эҳтиёжидан келиб чиққан ҳолда чоп (нашр) этиш мумкин бўлса, турли мамлакатлар стандартларини уйғунлаштириш, стандартларни қўллашда ва шакллантиришда фарқликни аниқлаш.

Халқаро баҳолаш стандартлари умумий қабул қилинган принцип ва баҳолаш тушунчаси каби машҳур бўлган баҳолаш касбига киритилган ёки энг зўр амалиётни тақдим этади. Тахмин қилинадики, ХБСҚ аъзоларига тегишли халқаро баҳолаш стандарти ва миллий стандартлар бир-бирини тўлдириб, қўллаб-қувватлаш керак.

Халқаро баҳолаш стандартлари шундай йўл йўриқларни талаб этадики, маҳаллий амалиёт миллий йўналишдан фарқланиш керак. Ажралиш ҳолатлари бор жойда, амалиёт олиб бораётган мутахассислар қийматдаги фарқларни сонларда кўрсатиб ва тушунтириб беришлари кутилади. Методологиянинг тўлиқ ўрганилиши ва мулк ёки бозорларнинг аниқ турларида қўлланилишида тегишли адабиёт ҳисобланади.

Шу сабабли ХБСҚ малакали баҳоловчиларни уларни бутун фаолияти давомида қўллаб-қувватлайди. Халқаро баҳолаш стандарти баҳоловчилар нима қилиши кераклигини айтишади, лекин аниқ муолажалар ва методологиялар қандай қўлланилишини тушунтириб беришмаяпти.

Баҳолаш амалиёти кенгаши натижасида мулк қийматини баҳолаш атамаси ўрнини активлар қийматини баҳолаш атамаси эгаллади, молиявий ҳисоботлардан фойдаланишда қўлланилади.

ХБСҚ халқаро баҳолаш стандартини халқаро молиявий стандарт ҳисоботи ва бошқа стандарт ҳисоботларида ва баҳоловчиларни бошқа соҳа стандартларига мувофиқ иш кўришларига эришилди.

Бошқа соҳалар стандартлари, масалан, бухгалтерия ҳисоботи баҳолашда қўлланилиши мумкин. ХБСҚ баҳоловчиларига баҳолашда бухгалтериядан фойдаланишни тавсия этади.

Баҳоловчи молиявий ҳисобот стандартлари талабларига молиявий ҳисобот ёки бошқа бухгалтерия иловаларини баҳолаш фаолияти асосида риоя этиши шарт. Иккита стандартларда карама-қаршилик юзага келганда баҳоловчи бу ҳолатни очиб бериши шарт. Сўнгги кўрсатма жудаям муҳим, шу билан бирга қийин. Чунки бухгалтерия ҳисобини ислоҳ қилиш бутун дунёда, шунингдек Россияда миллий бухгалтерия стандартларига олиб келинишига сабаб бўлди.

Мавжуд қўлланма “Баҳолаш фаолиятини методологияси Россия Федератсияси замонавий ҳолати ва баҳолаш фаолиятининг ривожланиши” фондининг техник вазифалари асосида бажарилган иқтисодий таҳлил бюроси” ХБС ва ЙБС тўпламига мувофиқ 2000-йил Россия баҳолаш стандартини ўз ичига олган.

Россия томонидан ушбу жамоавий иш муҳокама қилинган ва ижобий баҳоланган. Бу проект давлат органлари томонидан ўз вақтида ва талаб этилаётган иш деб топилди. Россия мулкчилигига тақдим этилган материаллар проект муаллифлари томонидан қуйидаги норматив-ҳужжатларни ўз ичига олади:

- РФ баҳолаш фаолиятининг ривожлантириш контсептсияси;
- ташкилотни баҳолаш қиймати стандарти;
- кўчмас мулкни баҳолаш стандарти;
- машина ва жиҳозларни баҳолаш стандарти.

Номоддий актив ва интеллектуал салоҳиятларни баҳолаш меъзони тўғрисида тўхталиб ўтиш муҳимдир.

Охириги жараён Россиянинг кичик мулки ташкил қилинган ва муаллифлик жамоасининг асосий бажарувчи қисми “Баҳолаш меъзони” кўчирма ҳужжатлар лойиҳасини тайёрлашга руҳсат берилди. Бу ҳужжат Соҳалараро кенгашининг розилигидан кейин ва Россия Федератсияси ҳукумати томонидан ўзгаришлар тасдиқланди.

Халқаро ва Европа меъёрлари таркибига мос келадиган бир қатор умумий ва ташкилий меъёрларни ўз ичига оладиган маъмурия ва алоҳида

йўналишдаги баҳолаш фаолияти. Бу бўлимга кирадиган тайёрланган лойиҳа кўринишида тўртта бошқарув ҳужжатлари ҳам худди шундай тайёрланган.

Бу материаллардан терминлар бўлими ичидан, бу саволлар алоҳида адабиёт шаклида нашр этилган. 2003-йилдаги МСО ва ЭСО ислоҳат бўйича ишларни тасвирлаш, Россиянинг бухгалтер учётини МСФОга ўтиши муносабати билан янги маълумотларда Россия стандартлари ва бошқариш мулкни қийматини баҳолаш бўйича барча бўлиб ўтган ўзгаришларда акс этади.

Парламент эшитувининг иштирокчилари “Россия федератсиясида қонун чиқариш фаолиятининг муаммолари 6-декабр 2002-йилда Давлат Думасида бўлиб ўтган йиғилишда докладларни муҳокама қилиб чиқиб қўйидагиларни таъкидлаб ўтишди:

“Ҳозирги давлат сиёсати қонуний норматив актларни қабул қилишда (стандартларни, методик тавсияларни ва бошқа ҳужжатларни) уларни тез ўзгарувчи қоидалар асосида қабул қилиш кераклиги ҳақида гувоҳлик беради. Шунинг учун Россия мулкига ўзининг амалиётида халқаро баҳолаш стандартини, Европа баҳолаш стандарти ва ўз-ўзини бошқарувчи баҳолаш стандартидан фойдаланиш тавсия этилади. Шунинг билан бу нарсалар Россия Қонунчилик палатасига қарши бўлмаслиги керак”. Россия мулкига иқтисодий шароитлар ўзгариб турганлиги учун керакли ўзгаришларни киритишни тавсия қилади.

Охирги пайтда фаол чоп этилаётган методик тафсилотларга келадиган бўлсак, булар методик асосларга эмас, балки тор методик таъминловларга киради. Бундай муолажалар қолган тўртта китобда кўриб чиқилади. Бу китоблар муаллифлари шунинг билан шунга ўхшаш барча китоблар муаллифлари ҳисобланади.

Россияда бозор иқтисодиётини ривожлантириш билан корхона ва муассасаларнинг рақобатбардошлилиги, асосий фактори уларнинг узок муддатли бизнес режаси ривожлантириши мақсад ва вазифалари-реал қийматнинг ошиши ва сифатли бошқарув тизимини ўрнатишдир.

Ривожланган давлатлар тажрибаси шуни кўрсатадики корхоналарнинг узок муддатли ва муцаҳам фаолиятини аниқлашда жамият ва давлатни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришда нархнинг ижобий динамикаси ёрдам беради.

Россияда бозор иқтисодиёти пайдо бўлиши натижасида бизнесни баҳолаш учун технологиялардан фойдаланиш сезиларли даражада ошди. Биринчи навбатда кўчмас мулк бозорининг ўсиши унинг бозор қийматини баҳолаш талабини оширади. Сўнгра кредит, суғурта ва ижара муносабатларини ривожлантириш, кўчмас мулк, шунингдек, машина ва жиҳозлар олди-сотдиси, бизнес режалари ишлаб чиқариш, ташкилотларнинг кўчишини ва ажралиши аксия сотиш учун аукцион ҳамда конкурслар ўтказилиши, банкротлик ва бошқа кўплаб хўжалик амалиётида юзага келадиган ҳолатлар у ёки бу объектлари аниқ ҳолатда ишончли баҳолашга бўлган эҳтиёжни шакллантиради.

Компания менежментининг йўл-йўриқ ва усуллари қай даражада бўлиши бу бизнесни баҳолашда ва ташкилотни кузатишда ёрдам беради, шу билан бирга ташкилотни бозордаги баҳосини тушишини олдини олади.

“Россия федератсиясининг ҳуқуқий баъзасини баҳолаш фаолияти таҳлил қилинди ҳамда бизнес йўл-йўриғи ва усуллари баҳолаш қиймати умумлаширилди. Бу китоб кенг аудиторияга мўлжалланган”.

Россия федератсияси иқтисодиётида баҳолаш фаолиятнинг ўрни ва вазифаси ўзига хос ва ўзига мосдир. Россия иқтисодиётининг такомиллаштириш, яъни билим, тажриба ва маълумотлардан фойдаланишга бўлган эҳтиёжни аниқлади. Биринчи навбатда бу иқтисод, бошқарув ва ҳуқуқшунослик соҳаларига тегишли. Сўнгги йилларда Россия иқтисодиётида муцаҳкам ўсиш ҳолатлари кузатилаётганда.

ОАВ маълумотларига кўра Россияда чет эл инвестицияси ҳажми ошмоқда. Баҳолаш фаолияти давлат томонидан макроиқтисодий масалаларни бошқарув ва иқтисодий йўлга қўйишда хизмат қилади, баҳолаш давлат ва принципиал мулкларни бошқаришда алоҳида аҳамиятга эга.

Мулкларнинг даълабки бўлиниш даврида баҳолаш хизматларнинг тўлиқ тарқалмаслиги шунга олиб келдики, атайин пасайтирилган нархларда давлат корхоналарининг кўплари шахсий мулкка айлантирилди.

Давлат иқтисодий объектларни пац нархларда сотиши натижасида, уларнинг фаолиятдан келадиган фойдани ўзлаштириш ҳуқуқини йўқотди. Қуйидаги ҳамма фактлар бизнесда баҳолаш заруриятини кўрсатади. Иқтисодиётда ҳар қандай хатти-ҳаракат баҳолашга учрайди. Бозор тамойиллари турли хил мулк объектларини баҳолашни талаб қилади. Турли хил (ташкilot, бизнес, интеллектуал мулк ва бошқа мулкӣ ва номулкӣ ҳуқуқлар) мулк объектларини баҳолаш натижалари хусусий ва давлат секторларида ҳулоса чиқаришда асос бўлиб хизмат қилади.

Нархни баҳоси бу корхона келажакда қандай ишлаши ҳақида тушунчалар беради. Бу ҳамма учун қимматли: бошқарувчилар, ицёмолчилар, етказиб берувчилар, банкирлар, суғурта ва солиқчилар учун. Нарх баҳоси Россиянинг замонавий бизнесменлари, муҳандислари учун энг керакли қурол бўлиб қолади. Баҳо фаолияти ҳақида тушунчаларсиз корхона раҳбари, давлат амалдорлари, сиёсатчилар ва оддий фуқаролар учун бозор шароитида жуда қийин бўлади.

Бозор нархининг баҳоси сотувчилар ва ҳаридорлар ўртасида товар баҳосига таяниб битим тузишга ёрдам беради, чунки бозор нархи нафақат чиқимларни бозордаги ҳолатни, балки умумий иқтисодий ривожланишни ҳисобга олади. Бизнес жараён баҳоси корхоналарга режа ишлаб чиқариш учун хизмат қилади. Бозор нархи ўлчамини билиш тадбиркорга бизнесда бозор нархини кенгайтиришга йўналтирилган тадбирлар мажмуасини ишлаб чиқаришга ёрдам беради. Доимо олиб бориладиган баҳо нархи бошқариш натижасини кўтаради ва инқирозга учрашини олдини олишга ёрдам беради. Баҳолаш инвестицион қарорларни тўғри қабул қилишда, ёрдам беради. Агар ҳар бир иштирокчи таҳлил қилинаётган битим лойиҳасини муцақил баҳолашга ҳаракат қилганда чиқимлар озроқ бўлган бўлар эди , чунки бу маълумотни бошқалар кўчириб ололмас эди.

Малакавий баҳоловчида ишлаб чиқариш воситаларини кўп ишлатиш натижасида муаммолалар камроқ учрайди . Бундан ташқари баҳолаш ишларини олиб бориш алоҳида билим ва ўзига хос қобилиятни талаб қилади.

Шунинг учун ҳозирги замон иқтисодида нарх баҳоси иқтисослаштирилган тайёрловни ўтаб келган эксперт баҳоловчилар олиб боради, малакавий баҳоловчига буюртма бераётиб, буюртмачи баҳоловчи билан битим тузади. Бу битимда томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари кўрсатилади. Баҳоловчи олиб бораётган ишнинг шароити учун жавобгар ҳисобланади, ваҳоланки нотўғри баҳолаш хавфи буюртмачининг эмас, балки баҳоловчининг зиммасига юклатилади. Шу томонларини ҳисобга оладиган бўлсак Россияда ҳам баҳолаш фаолиятида ўзига яраша камчиликлар мавжуд ва улар изчиллик билан, босқичма-босқич бартараф этиб келинмоқда.

II-БОБ. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, уларнинг қўлланилиш таҳлили (Тошкент шаҳрида жойлашган Соғломлаштириш маркази мисолида)

2.1. Кўчмас мулк объектини баҳолашда харажат ёндашувининг қўлланилиши ҳамда унга боғлиқ бўлган муаммолар таҳлили

Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига булган мулк хуқуқлар қийматидан ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини уз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборат.

Баҳолаш объекти қийматини харажатга оид ёндашув билан аниқлашда қуйидагилар ҳисобланади:

Ер участкасига булган мулк хуқуқ қиймати;

Яхшилашларни тиклаш харажатлари қийматини;

Кўчмас мулк объектини яратишда хусусий капиталдан (инвестициялардан) фойдаланиш таваккали учун тадбиркорга (инвесторга) тўланадиган мукофотдан иборат бўлган тадбиркор даромадини;

Яхшилашларнинг йиғилган эскириши ҳажмини;

Яхшилашларни тиклаш харажатлари ва тадбиркор даромадининг йиғилган эскириш ҳажмига камайтирилган йиғиндиси сифатида яхшилашлар қиймати;

Яхшилашлар қийматини ва ер участкасига булган мулк хуқуқ қийматини ўз ичига олган якуний қиймат.

Ер участкасига бўлган мулк хуқуқ қийматини ҳисоблаш.

Ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини қиёсий таҳлил усули билан ҳисоблаш ишлари қуйидагича амалга оширилди:

Баҳаланаётган ер участкасига ўхшаш ер участкаларининг сотувларига доир ахборотни таҳлил қилиш

Ер участкасига бўлган мулк хуқуқ қийматини қиёсий таҳлил усули бўйича баҳолашда Тошкент шаҳридаги бозорларда сотилган расмий

манбааларда кўрсатилмаганлиги туфайли интернет тармоғидаги эълонлар ўрганиб чиқилди. Ушбу объектга ҳар томонлама ўхшаш объектларни сотилганлиги ҳақидаги маълумотлар www.shahar.uz, www.zor.uz, www.domvsem.uz, www.mulk.uz, www.torg.uz, www.itorg.uz, www.vsevsem.uz веб – саҳифаларида изланишлар олиб борилди. Изланишлар натижасида интернет тармоғининг www.torg.uz ва www.zor.uz сайтида маълумотлар тўлиқ ва аниқ белгиланганлиги сабабли ушбу сайтдан қуйидаги аналоглар олинган бўлиб, уларнинг прайс варағига асосан ҳисоб китоблар амалга оширилди:

1-жадвал

Баҳоланаётган ер участкасини ўхшаш ер участкалари билан таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементлари⁸

Ер участкаси тавсифлари	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Жойлашган жойи	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Дархон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ойбек
Нарх (сўмда)	345 605 050,00	267 565 200,00	222 971 000,00
Умумий майдони (сотих)	6,00	4,50	4,50
1 сотих учун нарх	57 600 841,67	59 458 933,33	49 549 111,11
Ер участкаси фойдаланиш мақсади	Тижорат	Тижорат	Тижорат

Баҳоланаётган ер участкаси мулкӣ қийматини аниқлашда ҳаражатли ёндашувдан фойдаланиш учун баҳоловчи томонидан тангланган аналоглар сони учтадан кам бўлмаслиги лозим.

Ер участкаси мулкӣ қийматини қиёсий таҳлил усули билан баҳолашда таққослаш бирлигини танлаш, қоида тариқасида, ер участкаси типи билан белгиланади. Таққослаш бирлиги сифатида қуйидагилар қўлланилади:

- ер участкасининг майдон бирлиги (квадрат метр, сотих, гектар) нархи;
- ер участкасига берилган ҳуқуқ ва фойдаланиш мақсади;
- молиявий ва сотиш шартлари ва бошқалар.

⁸ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

Баҳоловчи қайси таққослаш элементи бўйича аналог ва баҳолаш объекти ўртасидаги фарқни аниқлаган бўлса, шу таққослаш элементи аналогининг нархига тузатишлар киритади.

Ҳар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритишни амалга ошириш

Олинган маълумотларга асосан аналог объектларни сотиш учун таклиф қилаётган ер участкалари эгалари билан телефон орқали суҳбатлашилганда (1- аналог эгаси тел: +99893 543-95-67, 2-аналог “Delta Rielt Servis” кўчмас мулк агентлиги тел: +99890 928-30-60, 3- аналог эгаси тел: 933-12-16) улар таклиф этилаётган нархдан 6%-11%гача тушириб беришларини таъкидлашди. Хисоб китоб жараёнида таклиф этилаётган нархларга мувофиқлаштириш коэффициентларини ўртача 10% деб олинди.

Баҳоланаётган ер участкасининг ўзига хос хусусиятларини (жойлашган жойи, умумий майдони, фойдаланиш имконияти, қўшимча қулайликлар мавжудлиги) ҳисобга олган ҳолда Интернет тармоғида келтирилган маълумотларга тузатишлар киритилди. Объектни нархига тузатиш киритиш жараёнида мувофиқлаштириш даражалари баҳоловчининг малакасига ва билимларига асосан белгиланди.

Ер участкасини қиёсий таҳлил усули ёрдамида баҳолаш қийматини аниқлаш

Қиёсий таҳлил усули билан баҳолаш жараёнида таққослаш элементларига жиддий таъсир кўрсатиши мумкин бўлган элементларини солиштиришларни ҳисоблаш куйидаги жадвалда келтирилган:

2-жадвал

Соғломлаштириш марказини қиёсий таҳлил усули ёрдамида баҳолаш қийматини аниқлаш⁹

Солиштириш элементлари	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, 6-уй	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Дархон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ойбек
сотиш(таклиф) нархи	АҚШ доллар	155 000,00	120 000,00	100 000,00

⁹ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

Баҳолаш санасига валюта курси		2 229,71	2 229,71	2 229,71
сотиш(таклиф) нархи	сўм	345 605 050,00	267 565 200,00	222 971 000,00
умумий ер участкаси майдони сотих	16,28	6,00	4,50	4,50
<i>1 сотих ер участкаси майдони</i>		57 600 841,67	59 458 933,33	49 549 111,11
ер участкасига берилаётган ҳуқуқ	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш	Доимий фойдаланиш
мувофиқлаштириш		0,0%	0,0%	0,0%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		57 600 841,67	59 458 933,33	49 549 111,11
ер участкасидан бошқа мақсадларда фойдаланиш	Тижорат	Тижорат	Тижорат	Тижорат
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		57 600 842	59 458 933	49 549 111
молиявий шартлар	бозор	бозор	бозор	бозор
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		57 600 842	59 458 933	49 549 111
сотиш шартлари	типик	типик	типик	типик
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		57 600 842	59 458 933	49 549 111
сотиш жараёнидаги нархларни камайтириш	бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
мувофиқлаштириш		-5,00%	-5,00%	-5,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 071 656
сотиш даври	жорий	жорий	жорий	жорий
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 071 656
Жойлашган жойи	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, 6-уй	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Дархон	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ойбек
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	1,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 542 372
Умумий майдони	16,28	6,0	4,5	4,5
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 542 372
фойдаланиш имконияти	Тижорат	Тижорат	Тижорат	Тижорат
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%

мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 542 372
ер майдонидаги қулайликлар	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 542 372
транспорда етишиш	яхши	яхши	яхши	яхши
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 542 372
ер участкасига кириб чиқиш қулайликлари	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 542 372
коммуникация билан таъминланганлиги	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд	барча коммуникациялар мавжуд
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 542 372
инженерно-геологик ва гидрологик шартлар	Қурилиш даври талабларига жавоб беради	Қурилиш даври талабларига жавоб беради	Қурилиш даври талабларига жавоб беради	Қурилиш даври талабларига жавоб беради
мувофиқлаштириш		0,00%	0,00%	0,00%
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх		54 720 800	56 485 987	47 542 372
корректировкалар йиғиндиси		5,00%	5,00%	6,00%
оралик коэффициентлар		0,313	0,313	0,375
улуш коэффициентлари		17 100 249,9	17 651 870,8	17 828 389,5
ернинг 1 сотих учун нархи		52 580 510,2		
умумий ер майдони	сотка	16,28		
умумий қиймати		856 010 706,79		

Демак, олиб борилган ҳисоб китобларга асосан Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек туманида жойлашган ижтимоий маданий ва маиший хизмат кўрсатиш биносига тегишли бўлган умумий майдони 1628,0 кв.м (кадастр хужжатига асосан) ер участкасини қиёсий таҳлил усули ёрдамида аниқланган қиймати 856 010 706 (саккиз юз эллик олти миллион ўн минг етти юз олти) сўмни ташкил этди.

Яхшилашларни тикланиш харажатлари қийматини ҳисоблаш.

10-сон МБМСга асосан яхшилашларни тиклаш қиймати қиёсий бирлик усули билан ҳисоблаш бундай яхшилашлар учун қабул қилинган қиёсий бирликни яратиш харажатларига доир маълумотлардан фойдаланишга асосланади.

Яхшилашларни тикланиш қийматини аниқлашда харажатлари ўхшаш яхшилашларнинг қурилиш қиймати ҳақидаги бозор маълумотлари мавжуд эмаслиги сабабли тиклаш қийматини яхлитланган кўрсаткичлар тўплами яъни Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва Давлат кадастри давлат қўмитаси томонидан 29.07.2003 йилда тасдиқланган “Турар-жой бино ва иншоотларни тикланиш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари” тўпамидан фойдаланилган ҳолда, тегишли тузатишлар киритиш йўли билан ҳисобланди. Мазкур тўпланда бино ва иншоотларни қиёсий бирликдаги қиймати 1991 йил базис нархларида берилган. Яхшилашларни баҳолаш давридаги тикланиш қийматини аниқлаш учун 1991 йилдан бошлаб кўчмас мулкни қайта баҳолашнинг тегишли коэффициентлари ва нархлар қимматлашиши индексларини қўллаш йўли билан аниқланди (ҳисоблашлар тўлиқ бўлмаган ҳисобот даври – йил яқунлари бўйича амалга оширилган).

Йириклаштирилган кўрсаткичлар тўплами(УКУП)га асосан аниқланган тикланиш қийматлари ЎзР давлат Статистикасининг Тошкент шаҳридаги Лойихалаштириш қурилиш монтаж ишлари ва таъмирлаш қуриш материалларнинг 1991 йилдаги нисбатан қимматлашиш индекси (СМР - 01.05.2003 = 411,4 ёки 405,8)га ҳамда 2004-2014 йиллар учун қимматлашиш индексларига ($6,071 = 1,069 * 1,210 * 1,227 * 1,340 * 1,117 * 1,166 * 1,010 * 1,208 * 1,215 * 1,213 * 1,219 * 1,128$) кўпайтирилган ҳолда бино ва иншоотларни бугунги кундаги тикланиш қийматлари аниқланди. Тикланиш қийматларини аниқлашда уларни зилзилага бардошлилиги ҳам ҳисобга олинди.

Мустақил бизнес, бу - ер участкасини сотиб олиш, унда яхшиланишлар яратиш ва кейинчалик уларни сотишдан иборат. Харажат ёндашувида

тадбиркор даромадлари бинонинг бир қисми сифатида ҳисобланади, бу эса тадбиркорларни кўчмас мулк объектини ташкил этиш учун сарфланган маблағлари эвазига даромадлар олинади.

Тадбиркор даромади қийматини аналоглар усули билан ҳисоблаш аналогларнинг бозор қийматидан яхшилашларни яратиш харажатлари ва ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини айириш йўли билан амалга оширилади.

Тадбиркор даромади қийматини экспертиза сўрови усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчиликлари хусусида инвесторлар ўртасида сўров ўтказиш йўли билан амалга оширилади.

Тадбиркор даромади қийматини киритилган харажатлар усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялар билан боғлиқ бўлган киритилган харажатларни баҳолашга асосланади. Бунда киритилган харажатлар деганда шартли равишда ҳисобланадиган харажатлар (масалан, мазкур пул суммасига, агар у баҳолаш объектига инвестицияланмаганда, олинishi мумкин бўлган фоизлар) тушунилади.

Тадбиркорлар даромадлари ҳисоблаш қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$П_{np} = 0,5 n Уa [1 К n Уa / 3 К C0 (1 К 2 n^2 У a^2/3) 100\%]^{10}$$

бу ерда:

$П_{np}$ – тадбиркор даромади, %;

$C0$ – бўнак тўловнинг тўловлар умумий суммасидаги улуши, %;

n – қурилиш даври йиллари;

$Уa$ – киритилган капиталга иқтисодий самара олишнинг йиллик нормаси.

Аванс тўлов улуши ($C0$) – қурилиш учун бошланғич харажатлар, шу

¹⁰ "Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)", проф. Кошкина В.И., "ИКФ" ЭКМОС", Москва, 2002-й., 245-стр.

жумладан ер майдонига эгалик қилиш ёки уни ижарага олиш, лойиха ва битмлар учун тўловлар, таъминотчиларга аванс тўловлари ва бошқаларни ўз ичига олади. Баҳоланаётган объектга, кўчмас мулк объектлари қурилишига оид иқтисодий, ижтимоий ва бошқа омилларни ўзида акс эттирувчи маълумотларга кўра умумий тўловлар суммасидан аванс тўлов улуши қурилишнинг умумий баҳосининг 15-30% оралиғидаги суммани ташкил этади. Аванс тўловининг энг кўп фойдаланиладиган миқдори 25% бўлганлиги учун баҳолаш жараёнида аванс тўлови миқдори 25% деб тадбиркор даромади қиймати ҳисобланди $C_0=25\%$:

3-жадвал

Тадбиркорлик даромади қиймати¹¹

Тадбиркор даромади қиймати					
	n	Уа	C0	2т2	Уа2
0,5	1,5	20,0%	0,25	1,5	0,04
0,15	1,1	0,265	20,48%		

Қурилиш давомийлиги (n) – мазкур объект учун СН ва П 1.04.03-85 корхоналар, бино ва иншоотлар қурилишида замин яратиш ва қурилиш давомийлиги меъёрларига асосан қурилишни ҳақиқий давомийлиги, типик қурилиш давомийлигига тенг деб олинди.

Капитал қўйилмаларнинг йиллик қайтиш нормаси (Уа) сифатида ўртача муддатли қўйилмалар бўйича даромадлилик қабул қилинди, бу муддат инвестициялашнинг мазкур даврида йиллик инфляцияни 14% деб ҳисобга олган ҳолда 2 йиллик муддатни ташкил этади.

ЎЗР ВМ йиғилишидаги ахборот хабари маълумотларига кўра 2010 йилнинг 1 февралидан бошлаб 2009 йил учун инфляция даражаси 7,4%ни ташкил қилади. Қўйилмалар муддатлари ва 2009-2012 йиллар учун кабал қилинган кризисга қарши дастурни ижро қилиш муддатларини ҳисобга олган

¹¹ Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. 19-август, 1998у. (ўзгартириш ва қўшимчалар билан).

холда инфляция даражаси инвестициялаш даврида 6-7%га башорат қилинмоқда. Шу тарика қўйилган капиталнинг қайтиши йиллик меёри ўлчами 20-21%ни ташкил қилади. Хисоб-китб ишларини амалга ошириш жараёнида Капитал қўйилмаларнинг йиллик қайтиш нормасининг энг кам миқдор 20% деб қабул қилинди.

Юқорида қайд этилган формулага кўра тадбиркор даромади баҳолаш объекти учун 20,48% атрофида белгиланади ёки $TД = 1,2048$ ташкил қилади.

4-жадвал

Тикланиш қийматини ҳисоблаш¹²

№	Номи	НБИТҚАЙКТ (УКУП)	1991 йил учун такланиш қиймати	Майдони кв.м. ёки ҳажми	СМР	2004-2014й. қийматлашиш индекси	Зилзилага бардошлилиги	Тадбиркор даромади қийма	Тикланиш қиймати
	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	З	$И=В*Г*Д*Е*Ж*З$
1	Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек тумани 6 уйда жойлашган соғломлаштириш биноси	УКУП- 18- 013-04, 31-бет, 20- жадвал	1м.куб – 53,3*1,03*1,024	2160,5	405,8	6,848	1,15	20,48%	468 027 808
2		УКУП- 18- 013-04, 113- бет, 103- жадвал	1м.куб – 56,0*1,04*1,024	3700,0	411,4	6,848	1,15	20,48%	861 395 276
	Жами:								1 329 423 084

Эскиришни тахлили.

Яхшилашларнинг йиғилган эскириш ҳажми физик, функционал ва ташқи (иқтисодий) эскиришлар натижасида тиклаш қийматидаги йўқотишлар йиғиндиси сифатида аниқланади. Йиғилган эскиришни баҳолаш учун, баҳолашни бажариш мақсадларига ва мавжуд ахборотга қараб, қуйидаги усуллардан бири қўлланилади:

✓ яхшилашларнинг ҳақиқий ёши ва уларнинг иқтисодий хизмат муддатини таққослашга асосланган иқтисодий ёш усули;

¹² Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

✓ йиғилган эскириш ҳажми яхшилашларнинг тиклаш қиймати ёки ўрнига белгилаш қиймати билан ер участкасининг сотув нархидан мазкур участкага бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айтириш йўли билан ҳисобланган яхшилашлар қиймати ўртасидаги тафовут сифатида аниқланадиган ўхшаш объектларнинг сотув нархлари таҳлилига асосланган бозор экстракцияси усули;

✓ йиғилган эскиришни физик (бартараф этиладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган) эскириш, функционал (бартараф этиладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган) ва ташқи (иктисодий) эскириш йиғиндиси сифатида баҳолашга асосланган ажратиш усули.

Яхшилашларни эскириш қийматини аниқлашда ажиратиш усулидан фойдаланилди. Бунда жисмоний эскириш - эксплуатация килиш жараёнида объект қийматининг табиий жараёнлар натижасида йукотилишидир. Бу ҳолат табиий эскириш, бузилиш, чириш, занглаш, синиш ва конструктив нуксонлар каби қуринишларда намоён булади. Эскиришнинг бундай тури бартараф этиладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган қуринишда намоён бўлиши мумкин. Бартараф этиладиган жисмоний (Жорий таъмир натижасида бартараф этилиши мумкин бўлган эскириш) режали таъмир ёки кундалик эксплуатация жараёнида объект қисмларини алмаштиришни узичига олади.

Бино-иншоотлар алоҳида қисмларининг, шунингдек бутун бинонинг техник ҳолатини баҳолаш, визуал куздан кечириш асосида, лозим ҳолларда эса улчаш текшириш, тугри қизикдан огишини ва тутиб турувчи конструкцияларнинг зарарланиш улчамларини амалдаги меъёрий-услубий ҳужжатлардаги қоидаларга асосан аниқлаш асосида амалга оширилади.

Эксперт усули - махсус ишлаб чиқилган, конструктив элементлар ва бутун бино қисмларининг жисмоний эскириш даражасини уларни бино қийматининг таркибида тутган улушига қупайтириш орқали аниқланади. Ушбу ҳисоботда, баҳолаш объектининг жисмоний эскириш қиймати Ўзбекистон Республикаси архитектура ва қурилиш Қўмитасининг «Яшаш

биноларини жисмоний эскиришини баҳолаш қоидалари” КМК 2.01.16-97 асосида қуйидаги формула оркали эксперт усули буйича аникланди:

Баҳолаш объекти яхшилашлари баҳолаш санасида конструктив ечимларидада функционал эскириш аломатлари аникланмаганлиги боис, функционал эскириш қиймати ҳисобланмади.

Ташқи эскириш. Ташқи эскириш - баҳолаш объектининг ижтимоий-иқтисодий, сиёсий, қонунчиликнинг узгариши, атроф-муҳит узгариши каби омиллар натижасида уз қийматини ёқотишини англатади.

Баҳолаш санасида баҳолаш объектига нисбатан бундай омиллар аникланмаганлиги сабабли ташқи эскириш қиймати аникланмади.

Объектларни техник ҳолатини таҳлил қилиш усули билан «Бинолар ва иншоотларни жисмоний функционал эскиришини аниклаш» қўлланмасига асосан аникланди.

5-жадвал

Баҳоланаётган яхшиланишларнинг жисмоний эскириш қийматлари қийматлари қўйидагиларни ташкил этди¹³

Номланиши	Қурилган йили	Майдони	Ҳажми	Эскириш даражаси (%)	Эскириш қиймати (сўм)
Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек тумани, 6 уйда жойлашган бино	-	1670,0	2160,5	5	23 401 390
			3700,0	5	43 069 764
Жами:					66 471 154

Яхшиланишларни харажатга оид ёндашув асосида аниқланган қиймати.

Харажатга оид ёндашув билан аникланадиган баҳолаш объектининг қиймати йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тадбиркор даромадини уз ичига оладиган тиклаш қиймати иборат.

яхшиланишларни харажат ёндашуви асосида ҳисобланган қийматлари қўйидагини ташкил этди:

¹³ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

**Яхшиланишларни харажат ёндашуви асосида хисобланган
қийматлари қўйидагини ташкил этди¹⁴**

Номланиши	Хажми	Тикланиш қиймати	Эскириш қиймати	Баҳоланган объекти қиймати (сўм)
		ТҚ	ЭҚ	ТҚ-ЭҚ
Миробод кўчаси Марказ-1, Мустақиллик шох кўчаси, 6 уйда жойлашган бино	2160,5	468 027 808	23 401 390	444 626 418
	3700,0	861 395 276	43 069 764	818 325 512
Жами:				1 262 951 930

Бино ва иншоотларнинг харажатли ёндашувдаги қийматини аниқлангандан сўнг, ушбу қийматга ер участкасининг қийматини бириктирган ҳолда мазкур ёндашувнинг якуний қийматини аниқлаймиз.

Соғломлаштириш марказини мазкур ёндашувдаги якуний қиймати¹⁵

Номи	Баҳолаш қиймати	
Бино ва иншоотлар	1 262 951 930,08	сўм
Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи	856 010 707	сўм
ЖАМИ:	2 118 962 637	сўм

Демак, олиб борилган хисоб китобларга асосан Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек туманида жойлашган умумий майдони 1670,0 кв.м бўлган (кадастр хужжатида асосан) маъмурий бинони харажат ёндашувда (ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи қийматини хисобга олган ҳолда) аниқланган қиймати 2 118 962 637 (икки миллиард бир юз ўн саккиз миллион тўққиз юз олтмиш икки минг олти юз ўттиз етти) сўмни ташкил этди.

¹⁴ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

¹⁵ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

2.2. Кўчар мулк объектини баҳолашда даромад ёндашувининг қўлланилиши таҳлили

Кўчмас мулкни ижарага беришда барқарор пул оқими таъминланади, шунинг учун кўчмас мулкни даромад ёндашуви билан баҳолаш тўғридан-тўғри капиталлаштириш методи билан амалга оширилади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш методини қўллаш жараёнида ижара ставкалари миқдори бозор ахборотидан фойдаланилади. Бунда, фойдаланилаётган ижара ставкаси маҳаллий ҳокимият органлари томонидан давлат мулки объектлари учун белгиланган ижара ставкасидан паст бўлмаслиги керак.

Ижара хақи.

Нотураб биноларнинг ижара ҳақи ставкаларини аниқлашда таққослаш бирликларини танлаш

Нотураб биноларнинг ижара ҳақи ставкаларини аниқлашда Тошкент шаҳридаги бозорларда хизмат кўрсатиш бинолари ижара маълумотлари расмий манбааларда кўрсатилмаганлиги туфайли интернет тармоғидаги эълонлар ўрганиб чиқилди. Ушбу объект туманида ва унга яқин бўлган иқтисодий зоналарда жойлашган хизмат кўрсатиш бинолари ҳақида маълумотлар www.shahar.uz, www.zor.uz, www.domvsem.uz, www.mulk.uz, www.torg.uz, www.itorg.uz, www.vsevsem.uz веб – саҳифаларида изланишлар олиб борилди. Изланишлар натижасида интернет тармоғининг www.torg.uz ва www.zor.uz сайтида маълумотлар тўлиқ ва аниқ белгиланганлиги сабабли ушбу сайтдан қуйидаги аналоглар олинган бўлиб, уларнинг прайс варағига асосан ҳисоб китоблар амалга оширилди:

Аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш.

Олинган маълумотларга асосан аналог объектларни ижарага бериш учун таклиф қилаётган ижарачилар билан телефон орқали суҳбатлашилганда (1-аналог “Gold Bottom” кўчмас мулк агентлиги: Қ99898 308-80-30, 2-аналог “Agreement” кўчмас мулк агентлиги тел: Қ99898 128-82-04, 3-аналог “Gold Bottom” кўчмас мулк агентлиги тел: Қ99898 308-80-30) улар таклиф

этилатган нархдан 3%-5%гача тушириб беришларини таъкидлашди. Хисоб китоб жараёнида таклиф этилатган нархларга мувофиқлаштириш коэффициентларини ўртача 5% деб олинди.

Нотураб биноларнинг ижара ҳаққи ставкаларини аниқлашда бинонинг ўзига хос хусусиятларини (жойлашган жойи, таъмир ҳолати, қўшимча қулайликлар мавжудлиги) ҳисобга олган ҳолда Интернет тармоғида келтирилган маълумотларга тузатишлар киритилди. Объектни нархига тузатиш киритиш жараёнида мувофиқлаштириш даражалари баҳоловчининг малакасига ва билимларига асосан белгиланди.

Ижтимоий маданий ва маиший хизмат кўрсатиш биносининг 1 кв.м. учун бир ойлик ижара ҳаққини аниқлашда ушбу ҳудудда жойлашган ва бугунги кунда ижарага берилаётган таклифлар асосида олиб борилган ҳисоб китоб ишлари қуйидаги жадвалда келтирилган:

8-жадвал

Соғломлаштириш марказига топилган аналогларнинг 1 кв.м учун нархи¹⁶

Кўрсаткичлар	Баҳолаш объекти	Таққослаш объекти №1	Таққослаш объекти №2	Таққослаш объекти №3
Номи	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, 6-уй	Тошкент шаҳар, Хамза тумани, С.Азимова кўчаси	Тошкент шаҳар, Миробод тумани, Т.Шевченко кўчаси	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, Х.Олимжон
Нарх, АҚШ доллар		3200,00	2 500,00	7 920,00
Баҳолаш санасига валюта курси		2 229,71	2 229,71	2 229,71
Нарх, сум		7 135 072,0	5 574 275,0	17 659 303,2
майдони кв.м.	1537,00	200,00	125,00	440,00
1 кв.м. учун таклиф этилатган нарх сўм.		35 675,4	44 594,2	40 134,78
Объектни таклиф нархини сотилиш нархига нисбатан мувофиқлаштирилиши		таклиф нархидан	таклиф нархидан	таклиф нархидан
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		35 675	44 594	40 135
Ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти марказларига яқинлик	туман марказида	туман марказида	туман марказида	туман марказида

¹⁶ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

мувофклаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофклаштириш киритилгандан кейинги наrx, сум		35 675	44 594	40 135
Объектга (транспортда ва пиёда) етишнинг қулайлиги	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, 6-уй	Тошкент шаҳар, Хамза тумани, С.Азимова кўчаси	Тошкент шаҳар, Миробод тумани, Т.Шевченко кўчаси	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, Х.Олимжон
мувофклаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофклаштириш киритилгандан кейинги наrx, сум		35 675	44 594	40 135
Атроф муҳит сифати (рекреация ва экология)	шаҳар худудида	шаҳар худудида	шаҳар худудида	шаҳар худудида
мувофклаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофклаштириш киритилгандан кейинги наrx, сум		35 675	44 594	40 135
Объект атрофидаги иморатларнинг ҳолати	яxши ҳолатда	яxши ҳолатда	яxши ҳолатда	яxши ҳолатда
мувофклаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофклаштириш киритилгандан кейинги наrx, сум		35 675	44 594	40 135
Жисмоний тавсифлар				
Объектнинг умумий майдони	1537,00	200,00	125,00	440,00
мувофклаштириш коэффициенти		1,10	1,10	1,05
Мувофклаштириш киритилгандан кейинги наrx, сум		39 243	49 054	42 142
Хажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифи	конструктив таснифи яхши	конструктив таснифи яхши	конструктив таснифи яхши	конструктив таснифи яхши
мувофклаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофклаштириш киритилгандан кейинги наrx, сум		39 243	49 054	42 142
Иморатларнинг эскириши ва уларни таъмирлашга бўлган эҳтиёж	Евро таъмир	Евро таъмир	Евро таъмир	Евро таъмир
Ремонти бўйича мувофклантириш		1,00	1,00	1,00
Мувофклаштириш киритилгандан кейинги наrx, сум		39 243	49 054	42 142
Иқтисодий тавсифлар				
Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш шартларига объектнинг мувофклиги	Магазин	Офис	Магазин	Офис
мувофклаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофклаштириш киритилгандан кейинги		39 243	49 054	42 142

нарх, сум				
Ресурсларни тежаш ва ишлаб чиқаришни диверсификация қилиш имкониятлари	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		39 243	49 054	42 142
Сервис ва қўшимча элементлар				
Алоқа ва коммунал хизматлар билан таъминланганлик	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		39 243	49 054	42 142
Мухандислик ва энергетик коммуникацияларга ер участкасининг уланиш имкониятлари	имконият бор	имконият бор	имконият бор	имконият бор
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		39 243	49 054	42 142
Автотранспорт учун тўхташ жойи	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		39 243	49 054	42 142
Хавфсизлик тизимининг ҳолати	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		39 243	49 054	42 142
Кўчмас мулк таркибида қўшимча ускуналар мавжудлиги	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		39 243	49 054	42 142
Тузатишлар сони		1	1	1
Ўлчов коэффициентлари		0,3333	0,3333	0,3333
Ўлчов коэффициентларини ҳисобга олган ҳолдаги қиймати, сум		13 081	16 351	14 047
1 кв.м учун аниқланган қиймат, сум	43 479,35			

Баҳоланаётган объект (хизмат кўрсатувчи бино) жойлашган жойи асосий қатнов йўлида жойлашганлиги, ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти марказларига яқинлиги ҳамда ижарачи учун қулайлик шартларини деярли барчаси мавжудлиги сабабли, бир м² майдон учун бир ойига ўртача 19,50 \$ деб олинди ва шартли равишда 43 479,35 сўм деб олинди.

9-жадвал

Соғломлаштириш марказининг бир йиллик ижара ҳақи¹⁷

Бино номи	1 кв.м. учун бир ойлик ижара ставкаси (сўм)	1 кв.м. учун бир йиллик ижара ставкаси (сўм)	Умумий майдони кв.м.	1 йиллик ижара ҳақи ставкаси (сўм)
Ижтимоий маданий ва маиший хизмат кўрсатиш биноси	43 479,35	521 752,2	1670,0	871 325 840,00

Ялпи даромад аниқлангандан сўнг:

Майдон тўла юкланмаслиги ва тушумларнинг бой берилиши билан боғлиқ йўқотишлар ҳисобланилади;

ҳақиқий ялпи даромад потенциал ялпи даромад ва йўқотишлар ўртасидаги тафовут сифатида аниқланилади;

операцион харажатлар чегириб ташланади ва айирма сифатида соф операцион даромад олинади;

кўчмас мулк қиймати соф операцион даромаднинг капиталлаштириш коэффициентига нисбати сифатида аниқланади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули баҳолаш объектидан фойдаланишдан ҳар йили тенг миқдорда пул оқимларини олиш мўлжалланганда амалдаги активларни баҳолаш учун қўлланилади.

Усул баҳолаш объектидан йил давомида фойдаланишдан олинган пул оқимини капиталлаштириш ставкасидан фойдаланган ҳолда қийматга айлантиришга асосланади.

¹⁷ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

Бинони даромад ёндашувида баҳолаш жараёнида олинадиган даромадлар аниқлангандан сўнг харажатлар таҳлил қилиниб айрилди. Харажатларни ҳисоблаш ишлари 2005 йилда ЎзР ФА“ФАН” нашриёти томонидан нашр этилган “Кўчмас мулкни баҳолаш” ўқув қўлланмасидан фойдаланилган ҳолда амалга оширилди.

2.3. Кўчар мулк объектини қиёсий ёндашувда баҳолаш ҳамда унинг таҳлили

Баҳолаш объекти қийматини аниқлашда қиёсий ёндашувдан фойдаланиш учун баҳоловчи томонидан танланган аналоглар сони учтадан кам бўлмаслиги лозим. Таққослаш аналогларини танлаш учун асосий мезон баҳолаш объектига ўхшаш бўлган энг самарали фойдаланишдир.

Баҳолаш объекти қийматини сотувларни таққослаш усули билан баҳолашда таққослаш бирлигини танлаш, қоида тариқасида, кўчмас мулк типи билан белгиланади. Таққослаш бирлиги сифатида қуйидагилар қўлланилади:

бино ёки ер участкасининг майдон бирлиги (квадрат метр, сотих, гектар) нархи;

бинонинг ҳажм бирлиги (куб метр) нархи;

тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланадиган баҳолаш объектлари учун ўрин, номер нархи ва бошқа ўлчов бирликлари.

Баҳоловчи қайси таққослаш элементи бўйича аналог ва баҳолаш объекти ўртасидаги фарқни аниқлаган бўлса, шу таққослаш элементи аналогининг нархига тузатишлар киритади.

Баҳолаш объекти бозорига хос бўлган таққослаш бирликларини танлаш.

Баҳолаш объектини сотишларни таққослаш усули бўйича баҳолашда Тошкент шаҳридаги бозорларда сотилган расмий манбааларда кўрсатилмаганлиги туфайли интернет тармоғидаги эълонлар ўрганиб чиқилди. Ушбу объектга ҳар томонлама ўхшаш объектларни сотилганлиги

хақидаги маълумотлар www.shahar.uz, www.zor.uz, www.domvsem.uz, www.mulk.uz, www.torg.uz, www.itorg.uz, www.vsevssem.uz веб – саҳифаларида изланишлар олиб борилди. Изланишлар натижасида интернет тармоғининг www.torg.uz, www.zor.uz ва www.makler.uz сайтида маълумотлар тўлиқ ва аниқ белгиланганлиги сабабли ушбу сайтдан қуйидаги аналоглар олинган бўлиб, уларнинг прайс варағига асосан ҳисоб китоблар амалга оширилди:

10-жадвал

Соғломлаштириш марказига топилган аналогларнинг бир йиллик ижара ҳақи¹⁸

Бино тавсифлари	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Жойлашган жойи	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, Хамид Олимжон майдони 13А	Тошкент шаҳар, Миробод тумани, ор-р Эфенди кафе	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, Ц-1 ор-р Тата меҳмонхонаси рўпарасида
Нарх (сўмда)	780 398 500,00	234 119 550,00	557 427 500,00
Умумий майдони кв.м	174,00	72,00	160,00
1 кв.м учун нарх	4 485 048,85	3 251 660,42	3 483 921,88
Таъмир ҳолати	Евротаямир	Таямирланган	Таямир талаб
Фойдаланиш соҳаси	магазин	магазин	магазин

Аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш

Олинган маълумотларга асосан аналог объектларни сотиш учун таклиф қилаётган кўчмас мулк эгалари билан телефон орқали суҳбатлашилганда (1-аналог Арутюнянц Н.А.: +99894 660-14-10, 2-аналог Бекзод Хайдаров тел: +99890 176-38-21, 3-аналог “Gold Bottom” кўчмас мулк агентлиги тел: +99898 308-80-30) улар таклиф этилаётган нархдан 5%-10%гача тушириб беришларини таъкидлашди. Ҳисоб китоб жараёнида таклиф этилаётган нархларга мувофиқлаштириш коэффициентларини ўртача 10% деб олинди.

¹⁸ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

Баҳоланаётган нотурар жой биносини ўзига хос хусусиятларини (жойлашган жойи, таъмир ҳолати, қўшимча қулайликлар мавжудлиги) ҳисобга олган ҳолда Интернет тармоғида келтирилган маълумотларга тузатишлар киритилди. Объектни нархига тузатиш киритиш жараёнида мувофиқлаштириш даражалари баҳоловчининг малакасига ва билимларига асосан белгиланди.

Баҳолаш объектини қиёсий ёндашувдаги қийматини аниқлаш

Сотишларни таққослаш усули билан баҳолаш жараёнида таққослаш элементларига жиддий таъсир кўрсатиши мумкин бўлган элементларини солиштиришларни ҳисоблаш қуйидаги жадвалда келтирилган:

11-жадвал

**Соғломлаштириш марказига топилган аналоглар ёрдамида таққослаш
элементларига жиддий таъсир кўрсатиши мумкин бўлган
элементларини солиштиришларни ҳисоблаш¹⁹**

Кўрсаткичлар	Баҳолаш объекти	Таққослаш объекти 1	Таққослаш объекти 2	Таққослаш объекти 3
Номи	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Марказ- 1 мустақиллик Шох кўчаси, 6- уй	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Хамид Олимжон майдони 13А	Тошкент шаҳар, Миробод тумани, ор-р Эфенди кафе	Тошкент шаҳар, М.Улуғбек тумани, Ц-1 ор- р Тата мехмонхонаси рўпарасида
сотиш(таклиф) нархи (АҚШ доллар)		350 000,00	105 000,00	250 000,00
Баҳолаш санасига валюта курси		2 229,71	2 229,71	2 229,71
Нарх		780 398 500,00	234 119 550,00	557 427 500,00
майдони кв.м.	1 670,00	174,00	72,00	160,00
1 кв.м. учун таклиф этилаётган нарх сўм.		4 485 048,85	3 251 660,42	3 483 921,88
Мулкий ҳуқуқлар				
	Эгалик	Эгалик	Эгалик	Эгалик
<u>Объектнинг ижара шартномаси бўйича қўшимча юкламалари</u>		мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		4 485 049	3 251 660	3 483 922

¹⁹ Манба: “Baholash va Konsalting Markazi” МЧЖ томонидан амалга оширилган баҳолаш объекти.

<u>Сервитутлар ва ижтимоий қўшимча юкламалар</u>	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		4 485 049	3 251 660	3 483 922
<u>Объект таркибидаги ер участкасига бўлган ҳуқуқлар</u>	Ижара ҳуқуқи	Доимий фойдаланиш ҳуқуқи	Доимий фойдаланиш ҳуқуқи	Доимий фойдаланиш ҳуқуқи
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		4 485 048,85	3 251 660,42	3 483 921,88
Молиялаш шартлари				
<u>Сотувчининг харидорни имтиёзли кредитлаши</u>	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
<u>Пул маблағлар эквиваленти билан тўлов</u>	сум	сум	сум	сум
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		4 485 048,85	3 251 660,42	3 483 921,88
Алоҳида шартлар				
<u>Сотув нархининг ижара ставкаси билан бозорга оид бўлмаган алоқаси</u>	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
<u>Ривожланиш учун субсидия ёки имтиёзлар</u>	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		4 485 048,85	3 251 660,42	3 483 921,88
Бозор шартлари				
<u>Нархларнинг вақтда ўзгариши</u>		мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
<u>Таклиф нархининг битим нархидан фарқи</u>		мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		0,90	0,90	0,90
Мувофиқлаштириш киритилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	2 926 494	3 135 530
Жойлашган ери				

<u>Худуднинг нуфузлилиги</u>	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, Марказ- 1 мустақиллик Шох кўчаси, 6- уй	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, Хамид Олимжон майдони 13А	Тошкент шаҳар, Миробод тумани, ор-р Эфенди кафе	Тошкент шаҳар, М.Улугбек тумани, Ц-1 ор- р Тата мехмонхонаси рўпарасида
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	2 926 494	3 135 530
<u>Ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти марказларига яқинлик</u>	атрофида ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти жуда қулай	атрофида ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти жуда қулай	атрофида ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти жуда қулай	атрофида ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти жуда қулай
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	2 926 494	3 135 530
<u>Объектга (транспортда ва пиёда) этишининг қулайлиги</u>	шахсий ҳамда жамоат транспортида	шахсий ҳамда жамоат транспортида	шахсий ҳамда жамоат транспортида	шахсий ҳамда жамоат транспортида
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	2 926 494	3 135 530
<u>Атроф муҳит сифати (рекреация ва экология)</u>	сифатли муҳит	сифатли муҳит	сифатли муҳит	сифатли муҳит
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	2 926 494	3 135 530
<u>Объект атрофидаги иморатларнинг ҳолати</u>	яхши ҳолда	яхши ҳолда	яхши ҳолда	яхши ҳолда
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	2 926 494	3 135 530
Жисмоний тавсифлар				
<u>Ер участкасининг тавсифи</u>	1 628,0	-	-	-
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	2 926 494	3 135 530
<u>Ҳажмий- режалаштириш ва конструктив тавсифи</u>	1670,00	174,00	72,00	160,00

мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	2 926 494	3 135 530
<u>Иморатларнинг эскирилиши ва уларни таъмирлашига бўлган эҳтиёж</u>	Тамирланган	Евротаямир	Тамирланган	Тамир талаб
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,05	1,10
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		4 036 544	3 072 819	3 449 083
Иқтисодий таъсирлар				
<u>Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш шартларига объекнинг мувофиқлиги</u>	Соғломлаштири ш маркази	Магазин	Магазин	Магазин
мувофиқлаштириш коэффициенти		0,90	0,90	0,90
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		3 632 890	2 765 537	3 104 174
<u>Ресурсларни тежаш ва ишлаб чиқаришнинг диверсификация қилиш имкониятлари</u>	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		3 632 890	2 765 537	3 104 174
Сервис ва қўшимча элементлар				
<u>Алоқа ва коммунал хизматлар билан таъминланганлик</u>	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		3 632 890	2 765 537	3 104 174
<u>Муҳандислик ва энергетик коммуникацияларга ер участкасининг уланиш имкониятлари</u>	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		3 632 890	2 765 537	3 104 174
<u>Автотранспорт учун тўхташ жойи</u>	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд

мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		3 632 890	2 765 537	3 104 174
<u>Хавфсизлик тизимининг ҳолати</u>	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		3 632 890	2 765 537	3 104 174
<u>Кўчмас мулк таркибида қўшимча ускуналар мавжудлиги</u>	худудда қўшимча иншоотлар мавжуд (алоҳида чиқиш йўли, автомобиллар учун тўхташ жойи, девор тўсиқлари)	худудда қўшимча иншоотлар мавжуд (алоҳида чиқиш йўли, автомобиллар учун тўхташ жойи, девор тўсиқлари)	худудда қўшимча иншоотлар мавжуд (алоҳида чиқиш йўли, автомобиллар учун тўхташ жойи, девор тўсиқлари)	худудда қўшимча иншоотлар мавжуд (алоҳида чиқиш йўли, автомобиллар учун тўхташ жойи, девор тўсиқлари)
мувофиқлаштириш коэффициенти		1,00	1,00	1,00
Мувофиқлаштириш кiritилгандан кейинги нарх, сум		3 632 890	2 765 537	3 104 174
Кiritилган ўзгартиришлар сони		2	3	3
Ўлчов коэффициентлари		0,4286	0,2857	0,2857
Қиймати, сўм		1 556 953	790 153	886 907
1 кв.м. учун нарх	3 234 013,12			
Умумий қиймати	5 400 801 914			

Демак, олиб борилган ҳисоб китобларга асосан Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек туманида жойлашган умумий майдони 1670,0 кв.м бўлган (кадастр ҳужжатига асосан) ижтимоий маданий ва маиший хизмат кўрсатиш биносини қиёсий ёндашувда аниқланган қиймати 5 400 801 914 (беш миллиард тўрт юз миллион саккиз юз бир минг тўққиз юз ўн тўрт) сўмни ташкил этди.

Шуни айтиш керакки, баҳоланаётган объектни бозордаги аналоглар ёрдамида олиб борилган ҳисоб китобларга асосан унинг қиймати кескин тушиб бормоқда.

III-БОБ. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари қўллашни такомиллаштириш масалалари.

Ҳозирги вақтда Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятининг ҳуқуқий асоси баҳолашнинг халқаро стандартлари талаблари билан узвий боғланган. Баҳолаш қонунда белгиланган қоидага кўра уч усулда: харажат, даромад, харажат (сотувларни қиёслаш) усуллари бўйича амалга оширилади. Хусусийлаштирилаётган давлат корхоналари ва улар мулки қийматини баҳолаш ва уларни сотишга қўйишнинг бошланғич нархини белгилаш эса ҳукумат томонидан сўнгги йилларда тасдиқланган қонун ости ҳужжатлари асосида ташкил этилган. Улар юқоридаги уч усулдан фойдаланишни кўзда тутишига қарамасдан баҳолаш меъёрий ҳисоб-китоб амалиётига асосланган. Шу билан бирга баҳолаш ишларини амалга оширишда ҳозиргача ҳам қатор муаммолар мавжуд. Жорий этилган баҳолаш стандартлари баҳолаш фаолиятининг асосий йўналишларини тўлиқ ўзида акс эттирмайди ва республика иқтисодиётининг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олмаган. Хусусийлаштирилаётган мулкни баҳолаш корхонанинг асосий фондлари, унинг (моддий ва номоддий) активлари ва мажбуриятлари бўйича ҳисоб ва ҳисоботларни такомиллаштириш заруратини келтириб чиқармоқда. Амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, хусусийлаштирилаётган мулкнинг ўзига хос хусусиятлари, жумладан, юқори ёки паст самаралиги (ликвидли ёки ноликвидли), унинг баҳосида аниқ аксини топмаяпти. Шу боис кўплаб хусусийлаштирилаётган мулкка бозорда талаб паст ёки уларга харидорлар йўқ. Ана шу вазиятларга барҳам бериш баҳолаш усуллари янада такомиллаштириш ва хусусийлаштирилаётган давлат мулки қийматини баҳолашнинг меъёрий-ҳуқуқий асосларини янада такомиллаштириш даркор.

Мамалакатимизда қўлланилаётган баҳолаш фаолиятида ёндашувларни таҳлил қилишда бир қатор камчиликлар мавдужлиги аён бўлди:

- кўчмас мулкни харажатли ёндашувда баҳолашда норматив-меъёрий ҳужжатлари ҳамда Давлат статистика қўмитасининг

маълумотларига асосланиши ушбу ёндашувнинг қиймати ўзида тўлиқ бозор қийматини акс эттира ололмайди;

- баҳоланаётган объектни хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш жараёнида тадбиркорлик даромади қиймати миллий стандарт хужжатларига мувофиқ аниқ белгилаб қўйилганлиги ёндашувнинг якуний қийматини бозор қийматидан четланишига олиб келади;
- автотранспорт воситаларини баҳолшда мамлакатмизда баҳолаш миллий стандартлари ҳали ишлаб чиқилмаган;
- мамлакатимизда фаолият юритаётган баҳоловчи корхоналар ўртасидаги рақобат муҳити яхши эмаслиги;
- баҳоловчи корхоналарнинг чет эл баҳоловчи ташкилотлар билан ўзаро ҳамкорлик муносабатларининг камлиги ва бу эса ўз навбатида жаҳон тажрибаларининг мамлакатимизда кенг қўламда тадбиқ этилишининг таъминланмаслигига ҳамда ушбу тажрибалар асосида дастурий ишлар олиб борилмаётганлигига олиб келмоқда.

Ушбу муаммоларни бартараф этишда мамлакатимизда олиб борилаётган баҳолаш фаолиятининг ривожланишига ва натижада баҳоланаётган объектларнинг бозор қийматини топишда ўз самарасини беради.

Бизга маълумки баҳоловчи корхоналарни такомиллаштириш бўйича бир қатор қонун ва қонун ости хужжатлар ҳамда баҳолаш миллий стандартлари ишлаб чиқилган. Лекин, бу меъёрий хужжатларни ва стандартларни орасида кўчар мулкларни баҳолаш тўғрисида ҳеч қандай кўрсатма ва талаблар келтирилмаган. Кўчар мулкни баҳолаш миллий стандарти ишлаб чиқилмаганлиги ва қўлланишда фойдаланиладиган услубий қўлланмаларнинг ҳамда мухитимизга мос келадиган адабиётларнинг мавжуд эмаслиги кўчар мулкларни баҳолаш жараёнида муаммоларни ва камчиликларни юзага келишига олиб келмоқда.

Республикада баҳолаш фаолиятини ривожланишга катта тўсқинлик қилинаётган масалалардан бири баҳоловчи корхоналар ўртасидаги рақобат

мухитини яхши эмаслигидир. Баҳоловчи корхоналарнинг ўз ҳудудларида бошқа корхоналарга нисбатан бу бозорда монопол мухитини яратилганлигини кўришимиз мумкин. Бундан ташқари кўчар мулкларни баҳоловчи корхоналарнинг кўрсаткичлари, яъни баҳолаш бозоридаги кўрсатган хизматлар ҳажми, кўрсатилган хизматлардан олган соф фойдаси бўйича баҳолашнинг бошқа соҳалари билан фаолият юритадиган корхоналарнинг кўрсаткичларидан анча пастлиги намаён бўлди.

Бундан кўринадики мамлакатимизда баҳоловчилар ўртасидаги рақобатни кучайтиришга қаратилган меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ва амалий ишларни олиб бориш керак. Кўчар ва кўчмас мулкларни баҳолаш билан шуғулланадиган корхоналарнинг фаолиятини янада такомиллаштириш, улардаги баҳоловчиларнинг билим малакаларини ошириш керак. Бу камчиликни юзага келишида юқорида таъкидлаганимиздек кўчар мулклар бўйича миллий стандартларнинг йўқлиги ва услубий қўланмаларнинг мавжуд эмаслигидир.

Юқоридаги фикримиз далили сифатида ҳозирги кунда кўчмас мулк бозорини тартибга солиш жараёнида Республика Давлат рақобат қўмитаси кўмагида Республика кўчмас мулк биржаси марказий аппарат биносида “Уй-жой савдо маркази” ташкил қилинган бўлиб, бу савдо марказида уй-жойларни сотиш хизматлари билан бирга бир қатор бошқа хизматлар кўрсатилмоқда. Жумладан юридик хизматлар, нотариус хизматлари, баҳолаш хизматлари ва банк хизматлари амалга оширилмоқда.

Ушбу савдо марказида мизожларга бир қатор қулайликлар яратиб берилиши билан бирга хизмат кўрсатувчи ташкилотларга ҳам кенг имкониятлар яратилган. Уларга замонавий офис мебеллари, оргтехника жихозлари билан таъминланган кенг ва ёруғ хоналар берилган энг асосийси улар мизож қидириб беҳуда вақт сарфламайди, аксинча мизожларнинг ўзлари бу корхоналарга мурожаат қилишади. Бу эса шу ерда хизмат кўрсатаётган корхоналар қаторида баҳоловчи корхоналар учун ҳам кенг имконият ҳисобланади.

Хулоса

Ҳозирги кунга келиб мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини барқарор ва режа асосида ривожланишини таъминлаш мақсадида, энг муҳим муаммоларни аниқлаш учун мазкур соҳадаги мавжуд вазиятни атрофлича таҳлил қилиш ҳозирги давр талабига айланиб бормоқда. Ҳар бир ташкил этувчи ҳамда бутун баҳолаш фаолияти тизими учун хос бўлган муаммолар аниқланмоқда ва тартибланган ҳолда ушбу муаммолар пайдо бўлишининг сабаблари аниқланиб, уларни ҳал этишнинг эҳтимолий йўллари таклиф қилинмоқда. Натижалар бўйича бошқариш принциплари асосида бутун баҳолаш фаолияти тизимини бошқаришга ёндашув таклиф этилмоқда.

Ишлаб чиқиладиган меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар баҳолаш фаолиятига оид қонун ҳужжатлари базасини ривожлантиришга, умумий методологик базани яратишга, баҳолаш фаолияти соҳаси мутахассисларини тайёрлашга, баҳолаш фаолияти миллий ахборот тизимини вужудга келтиришга, литцензия берувчи орган ишининг самарадорлигини оширишга, профессионал жамоат ташкилотларини ривожлантиришга, баҳолаш натижаларидан фойдаланувчиларнинг ҳамда ёш кадрларнинг баҳолаш фаолиятидаги билим ва кўникмаларини мунтазам ошириб боришга қаратилмоқда. Бунга яққол мисол қилиб Давлат мулкани хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг “2009-2015 йиллар даврида мамлакатимизда баҳолаш фаолиятини ривожлантиришнинг асосий йўналишлари” мавзусида ишлаб чиққан концепсиясини кўрсатишимиз мумкин.

Ушбу ҳужжатда таклиф этиладиган чора-тадбирларни амалга оширилиши, республика аҳолисини иш билан таъминлаш, унинг турмуш сифатини оширишнинг энг муҳим омили сифатида хизмат кўрсатиш соҳаси, ҳамда кичик бизнес ривожланишини жадаллаштириш борасида Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан қўйилган устувор вазифани бажаришда ёрдам беради.

Бугунги кунда баҳолаш фаолияти соҳасида мутахассисларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва малакасини оширишни ташкил қилиш бўйича шошилинч комплекс чоралар кўриш зарурати туғилмоқда. Маълумки, айти пайтда Ўзбекистонда баҳоловчи мутахассисларни тайёрлайдиган ўқув муассасалар етарли эмас. Таълимнинг мазкур йўналиши халқаро тажрибага таяниши лозим. Замонавий фан ва амалиёт асосидаги меъёрий-методологик, конунчилик-ҳуқуқий масалаларни ҳам мукамал киритиш даркор. Таълим хизматлари бозори, кўчар ва кўчмас мулк бозорига реал таъсир кўрсатиш мақсадида баҳолаш фаолияти учун мутахассисларни тайёрлашга тизимли ёндашув сифатида қараш мақсадга мувофиқдир.

Баҳолаш фаолиятини такомиллаштиришдаги яна бир ўта муҳим йўналиши - бакалаврият, магистратура орқали республика учун мутахассисларни, баҳолашнинг замонавий усуллари чуқур биладиган ва халқаро талабларга жавоб берадиган малакали баҳоловчиларни тайёрлаш асло муболаға бўлмайди.

Юқоридаги фикрларни инобатга олган ҳолга баҳолаш фаолиятига бутун бир тизим сифатида қараб, уни ривожлантириш чора-тадбирларини босқичма-босқич амалга ошириш, ушбу соҳада янгидан-янги ютуқларга эришилишига сабаб бўлади деган умиддамиз.

Мутахассисларни маҳаллий шароитларга, баҳолашнинг хорижий, профессионал стандартларига мослаштиришни ва баҳолаш фаолиятининг илмий асосини таъминловчи услубий материалларни ишлаб чиқишни ҳисобга олган ҳолда уларни қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш масалаларига ҳам алоҳида эътибор бериш лозим.

Шундай қилиб, ягона ахборот маълумотлар базасини яратиш бутун республикада баҳолаш фаолияти ва баҳолаш хизматларини кўрсатиш сифатини ошириш имконини беради.

Баҳолаш хизматлари бозорининг долзарб муаммолари бўйича муайян ечимлар ва тавсияларни муҳокама қилиш ва ишлаб чиқиш мақсадида илмий-амалий семинарлар, конференциялар, кенгашларни ташкил этиш мақсадга

мувофиқ деб ҳисоблаймиз. Иш якунларини эса оммавий ахборот воситалари орқали тарқатиш лозим.

Анжуманлар ва семинарлар даражасида мазкур масалаларни мутахассислар ҳукмига ҳавола этиш ташаббускори Давлат рақобат қўмитаси, Ўзбекистон баҳоловчилари жамияти ва унинг вилоятлардаги бўлинмалари ёки ташаббускор гуруҳ бўлмоғи даркор.

Биз баҳолаш институтини ривожлантириш ва такомиллаштириш учун ҳал этилиши лозим бўлган айрим биринчи галги вазифаларни қўриб чиқдик. Ушбу мураккаб ва кўп қиррали вазифани муваффақиятли ҳал қилиш учун ЎзР Вазирлар Маҳкамаси қошидаги Фан ва технологиялар маркази, Республика Давлат рақобат қўмитаси, Ўзбекистон баҳоловчилар жамияти, шунингдек бошқа барча манфаатдор ҳўжалик субъектлари ва тадбиркорлар саъй-ҳаракатларини бирлаштириш лозим.

Шундай қилиб, бугунги кунда баҳолаш фаолияти доирасида қонуний-ҳуқуқий, илмий-услубий тамойилларни такомиллаштириш, баҳолаш ёндашувларини ва усулларини бозор конъюктурасини инобатга олган ҳолда тадбиқ этиш қўламини ошириш, мамлакатимизда фаолият юритувчи баҳоловчи ташкилотлар ўртасидаги рақобат муҳитини ошириш, баҳолаш фаолиятининг жаҳон тажрибаларига асосланган дастурий методикасини кенг жорий қилиш юртимизда ушбу фаолиятнинг шиддат билан ривожланишига, такомиллашишига ва қўлланилиш қўламининг ўсишига олиб келади.

Ушбу битирув малакавий ишида Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти қай даражада ривожланаётганини юқорида келтирилган Тошкент шаҳар, Мирзо Улуғбек туманида жойлашган соғломлаштириш маркази мисолида таҳлил қилинди. Баҳолаш ишлари қонун ҳужжатлари, баҳолаш стандартлари ҳамда бошқа меъёрий ҳужжатлар асосида олиб борилди.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Ўзбекистон Республикаси қонунлари. Ўзбекистон Республикаси Президент фармонлари ва қарорлари, Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг асарлари.

1. Ўзбекистон Республикаси Конститутсияси 8 декабр 1992 й. (ўзгартириш ва қўшимчалар билан)
2. Ўзбекистон Республикасининг “Мулк тўғрисида”ги Қонуни 31 декабр 1990 й. (13 декабр 2002й 447-II-сон Қонунига мувофиқ ўзгартиришлар киритилган).
3. Ўзбекистон Республикасининг “Биржалар ва биржа фаолияти тўғрисида”ги Қонуни 2 июл 1992й. (29 августи 2001й 625-X II-сон Қонунига мувофиқ ўзгартиришлар киритилган).
4. Ўзбекистон Республикасининг “Хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш тўғрисида”ги Қонуни 19.11.1991й.
5. Ўзбекистон Республикасининг “Таров тўғрисида”ги Қонуни 9 декабр 1992 й.
6. Ўзбекистон Республикасининг “Инвестиция фаолияти тўғрисида”ги Қонуни 24 декабр 1998 й.
7. Ўзбекистон Республикасининг “Қимматли қўғозлар бозори тўғрисида”ги Қонуни 22 июл 2008 й.
8. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни 19 августи 1991й. (ўзгартириш ва қўшимчалар билан)
9. Ўзбекистон Республикасининг мулкни баҳолаш миллий стандартлари
10. “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг маъсулиятини ошириш тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг, 24 апрел, 2008й ПҚ-843 сонли Қарори.

11. “2011-2015 йилларда Республика молия-банк тизимини янада ислоҳ қилиш ва барқарорлигини ошириш ҳамда юқори халқаро рейтинг кўрсаткичларига эришишнинг устувор йўналишлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг, 26 ноябр 2010 й. ПҚ-1438-сонли Қарори.

12. “2011-2015 йилларда Ўзбекистон Республикаси саноатини ривожлантиришнинг устувор йўналишлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг 15 декабр 2010 й. ПҚ-1442-сонли Қарори.

13. “О мерах по организации деятельности Агентства по интеллектуальной собственности Республики Узбекистан” от 8 июня 2011 года, №ПКМ-166.

14. Ўзбекистон Республикаси Марказий Банкнинг “Тижорат банклари томонидан фермер хўжаликларига бўлғуси ҳосилни гаровга қўйган ҳолда кредит бериш тартиби тўғрисида”ги Низоми 21 октабр 2006 й.

15. Ўзбекистон Республикаси Марказий Банкнинг “Аҳолининг кенг қатлами, шу жумладан ёш оилалар учун уй-жой қурилишини ва реконструкция қилишни молиялаштириш ва кредитлаш тартиби тўғрисида”ги Низоми 15 сентабр 2007й.

16. Каримов И.А. Ўзбекистон XXI аср бўсағасида: хавфсизликка таҳдид, барқарорлик шартлари ва тараққиёт кафолатлар. -Т.: Ўзбекистон, 1997 й. 28-29бет.

17. Каримов И.А. Банк тизими, пул муомаласи, кредит, инвестиция ва молиявий барқарорлик тўғрисида - Тошкент: Ўзбекистон, 2005 й. 11-бет.

18. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. -Т.: Ўзбекистон, 2009 й. 74-77-бетлар.

19. Ўзбекистон Республикаси иқтисодий-ижтимоий тараққиётининг мустақиллик йилларидаги (1990-2010 йиллар) асосий тенденция ва кўрсаткичлари ҳамда 2011-2015 йилларга мўлжалланган прогнозлари: стат. тўплам.-Т.: Ўзбекистон, 2011 й. 42-бет.

20. “2014-йил юкори ўсиш суръатлари билан ривожланиш, барча мавжуд имкониятларни сафарбар этиш, ўзини оқлаган ислохотлар стратегиясини изчил давом эттириш йили бўлади”. 2014-йилга мўлжалланган энг муҳим устувор йўналишларга бағишланган Ўзбекистон Республикаси Президентининг Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси, Т.: “Ўзбекистон” 2014-й. 28-бет.

II. Асосий ва қўшимча адабиётлар

21. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б. ва бошқалар. Кўчмас мукни баҳолаш. “Фан”. Т.:2005 й.

22. Грязновой А.Г. и Федотовой М.А Оценка недвижимости: Учебник. - М.: Финансм и статистика, 2003 й.

23. Козырь Ю.В. Оценка и управление стоимостью имущества промышленного предприятия – Москва 2003 й.

24. Оценка бизнеса: Учебник /Под ред. А.Г.Грязновой и М.А. Федотовой. Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации. - М.: Финансы и статистика, 2003 й.

25. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерация. -М.:Дело, 1998 й.

26. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости промышленных зданий и сооружений (Часть 111) ГККИНП-18-013-01. Ташкент: Узгеокадастр, 2001. (утвержден 1 октября 2001г.).

27. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000 й.

28. Турсунхўжаев М.Л., Набиев А.Н., Набиев С.А. “Молиявий инкироздан чиқишда корхоналарни модернизация қилиш муаммолари”. – Тошкент: –2009, –130 б.

29. Ф.М Матмуродов: Создание оптимального инженерного норматива как успех оценочной деятельности.

30. Ш.Ш. Шоҳзамий: Проблема и предпосылки развития концепции финансовый инженерии в Узбекистан.

III. Даврий нашрлар, статистик тўпламлар ва ҳисоботлар.

31. “БКМ” (Баҳолаш ва Консалтинг маркази) Маъсулияти Чекланган Жамияти ҳисоботлари.

IV. Интернет сайтлари.

<http://www.press-service.uz> (Ўзбекистон Республикаси Президенти портали)

<http://www.MF.uz> (Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги)

<http://www.uza.uz> (Ўзбекистон Республикаси ахборот агентлиги портали)

<http://www.gki.uz> (Давлат рақобат қўмитаси портали)

<http://www.gov.uz> (Ўзбекистон Республикаси Ҳукумат портали)

<http://www.uzse.uz> (“Тошкент” Республика Фонд биржаси)

<http://www.lex.uz> (Ҳуқуқий ҳужжатлар сайти)

<http://www.goldenpages.uz> (Рекламалар агентлиги)

<http://www.norma.uz> (Меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар портали)

<http://www.tmi.uz> (Тошкент Молия институти сайти)

<http://www.torg.uz> (Хизматлар бозори сайти)

<http://www.uy-joy.uz> (Кўчар ва кўчмас мулк бозори сайти)

<http://www.zor.uz> (Эълонлар сайти)