

MUNDARIJA:

Kirish	3
I-BOB. Iqtisodiyotni erkinlashtirishda baholash faoliyatining nazariy-huquqiy asoslari.....	6
1.1. Baholash faoliyatining nazariy asoslari, mazmuni va mohiyati.....	6
1.2. Baholash faoliyatining me'yoriy-huquqiy asoslari	12
1.3. Baholash faoliyatining jahon tajribasi	21
II-BOB. O'zbekistonda mulk ob'yektlarini baholash tahlili. ("Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ misolida tahlil).....	29
2.1. Ko'chmas mulk ob'yektini baholashda xarajat yondashuvining qo'llanilishi hamda iqtisodiy-statistik ko'rsatkichlar tahlili	29
2.2. Ko'chmas mulk ob'yektini baholashda qiyosiy yondashuv qo'llanilishining tahlili.....	48
2.3. Ko'chmas mulk ob'yektini baholashda daromad yondashuvining qo'llanilishi	52
III-BOB. O'zbekistonda baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va takomillashtirish yo'llari.....	56
Xulosa.	62
Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati.	64

Kirish

Bitiruv malakaviy ishining dolzarbligi. Mamlakatimizda mustaqillikka erishganimizdan keyin juda ko'p sohalar jadal sur'atlar bilan rivojlanib kelmoqda. Shular singari baholash faoliyati ham alohida ahamiyat kasb etmoqda. Bu esa kuzatilishi mumkin bo'lgan moliyaviy-iqtisodiy inqiroz sharoitida yana ham muhimdir. Baholash faoliyatiga berilayotgan e'tibor kundan-kundan yuksalmoqda desak aslo mubolag'a bo'lmaydi. Uni rivojlantirish uchun qonunlar va turli xil me'yoriy-huquqiy hujjatlarni ishlab chiqilayotganligi buning yaqqol dalilidir.

O'zbekiston Respublikasida so'nggi yillar mobaynida baholash faoliyatini rivojlantirishning asosiy yo'nalishlari, baholash faoliyatini isloh etish chora-tadbirlari ishlab chiqilmoqda. Bu esa, o'z navbatida, respublikada iqtisodiy islohotlarni amalga oshirish yuzasidan olib borilayotgan katta ishning bir qismidir.

BMI tadqiqot predmeti huquqiy davlatni yaratish va rivojlantirish masalalari, jamiyatning barcha a'zolari uchun mulkiy huquqlarni ta'minlash, faoliyat davomida duch kelishi mumkin bo'lgan muommolar va ularni hal etish yo'llari.

Bitiruv malakaviy ishining ob'yekti. Mulkning turli xil qiymatlarini aniqlash bilan shug'ullanuvchi baholovchi tashkilotlar va ular baholaydigan mol-mulklar haqidagi ma'lumotlardan manba sifatida foydalanildi va ushbu mol-mulklar tadqiqot ob'yekti sifatida o'rganildi.

Bitiruv malakaviy ishining maqsadi O'zbekistonda baholash faoliyatini rivojlantirishning ahamiyati qay darajada muhim ekanligini o'rganish, mavjud kamchiliklarni bartaraf etish yo'llarini ishlab chiqish va mol-mulk bozorini muvofiqlashtiruvchi muassasalarning faoliyatini tahlil qilib, ularni rivojlanish istiqbollari zamonaviy tendensiyalarini ko'rib chiqish.

Bitiruv malakaviy ishida yuqorida qo'yilgan maqsadga erishish uchun quyidagi **vazifalar** belgilangan:

- baholash tashkilotlarining baholash faoliyatida tutgan o'rni va ro'lini ko'rib chiqish;

- baholash faoliyatini tartibga solib turuvchi institutlarning faoliyatini o'rganish;
- ko'char mulk bozorini tahlil qilish;
- ko'chmas mulk hamda intellektual mulk bozorini o'rganish;
- baholash faoliyatini yanada takomillashtirish maqsadida O'zbekistonda qilinayotgan ishlar ko'lamini o'rganib chiqish va boshqalar.

Bitiruv malakaviy ishining nazariy va amaliy asosi. Bitiruv malakaviy ishining nazariy asosini turli iqtisodiy jarayonlar, xususan baholash tashkilotlarining iqtisodiyotdagi faoliyatining rivojlanish istiqbollari va muammolariga doir O'zbekiston Respublikasi qonunlari, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Farmonlari, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti asarlari va boshqa baholash faoliyatiga bog'liq me'yoriy-huquqiy hujjatlar va yo'riqnomalar, mavjud iqtisodiy adabiyotlar, ilmiy maqolalar, turli xil iqtisodchi olimlarning fikrlari, shuningdek O'zbekiston Respublikasi Prezidenti tomonidan ishlab chiqilgan va amalgam oshirilayotgan tamoyillar va ma'ruzalar bitiruv malakaviy ishi yozishdagi uslubiyatning asosini tashkil etadi.

Keyingi yillarda respublikamizda baholash faoliyati aniq va jiddiy natijalarga erishdi. Mamlakatimizdagi amaliyotning joriy ahvoli va istiqbollari tahlili yaqin yillarda baholash faoliyatining sifati yanada yaxshilanishini ko'rsatmoqda. Bu jarayonlar esa yuzaga kelishi mumkin bo'lgan turli xil inqirozlar sharoitida alohida ahamiyat kasb etadi.

Iqtisodiyotimizning deyarli barcha tarmoqlari modernizatsiya qilinib, amalda texnologik jihatdan yangilanmoqda. 2013-yil yakunlariga ko'ra, ko'rsatilgan xizmatlar hajmi 13.5 foizga, ularning yalpi ichki mahsulotdagi ulushi esa 2000-yildagi 37 foizdan 53 foizga o'sdi.¹

¹ "Bosh maqsadimiz – keng ko'lamli islohotlar va modernizatsiya yo'lini qat'iyat bilan davom ettirish" Prezident Islom Karimovning 2013-yilda mamlakatimizni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish yakunlari va 2014-yilga mo'ljallangan eng muhim ustuvor yo'nalishlarga bag'ishlangan O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining majlisidagi ma'ruzasi, T.: "O'zbekiston" 2013-y.

Quvonarlisi shundaki ushbu ko'rsatilatorgan xizmatlar ichida baholash xizmati ham alohida ahamiyatga ega.

Shu munosabat bilan yangi hayotiy voqelikni aks ettiradigan va respublikadagi butun baholash faoliyati tizimini keng qamrovli, sifatli tarkibiy isloh etishga qaratilgan dasturiy, me'yoriy va huquqiy hujjatlarni yaratish o'tkir zaruratga aylanmoqda. Baholash faoliyatini rivojlanish darajasini biz bevosita yurtimizda so'nggi yillarda mol-mulkka bo'lgan talabni sezilarli darajada o'sganligi bilan bog'lashimiz mumkin.

Bitiruv malakaviy ishning tuzilishi va hajmi. BMI tarkibi kirish, uch bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan iborat.

Birinchi bobda baholash faoliyatining iqtisodiy, nazariy-huquqiy asoslari, mohiyati va ahamiyati yoritilgan. Bundan tashqari baholash faoliyatini rivojlantirishni xorijiy tajribalari ko'rib chiqilgan.

Bitiruv malakaviy ishning ikkinchi bobida O'zbekistondagi baholash faoliyatining hozirgi ahvoli va tashkilotlar tomonidan ko'rsatilayotgan xizmatlar hamda ko'char va ko'chmas mulk bozorlari atroflicha tahlil qilingan.

Uchinchi bobda iqtisodiyotni modernizatsiyalashtirish sharoitida baholash faoliyatini takomillashtirish yo'llari, mavjud kamchiliklarni bartaraf qilish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati va samaradorligini oshirish masalalari ko'rib chiqilgan.

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

I-BOB. Iqtisodiyotni erkinlashtirishda baholash faoliyatining nazariy-huquqiy asoslari.

1.1. Baholash faoliyatining nazariy asoslari, mazmuni va mohiyati

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

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

Baholash faoliyati - baholovchi tashkilotning baholash ob'yekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatidir.

Baholovchi tashkilot - baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaga ega bo'lgan yuridik shaxsdir.

Baholovchi tashkilot o'z faoliyatida mustaqildir. Xizmatlarning iste'molchisi yoki boshqa manfaatdor shaxslarning baholovchi tashkilot faoliyatiga aralashishiga yo'l qo'yilmaydi.

Baholovchi - belgilangan tartibda litsenziyalovchi organ tomonidan berilgan baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lgan jismoniy shaxsdir.

Baholovchi baholash ishlarini o'tkazishga, agar u baholovchi tashkilotning shtatida turgan bo'lsa yoki baholovchi tashkilot u bilan fuqarolik-huquqiy tuzdagi shartnoma tuzgan bo'lsa, baholovchi tashkilot tomonidan jalb etilishi mumkin.

Baholovchining yordamchisi - baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lmagan va baholovchining baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish bilan

bog'liq topshiriqlarini bajaradigan, baholash ob'yektini baholash to'g'risidagi hisobotni hamda baholashni o'tkazish bilan bog'liq boshqa rasmiy hujjatni imzolash huquqiga ega bo'lmagan jismoniy shaxsdir.

Baholash o'tkazish huquqi mutlaq huquqdir. Baholash ob'yektlarini baholash Qonunda nazarda tutilgan tartibda amalga oshiriladi. Baholashni o'tkazish natijalaridan baholash ob'yekti o'z balansida turgan shaxslar buxgalteriya hisobi va hisobot ma'lumotlariga tuzatishlar kiritish uchun foydalanishlari mumkin.

Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o'rtasida tuziladigan shartnoma yoki qonun xujjatlarida nazarda tutilgan hollarda sud ajrimi baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish uchun asoslardir.

Ob'yektni baholash jarayonida baholovchi bir nechta yondashuvlardan foydalanadi. Shuni ta'kidlab o'tish kerakki baholovchi ish jarayonida bir vaqtning o'zida bir nechta yondashuvdan foydalanishi yoki ularning faqat biridan foydalanishi mumkin. Qaysi yondashuvdan foydalanmasin baholovchi mutahassis nima sababdan aynan shu yondashuvdan foydalanganligi yoki nima sababdan yondashuvlarning biridan foydalanmaganligini to'liq tushuntirib berishi va sababini ko'rsatishi lozim. Demak baholash yondashuvlari haqida qisqacha to'xtalib o'tamiz. Ular quyidagilar:

Xarajatlar yondashuvi - baholash ob'yektini uning eskirishini hisobga olgan holda tiklash yoki o'rnini bosish uchun zarur bo'lgan xarajatlarni aniqlashga asoslangan baholash ob'yektining qiymatini, baholash uslublari yig'indisi. Ushbu mol-mulkning o'rinbosari sifatida asl mahsulot nusxasi hisoblanadigan yoki teng foydalilikni ta'minla oladigan boshqa mol-mulkni yaratish mumkinligi ko'zda tutiladi.

Qiyosiy (nisbiy, solishtirma) yondashuv - baholash ob'yektini bitimlar narxi yoki kiritiladigan tuzatishlar miqdori asoslangan taklif narxlari mavjud o'xshash ob'yektlar bilan taqqoslashga asoslangan, baholash ob'yektining qiymatini baholash uslublari yig'indisi. Ushbu yondashuvda o'xshash yoki o'rinbosar ob'yektlarning savdosi hamda tegishli bozor ma'lumotlari ko'rib

chiqiladi, qiymatning hisob miqdori esa taqqoslash ko'zda tutilgan jarayon vositasida aniqlanadi. Umumiy holatda baholash ob'yekti bozorda mavjud bo'lgan o'xshash ob'yektlar savdosi bilan taqqoslanadi. Shuningdek, listing (kotirovka) hamda qimmatli qog'ozlarning dastlabki tarqalishi ma'lumotlari e'tiborga olinishi mumkin.

Daromad yondashuvi - baholash ob'yektidan kutilayotgan daromadni aniqlashga asoslangan baholash ob'yektining qiymatini baholash uslublari yig'indisi. Baholash ob'yektiga tegishli bo'lgan daromadlar va xarajatlar to'g'risidagi axborotlarni ko'rib chiqadi va qiymatni kapitallashtirish jarayoni vositasida hisoblab chiqadi. Daromad yondashuvi mol-mulkning joriy qiymati uning kelajakda ekspluatatsiya qilinishi yoki sotilishidan kutilayotgan keltirilgan qiymatga teng degan nazariy tahminga asoslangan.

Baholovchi ob'yektni baholashdan biror bir aniq maqsadni ko'zlaydi va shunga qarab ish olib boradi. Baholash maqsadi – ob'yektning bozor qiymatini hisoblash va asoslash. Baholash aniq bir masalani xal etish uchun qaratilgan bo'lib, baholovchiga o'z oldiga qo'yilgan vazifani, baholash maqsadini aniq bilishi lozim. Mulkni baholash aniq bir maqsadni ko'zlagan holda amalga oshiriladi. Har bir holatda maqsaddan kelib chiqqan holda turlicha baholanadi.

Masalan: Bitta ob'yektni yong'indan sug'urtalashda baholash va ipoteka krediti uchun baholash farq qiladi. Birinchisida qiymat miqdori, ob'yekt qismlarini qayta tiklash uchun ketadigan xarajatlar bilan, ikkinchisida kreditni to'lolmagan holda ob'yektning bozordagi ehtimoliy sotilish narxiga asosan.

Bugungi kunda mulkning barcha turlarini baholash turli operatsiyalarni bajarishda zarur va quyidagi maqsadlarda amalga oshiriladi:

- garov orqali kreditlash maqsadida;
- oldi-sotdi ishlarini amalga oshirish maqsadida;
- mulkiy kelishmovchiliklarni bartaraf qilish maqsadida;
- ustav kapitaliga kiritish maqsadida;
- soliqqa solish, sug'urtalash va boshqa maqsadlarda.

Endi esa quyida ko'char (harakatdagi), ko'chmas va intellektual mulk ob'yektlariga qisqacha to'xtalib o'tamiz.

Baholash amaliyotida harakatdagi mulk ob'yektlariga quyidagilar kiradi:

- transport vositalari;
- ishlab chiqarish mashinalari, uskunalar va dastgohlar;
- suv transportlari;
- turli maqsadlardagi uchish apparatlari;
- ko'chmas mulk tarkibiga kiritilmagan pullar;
- qimmatli qog'ozlar va boshqalar.

Ko'char (harakatdagi) mulk ob'yektlari tarkibiga kiruvchi mashina va uskunalar hozirgi kunda jamiyat rivojlanishining asosiy shart-sharoitlaridan biri bo'lib, mahsulotlarni ishlab chiqarish va ularni iste'molchilarga yetkazib berish jarayonining asosini tashkil etadi. Mashina va uskunalar bozori keng strukturaviy tuzilmaga ega bo'lib, har bir uskuna guruhlar mulkiy bozorda o'z strukturasiga ega. Mashina va uskunalarining ma'lum bir qismi o'z spetsifikatsiyasiga yoki ishlab chiqarish yo'nalishiga asosan o'zining chegaralangan bozoriga ega. Ko'chmas mulk bozoriga qaraganda mashina va uskunalar bozori juda harakatchan. Bunga sabab mashinasozlik sohasi va bozorining yangilanishi va ma'naviy eskirgan mashina va uskunalar o'rniga yangi, yanada yangi mashinalar ishlab chiqarilishi va ishlab chiqarish jarayoniga qo'yilishi sabab bo'la oladi. Korxona va tashkilotlarga tegishli bo'lgan mashina va uskunalar ishlab chiqarish jarayonida uzoq vaqt davomida foydalanishi sababli korxonaning asosiy fondini tashkil etadi va o'zida moddiy qiymatlarni aks ettiradi.

Harakatdagi mulkni baholash uchun kerak bo'ladigan hujjatlar:

- avtomobilni hususiy mulk sifatida harid qilinganligini tasdiqlovchi hujjat. Bu talab nafaqat yuridik shaxslar balki alohida tashkilot xizmatlarini ko'rsatish bilan shug'ullanuvchi tadbirkorlar uchun;
- transportning texnik pasporti;
- mulkdorning shaxsini tasdiqlovchi hujjat. Agarda mulkdor yuridik shaxs bo'lsa davlat ro'yxatidan o'tganligi to'g'risidagi guvohnoma.

Ko'chmas mulk bu – yerdan va unda joylashgan bino inshootlardan tashkil topgan mulk. Ko'chmas mulk o'z ichiga yer ustida yoki yer ostida joylashgan va yerga o'rnatilgan moddiy mulklarni oladi.

Ko'chmas mulk tarkibiga qonun bo'yicha – yer maydonlari, uylar, zavodlar, fabrikalar, barcha turdagi qurilma inshootlar, bo'sh yer uchastkalari va temir yo'llar, chegaralangan suv ob'yektlari va yer bilan bog'liq barcha ob'yektlar kiradi, ya'ni bunday ob'yektlarni bir joydan ikkinchi joyga ko'chirish, ularga zarar yetkazmasdan amalga oshirib bo'lmaydi. Bular jumlasiga shuningdek o'rmonlar, ko'p yillik ekinlar, binolar, inshootlar kiradi.



1- rasm. Ko'chmas mulk ob'yektlarining tavsifi. ²

«Ko'chmas mulk bozori – bu sotuvchi va haridorlar o'rtasida ko'chmas mulkning konkret narxini aniqlash uchun birlashadigan va natijada ko'chmas mulk ayriboshlanishi yuzaga kelishi mumkin bo'lgan tashkiliy tadbirlar tizimi».

² Xodiyev B.Yu, Berkinov B.B. “Biznes qiymatini baholash” 128-bet

Ko'chmas mulk bozori – bu barcha ko'chmas mulk sotuvchilari va xaridorlarining ayni vaqtda mavjud bo'lgan barcha talab va takliflari orasidagi o'zaro bog'liqlik yuzaga keladigan va ko'chmas mulk bilan bog'liq barcha joriy operatsiyalar yig'indisi amalga oshiriladigan iqtisodiy-huquqiy hudud».³ «Ko'chmas mulk bozori o'zida ko'chmas mulk ob'yektlariga kapital kiritish sohasi va ko'chmas mulk bilan bog'liq operatsiyalarda yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlar tizimini aks ettiradi. Bu munosabatlar investorlar o'rtasida ko'chmas mulkni oldi-sotdi jarayonida, ipoteka, ko'chmas mulk ob'yektlarini ijaraga berish jarayonlarida yuzaga keladi».⁴

Yuqorida keltirilgan barcha tavsiflar ko'chmas mulk ob'yektlarini muomalasi moliyaviy kapitalni jalb qilish, turli resurslar va mehnatdan foydalanish bilan bog'liq bo'lgan tovar kategoriyasiga kiritishni nazarda tutadi va ko'chmas mulk ob'yektlarini qayta taqsimlashga yo'naltiradi, ya'ni, avval yaratilgan ko'chmas mulk ob'yektlariga oborot huquqini ta'minlaydi.

Shunday qilib, ko'chmas mulk bozori faoliyatining asosiy jarayonlari – bu ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning rivojlanishi (yaratilishi), boshqaruvi (foydalanish) va ayrboshlanishidir.

Milliy ko'chmas mulk bozori – bir-biridan asinxron rivojlanishi, narxlar va xavf-xatarlar darajasi, ko'chmas mulkka investitsiyalarning samaradorligi va ayniqsa qonunchilik holati, siyosiy va ijtimoiy barqarorligi bilan farqlanib turuvchi mintaqaviy va mahalliy bozorlarning jamuljamligidir. Ko'chmas mulk bozorining o'ziga xosligi shundan iboratki, ko'chmas mulkning o'rtacha xaridori, odatda, ko'chmas mulk ob'yektlarini sotib olish yoki ularga investitsiya kiritish tajribasiga, shuningdek bitimlarning haqiqiy narxlari haqidagi ma'lumotga ega bo'lmaydi.

Bundan tashqari, ko'chmas mulk ob'yektlarining bozor qiymatini haqqoniy (aniq) aniqlash aslida mumkin emas. Faqat ehtimolliklarning statistik taqsimlanishiga asoslangan har xil darajadagi taqribiy hisoblash mumkin bo'ladi. Demak, boshqa bozorlarga qaraganda narxidagi juda katta noaniqlik bo'lib turadi.

³ Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 32-bet.

⁴ Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 1996. 10-bet

Ko'chmas mulk bozori murakkab, ko'p tarmoqli tuzilishiga ega, va uni turli belgilariga ko'ra bo'lib chiqish mumkin. Ko'chmas mulk ob'yektining tovar sifatida uch xil mohiyatidan kelib chiqib, ko'chmas mulk bozorida uchta soha shakllangan va faol tarzda ish yuritadi:

- ko'chmas mulk ob'yektlarini rivojlantirish (yaratish);
- ko'chmas mulk oby'ektlarini boshqarish (foydalanish);
- avval tuzilgan ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar aylanishi.

1.2. Baholash faoliyatining me'yoriy-huquqiy asoslari

Bizga ma'lumki har bir sohani, har bir faoliyatni ma'lum bir qonun va qonun osti hujjatlari tartibga solib turadi. Shular singari baholash faoliyatini tartibga solib turuvchi me'yoriy-huquqiy hujjatlar ham belgilangan tartibda ishlab chiqilgan.

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

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini tartibga solish uchun xizmat qiladigan me'yoriy-huquqiy hujjatlar mavjud va ular amaliyotda uzoq yillardan beri qo'llanib kelinmoqda. Quyida ularning ba'zilariga to'xtalib o'tamiz:

1. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni 1999yil 19-avgust
2. O'zbekiston Respublikasi "Baholash faoliyati to'g'risidagi qonunga o'zgartirishlar va qo'shimchalar kiritish to'g'risida"gi qonun 2009-yil 9-aprel

3. O'zbekiston Respublikasining "Alohida faoliyat turlarini litsenziyalash" to'g'risidagi qonun 2000-yil 25-may
4. O'zbekiston Respublikasi "Xo'jalik yurituvchi sub'yektlarning davlat nazorati to'g'risida"gi qonun 24-dekabr 1998-yil
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Baholovchi korxonalar faoliyatini rivojlantirish va ko'rsatilayotgan xizmatlarini sifatini oshirish to'g'risida"gi qarori 2008-yil 24-aprel PQ-843
6. Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risidagi qaror.
7. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Baholash to'g'risidagi hisobotning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mehanizmi to'g'risida"gi qarori 2008-yil 28-iyul
8. O'zbekiston Respublikasi Davlat Mulk Qo'mitasining "Baholovchiga kvalifikatsiyalangan sertifikat berish tartibi to'g'risida"gi qarori
9. "O'zbekiston Respublikasida 2009-2015 yillar oralig'ida baholash faoliyatini rivojlantirishning asosiy yo'nalishlari to'g'risida" gi konsepsiya 2009-yil 26-avgust Davlat Mulk Qo'mitasining 01\19-21 sonli qarori
10. O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standartlari (MBMS)

Baholash faoliyatiga oid qonun hujjatlari bazasini rivojlantirishning asosiy vazifalari quyidagilardan iborat:

- baholash faoliyati normalarini ishlab chiqish va qabul qilish tizimligi;
- turli vazirliklar va idoralar atamalar, ta'riflar, tushunchalarni o'z holicha belgilashga yo'l qo'ymaslik;
- turli vazirliklar va idoralar o'zaro kelishilmagan, bir-birini takrorlaydigan yoki bir-biriga zid bo'lgan normalarni qabul qilishlariga yo'l qo'ymaslik;
- baholashga oid va turdosh qonun hujjatlari o'rtasida aniq chegaralarni belgilab qo'yish;
- ilg'or xorijiy tajribani hisobga olgan holda baholash faoliyatining yagona va ziddiyatlarsiz qonun hujjatlari bazasini yaratish;
- havola etuvchi normalar miqdorini ancha qisqartirish va ayni paytda to'g'ridan-to'g'ri amal qiluvchi normalarni ko'paytirish.

Qo'yilgan vazifalarni hal etish uchun quyidagilar zarur:

2009-2012 yillarda:

- turli hujjatlar orasidagi ziddiyatlarni istisno etish maqsadida baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarini (jumladan turdosh qonunchilik normativ-huquqiy hujjatlarini) inventarizatsiyadan o'tkazish;
- inventarizatsiya natijalariga qarab, tegishli normativ-huquqiy hujjatlarga o'zgartish va qo'shimchalar kiritish. Bunda qonunchilik normalari har xil tushunilishi va erkin yoki ikki xil talqin etilishi imkoniyatini istisno qilish.

2013-2015 yillarda:

- qonun osti hujjatlari, shu jumladan O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarorlari hamda idoraviy normativ hujjatlar bilan tasdiqlangan nizomlar, metodikalar, yo'riqnomalarni mol-mulkni baholashning milliy standartlari talablariga muvofiqlashtirish;
- normalar "qonun-standart-metodik qo'llanma" sxemasi bo'yicha qo'llanilishi uchun, baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari strukturalanishiga erishish;
- baholash faoliyati bilan turdosh bo'lgan qonunchilik normalarida mol-mulkni baholash milliy standartlariga havolalarni qayd etish.

Litsenziya beruvchi organ bilan baholovchi tashkilotlar o'rtasida elektron raqamli imzo vositalaridan foydalangan holda hisobotlar taqdim etish, xususan elektron hujjatlar aylanishini tashkil etish bo'yicha.

2013-2015 yillarda:

- litsenziya beruvchi organga xos bo'lmagan funksiyalarning bir qismini baholash faoliyati infrastrukturasi rivojlangani va tayyor bo'lgani sayin unga bosqichma-bosqich berish.

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

faoliyatini litsenziyalash to'g'risidagi nizom O'zbekiston Respublikasi hukumati tomonidan tasdiqlangan. O'zbekiston Respublikasining 2009-yil to'ldirilib va o'zgartirilib qayta qabul qilingan "Baholash faoliyati to'g'risida" Qonuniga muvofiq va mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tatbiq etish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha ularning ma'suliyatini kuchaytirish maqsadi qo'yilgan. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida" gi qonunida quyidagi huquqiy asoslar mavjud:

- baholash ob'yektlari;
- baholash ob'yektining bozor qiymati;
- baholash ob'yektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati;
- baholash standartlari;
- baholash o'tkazishning majburiyligi;
- baholovchi tashkilotning huquqlari va majburiyatlari;
- baholash to'g'risidagi hisobot mazmuniga oid talablar.

Endi ushbu talablar bilan tanishamiz. Baholash ob'yektlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

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

Baholash ob'yekti qiymatining turlari turli hollarda turlicha bo'lishi mumkin. Baholash maqsadlariga qarab baholash ob'yekti xususida bozor qiymati yoki bozornikidan farqlanuvchi qiymat qo'yiladi. Baholash ob'yekti qiymati turlarining

qo‘llanish sohasi va ularning farqlanuvchi xususiyatlari baholash standartlari bilan belgilanadi. Baholash ob‘yektini baholash pul shaklida amalga oshiriladi. Baholash ob‘yektining bozor qiymati deganda eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko‘ra mazkur baholash ob‘yektining ochiq bozorda raqobat sharoitida, bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo‘lgan holda o‘z manfaatlarini yo‘lida oqilona va ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland-pastligida esa biron-bir favqulodda holatlar, shu jumladan taraflardan birining ushbu bitimga qo‘shilish majburiyati aks etmaydi.

Baholash ob‘yektining bozornikidan farqlanuvchi qiymati deganda mazkur baholash ob‘yektining baholash ushbu Qonunda nazarda tutilganidan farqli shartlarida o‘tkazilgan eng ehtimol tutilgan baho tushuniladi. Baholash standartlari o‘zaro bog‘liq norma va qoidalar majmuyidan iborat bo‘lib, ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va prinsiplarini;
- baholash faoliyatida qo‘llaniladigan atamalar va ta’riflarni;
- qiymat turlariga qo‘yiladigan talablarni;
- boshlang‘ich axborotga qo‘yiladigan talablarni;
- baholash o‘tkazish tartibini;
- baholash usullarini qo‘llanish xususiyatlari;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo‘yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

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

Baholashni o‘tkazish va uning natijalaridan foydalanish huquqi baholash o‘tkazish huquqi mutlaq huquqdir. Baholash ob‘yektlarini baholash ushbu Qonunda nazarda tutilgan tartibda amalga oshiriladi.

Baholash ob‘yektini baholashdan o‘tkazish uchun o‘ziga xos asoslar mavjud. Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o‘rtasida tuziladigan shartnoma yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda sud ajrimi baholash ob‘yektini baholashdan

o'tkazish uchun asoslardir. Baholash ob'yektini baholash to'g'risidagi shartnomaga oid majburiy talablarga ham e'tibor qaratish lozim. Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o'rtasidagi shartnoma yozma shaklda qonun hujjatlariga muvofiq tuziladi. Shartnomada quyidagilar ko'rsatilishi kerak:

- baholash ob'yektining nomi;
- baholash ob'yektini baholashning maqsadi;
- baholash ob'yektining aniqlanadigan qiymati turi;
- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish muddati;
- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazgani uchun pul mukofoti miqdori.

Baholovchi tashkilot quyidagi qo'shimcha professional xizmatlar ko'rsatishi mumkin:

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

Baholash ob'yektini baholashdan o'tkazishga yo'l qo'yilmaslik holatlari ham mavjud. Tabiiyki ular har doim ham yuzaga kelavermaydi. Baholash ob'yektini baholashdan o'tkazishga quyidagi hollarda yo'l qo'yilmaydi:

- buyurtmachi baholovchi tashkilotning mulkdori, muassisi (ishtirokchisi, aksiyadori), kreditori, sug'urtalovchisi, baholovchisi bo'lsa;
- baholovchi tashkilot yoki baholovchi buyurtmachining mulkdori, muassisi (ishtirokchisi, aksiyadori), kreditori bo'lsa;
- baholovchi tashkilotning yoki baholovchining baholash ob'yektida mulkiy manfaati bo'lsa;
- baholovchi baholash ob'yektida mulkiy manfaati bo'lgan shaxslar bilan yaqin qarindoshlik yoki qayin-bo'yinchilik va quda-andachilik munosabatlarida bo'lsa.

Baholash to'g'risidagi hisobot mazmuniga oid ba'zi talablar bilan tanishib chiqamiz. Baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish natijalari baholash to'g'risidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi. Baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar ko'rsatilgan bo'lishi kerak:

- baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana va uning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami;

- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish uchun asos;

- baholash ob'yektini baholashning maqsadi;

- baholash ob'yektining aniqlanadigan qiymati turi;

- baholovchi tashkilotning nomi, joylashgan yeri (pochta manzili) va unga berilgan, baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya to'g'risidagi ma'lumotlar;

- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazgan baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikatini to'g'risidagi ma'lumotlar;

- baholash ob'yektining uning qiymatini aniqlash sanasidagiga aynan identifikatsiya qilish imkonini beradigan tavsifi, shuningdek baholash ob'yekti mulkdorining rekvizitlari;

- baholash standartlari, ulardan foydalanish uchun asos, baholash ob'yektini baholashdan o'tkazishda foydalanilgan ma'lumotlarning mazkur ma'lumotlar olingan manbalar ko'rsatilgan holdagi ro'yxati;

- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish izchilligi, shuningdek olingan natijani qo'llanish chegaralari;

- baholash ob'yektining qiymati aniqlangan sana;

- baholovchi tashkilot foydalanadigan hamda baholash ob'yektining miqdor va sifat xususiyatlarini belgilaydigan hujjatlar ro'yxati.

Agar baholash ob'yektini baholash bir nechta baholovchi tomonidan o'tkazilgan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotni tayyorlash jarayonida ular tomonidan bajarilgan ish baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatiladi. Agar baholash ob'yektini baholashdan o'tkazishda bozor qiymatidan farqlanuvchi qiymat aniqlangan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotda bahoni aniqlash

mezonlari va baholash ob'yektining bozor qiymatini aniqlash imkoniyatidan voz kechish sabablari ko'rsatilgan bo'lishi kerak. Baholash to'g'risidagi hisobotda baholash ob'yekti qiymatini asoslash uchun zarur bo'lgan boshqa ma'lumotlar ham ko'rsatilishi mumkin.

Baholash to'g'risidagi hisobotning har bir beti baholash ob'yektini baholashdan o'tkazgan baholovchi (baholovchilar) tomonidan imzolanadi, hisobot baholovchi tashkilot rahbarining imzosi, mazkur tashkilotning muhri bilan tasdiqlanadi va buyurtmachiga topshiriladi. Baholash to'g'risidagi hisobot har xil sharhlashga yo'l qo'ymasligi yoki chalg'itmasligi kerak. Hisobotning ishonchliligi muhim ahamiyat kasb etadi. Ushbu Qonunda nazarda tutilgan tartibda tuzilgan hisobot ishonchli deb tan olinadi. Baholash ob'yektining hisobotda ko'rsatilgan qiymati, agar qonun hujjatlari yoki sud qarori bilan boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, baholash ob'yekti xususida bitim tuzish maqsadi uchun tavsiya xususiyatiga ega bo'ladi.

Baholash to'g'risidagi hisobotning nizoli vaziyatlari ham kuzatilishi mumkin. Zarur bo'lgan holda, baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligini tekshirish uchun mazkur hisobot qonun hujjatlarida belgilangan tartibda boshqa baholovchi tashkilot tomonidan shartnoma asosida ekspertizadan o'tkazilishi mumkin. Baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligini ekspertizadan o'tkazish natijalari ekspert xulosasi bilan rasmiylashtiriladi. Ekspertiza o'tkazayotgan baholovchi tashkilotning ekspert xulosasida baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligi haqidagi xolisona fikr bo'lishi kerak. Bunda mazkur tashkilot takroriy baholashni o'tkazishga va baholash ob'yektining qiymati to'g'risida ekspert xulosasini chiqarishga haqli emas. Baholovchi tashkilotni ilgari o'zi bajargan baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligini ekspertizadan o'tkazishga jalb etishga yo'l qo'yilmaydi. Buyurtmachi baholash to'g'risidagi hisobot ishonchliligi to'g'risida olingan ekspert xulosasiga rozi bo'lmagan taqdirda, nizo sudda ko'rib chiqilishi kerak. Baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish materiallarini nizoli hollarda ekspertizadan o'tkazish uchun qonun hujjatlarida belgilangan tartibda ekspert komissiyasi tuziladi.

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

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

Qonunga asosan baholovchi tashkilotning o'ziga yarasha majburiyatlari mavjud. Baholovchi tashkilot:

- baholash faoliyatini amalga oshirishda qonun hujjatlarida belgilangan litsenziya talablariga va shartlariga rioya etishi;
- baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyani, baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikatini shartnoma tuzilishi oldidan buyurtmachining talabiga ko'ra ko'rsatishi;
- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazishda ushbu Qonunda nazarda tutilgan, xolisona baholashni o'tkazishga to'sqinlik qiladigan xolatlar yuzaga

kelganligi oqibatida o'zining ishtirok etish imkoniyati yo'qligi to'g'risida buyurtmachiga xabar berishi;

- buyurtmachining so'rovnomasiga ko'ra baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari talablari haqida axborot taqdim etishi;

- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish davomida olinadigan hujjatlarning but saqlanishini ta'minlashi;

- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish davomida aniqlangan zarar yetkazilganligi, shuningdek qonun hujjatlarining boshqacha tarzda buzilganligi faktlari to'g'risida baholash ob'yekti mulkdoriga va (yoki) buyurtmachiga xabar berishi;

- baholash to'g'risidagi hisobotning nusxasi uch yil mobaynida saqlanishini ta'minlashi;

- baholash ob'yektini baholashdan o'tkazish davomida buyurtmachidan olingan ma'lumotlarning maxfiyligini ta'minlashi;

- baholovchilarning har yili malaka oshirish kurslarida belgilangan tartibda o'qishini ta'minlashi;

- baholovchi tashkilotlar faoliyatining reytingini baholash uchun baholovchi tashkilotlar va baholovchilar birlashmalarining so'rovnomasiga ko'ra axborot taqdim etishi shart.

Baholovchi tashkilotning zimmasida qonun hujjatlariga va shartnomaga muvofiq boshqa majburiyatlar ham bo'lishi mumkin.

1.3. Baholash faoliyatining jahon tajribasi

Bugungi kunda Rossiya uchun davlat bozor yo'nalishlarini rivojlanishiga ko'plab iqtisodiy muammolar taalluqli. Ularning ko'plari nostandart va o'ziga xos. Bu birinchi navbatda biznesni baholash muammosiga tegishli. Inqiroz davrida asosiy e'tibor zamonaviy mutaxassislikni tushunishga qaratilgan. Har qanday tashkilotni to'g'ri boshqarishni talab etadi.

Biznesni baholash juda katta ro'l o'ynaydi. Yaxshi xulosalar qabul qilishda baholash xizmatidan foydalanish zarur.

Asosiy maqsad menedjerlarga o'ziga xos fikrlashni o'rgatish, har bir boshqaruv xulosasi har tomonlama o'ylangan, kompaniya qiymatini oshishiga zamin yaratib berish. Jamg'arma bozori rivojlangan joyda, kompaniyaning bozor qiymati real baholanadi. Rossiyada hali bunday emas lekin ob'yektiv biznesni baholash bozorining asosida jiddiy tahlillar yotadi. Tabiiyki, bugungi kunda Rossiyaning real tahlillari aniq emas. Shuningdek bizning davlatda har doim ham tashkilot bahosi va aktiv materiallar bahosi doimo teng bo'lmaydi.

Bizda tashkilotlar rivojlanishi aniq strategiyalar asosida bo'ladi va keyinchalik biznes qiymatini o'zgarishiga bog'lanib qolmaydi.

Tahlillar shuni ko'rsatadiki, jamg'arma bozorlari narxining o'sishiga har xil munosabat bildiradi. U asosan, uzoq muddatli faktorga tayanadi. Jamg'arma bozori shunga e'tibor beradiki, masalan, bio-tehnologiya yo'nalishida kompaniyaning paydo bo'lishi uchun unga uzoq muddatli, istiqbolligini inobatga olishadi. Demak, bozor faqat foyda keltiruvchi aksiyalarga tayanib qolmaydi.

Bozor shuni talab qiladiki, tashkilot hozirgi va kelayotgan belgilangan foydani buzmasligi shart. Korxonalar qo'shilishi natijasida har doim ham qo'shilgan korxonalar narxi oshmaydi.

Bu yerda nafaqat chuqur tahlil, balki qo'shilish rejasi chuqur o'rganilishi kerak.

Eng asosiy tomoni shundaki Rossiyada ko'chmas mulk bozori rivojlanishi natijasida baholovchi kasb paydo bo'ldi. Baholovchi yechishi lozim bo'lgan asosiy muammolar baholashga bog'liq. U oldi-sotdi shartnomasida asosiy o'rinni egallaydi. Baholovchining asosiy mijozi davlat hisoblanadi.

Hozirgi kunda oddiy fuqaro ham mijoz bo'la oladi. Ular yerni qiymatini baholash uchun kvartira hamda dala hovlilarni sug'urta qilish uchun murojat qilishadi. Ko'chmas mulkni oldi-sotdi shartnomasi nafaqat ixtiyoriy, balki majburiy ham bo'lishi mumkin. Mutaxassis bahosi nafaqat asosiy muommolarni, balki oldi sotdi, ijara va ko'chmas mulkni qaytib kredit olishga yordam beradi. Baholash sug'urta vaqtida ham qo'l keladi, mulkning qiymatini belgilab beradi. Ajrim vaqtida mulkning bo'linishida ham baholovchining o'rni alohida ahamiyat

kasb etadi. Shunday ekan bozor iqtisodiyotida baholovchining o'рни, boshqaruvi, moliyaviy menedjerlik faolyati juda o'rinli.

Rossiyadagi baholash faoliyatining metodologik asoslari o'ziga xos xususiyatlarga ega. Rossiya Federatsiyasi Xalqaro baholash standarti qo'mitasining (XBSQ) a'zosi hisoblanadi. Xalqaro baholash standartining kirish qismiga kiritilgan XBSQ materiallari:

Xalqaro baholash standartining qo'mitasi masalalari ikkilamchi harakterga ega:

- baholash standartlarini mulk narxini baholash va uni dunyo bo'yicha qo'llash uchun ishlab chiqish va jamoat ehtiyojidan kelib chiqqan holda chop (nashr) etish mumkin bo'lsa, turli mamlakatlar standartlarini uyg'unlashtirish, standartlarni qo'llashda va shakllantirishda farqlikni aniqlash.

Xalqaro baholash standartlari umumiy qabul qilingan prinsip va baholash tushunchasi kabi mashhur bo'lgan baholash kasbiga kiritilgan yoki eng zo'r amaliyotni taqdim etadi. Tahmin qilinadiki, XBSQ a'zolariga tegishli xalqaro baholash standartlari va milliy standartlar bir-birini to'ldirib, qo'llab-quvvatlash kerak.

XBSQ shakllantirish yoki milliy va xalqaro baholash standartlari farqlarini ochib berishga jonbozlik qilmoqda.

Xalqaro baholash standartlari shunday yo'l yo'riqlarni talab etadiki, mahalliy amaliyot milliy yo'nalshtirishdan farqlanish kerak.

Ajralish holatlari bor joyda, amaliyot olib borayotgan mutaxassislar qiymatdagi farqlarni sonlarda ko'rsatib va tushuntirib berishlari kutiladi. Metodologiyaning to'liq o'rganilishi va mulk yoki bozorlarning aniq turlarida qo'llanilishida tegishli adabiyot hisoblanadi.

Shu sababli XBSQ malakali baholovchilarni ularni butun faoliyati davomida qo'llab-quvvatlaydi. Xalqaro baholash standartlari baholovchilar nima qilishi kerakligini aytishadi, lekin aniq muolajalar va metodologiyalar qanday qo'llanilishini tushuntirib berishmayapti.

XBSQ tan oladi, baholovchi har bir muammoni yechimiga qanday yondashishiga, ishga aloqadorligi va kerakli xulosalar chiqarishiga bog'liq.

Baholash amaliyoti kengashi natijasida mulk qiymatini baholash atamasi o'rnini aktivlar qiymatini baholash atamasi egalladi, moliyaviy hisobotlardan foydalanishda qo'llaniladi.

XBSQ xalqaro baholash standartini xalqaro moliyaviy standart hisoboti va boshqa standart hisobotlarida va baholovchilarni boshqa soha standartlariga muvofiq ish ko'rishlariga erishildi.

Boshqa sohalar standartlari, masalan, buxgalteriya hisoboti baholashda qo'llanilishi mumkin. XBSQ baholovchilariga baholashda buxgalteriyadan foydalanishni tavsiya etadi.

Baholovchi moliyaviy hisobot standartlari talablariga moliyaviy hisobot yoki boshqa buxgalteriya iloalarini baholash faoliyati asosida rioya etishi shart. Ikkita standartlarda qarama-qarshilik yuzaga kelganda baholovchi bu holatni ochib berishi shart.

So'nggi ko'rsatma judayam muhim, shu bilan birga qiyin. Chunki buxgalteriya hisobini isloh qilish butun dunyoda, shuningdek Rossiyada milliy buxgalteriya standartlariga olib kelinishiga sabab bo'ldi.

Mavjud qo'llanma "Baholash faoliyatini metodologiyasi Rossiya Federatsiyasi zamonaviy holati va baholash faoliyatining rivojlanishi" fondining texnik vazifalari asosida bajarilgan iqtisodiy tahlil byurosi" XBS va YBS to'plamiga muvofiq 2000-yil Rossiya baholash standartini o'z ichiga olgan.

Rossiya tomonidan ushbu jamoaviy ish muhokama qilingan va ijobiy baholangan. Bu projekt davlat organlari tomonidan o'z vaqtida va talab etilayotgan ish deb topildi. Rossiya mulkchiligiga taqdim etilgan materiallar projekt mualliflari tomonidan quyidagi normativ-hujjatlarni o'z ichiga oladi:

- RF baholash faoliyatining rivojlantirish kontseptsiyasi;
- tashkilotni baholash qiymati standarti;
- ko'chmas mulkni baholash standarti;
- mashina va jihozlarni baholash standarti.

Nomoddiy aktiv va intellektual salohiyatlarni baholash me'zoni to'g'risida to'xtalib o'tish muhimdir.

Quyida keltirilgan hujjatlar loyihalari ilova sifatida hujjatga kiritilgan, ular 6-aprel 2000-yilda o'tkazilgan "Sohalararo kengash yig'ilishi" da muhokama qilingan.

Oxirgi jarayon Rossiyaning kichik mulki tashkil qilingan va mualliflik jamoasining asosiy bajaruvchi qismi "Baholash me'zoni" ko'chirma hujjatlar loyihasini tayyorlashga ruhsat berildi. Bu hujjat Sohalararo kengashining roziligidan keyin va Rossiya Federatsiyasi hukumati tomonidan o'zgarishlar tasdiqlandi.

Xalqaro va Yevropa me'yorlari tarkibiga mos keladigan bir qator umumiy va tashkiliy me'yorlarni o'z ichiga oladigan ma'muriya va alohida yo'nalishdagi baholash faoliyati. Bu bo'limga kiradigan tayyorlangan loyiha ko'rinishida to'rtta boshqaruv hujjatlari ham huddi shunday tayyorlangan.

Bu materiallardan terminlar bo'limi istisno, bu savollar alohida adabiyot shaklida nashr etilgan.

2003-yildagi MSO va ESO islohat bo'yicha ishlarni tasvirlash, Rossiyaning buxgalter uchytini MSFOga o'tishi munosabati bilan yangi ma'lumotlarda Rossiya standartlari va boshqarish mulkni qiymatini baholash bo'yicha barcha bo'lib o'tgan o'zgarishlarda aks etadi.

Parlament eshituvining ishtirokchilari "Rossiya federatsiyasida qonun chiqarish faoliyatining muammolari 6-dekabr 2002-yilda Davlat Dumasida bo'lib o'tgan yig'ilishda doklidlarni muhokama qilib chiqib quyidagilarni ta'kidlab o'tishdi:

"Hozirgi davlat siyosati qonuniy normativ aktlarni qabul qilishda (standartlarni, metodik tavsiyalarni va boshqa hujjatlarni) ularni tez o'zgaruvchi qoidalar asosida qabul qilish kerakligi haqida guvohlik beradi. Shuning uchun Rossiya mulkiga o'zining amaliyotida xalqaro baholash standartini, Yevropa baholash standarti va o'z-o'zini boshqaruvchi baholash standartidan foydalanish tavsiya etiladi. Shuning bilan bu narsalar Rossiya Qonunchilik palatasiga qarshi

bo'lmisligi kerak". Rossiya mulkiga iqtisodiy sharoitlar o'zgarib turganligi uchun kerakli o'zgarishlarni kiritishni tavsiya qiladi.

Oxirgi paytda faol chop etilayotgan metodik tafsilotlarga keladigan bo'lsak, bular metodik asoslarga emas, balki tor metodik ta'minlovlarga kiradi.

Bunday muolajalar qolgan to'rtta kitobda ko'rib chiqiladi. Bu kitoblar mualliflari shuning bilan shunga o'xshash barcha kitoblar mualliflari hisoblanadi.

Rossiyada bozor iqtisodiyotini rivojlantirish bilan korxona va muassasalarning raqobatbardoshligi, asosiy faktori ularning uzoq muddatli biznes rejasi rivojlantirishi maqsad va vazifalari-real qiymatning oshishish va sifatli boshqaruv tizimini o'rnatishdir.

Rivojlangan davlatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki korxonalarning uzoq muddatli va mustaham faoliyatini aniqlashda jamiyat va davlatni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishda narxning ijobiy dinamikasi yordam beradi.

Rossiyada bozor iqtisodiyoti paydo bo'lishi natijasida biznesni baholash uchun texnologiyalardan foydalanish sezilarli darajada oshdi. Birinchi navbatda ko'chmas mulk bozorining o'sishi uning bozor qiymatini baholash talabini oshiradi. So'ngra kredit, sug'urta va ijara munosabatlarini rivojlantirish, ko'chmas mulk, shuningdek, mashina va jihozlar oldi-sotdisi, biznes rejalari ishlab chiqarish, tashkilotlarning ko'chishini va ajralishi aksiya sotish uchun auksion hamda konkurslar o'tkazilishi, bankrotlik va boshqa ko'plab xo'jalik amaliyotida yuzaga keladigan holatlar u yoki bu ob'yektlari aniq holatda ishonchli baholashga bo'lgan ehtiyojni shakllantiradi.

Kompaniya menejmentining yo'l-yo'riq va usullari qay darajada bo'lishi bu biznesni baholashda va tashkilotni kuzatishda yordam beradi, shu bilan birga tashkilotni bozordagi bahosini tushishini oldini oladi.

“Rossiya federatsiyasining huquqiy ba'zasini baholash faoliyati tahlil qilindi hamda biznes yo'l-yo'rig'i va usullarini baholash qiymati umumlashirildi. Bu kitob keng auditoriyaga mo'ljallangan”.⁵

⁵ Ларченко А.П. Оценка бизнеса. Подходы и методы PRTeam 2008 г. 104-105 betlar

Rossiya federatsiyasi iqtisodiyotida baholash faoliyatning o'zni va vazifasi o'ziga xos va o'ziga mosdir. Rossiya iqtisodiyotining takomillashish, ya'ni bilim, tajriba va ma'lumotlardan foydalanishga bo'lgan ehtiyojni aniqladi. Birinchi navbatda bu iqtisod, boshqaruv va huquqshunoslik sohalariga tegishli. So'nggi yillarda Rossiya iqtisodiyotida mustahkam o'sish holatlari kuzatilmoqda.

OAV ma'lumotlariga ko'ra Rossiyada chet el investitsiyasi hajmi oshmoqda. Baholash faoliyati davlat tomonidan makroiqtisodiy masalalarni boshqaruv va iqtisodiy yo'lga qo'yishda xizmat qiladi, baholash davlat va prinsipial mulklarni boshqarishda alohida ahamiyatga ega. Mulklarning dastlabki bo'linish davrida baholash xizmatlarning to'liq tarqalmasligi shunga olib keldiki, atayin pasaytirilgan narxlarda davlat korxonalarining ko'plari shaxsiy mulkka aylantirildi.

Davlat iqtisodiy ob'yektlarni past narxlarda sotishi natijasida, ularning faoliyatidan keladigan foydani o'zlashtirish huquqini yo'qotdi. Quyidagi hamma faktlar biznesda baholash zaruriyatini ko'rsatadi. Iqtisodiyotda har qanday hatti-harakat baholashga uchraydi. Bozor tamoyillari turli xil mulk ob'yektlarini baholashni talab qiladi. Turli xil (tashkilot, biznes, intellektual mulk va boshqa mulkiy va nomulkiy huquqlar) mulk ob'yektlarini baholash natijalari xususiy va davlat sektorlarida xulosa chiqarishda asos bo'lib xizmat qiladi.

Narxni bahosi bu korxona kelajakda qanday ishlashi haqida tushunchalar beradi. Bu hamma uchun qimmatli: boshqaruvchilar, iste'molchilar, yetkazib beruvchilar, bankirlar, sug'urta va soliqchilar uchun. Narx bahosi Rossiyaning zamonaviy biznesmenlari, muhandislari uchun eng kerakli qurol bo'lib qoladi. Baho faoliyati haqida tushunchalarsiz korxona rahbari, davlat amaldorlari, siyosatchilar va oddiy fuqarolar uchun bozor sharoitida juda qiyin bo'ladi.

Bozor narxining bahosi sotuvchilar va haridorlar o'rtasida tovar bahosiga tayanib bitim tuzishga yordam beradi, chunki bozor narxi nafaqat chiqimlarni bozordagi holatni, balki umumiy iqtisodiy rivojlanishni hisobga oladi. Biznes jarayon bahosi korxonalarga reja ishlab chiqarish uchun xizmat qiladi. Bozor narxi o'lchamini bilish tadbirkorga biznesda bozor narxini kengaytirishga yo'naltirilgan tadbirlar majmuasini ishlab chiqarishga yordam beradi. Doimo olib boriladigan

baho narxi boshqarish natijasini ko'taradi va inqirozga uchrashini oldini olishga yordam beradi. Baholash investitsion qarorlarni to'g'ri qabul qilishda, yordam beradi. Agar har bir ishtirokchi tahlil qilinayotgan bitim loyihasini mustaqil baholashga harakat qilganda chiqimlar ozroq bo'lgan bo'lar edi, chunki bu ma'lumotni boshqalar ko'chirib ololmas edi.

Malakaviy baholovchida ishlab chiqarish vositalarini ko'p ishlatish natijasida muammolalar kamroq uchraydi. Bundan tashqari baholash ishlarini olib borish alohida bilim va o'ziga xos qobiliyatni talab qiladi.

Shuning uchun hozirgi zamon iqtisodida narx bahosi iqtisoslashtirilgan tayyorlovni o'tab kelgan ekspert baholovchilar olib boradi, malakaviy baholovchiga buyurtma berayotib, buyurtmachi baholovchi bilan bitim tuzadi. Bu bitimda tomonlarning huquq va majburiyatlari ko'rsatiladi. Baholovchi olib borayotgan ishning sharoiti uchun javobgar hisoblanadi, vaholanki noto'g'ri baholash xavfi buyurtmachining emas, balki baholovchining zimmasiga yuklatiladi. Shu tomonlarini hisobga oladigan bo'lsak Rossiyada ham baholash faoliyatida o'ziga yarasha kamchiliklar mavjud va ular izchillik bilan, bosqichma-bosqich bartaraf etib kelinmoqda.

II-BOB. O'zbekistonda mulk ob'yektlarini baholash tahlili. ("Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ misolida tahlil)

2.1. Ko'chmas mulk ob'yektini baholashda xarajat yondashuvining qo'llanilishi hamda iqtisodiy-statistik ko'rsatkichlar tahlili.

"Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ O'zbekiston Respublikasi Davlat Mulkini Boshqarish Davlat Qo'mitasini 2008-yil 12-noyabrdan O'zbekiston Respublikasi hududida baholash faoliyati turi «Biznes» (Mulkiy kompleks sifatidagi korxonani, barcha turdagi moddiy va nomoddiy aktivlarni) baholash bo'yicha faoliyatini amalga oshirish sifatida qatnashish huquqini beruvchi BL 001, RR-0027-sonli litsenziyasiga ega.

Jamiyat tomonidan Baholovchilarning kasbiy javobgarligini sug'urtalash bo'yicha o'z faoliyatini amalga oshirib kelmoqda. Tashkilot tegishli tartibda «Baholovchilarning kasbiy javobgarligini sug'urtalash bo'yicha» sug'urta Polisiga ega. Hozirda ushbu tashkilotda malakali baholash sertifikatiga ega 6 nafar baholovchi va sohalar bo'yicha baholash jarayonini yaxshi biladigan 6 nafar turli soha mutaxasislari yordamchi baholovchilar mavjud.

Jamiyat Davlat ro'yxatidan o'tgan bo'lib davlat va uning organlari Jamiyatning majburiyatlari bo'yicha javob bermaydi, shuningdek Jamiyat ham Davlat va uning organlari majburiyatlari bo'yicha javob bermaydi. Jamiyat o'z nomi ko'rsatilgan va emblemasi aks ettirilgan muhri, burchak tamg'asiga ega bo'lishi mumkin

Jamiyat yuridik shaxs hisoblanib, o'z faoliyatini oz'-o'zini moliyaviy ta'minlash asossida amalga oshiradi, alohida mol-mulkka va mustaqil balansga ega, unga yuklatilgan majburiyatlarni bajaradi va faoliyat bilan bog'liq bo'lgan huquqlardan foydalanadi, mulkiy va shaxsiy nomulkiy huquqlarga ega bo'lish va majburiyatlarni bajarish, sudda, xo'jalik sudida javobgar va davogar bo'lishi mumkin. Jamiyat cheklanmagan muddatga tashkil etilgan.⁶

⁶ Ma'lumotlar "Farg'ona baholash va konsalting markazi" Nizomi asosida muallif tomonidan tayyorlandi

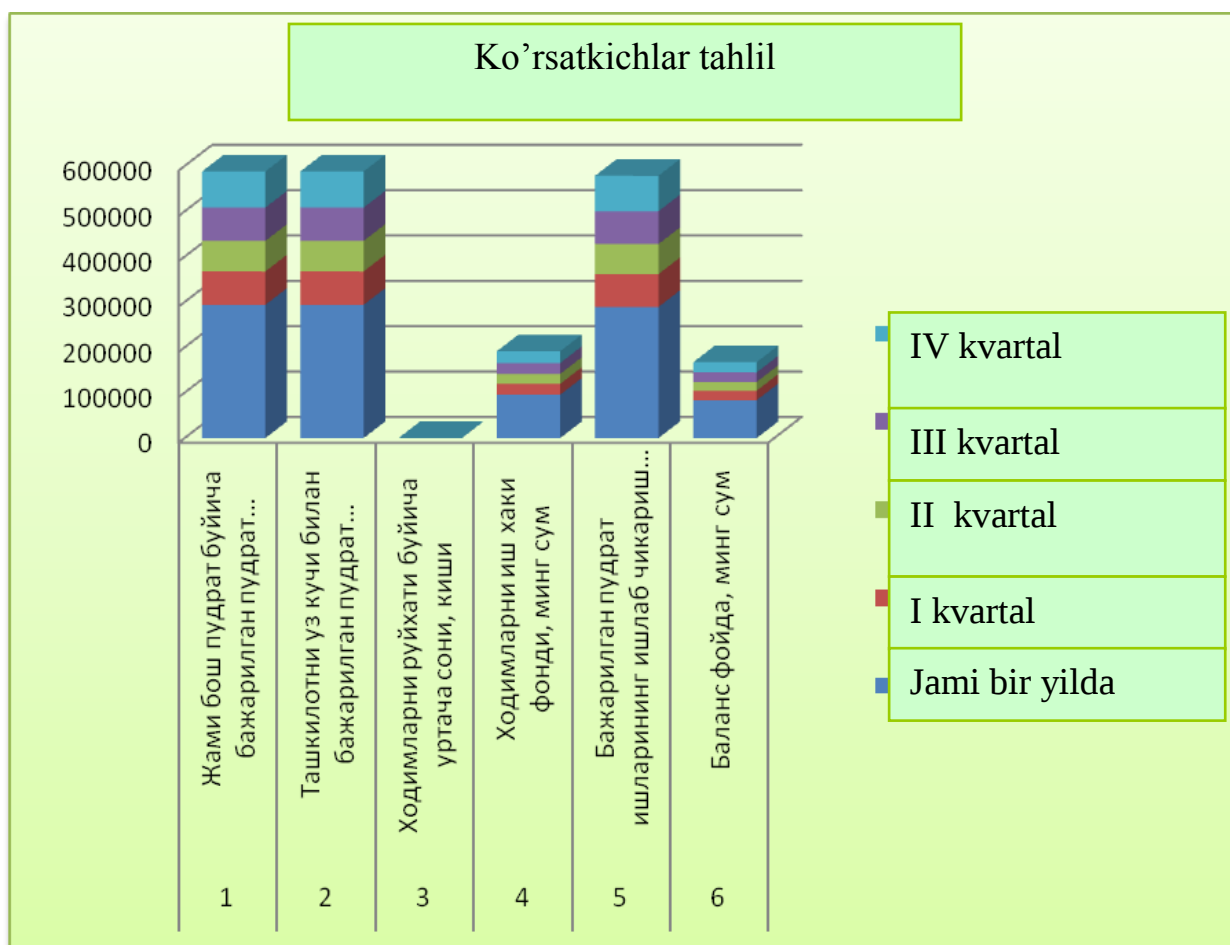
**2012-yilda “Farg’ona baholash va konsalting markazi” MChJ ni baholash
faoliyati asosiy texnik- iqtisodiy ko’rsatkichlari tahlili” ⁷.**

№	Ko’rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo’yicha			
			I	II	III	IV
1	Jami tashkilot bo’yicha bajarilgan baholash ishlarining hajmi, ming so’m	294004,3	73600,01	67376,10	73401,99	79626,2
2	Tashkilotni o’z kuchi bilan bajarilgan baholash ishlarining hajmi, ming so’m	294004,3	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
3	Hodimlarni ro’yxat bo’yicha o’rtacha soni, kishi	12	12	11	12	13
4	Hodimlarni ish haqi fondi, ming so’m	95731,8	23900,95	21938,5	23958,95	25933,5
5	Bajarilgan baholash ishlarining xizmat ko’rsatish tannarxi, ming so’m	289304,32	72326,08	66298,91	72326,08	78353,25
6	Balans foyda, ming so’m	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42

Jadval ma’lumotlaridan ko’rinib turibdiki jamiyat tomonidan bajarilgan ishlar hajmi jami bo’lib yil davomida 294004,3 ming so’mni tashkil qilgan. Uni kvartallar bo’yicha taqsimlaydigan bo’lsak eng ko’p ko’rsatkich IV kvartalga tog’ri kelgan ya’ni 79626,2 ming so’mni tashkil qilgan.

⁷ www.fbkm.uz “Farg’ona baholash va konsalting markazi” MChJ internet sayti

Jamiyatning asosiy texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlarini yil davomida qay darajada o'zgarishini yanada aniqroq tahlil qilish maqsadida ushbu ko'rsatkichlarni rasm (diagramma) ko'rinishida o'rganib chiqdik.



1-rasm. Jamiyatning asosiy texnik- iqtisodiy ko'rsatkichlari.⁸

Tahlil natijalaridan ko'rinish turibdiki tashkilotni o'z kuchi bilan bajargan baholash ishlarining hajmi 294004,3 ming so'mni tashkil qilgan. Uni kvartallar bo'yicha taqsimlaydigan bo'lsak I kvartalda 73600,01 ming so'mni, II kvartalda 67376,1 ming so'mni, III kvartalda 73401,99 ming so'mni, IV kvartalda esa qolgan kvartallarga nisbatan ko'proq, ya'ni 79626,2 ming so'mni tashkil qilgan.

⁸ Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ ma'lumotlari manbasi www.fbkm.uz asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Hodimlarning ish haqi fondi esa jami bir yilda 95731,8 ming so'mni tashkil qilgan. Ish haqi fondining nisbatan yuqoriroq ko'rsatkichi IV kvartalga to'g'ri kelgan ya'ni 25933,5 ming so'mni tashkil qilgan.

2-jadval.

2012 -yilda «Farg'ona baholash va konsalting markazi» MChJ tomonidan baholangan ishlari hajmini ko'rsatkichlari tahlili.⁹

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda		Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
				I	II	III	IV
1	Jami tashkilot bo'yicha, shu jumladan.	294004,3		73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
	1 kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati, %			100%	91,5	108,9	108,5
2	A) tashkilotni o'z kuchi bilan bajarilgan baholangan ishlarning hajmi	So'm	%	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
		294004,3	100,0				
	I kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati, %			100%	91,54	108,94	108,48
3	B) Jalb qilingan tashkilotlarning kuchi bilan baholangan ishlari	So'm	%	0	0	0	0
		0	0,0				
	I kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati,%			100%	0,0	0,0	0,0

⁹ "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ internet sayti www.fbkm.uz yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

Tashkilotning baholangan ishlari hajmini ko'rsatkichlar jadvali va diagrammasidan ko'rinib turibdiki, tashkilot yil davomida ishlar hajmi bir tekisda bormagan. Yil boshida 73 600,01 so'm bilan boshlab, II kvartalda, I kvartalga nisbatan 8,5% ga pasaygan, III kvartalda 8,9% ga, IV kvartalda 8,5% ga oshgan.

3-jadval.

2012-yilda «Farg'ona baholash va konsalting markazi» MChJ tashkiloti hodimlar sonini o'zgarish ko'rsatkichi tahlili.¹⁰

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Hodimlarni ro'yxat bo'yicha o'rtacha soni, kishi	12	12	11	12	13
	Oldingi kvartallarga nisbatan o'zgarish sur'ati, %	100%	100%	91,67	109,09	108,33
	1 kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati, %		100%	91,7	100,0	108,3
2	1 mln so'm baholash ishlariga to'g'ri keladigan hodimlarning soni, kishi		163,04	163,26	163,48	163,26
	Oldingi kvartallarga nisbatan o'zgarish sur'ati, %		100%	100,13	100,1	99,9
	1 kvartalga nisbatan o'zgarish sur'ati, %		100%	100,13	100,27	100,13

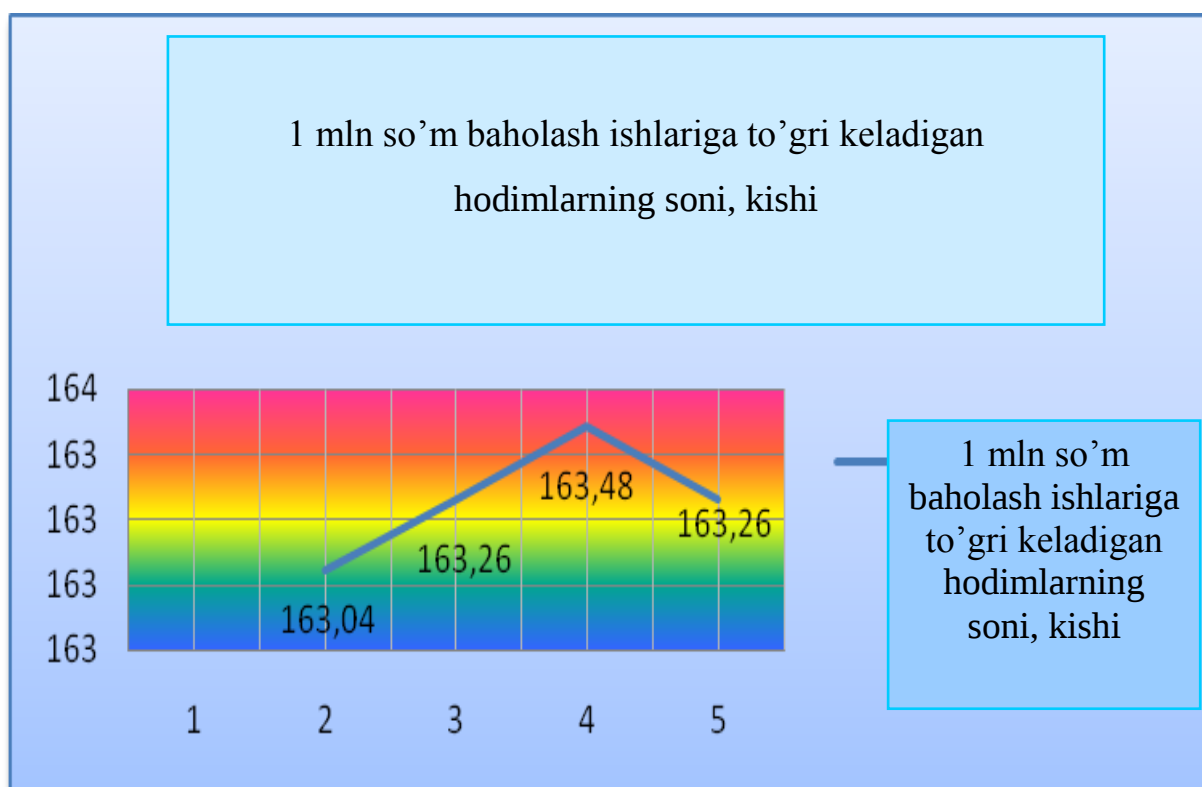
Tahlil shuni ko'rsatmoqdaki "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ da hodimlarning yillik o'rtacha soni 12 nafarni tashkil qilgan. Buni kvartallar bo'yicha taqsimlaydigan bo'lsak, unchalik katta o'zgarish ko'zga tashlanmagan. Oldingi kvartallarga nisbatan o'zgarish sur'atiga qaraydigan bo'ldak II kvartalda 91,67 % ni, III kvartalda 109,09 % ni va nihoyat IV kvartalda esa 108,33 % ni tashkil qilganini ko'rishimiz mumkin.

Endi tahlilning yana bir asosiy qismlaridan biri bo'lgan 1 mln so'm baholash ishlariga to'g'ri keladigan hodimlar sonini ko'rib chiqamiz. I kvartalda bu ko'rsatkich 163,04 kishini, II kvartalda 163,26 kishini, III kvartalda 163,48 kishini

¹⁰ Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ ma'lumotlari manbasi www.fbkm.uz asosida muallif tomonidan tayyorlandi

so'nggi IV kvartalda esa 163,26 kishini tashkil qilgan. Agar ko'rsatkichlarga e'tibor qaratadigan bo'lsak II va IV choraklarda ko'rsatkichlar bir xil bo'lganini ko'rishimiz mumkin bo'ladi.

Tahlil natijalari shuni ko'rsatadiki 1 mln so'm baholash ishlariga to'g'ri keladigan hodimlarning sonini I kvartalga nisbatan o'zgarish sur'atini ko'radigan bo'lsak II kvartalda bu ko'rsatkich 100,13 % ni, III kvartalda 100,27 % ni, IV kvartalda esa 100,13 % ni tashkil qilganini ko'rishimiz mumkin bo'ladi.



2-rasm. 1 mln so'm baholash ishlariga to'g'ri keladigan hodimlarning soni tahlili.¹¹

Hodimlarning ro'yxat bo'yicha o'rtacha soni va 1mln so'm baholash ishiga to'g'ri keladigan hodimlarning soni o'zgarishi yuqoridagi rasmda yaqqolroq namoyon bo'ladi. Ushbu orqali shuni ko'rishimiz mumkinki tashkilot hodimlari soni o'zgarishi va 1 mln so'm baholash ishlariga to'g'ri keladigan hodimlarning soni o'zgarishlarga ega. Bunda I kvartaldan III kvartalgacha o'sib borib, IV kvartalda nisbatan kamayganini ko'rishimiz mumkin.

¹¹ "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ internet sayti www.fbkm.uz yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

Korxonadagi hodimlar soni o'zgarishiga rag'batlantirish, mehnat ta'tillarini va oylik maoshlarini qay darajada berib borishi sabab bo'lishi mumkin.

4-jadval.

2012-yilda «Farg'ona baholash va konsalting markazi» MChJ tashkiloti baholash ishlarining tannarxi o'zgarish dinamikasi tahlili.¹²

№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Baholash ishlarining shartnoma bahosi, ming so'm	294004,3	73600,01	67376,1	73401,99	79626,2
2	Bajarilgan baholash ishlarining xizmat ko'rsatish tannarxi, ming so'm	289304,32	72326,08	66298,91	72326,08	78353,25
3	Ishlarning tannarxi va shartnoma bahosi o'rtasidagi farq (1p-2p), ming so'm	4699,98	1273,93	1077,19	1075,91	1272,95
4	Shuni o'zi ishlarning shartnoma bahosiga nisbatan, %	1,6	1,7	1,6	1,5	1,6
5	Tannarxni o'zgarish dinamikasi: Oldingi kvartallarga nisbatan o'zgarish sur'ati, %		100%	84,6	99,9	118,3
6	I kvartalga nisbatan uzgarish surati, %		100%	84,6	84,5	99,9

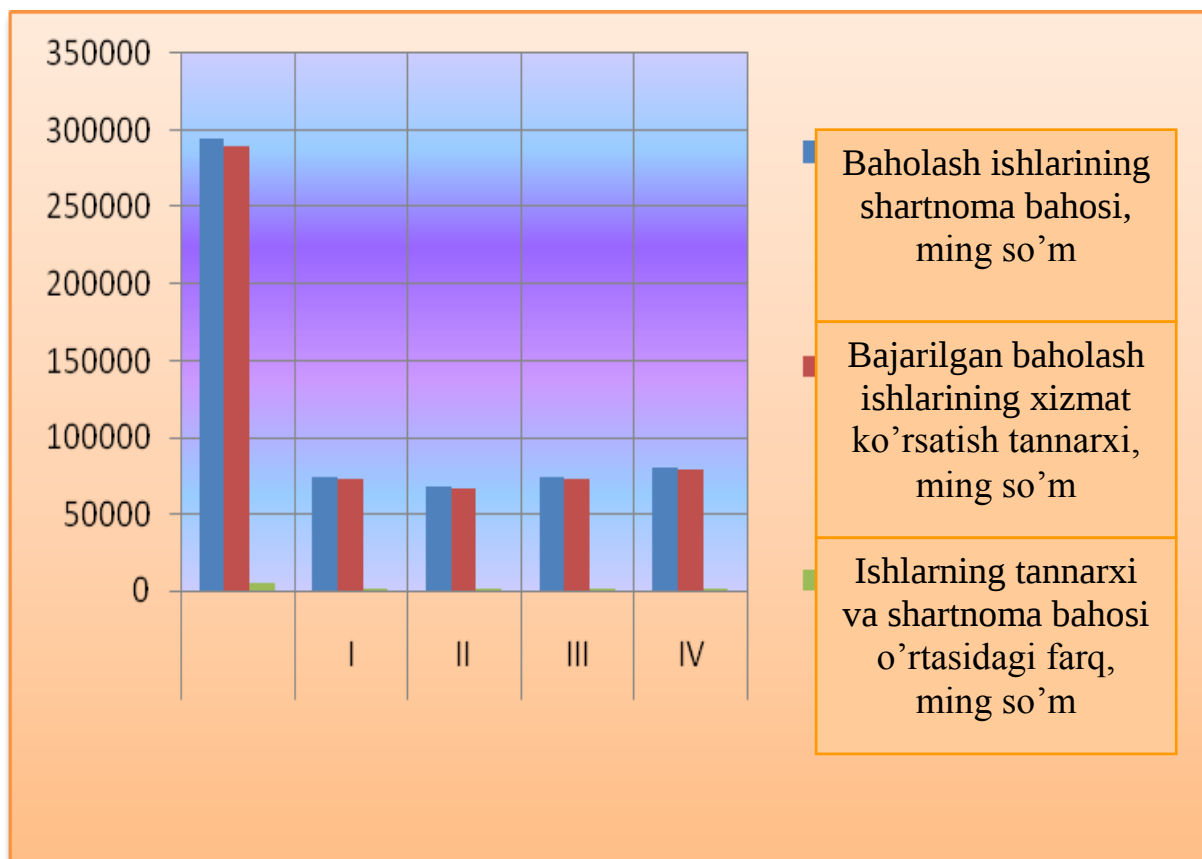
Tahlil natijalari shuni ko'rsatadiki baholash ishlarining shartnoma bahosi jami bir yilda 294004,3 ming so'mni tashkil qilgan. Buni kvartallar bo'yicha ko'rib chiqadigan bo'lsak bu ko'rsatkich I kvartalda 73600,01 ming so'mni, II kvartalda 67376,1 ming so'mni, III kvartalda 73401,99 ming so'mni, IV kvartalda esa 79626,2 ming so'mni tashkil qilgan.

Bajarilgan baholash ishlarining xizmat ko'rsatish tannarxi jami bir yilda 289304,32 ming so'mni tashkil qilgan. Bu ko'rsatkichni ham kvartallar bo'yicha

¹² «Farg'ona baholash va konsalting markazi» MChJ internet sayti www.fbkkm.uz yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

taqsimlab chiqadigan bo'lsak I kvartalda 72326,08 ming so'mni, II kvartalda 66298,91 ming so'mni, III kvartalda 72326,08 ming so'mni, IV kvartalda esa 78353,25 ming so'mni tashkil qilgan.

Ishlarning tannarxi va shartnoma bahosi o'rtasidagi farq jami bir yilda 4699,98 ming so'mni tashkil qilgan. Bu farqning eng yuqori ko'rsatkichi I kvartalda kuzatilgan, ya'ni 1273,93 ming so'mni tashkil qilgan.



3-rasm. Baholash ishlarining tannarxi o'zgarish dinamikasi tahlili.¹³

Ishlarning tannarxi va shartnoma bahosi o'rtasidagi farqni topish uchun, baholash ishlarining shartnoma bahosidan, bajarilgan baholash ishlarining xizmat ko'rsatish tannarxini ayirish yo'li bilan aniqlanadi. Bizda I kvartal boshqa kvartallarga nisbatan yaxshi ko'rsatkichga ya'ni, 1,7 % ega ekanligini ko'rsatadi.

¹³ "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ internet sayti www.fbkm.uz yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

I kvartalga nisbatan o'zgarish sur'atining eng kam foizi III kvartalda kuzatilgan ya'ni 84,5 % ni tashkil qilgan.

5-jadval.

2012-yilda «Farg'ona baholash va konsalting markazi» MChJ foyda va daromadi tahlili.¹⁴

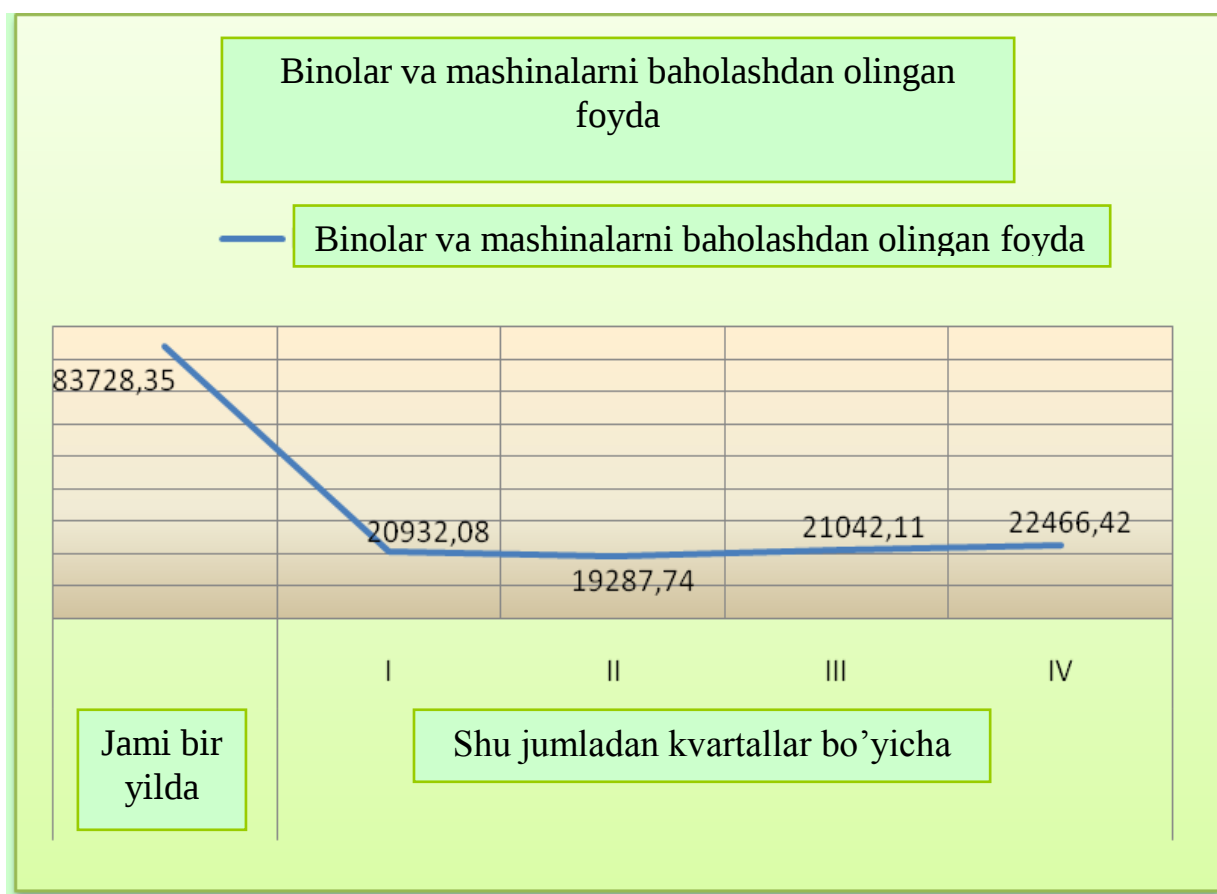
№	Ko'rsatkichlar	Jami bir yilda	Shu jumladan kvartallar bo'yicha			
			I	II	III	IV
1	Binolar va mashinalarni baholashdan olingan foyda, ming so'm	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42
	Yordamchi xo'jalik	-	-	-	-	-
	Xizmat ko'rsatish resurslarini realizatsiya qilishdan olingan foyda	-	-	-	-	-
	Dividend shaklidagi daromad	4187,02	1046,06	958,79	1048,92	1133,25
	Boshqa realizatsiya natijalari	-	-	-	-	-
	Jami balans bo'yicha foyda	83728,35	20932,08	19287,74	21042,11	22466,42
2	Daromad	179460,2	44833,03	41226,19	45001,06	48399,87

Jamiyatning foyda va daromadlari tahlili ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki tashkilotning yil davomida binolar va mashinalarni baholashdan olingan foydasi 83728,35 ming so'mni tashkil qilgan. Buni kvartallar bo'yicha taqsimlab chiqadigan bo'lsak I kvartalda bu ko'rsatkich 20932,08 ming so'mni, II kvartalda 19287,74 ming so'mni, III kvartalda 21042,11 ming so'mni va nihoyat IV kvartalda esa 22466,42 ming so'mni tashkil qilganini ko'rishimiz mumkin.

¹⁴ «Farg'ona baholash va konsalting markazi» MChJ internet sayti www.fbkm.uz yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

Binolar va mashinalarni baholashdan olingan foyda tashkilot faoliyatining IV kvartaliga to'g'ri kelgan.

Tashkilotning dividend shaklidagi daromadi esa jami bir yilda 4187,02 ming so'mni tashkil etgan. Bu ko'rsatkichni eng yuqori darajasi IV chorakka to'g'ri kelgan ya'ni 1133,25 ming so'mni tashkil qilgan. Ikkinchi o'rinda esa III kvartal ko'rsatkichi turibdi, ya'ni 1048,92 ming so'mni tashkil qilgan. O'z navbatida bu ko'rsatkich ham tashkilot faoliyatida muhim ahamiyat kasb etadi desak mubolag'a bo'lmaydi.



4-rasm. «Farg'ona baholash va konsalting markazi» MChJ foyda va daromadi tahlili.¹⁵

Tashkilotning foyda va daromadi tahlilidan yil boshidan II kvartalga cha pastlab, yil oxirigacha o'sib borganini ko'ramiz. Bunga sabab qilib, dividend shaklidagi daromadlarning o'sib borishini ham ko'rsatishimiz mumkin.

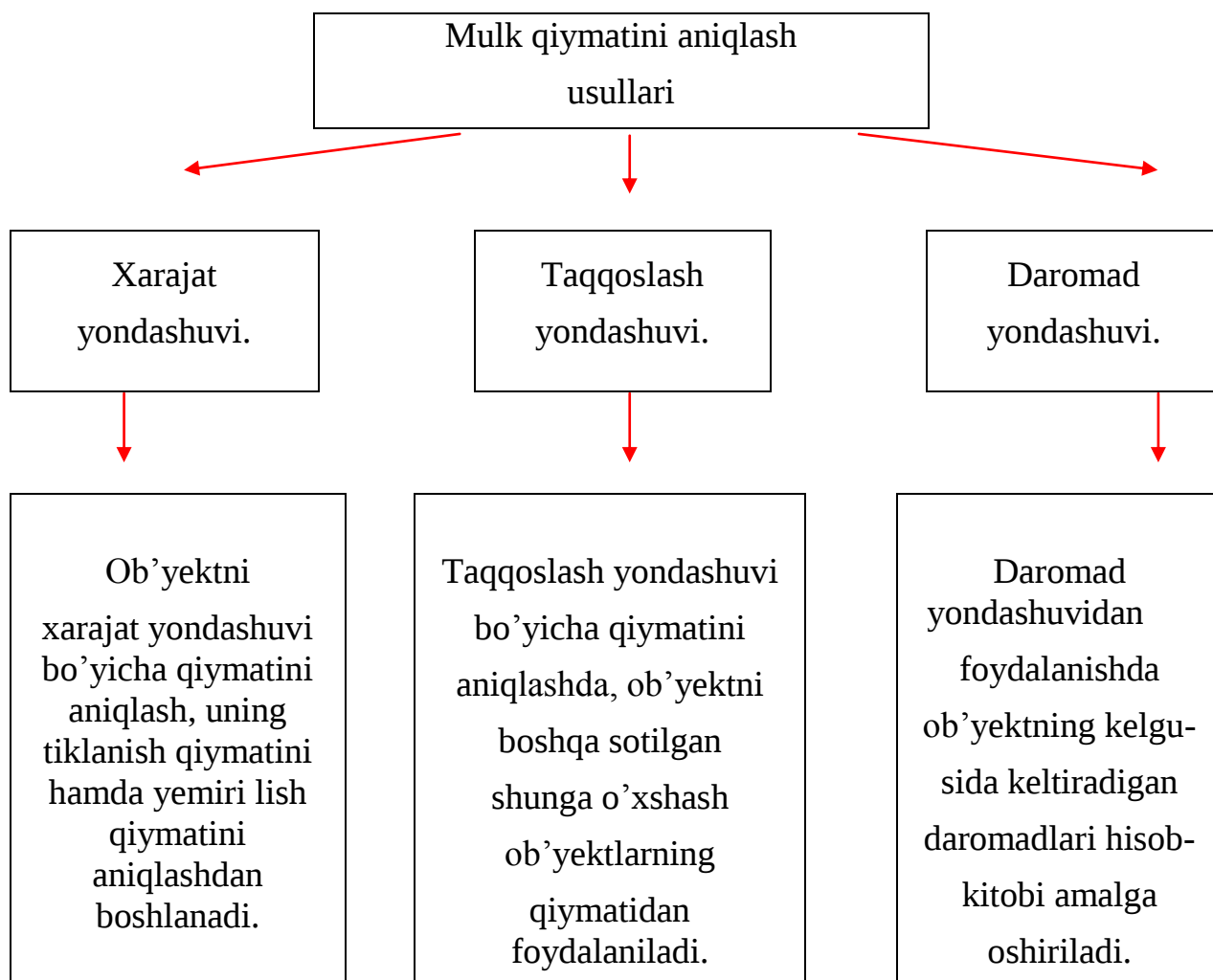
¹⁵ «Farg'ona baholash va konsalting markazi» MChJ internet sayti www.fbkm.uz yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

Taqdim qilingan namunaviy hisobotda bir necha ishlar amalga oshirilgan.

Demak ular quyidagilardir:

- baholash uchun asos bo'lgan shartnoma tuzildi va baholash vazifasi belgilandi;
- qonun normalari va baholash uchun qo'llanishi shart bo'lgan hukumat qarorlari ular bilan tasdiqlangan nizomlar va mulkni baholash milliy standartlari va uslubiy tavsiyalar baholash jarayonida qo'llash uchun o'rganib chiqildi.
- biz haqqoniy deb ishongan buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan boshlang'ich hujjatlarni o'rganib, ob'yektni joylashgan joyiga chiqib ular identifikatsiya qilindi;
- to'plangan ma'lumotlar va axbarot bazasi asosida baholash yondashuvlari va usullari tanlandi va tanlangan yondashuvlar va usullar yordamida baholash ob'yektining qiymatlari aniqlandi;
- qo'llanilgan baholash yondashuvlarini natijalari muvofiqlashtirilda va baholash ob'yektining yakuniy qiymati belgilandi;
- yuqorida belgilangan bosqichlar asosida baholash hisoboti tuzildi.

Asosiy jarayonlardan biri bu baholash ob'yetining qiymatini aniqlashdir. Baholash ob'jektining qiymatini aniqlashda quyidagi keltirilgan 3 (uch) ta yondashuvdan foydalaniladi:



5-rasm. Mulk qiymatini aniqlash yondashuvlari. ¹⁶

Endi tahlil qilish maqsadida namuna sifatida olingan ob'yecktga qisqacha tavsif berib o'tamiz.

Qo'qon shahar 51-MFY A.T.Ho'qandiy mavze (sobiq Charxiy ko'cha)si ko'p qavatli 101-uyning 1-qavatida joylashgan Fuqaro Ahmedov Madamin Muhammedovichga tegishli Savdo do'koni binosining texnik tavsifi.

¹⁶ Alimov R, Berkinov B "Ko'chmas mulkni baholash" T-2005y 75-bet

Ob'yektning texnik tavsifi.¹⁷

Bo'lim	Bino va inshootlar nomi	poydevori	Devorlari	Tom	Pol	Orayopmasi	Balandligi	Yuzasi kv.m	Hajmi
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
000 1	Savdo do'koni	Beton	p/g'isht	Rulon mat	beton	t/b plita	3,60	340,08	1460,74

Fuqaro Ahmedov Madamin Muhammedovich Savdo do'koni binosi muhandislik tarmoqlari quyidagicha:

- Elektr ta'minoti bor.
- Suv tarmog'i bor.
- Telefon yo'q.
- Avtomobil kirish yo'li bor.
- Suv ta'minot yo'q.
- Radiotelevideniya yo'q.
- Gaz ta'minoti yo'q.
- Oqava tarmogi bor.
- Lift, ko'targichlar yo'q.
- Temir yo'l kirishi yo'q.
- Issiqlik ta'minoti yo'q.

Korxonani xarajat usulida baholashda asosiy e'tibor korxonani mulkiga sarflangan xarajatga qaratiladi. Xarajat usulining asosiy formulasi quyidagicha:

$$\text{Xususiy kapital} = \text{Aktivlar} - \text{Majburiyatlar}$$

Asosiy vositalarning tiklanish qiymati asosiy vositalarning balans qoldiq qiymatiga ko'ra, bugungi kundagi ichki va tashqi bozorlarni o'rganish natijasida olingan ma'lumotlarga asosan aniqlandi. Xarajat yondoshuvida baholash ko'chmas mulk tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan normativlaridan (Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и

¹⁷ "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ internet sayti www.fbkm.uz yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

сооружений, ГКИНП-18-013-03...5,6,8, Ташкент-2003 г) foydalanish asosida baholash ishlari amalga oshirildi.

Bino va inshootlarni tiklanish qiymati «Noturar bino va inshootlarni tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami»ga asosan aniqlandi. Bunda, quyidagi formuladan foydalanildi:

$$S_{91-t.q.} = S * Ss.e. * K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_1 * K_2 * K_3 \dots K_y,^{18} \text{ bu yerda:}$$

$S_{91-t.q.}$ – ko'chmas mulk ob'yektining tiklanish qiymati;

S – ko'chmas mulk ob'yektining o'lchov birligi (hajm, yuza, pogon metri va h.k.);

$Ss.e.$ – tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

$K_1, K_2, K_3, \dots K_u$ – tuzatish koeffitsientlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshligi, hududiy koeffitsient va h.k.);

Bino va inshootlarning tiklanish qiymatlarini aniqlash uchun «Noturar bino va inshootlarni tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami» (NBITQAYKT yoki UKRUP)ga asosan ularni konstruktiv ko'rsatkichlariga asosan olindi va ulani hajmlaridan foydalanilgan holda ularni 1991-yil uchun tiklanish qiymatlari aniqlandi.

Binoning jismoniy yemirilishi ayrim konstruktiv elementlarning uzil-kesil yemirilishi sifatida belgilanadi.

$$I_j = G_i * L_i / 100^{19}$$

I_j - binoning dastlabki paytdagi darajasiga ko'ra jismoniy yemirilishi.

G_i - binoning ayrim elementlari yemirilishi.

L_i - bino elementi qiymatining butun bino qiymatiga nisbatan ulushi

¹⁸ "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ hisoboti asosida muallif tomonidan tayyorlandi

¹⁹ "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ hisoboti asosida muallif tomonidan tayyorlandi

**Ob'yektning baholash davri sanasigacha bo'lgan oraliqdagi
qimmatlashtirish indeksleri.²⁰**

Qimmatlashtirish indekslarini qo'llanish sanasi	Qimmatlashtirish indeksleri	
2003-yil 25-yanvar holatiga qimmatlashtirish indeksleri	218,00	164,00
2003-yil 25-yanvardan 2004-yil 1-yanvar holatiga	1,186	1,186
2004-yil 1-yanvardan 2005-yil 1- yanvar holatiga	1,210	1,210
2005-yil 1-yanvardan 2006-yil 1- yanvar holatiga	1,227	1,227
2006-yil 1-yanvardan 2007-yil 1- yanvar holatiga	1,340	1,340
2007-yil 1-yanvardan 2008-yil 1- yanvar holatiga	1,117	1,117
2008-yil 1-yanvardan 2009-yil 1- yanvar holatiga	1,166	1,166
2009-yil 1-yanvardan 2010-yil 1- yanvar holatiga	1,010	1,010
2010-yil 1-yanvardan 2011-yil 1- yanvar holatiga	1,208	1,208
2011-yil 1-yanvardan 2012-yil 1- yanvar holatiga	1,215	1, 215
2012-yil 1-yanvardan 2013-yil 1-yanvar holatiga	1,213	1,213
2013-yil 1-aprel holatiga	1,082	1,082
Baholash sanasiga hisoblangan qimmatlashtirish indeksi:	1303,41	980,545

Xarajat yondashuvida tadbirkorlik daromadi ko'chmas mulk qiymatining tarkibiy qismi bo'lib, tadbirkorlarning ko'chmas mulkka sarflagan sarmoyasi uchun daromaddorlik darajasini anglatadi.

²⁰ "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ internet sayti www.fbkm.uz yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

Tadbirkor daromadi qiymatini analoglar usuli bilan hisoblash analoglarning bozor qiymatidan yaxshilashlarni yaratish xarajatlari va yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini ekspertiza so'rovi usuli bilan hisoblash baholash ob'jektiga investitsiyalash tavakkalchiliklari xususida investorlar o'rtasida so'rov o'tkazish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini kiritilgan xarajatlar usuli bilan hisoblash baholash ob'jektiga investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan kiritilgan xarajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan xarajatlar deganda shartli ravishda hisoblanadigan xarajatlar (masalan, mazkur pul summasiga, agar u baholash ob'jektiga investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo'lgan foizlar) tushuniladi.

Umuman olganda tadbirkorlar daromadlari hisoblash investorlar foyda normasi sifatida, ular tomonidan kapital qurish uchun ajratilgan qo'yilmalari hisoblanadi.

Tadbirkorlar daromadlari hisoblash quyidagi formula yordamida hisoblanadi:

$$P_{pr} = 0,5 n U_a [1 + n U_a / 3 + S_0 (1 + 2 n^2 U_a^2 / 3) 100\%]^{21}$$

bu yerda: P_{pr} – tadbirkor daromadi, %; S_0 – bo'nak to'lovning to'lovlar umumiy summasidagi ulushi, %; n – qurilish davri yillari; U_a – kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi.

Har bir konstruktiv elementning jismoniy eskirishi hajmini ularning haqiqiy holatiga qarab qurilish normalariga muvofiq (ko'zdan kechirish jarayonida) aniqlanadi. Ko'chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funksional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Umumiy eskirish quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$I_s = 1 - (1 - I_{fiz} / S_{vost.}) * (1 - I_{funk} / S_{vost.}) * (1 - I_{vnesh} / S_{vost.}),^{22}$$

bu yerda: I_s – umumiy eskirish; I_{fiz} – jismoniy eskirish; I_{funk} – funksional eskirish; I_{vnesh} – tashqi (iqtisodiy) eskirish; S_{vost} – ko'chmas mulk ob'jektining tiklash qiymati.

²¹ "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MChJ hisoboti asosida muallif tomonidan tayyorlandi

²² N.J.To'ychiyev, G.A.Nigmanova "Mulkni baholash" O'quv qo'llanma T.: 2011y 114-bet

Hisob-kitoblarni amalga oshirish jarayonida baholanayotgan Savdo do'konining yaroqlilik holatidan kelib chiqib funksional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari quydagicha:

8-jadval.

Baholash ob'yektining eskirish ko'rsatkichi.²³

Baholash ob'yekti nomi	Eskirish qiymati, so'm
Fuqaro Ahmedov Madamin Muhammedovichga qarashli 51-MFY A.T.Huqandiy mavze (sobiq Charxiy ko'cha)si ko'p qavatli 101-uyning 1-qavatida joylashgan savdo do'koni binosi	48 347 438

48 347 438 (Qirq sakkiz million uch yuz qirq yetti ming to'rt yuz o'ttiz sakkiz) so'mni tashkil qiladi.

9-jadval

Ob'yektning xarajat usulida aniqlangan qiymati.²⁴

Baholash ob'yekti nomi	Xarajat usulida baholangan qiymati so'm
Fuqaro Ahmedov Madamin Muhammedovichga qarashli 51-MFY A.T.Ho'qandiy mavze (sobiq Charxiy ko'cha)si ko'p qavatli 101-uyning 1-qavatida joylashgan savdo do'koni binosi	138 322 205

138 322 205 (Bir yuz o'ttiz sakkiz million uch yuz yigirma ikki ming ikki yuz besh) so'mni tashkil qiladi.

²³ Ma'lumot "Farg'ona baholash va konsalting marki" MChJ hisoboti asosida muallif tomonidan tayyorlandi

²⁴ Ma'lumot "Farg'ona baholash va konsalting marki" MChJ hisoboti asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Baholash ob'yekti tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qarash va undan eng samarali foydalanishni tahmin qilish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini qiyosiy tahlil usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

- baholanayotgan yer uchastkasiga o'xshash yer uchastkalarining sotuvlariga doir axborotni tahlil qiladi;

- baholanayotgan yer uchastkasini o'xshash yer uchastkalari bilan taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

- har bir taqqoslash elementi bo'yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini o'xshash yer uchastkalarining tuzatish kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan hisoblaydi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini taqsimlash usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

- analoglar ro'yxatini tuzadi;

- baholash ob'yekti va analoglarni taqqoslashda qo'llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

- har bir analog uchun taqqoslash elementlari bo'yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

- analoglarning tuzatishlar kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo'li bilan baholash ob'yektining qiymatini aniqlaydi;

- yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ko'chmas mulk yagona ob'yektining qiymatida yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlarning eng tipik ulushi asosida aniqlaydi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ajratish usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

- baholash ob'yekti bilan taqqoslaganda yer uchastkalarining tavsiflari ayniqsa yaqin bo'lgan analoglarni tanlaydi;

- har bir analog bo'yicha yaxshilashlar qiymatini xarajatga oid yondashuv usullari bilan tadbirkor daromadini hisobga olgan holda aniqlaydi;
- baholanayotgan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuvlarni qiyosiy tahlil qilish usuli bilan olingan natijalardan foydalangan holda aniqlaydi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati yer rentasini kapitallashtirish usuli bilan baholash sanasidan keyingi birinchi yil uchun yer rentasi qiymatini kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

Kapitallashtirish stavkasi analoglar bo'yicha kapitallashtirish stavkalarini muvofiqlashtirish yo'li bilan yoki tavakkalsiz stavkani mazkur yer uchastkasiga investitsiyalash bilan bog'liq bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot qiymatiga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

Zarur axborot mavjud bo'lsa, yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati yer uchun qoldiq usuli bilan baholash ob'yekti qiymatidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlanadi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati mo'ljallanayotgan foydalanish usuli bilan quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V_e = -\sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n},^{25} \text{ bu yerda:}$$

V_e – yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati;

i – yil raqami;

j – yer uchastkasida yaxshilashlarni yaratish bo'yicha xarajatlarni amalga oshirish davrining so'nggi yili;

E_i – xarajatlarni amalga oshirishning i -chi yilida yer uchastkasidan foydalanishning tanlangan variantiga muvofiq mazkur uchastkada yaxshilashlarni yaratish bo'yicha xarajatlar;

I_i – prognoz davrining i -chi yilida yaxshilashlardan foydalanishdan olingan daromad;

D – diskontlash stavkasi;

²⁵ N.J.To'ychiyev, G.A.Nigmanova "Mulknii baholash" O'quv qo'llanma T.: 2011y 72-bet

n – prognoz davrining oxirgi yili;

V_n – baholash ob'yektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati.

Buyurtmachi tomonidan yerga bo'lgan huquqni baholamasligi so'ralganligi sababli yerdan foydalanish huquqi baholanmadi.

2.2. Ko'chmas mulk ob'yektini baholashda qiyosiy yondashuv qo'llanilishining tahlili

Sotilganga to'g'ridan – to'g'ri qiyoslash baholanayotgan korxonaning qiymati o'z tavsifi bo'yicha shu korxonaga o'xshash bo'lgan yaqin vaqt ichida sotilgan korxonalarning qiymatiga asosan aniqlanadi. Har bir o'xshash sotuv baholanayotgan korxonaga solishtiriladi. Qiyoslash sotuvi narxiga ularning ahamiyatli bo'lgan farqini ko'rsatuvchi tuzatish kiritiladi. O'xshash mulkning sotilish narxi, ushbu korxonaning qiymatini hisoblash uchun boshlang'ich ma'lumot sifatida xizmat qiladi.

Ushbu usulni qo'llash uchun o'xshash korxonalar guruhi haqida bozordagi aniq moliyaviy ma'lumot talab qilinadi va qachonki, yetarli darajada qiyoslash uchun korxonalar yoki bitishuvlar haqida ma'lumot bo'lsa: Baholovchi tomonidan tuzatish kiritish va moliyaviy tahlil o'tkazish uchun qiyoslanayotgan korxonalar haqida yetarli darajada ma'lumot bo'lsa, baholanayotgan va qiyoslanayotgan korxonalarning pul oqimlari yoki foydalari haqida ma'lumot bo'lsa va qiyoslanayotgan korxonalar o'zida yetarli ijobiy darajani aks ettirsa.

Shunday qilib, ushbu usuldan foydalanish faqat bitimlar haqida ishonchli ma'lumot, o'xshash ob'yektlarni jismoniy va iste'mol tavsiflari, joylashishi, ularni bir turdaligi va o'xshash ob'yektlarning boshqa tavsiflari mavjud bo'lganda foydalanish mumkin. Baholanayotgan ob'yekt o'xshash ob'yektdan qanchalik farq qilishidan kelib chiqqan holda agar baholanayotgan ob'yekt o'xshash ob'yektni xususiyatlariga ega bo'lsa qanday qiymatda sotilishi mumkinligini aniqlash uchun tuzatishlar kiritiladi.

Sotilganlarga qiyoslash nuqtai nazaridan foydalangan usulidagi qiymatni baholashda quyidagi qadamlarni amalga oshirishga harakat qilindi:

1. Baholanayotgan ob'yektga taqqoslash mumkin bo'lgan ko'chmas mulk ob'yektlari bozorini va ularni sotish uchun takliflar o'rganildi;
2. Har bir tanlab olingan ob'yektlar bo'yicha ma'lumotlarni yig'ish ularni taklif qilingan qiymati va sotish qiymati fizik tavsiflari, joylashgan joyi, va boshqalarni tekshirish;
3. Har bir ob'yektni sotilish vaqtiga, joylashgan joyi, fizik tavsifi, sotilish shartlari bo'yicha baholanayotgan ob'yekt bilan taqqoslash;
4. Sotish yoki taklif qilinayotgan qiymatni har bir solishtirilayotgan ob'yekt bilan farqiga tuzatishlar kiritish;
5. Har bir solishtirilayotgan ob'yektlarni tuzatishlar kiritilgan qiymatlarini kelishtirish va baholanayotgan ob'yektni qiymatini chiqarish.

O'zbekiston Respublikasi hududlari bo'yicha shuningdek Farg'ona viloyati bo'yicha ko'chmas mulk bozorini o'rganish shuni ko'rsatdiki, ko'chmas mulk bozori to'liq rivojlanmagan, shuning uchun taqqoslash usulida baholashda qiyinchiliklar kelib chiqmoqda. To'liqroq baholashga erishish maqsadida baholovchilar Ommaviy Axborot Vositalari, O'zbekiston Respublikasi Davlat Mulkini Boshqarish Davlat Qo'mitasini ma'lumotlarini, Respublika ko'chmas mulk birjasini, internet resurslarini o'rganib chiqib Toshkent shahri, Toshkent viloyati va Respublika hududlaridagi ko'chmas mulk ob'yektlarini keyingi hisoblar uchun aniqladilar. Baholash jarayonida o'zining foydalanish maqsadi bo'yicha baholash ob'yektiga solishtirish mumkin bo'lgan (ko'chmas mulklar) bir necha (bir qismi ta'mir talab, bir qismi ta'mirlangan) ob'yektlar aniqlanadi.

Ushbu ko'rsatkichlar asosida quyidagi asosiy tuzatishlarni hisobga olgan holda taqqoslashlar va tuzatishlar jadvali to'ldiriladi:

- Bozor shartlari-taklif muddatiga tuzatish;
- Joylashgan manziliga tuzatish;
- Ob'yekt yoshiga tuzatish;
- Ob'yekt holatiga tuzatish;
- Qo'shimcha qulayliklar mavjudligiga tuzatish;
- Yer maydoni mavjudligiga tuzatish.

Tuzatishlar ko'lamini juft ko'rsatkichlar asosida bozor muhitini tahlili aniqlanadi:

- Bozor shartlariga tuzatishlar (taklif vaqti);

Taklif qilinayotgan qiymatlar haqidagi boshlangich ma'lumotlar baholash kuniga yaqinligi uchun ushbu parametrlar bo'yicha tuzatishlar kiritilmagan.

- Joylashgan manzili uchun tuzatishlar.

Yuqorida takidlanganiday O'zbekistonni boshqa hududlaridagi ob'yektlarni bozor bahosini aniqlash uchun 1 m^2 va ijara stavkasini Respublika ko'chmas mulk birjasida o'tkazilgan savdolarida qanchalik farq qilishini aniqlash uchun tuzatish koeffitsiyentini hisoblash zarur. Statistik tahlil uchun mulk kompleksiga kiruvchi alohida binolardan foydalaniladi, statistik tahlil uslubi qo'llaniladi.

- Ob'yekt yoshiga tuzatish;

Binoning ishlatish davri aniq bo'lganda ushbu tuzatish ekspert usulida qabul qilinadi.

- Ob'yekt holatiga tuzatish.

Baholanayotgan ob'yektning holati ob'yekt qiymatiga bevosita ta'sir qiladi. Taqqoslanayotgan ob'yektni baholanayotgan ob'yektga o'xshashligiga keltirish uchun, sotilish qiymatiga tuzatishni ta'mirlash ishlari qiymatiga nisbatan amalga oshirish kerak.

Binoning holatiga tuzatishni o'rtacha holatdan yaxshi holatga o'tkazish uchun tuzatish koeffitsientini bino qiymatining holatiga ko'ra qabul qilinadi.

- Qo'shimcha qulayliklar mavjudligiga tuzatish;

Qo'shimcha qulayliklar mavjudligiga tuzatishni hisoblash uchun qo'shimcha xarajatlar inobatga olinishi zarurdir. Ushbu xarajatlar ob'yektlarni kerakli jihozlar bilan to'liq ta'minlanishidan kelib chiqqan holda qabul qilinadi.

- Yer maydoni mavjudligiga tuzatish;

Ko'chmas mulk bozorini o'rganish mobaynida shu narsa aniqlandiki, yer maydoniga ega bo'lgan ko'chmas mulklarga bo'lgan talab yuqoriligicha qolmoqda. Agar yer maydoni 1000 m^2 dan ko'p bo'lsa unga nisbatan talab juda baland bo'lmoqda. Ko'chmas mulk bozoriga qo'yilayotgan barcha mulklar ham

yer maydoniga ega emas deb hisoblandi. Hisobotda kelib chiqqan qiymatlar va keltirilgan tuzatishlarni hisobga olgan holda shunday xulosaga keldik, taqqoslov usulida aniqlangan qiymatlar yahlitlangan holda keltirilmoqda. Taqqoslash usulida baholashda asosiy tuzatishlarni hisobga olgan holda taqqoslashlar va tuzatishlar jadvali to'ldirildi:

- Bozor shartlari-taklif muddatiga tuzatish. 2 va 3 analoglarga sotilish vaqti hisobga olingan holda tuzatish kiritiladi. Lekin biz baholayotgan ob'yektga nisbatan yuqorida takidlangan axborotlar va o'xshash ob'ektlarni sotilganligi haqida yetarli malumotlar topilmaganligi sababli qiyosiy yondashuvda baholash ishlari amalga oshirilmadi.

10-jadval.

Ob'yektning 01.04.2013 yil holatiga baholangan qiymati.²⁶

Baholash ob'yekti nomi	Baholangan qiymati. so'm
Fuqaro Ahmedov Madamin Muhammedovichga qarashli 51-MFY A.T.Huqandiy mavze (sobiq Charxiy ko'cha)si ko'p qavatli 101-uyning 1-qavatida joylashgan savdo do'koni binosi bozor qiymati :	134 593 938

134 593 938 (Bir yuz o'ttiz to'rt million besh yuz to'qson uch ming to'qqiz yuz o'ttiz sakkiz) so'mni tashkil qiladi.

Fuqaro Ahmedov Madamin Muhammedovich 51-MFY A.T.Ho'qandiy mavze (sobiq Charxiy ko'cha)si ko'p qavatli 101-uyning 1-qavatida joylashgan Savdo do'koni binosini baholash uchun taqdim etilgan barcha ma'lumotlar, hujjatlar, kadastr hujjatlari nusxasidan va boshqa ma'lumotlarning to'g'riligiga to'liq javobgar hisoblanadi. Aniqlangan qiymatlar faqat baholash kuniga tegishli bo'lib, baholash kunidan keyingi qiymatlar o'zgarishiga baholovchi javobgar emas.

²⁶ Ma'lumot "Farg'ona baholash va konsalting markii" MChJ hisoboti asosida muallif tomonidan tayyorlandi

Eslatma: «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonunga asosan baholash ob'yektining hisobotda ko'rsatilgan qiymati tavsiya xususiyatiga ega. Mulkning egasi o'z manfaatlaridan kelib chiqqan holda ob'yektning qiymatini mustaqil belgilaydi.

2.3. Ko'chmas mulk ob'yektini baholashda daromad yondashuvining qo'llanilishi

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli eng tipik yillik daromadni qiymatga uni daromadning baholash ob'yektiga o'xshash ko'chmas mulk ob'yektlari qiymatiga nisbati haqidagi bozor ma'lumotlari tahlili asosida hisoblangan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan to'g'ridan-to'g'ri o'zgartirishga asoslangan:

$$V = \frac{I}{R},^{27} \text{ bu yerda:}$$

V – baholash ob'ektining qiymati;

I – sof operatsion daromad;

R – kapitallashtirish umumiy stavkasi.

Agar daromad oqimlari davrning uzoq muddati mobaynida barqaror bo'lsa yoki daromad oqimlari barqaror mo'tadil sur'atlarda o'zgarsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli qo'llaniladi.

Agar daromad oqimlari beqaror bo'lsa yoki baholash ob'yekti jiddiy ta'mirlashni (rekonstruktsiya qilishni) talab qilsa yoki tugallanmagan qurilish holatida bo'lsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli, qoida tariqasida, qo'llanilmaydi.

Ko'chmas mulk qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan hisoblash uchun daromadning asosiy manbai baholash ob'yekti ijarasidir.

Ko'chmas mulk ob'yektidan boshqa daromadlar ko'chmas mulk faoliyatidan olinishi va ijara haqiga kirmasligi mumkin (masalan, garaj yoki avtotransport uchun to'xtash joyidan foydalanganlik uchun haq, saqlash kameralarini taqdim

²⁷ N.J.To'ychiyev, G.A.Nigmanova "Mulkni baholash" O'quv qo'llanma T.: 2011y 140-bet

etishdan olingan daromad). Bunda, daromad manbai baholash ob'yehti bilan bevosita va uzviy bog'liq bo'lishi lozim.

Maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlar mazkur bozordagi boshqaruvning tipik darajasi uchun bozor ko'rsatkichlari bo'yicha hisoblanadi. Qiyosiy ob'yektlar bo'yicha bozor ko'rsatkichlarini hisoblash uchun zarur axborot bo'lmasa, yo'qotishlar qiymati baholash ob'yektiga doir retrospektiv va joriy axborot tahlili asosida, ular kelgusida o'zgarishi mumkinligini hisobga olgan holda aniqlanadi.

11-jadval.

Ob'yektning daromad usulidagi qiymati.²⁸

Baholash ob'yehti nomi	Daromad usulida baholangan qiymati, so'm
Fuqaro Ahmedov Madamin Muhammedovichga qarashli 51-MFY A.T.Huqandiy mavze (sobiq Charxiy ko'cha)si ko'p qavatli 101-uyning 1-qavatida joylashgan savdo do'koni binosi	130 646 637

130 646 637 (bir yuz o'ttiz million olti yuz qirq olti ming olti yuz o'ttiz yetti) so'mni tashkil qiladi.

Qo'llanilgan yondoshuvlar doirasida olingan natijalarni mufoviqlashtirish va baholash ob'yektining yakuniy qiymatini hisoblash, ob'yektni baholashning eng asosiy va yakuniy bosqichlaridan biri hisoblanadi.

Turli xil baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari o'rtasida jiddiy tafovut mavjud bo'lsa, baholovchi olingan tafovut sabablarining tahlilini baholash to'g'risidagi hisobotda keltirishi lozim. Baholash natijasining yuqori

²⁸ Ma'lumot "Farg'ona baholash va konsalting markii" MChJ hisoboti asosida muallif tomonidan tayyorlandi

chegarasidan 30 foizdan ortiq qiymatga ega bo'lgan tafovut jiddiy tafovut deb hisoblanishi lozim.

Baholash ob'yektini baholash yondashuvlari yordamida aniqlangan qiymatlari orasida 30% dan ortiq tafovut mavjud va u quyidagicha izohlanadi:

Baholash ob'yekti Farg'ona viloyatining iqtisodiy va ma'muriy markazida joylashganligi va Farg'ona shahrining ham iqtisodiy va ma'muriy markazida joylashganligi sababli, ya'ni ushbu joyda ko'chmas mulk ob'yektlariga bo'lgan talablar va takliflar miqdori, holati to'g'risida ijobiy ma'lumotlar mavjudligi va ko'chmas mulk bozori yaxshi shakillanganligini inobatga olib asosan qiyosiy yondashuvida baholangan qiymatga yondoshadi.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish – baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'yektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

Matematik o'lchash usuli bilan. Bunda turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning taqqoslama o'lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret ob'yektni baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Taqqoslama o'lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

- tahlil hamda hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;
- foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljaliga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi baholash ob'yektiga o'xshash ob'yektlarning odatdagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

- baholash ob'yekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi bozor konyukturasini hisobga olishga qodirligini.

Baholash ob'yekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{xap}} * C_1 + K_{\text{dap}} * C_2 + K_{\text{кiйс}} * C_3, \text{ }^{29} \text{ bu yerda:}$$

$K_{\text{як}}$ – baholash ob'yektining yakuniy qiymati;

K_{xar} , K_{dar} , K_{qiyos} – tegishli xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

C_1 , C_2 , C_3 – har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama o'lchovlar. Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim: $C_1 + C_2 + C_3 = 1$

Ushbu ob'yektni muvofiqlashtirishda mantiqiy muvofiqlashtirish usuli yordamida aniqlandi.

12-jadval.

Ob'yektning yakuniy muvofiqlashtirilgan qiymati.³⁰

	Xarajat yondashuvi	Daromad yondashuvi	Qiyosiy (taqqoslash) yondashuvi
Oraliq natijalar	138 322 205	130 646 637	0
O'lchov Koeffitsenti	0,514	0,486	0
O'lchov qiymati	71 134 753	63 459 185	0
Bozor qiymati	134 593 938 so'm		

Demak ob'yektning yakuniy bozor qiymati 134 593 938 (bir yuz o'ttiz to'rt million besh yuz to'qson uch ming to'qqiz yuz o'ttiz sakkiz) so'mni tashkil qildi.

²⁹ N.J.To'ychiyev, G.A.Nigmanova "Mulknii baholash" O'quv qo'llanma T.: 2011y 38-bet

³⁰ Ma'lumot "Farg'ona baholash va konsalting markii" MChJ hisoboti asosida muallif tomonidan tayyorlandi

III-BOB. O'zbekistonda baholash faoliyatini rivojlantirish va takomillashtirish yo'llari

Baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va unda mavjud kamchiliklarni bartaraf qilish uchun avvalambor unga yaxlit bir tizim sifatida qarash kerak. Ushbu fikr bilan ta'kidlangan muayyan yaxlitlikning o'zi tizim deb ataladi. Shunday qilib, tizim, bu – muammoni hal etuvchi narsa. Talab qilinayotgan va mavjud natijalar orasidagi tafovut bilan tavsiflanuvchi vaziyat esa, muammo deyiladi. Ushbu masalaning mohiyati shunday iboratki, mavjud natijani mavjud tizim beradi.

Amalda, muammo mavjud va u talab qilinayotgan tizimlar orasidagi bo'shliqdir. Bu bo'shliqni to'ldirishning o'zi muammoning yechimidir. Demak, talab qilinayotgan natijaga erishish uchun, avvalo, mavjud tizim talab qilinayotgan natijalarni bera oladigan darajada o'zgartirilishi zarur. Tegishlicha, tizimning faqat bir yoki bir necha elementlarini o'zgartirish yo'li bilan muammoni hal etishga urinish biron-bir natija bermaydi.

Yuqorida aytilganlarning barchasini baholash faoliyatiga to'la-to'kis tatbiq etish mumkin. Hozirga qadar baholash faoliyatining ahvolini yaxshilashga urinishlar tizimli bo'lmasdan, fragmentar tusga ega edi. Oqibatda bu holat olinayotgan natijalarda o'z aksini topib keldi. Chunki, tizim yaxlit, tirik organizm sifatida qanday ishlashi anglab yetilmagunicha uning tarkibiy elementlari to'g'risidagi hech qanday bilimlar tizim ishi haqida to'liq tasavvur hosil qilish imkonini bermaydi. Tegishlicha, qo'yilgan vazifalarni hal etish maqsadida tizimga jiddiy ta'sir ko'rsatishning ham imkoni bo'lmaydi.

Baholash faoliyatini tizim sifatida rivojlantirishning asosiy yo'nalishlari quyidagicha:

- ❖ baholashga oid qonun hujjatlari ba'zasini rivojlantirish;
- ❖ baholash sub'yektlari (baholovchi tashkilotlar, jumladan baholovchilarning o'zlari)ni rivojlantirish;
- ❖ baholash uchun zarur axborot manbalarini rivojlantirish;
- ❖ litsenziya beruvchi organ faoliyatini rivojlantirish;

- ❖ o'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini rivojlantirish;
- ❖ professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirish;
- ❖ baholash buyurtmachilari (jumladan davlat)ni rivojlantirish;
- ❖ baholash natijalaridan foydalanuvchilarni rivojlantirish.

Butun baholash faoliyati tizimini rivojlantirish. U quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- ⇒ har bir elementni rivojlantirish maqsadlarini baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat yagona maqsad sifatida birlashtirish;
- ⇒ baholash faoliyati tizimi bilan turdosh sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urta va boshqalar) o'rtasidagi aloqalarni rivojlantirish;
- ⇒ baholash faoliyati tizimi boshqarilishini tashkil etish;
- ⇒ respublika mintaqalarida baholash faoliyati tizimini rivojlantirish.

Har qanday tizim singari baholash faoliyati ham elementlar (komponentlar, tarkibiy qismlar)dan iborat o'z tuzilishiga ega. Quyidagilar O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati tizimini qurishda asosiy poydevor vazifasini bajaradi:

- ✓ baholashga oid qonun hujjatlari bazasi;
- ✓ baholashga oid metodologik baza;
- ✓ baholash sub'yektlari: (baholovchi tashkilotlar, jumladan baholovchilarning o'zlari);
- ✓ baholash uchun zarur axborot manbalari;
- ✓ litsenziya beruvchi organ;
- ✓ baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish bilan shug'ullanuvchi o'quv muassasalari;
- ✓ baholash natijalaridan foydalanuvchilar (yuridik va jismoniy shaxslar);
- ✓ baholash ob'yektlari.

O'zbekiston Respublikasi bo'yicha baholash kompaniyalarining taqsimoti.³¹

MANZILI	SONI
Andijon viloyati	9 ta
Buxoro viloyati	10 ta
Toshkent shahri	45 ta
Jizzax viloyati	3 ta
Qashqadaryo viloyati	4 ta
Navoiy viloyati	3 ta
Namangan viloyati	5 ta
Qoraqalpog'iston Respublikasi	6 ta
Samarqand viloyati	9 ta
Surxondaryo viloyati	2 ta
Sirdaryo viloyati	1 ta
Toshkent viloyati	2 ta
Farg'ona viloyati	10 ta
Xorazm viloyati	4 ta

O'zbekiston Respublikasi bo'yicha baholash kompaniyalarining taqsimoti jadvali ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki respublikamizda baholash faoliyati turli hududlarda turlicha rivojlangan va rivojlanib kelmoqda. Bu ko'rsatkichlarning turlicha bo'lishiga ushbu hududdagi ijtimoiy-iqtisodiy muhit, aholining ko'char va ko'chmas mulkka bo'lgan talabi, baholash faoliyatiga bo'lgan ehtiyojning qay darajada bo'lishi katta ta'sir ko'rsatadi. Tabiiyki poytaxt Toshkent shahrida qolgan viloyatlarga qaraganda baholash ishiga bo'lgan talab nisbatan yuqoriroq. Buning sabablaridan biri ushbu hududda ko'char, ko'chmas hamda intellektual mulk ob'yektlari bozorining nisbatan faolroq rivojlanganligidir.

³¹ 2013-yil yakunlariga ko'ra www.stat.uz hamda www.gki.uz internet saytlari yordamida muallif tomonidan tayyorlandi

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

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

Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish va mavjud kamchiliklarni bartaraf qilish maqsadida so'nggi yillarda yurtimizda jumladan poytaxtimizda juda ko'p amaliy tadbirlar, konferensiyalar, davra suhbatlari va xorijlik mutaxassislar bilan turli xildaga anjuman va seminar-treyningslar muntazam ravishda o'tkazilib kelinmoqda. Bu esa tabiiyki o'zining ijobiy samarasini ko'rsatmay qolmaydi.

Ko'rsatilayotgan baholash xizmatlarining salmog'igina oshib qolmasdan uning sifati ham mutanosib ravishda rivojlanib bormoqda. Yuqorida ta'kidlaganimizdek keyingi paytlarda mamlakatimiz bo'ylab baholash faoliyatiga oid turli anjumanlar, seminar-treyningslar va turli xil xalqaro yig'ilishlarning muntazam o'tkazilib borishi buning yaqqol dalilidir.

Prezidentimiz Islom Karimov rahnamoligida yurtimizda baholash xizmatini izchil rivojlantirishga alohida e'tibor qaratilmoqda. Soha qonunchilik ba'zasining mustahkamlangani va zarur shart-sharoitlar yaratilgani bunda muhim omil bo'layotir.

Baholash bo'yicha mahalliy bozorni rivojlantirish hamda ayrim masalalarga e'tiborni kuchaytirish zarurligiga keyingi paytlarda katta urg'u berilmoqda. Xususan, baholovchi tashkilotlar bilan hamkorlikdagi ishlarni jonlantirish, ko'chmas mulkni, biznesni, mashina-uskunalarni va boshqa aktivlarni baholash bo'yicha hisobotlarning yagona nusxasini tatbiq etish choralarini ko'rish, sohaga daxldor me'yoriy-huquqiy hujjatlarning xatlovini olib borish va baholovchilarni sertifikatlashtirish uslubiyotini ishlab chiqish, hududlardagi baholovchi tashkilotlar

faoliyat darajasini oshirish kabi bir qator vazifalar hozirgi kunning dolzarb masalalaridan biridir.

Ayni paytda Davlat mulki qo'mitasi tomonidan qabul qilingan reja-jadvalga asosan, 2012-2015 yillarda mashina va uskunalarni, transport vositalarini, shuningdek qimmatbaho tosh va metallar, zargarlik buyumlarini, qurilishi tugallanmagan binolarni, turli xil mulk va unga bo'lgan huquqlar bo'yicha yo'qotilgan foyda hamda zararni baholash deb nomlangan milliy standartlarni ishlab chiqish belgilangan.

O'zbekiston Respublikasining Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi va unga qarashli tarkibiy tuzilmalarining 2013-yilning 9 oyligidagi ish faoliyati bo'yicha bergan ma'lumotlarga ko'ra, 2013-yilning 1-oktyabr holatiga baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi 166 ta litsenziya berilgan. Baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi 16 ta litsenziyaning harakati to'xtatilgan. Hozirda 150 ta baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya amalda bo'lib, shundan 121 tasi biznesni baholash, 27 tasi harakatdagi mulkni baholash, va 2 tasi ko'chmas mulkni baholash bo'yicha.

2013-yilning 9 oyida jami 736 ta baholovchi malaka sertifikatini berilgan, shu jumladan 685 tasi amalda, 51 tasining harakati to'xtatilgan.

2013-yilning 1-oktyabr holatiga rieltorlik faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi 169 ta litsenziya berilgan. Rieltorlik faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi 14 ta litsenziyaning harakati to'xtatilgan, 155 ta litsenziya harakatda. Joriy yilning 9 oyida jami bo'lib 1023 ta rieltorlik malaka sertifikatini berildi.

So'nggi yillarda Respublika biznes maktabi tomonidan Davlat mulk qo'mitasiga yangi loyiha taqdim etilmoqda. Unga asosan oliy o'quv yurtlarida malakali baholovchilarni tayyorlash bo'yicha maxsus kurslar tashkil etish taklifi berilmoqda. O'z kasbini yaxshi bilgan mutaxassisning ish faoliyati ham barakali bo'lishini inobatga olinsa, demak, kelajakda malakali baholovchilar oliy o'quv yurtlarining maxsus bo'limlarini bitirib faoliyat olib boradilar. Bundan esa, albatta iqtisodiyotimiz ham salmoqli manfaat ko'radi.

Yurtimizda baholash faoliyatini rivojlantirish uchun o'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishga juda katta e'tibor berilmoqda. O'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini rivojlantirish borasidagi asosiy vazifalar mavjud.

Demak ushbu asosiy vazifalar quyidagilardan iborat:

- 1) bo'lajak baholovchi mutaxassislarni sifatli o'qitish;
- 2) baholovchilarning malakasini samarali oshirib borish;
- 3) baholash fanlari bo'yicha malakali o'qituvchilar tayyorlash;
- 4) zamonaviy ta'lim usullarini joriy etish, ilmiy-tadqiqot ishlarini tashkil etish;
- 5) samarali o'quv dasturlarini ishlab chiqish, joriy etish va boshqalar.

Har bir elementni rivojlantirish maqsadlarini baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat yagona maqsad sifatida birlashtirish borasidagi asosiy vazifa tizimning har bir elementini butun baholash faoliyati tizimini taraqqiy ettirish yo'nalishida rivojlantirishdan iboratdir.

Baholash faoliyati tizimi bilan turdosh sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urta va boshqalar) o'rtasidagi aloqalarni rivojlantirishning asosiy vazifalari turdosh sohalar taraqqiyotini hisobga olgan holda baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat.

Respublika mintaqalarida baholash faoliyati tizimini rivojlantirishning asosiy vazifasi respublikaning barcha mintaqalarida baholash faoliyati bir maromda va barqaror yuksak darajada rivojlanishini ta'minlashdan iborat.

Xulosa.

Baholash faoliyati bundan buyon ham barqaror va reja asosida rivojlanishini ta'minlash maqsadida, eng muhim muammolarni aniqlash uchun mazkur sohadagi mavjud vaziyatni atroflicha tahlil qilish hozirgi davr talabiga aylanib bormoqda. Har bir element uchun ham, butun baholash faoliyati tizimi uchun ham xos bo'lgan muammolar aniqlanmoqda va strukturalanmoqda, muammolar paydo bo'lishining sabablari aniqlanib, ularni hal etishning ehtimoliy yo'llari taklif qilinmoqda. Natijalar bo'yicha boshqarish prinsiplari asosida butun baholash faoliyati tizimini boshqarishga yondashuv taklif etilmoqda.

Ishlab chiqilayotgangan me'yoriy-huquqiy hujjatlar baholash faoliyatiga oid qonun hujjatlari bazasini rivojlantirishga, umumiy metodologik bazani yaratishga, baholash faoliyati sohasi mutaxassislarni tayyorlashga, baholash faoliyati milliy axborot tizimini vujudga keltirishga, litsenziya beruvchi organ ishining samaradorligini oshirishga, professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirishga, baholash natijalaridan foydalanuvchilarning hamda yosh kadrlarning baholash faoliyatidagi bilim va ko'nikmalarini muntazam oshirib borishga qaratilmoqda. Bunga yaqqol misol qilib Davlat mulkini xususiy lashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasining "2009-2015 yillar davrida mamlakatimizda baholash faoliyatini rivojlantirishning asosiy yo'nalishlari" mavzusida ishlab chiqqan konsepsiyasini ko'rsatishimiz mumkin.

Ushbu hujjatda taklif etilayotgan chora-tadbirlarni amalga oshirilishi, respublika aholisini ish bilan ta'minlash, uning turmush sifatini oshirishning eng muhim omili sifatida xizmat ko'rsatish sohasi, hamda kichik biznes rivojlanishini jadallashtirish borasida O'zbekiston Respublikasi Prezidenti tomonidan qo'yilgan ustuvor vazifani bajarishda yordam beradi.

Bugungi kunda baholash faoliyati sohasida mutaxassislarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirishni tashkil qilish bo'yicha shoshilinch kompleks choralar ko'rish zarurati tug'ilmoqda. Ma'lumki, ayni paytda O'zbekistonda baholovchi mutaxassislarni tayyorlaydigan o'quv muassasalar yetarli emas. Ta'limning mazkur yo'nalishi xalqaro tajribaga tayanishi lozim. Zamonaviy fan va

amaliyot asosidagi me'yoriy-metodologik, qonunchilik-huquqiy masalalarni ham mukammal kiritish darkor. Ta'lim xizmatlari bozori, ko'char va ko'chmas mulk bozoriga real ta'sir ko'rsatish maqsadida baholash faoliyati uchun mutaxassislarni tayyorlashga tizimli yondashuv sifatida qarash maqsadga muvofiqdir.

Baholash faoliyatini takomillashtirishdagi yana bir o'ta muhim yo'nalishi - bakalavriat, magistratura orqali respublika uchun mutaxassislarni, baholashning zamonaviy usullarini chuqur biladigan va xalqaro talablarga javob beradigan malakali baholovchilarni tayyorlash also mubolag'a bo'lmaydi.

Yuqoridagi fikrlarni inobatga olgan holga baholash faoliyatiga butun bir tizim sifatida qarab, uni rivojlantirish chora-tadbirlarini bosqichma-bosqich amalga oshirish, ushbu sohada yangidan-yangi yutuqlarga erishilishiga sabab bo'ladi degan umiddaman.

Mutaxassislarni mahalliy sharoitlarga, baholashning xorijiy, professional standartlariga moslashtirishni va baholash faoliyatining ilmiy asosini ta'minlovchi uslubiy materiallarni ishlab chiqishni hisobga olgan holda ularni qayta tayyorlash va malakasini oshirish masalalariga ham alohida e'tibor berish lozim.

Ushbu bitiruv malakaviy ishida O'zbekistonda baholash faoliyati qay darajada rivojlanayotganini "Farg'ona baholash va konsalting markazi" MCHJ misolida tahlil qilindi. Baholash ishlari qonun hujjatlari, baholash standartlari hamda boshqa me'yoriy hujjatlar asosida olib borildi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

I. O'zbekiston Respublikasi qonunlari. O'zbekiston Respublikasi Prezident farmonlari va qarorlari, Vazirlar Mahkamasining qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti I.A.Karimovning asarlari.

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi 8 dekabr 1992y. (o'zgartirish va qo'shimchalar bilan)
2. O'zbekiston Respublikasining "Mulk to'g'risida"gi Qonuni 31 dekabr 1990 y. 13 dekabr 2002y 447-II-son Qonuniga muvofiq o'zgartirishlar kiritilgan.
3. O'zbekiston Respublikasining "Birjalar va birja faoliyati to'g'risida"gi Qonuni 2 iyul 1992y. 29 avgust 2001y 625-XII-son Qonuniga muvofiq o'zgartirishlar kiritilgan.
4. O'zbekiston Respublikasining "Xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish to'g'risida"gi Qonuni 1991 y.
5. O'zbekiston Respublikasining "Garov to'g'risida"gi Qonuni 9 dekabr 1992 y.
6. O'zbekiston Respublikasining "Investitsiya faoliyati to'g'risida"gi Qonuni 24 dekabr 1998 y.
7. O'zbekiston Respublikasining "Qimmatli qog'ozlar bozori to'g'risida"gi Qonuni 22 iyul 2008 y.
8. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni 19 avgust 1991y. (o'zgartirish va qo'shimchalar bilan)
9. O'zbekiston Respublikasining mulkni baholash milliy standartlari (MBMS)
10. "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning ma'suliyatini oshirish to'g'risida" gi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining, 24 aprel, 2008y PQ-843 sonli Qarori.
11. "2011-2015 yillarda Respublika moliya-bank tizimini yanada isloh qilish va barqarorligini oshirish hamda yuqori xalqaro reyting ko'rsatkichlariga erishishning ustuvor yo'nalishlari to'g'risida" gi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining, 26 noyabr 2010 y. PQ-1438-sonli Qarori

12. “2011-2015 yillarda O‘zbekiston Respublikasi sanoatini rivojlantirishning ustuvor yo‘nalishlari to‘g‘risida” gi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 15 dekabr 2010 y. PQ-1442-sonli Qarori
13. “О мерах по организации деятельности Агентства по интеллектуальной собственности Республики Узбекистан” от 8 июня 2011 года, №ПКМ-166
14. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy Bankining “Tijorat banklari tomonidan fermer xo‘jaliklariga bo‘lg‘usi hosilni garovga qo‘ygan holda kredit berish tartibi to‘g‘risida” gi Nizomi 21 oktabr 2006y
15. O‘zbekiston Respublikasi Markaziy Bankining “Aholining keng qatlami , shu jumladan yosh oilalar uchun uy-joy qurilishini va rekonstruksiya qilishni moliyalashtirish va kreditlash tartibi to‘g‘risida” gi Nizomi 15 sentabr 2007y
16. Karimov I.A. O‘zbekiston XXI asr bo‘zag‘asida: xavfsizlikka tahdid, barqarorlik shartlari va taraqqiyot kafolatlar.-T.: O‘zbekiston, 1997 y.
17. Karimov I.A. Bank tizimi, pul muomalasi, kredit, investitsiya va moliyaviy barqarorlik to‘g‘risida - Toshkent: O‘zbekiston, 2005 y.
18. Karimov I.A. Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi, O‘zbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yo‘llari va choralari. -T.: O‘zbekiston, 2009 y.
19. O‘zbekiston Respublikasi iqtisodiy-ijtimoiy taraqqiyotining mustaqillik yillaridagi (1990-2010 yillar) asosiy tendensiya va ko‘rsatkichlari hamda 2011-2015 yillarga mo‘ljallangan prognozlari: stat. to‘plam.-T.: O‘zbekiston, 2011 y.

II. Asosiy va qo‘shimcha adabiyotlar

20. Alimov R, Berkinov B va boshqalar “Ko‘chmas mulkni baholash” 2005 y.
21. Matmurodov F “Baholash ishi” T.: 2011y.
22. N.J.To‘ychiyev, G.A.Nigmanova “Mulkni baholash” O‘quv qo‘llanma Toshkent.: 2011y
23. Xodiyev B. Yu, Berkinov B.B, Kravchenko A.M “Biznes qiymatini baholash” Toshkent “Iqtisod-moliya” 2007 y.
24. Shoxa‘zamiy Sh. Sh. “Korporativ siyosat” T. Fan va texnologiya 2012 y.
25. Shoxa‘zamiy Sh. Sh. “Moliya bozori va qimmatli qog‘ozlar” “Bozor asoslari” Toshkent-2012 y.

26. Shoxa'zamiy Sh. Sh. "Mulk nazariyasi, qiymati va narxi" Toshkent Fan va texnologiya, 2012 y.
27. Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости.-М.: Финансы и статистика, 1999
28. Бердикова Т.В. "Оценка ценных бумаг" Учебное пособие.-Мю: ИНФРА-М, 2006 г. Ларченко А.П. Оценка бизнеса. Подходы и методы PRTeam
29. Markowitz H.M. Mean Variance Analysis in Portfolio Choice and Capital Markets. «BASIL» Blackwell, 1990 year.
30. Rubinstein M. Mean Variance Synthesis of Corporate Financial Theory, Journal of Finance 28 (1), March, 1993.
31. D. Germany, J. Norton. Financial Innovation and Deregulation in Foreign Industrial Countries.-Washington: Federal Reserve Bulletin. 1985.
32. Ларченко А.П. Оценка бизнеса. Подходы и методы PRTeam 2008 г. 104-105 betlar
33. Волков Д. Л. Экономика и финансы недвижимости. – СПб.: Изд-во Санкт-Петербургского университета, 1999. 32-bet.
34. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. – М.: Финансы и статистика, 1996. 10-bet

III. Davriy nashrlar, statistik to'plamlar va hisobotlar.

35. Капелинский Ю.И. Финансовый инжиниринг с использованием ценных бумаг.-М.: Финансовая академия при правительстве РФ /Автореферат кандидатской диссертации, 1998.
36. Aliqoriyev O. Masofaliy bank xizmatlari bozori. \ Bozor pul va kredit. № 2\13
37. "FBKM" (Farg'ona baholash va konsalting markazi) Ma'suliyati Cheklangan Jamiyati hisobotlari.

IV. Internet saytlari.

- <http://www.press-service.uz> (O'zbekiston Respublikasi Prezidenti portali)
- <http://www.MF.uz> (O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi)
- <http://www.gki.uz> (Davlat mulk qo'mitasi portali)

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

<http://www.fbkm.uz> (“Farg’ona baholash va konsalting markazi” MChJ sayti)

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

<http://www.goldenpages.uz>

<http://www.business-school.uz> (Respublik biznes maktabi portali)

<http://www.norma.uz> (Me’yoriy-huquqiy hujjatlar portali)

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