

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

Toshkent Moliya Instituti

“Budget hisobi va davlat jamgarmalari” fakulteti

“Baholash ishi va investitsiyalar” kafedrası

“Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari” fanidan

Kurs ishi

Mavzu: “Ko'char mulkning ko'rsatkichlari”

Bajardi: BI-50 guruh talabasi

Ergashev Alibek

Ilmiy rahbar: prof. Shoha'zamiy Sh.Sh.

Toshkent-2016

REJA:

	KIRISH.....	3
1.	Ko'char mulk tushunchasi, baholash maqsadlari va nazariy asoslari	6
2.	Baholanayotgan ko'char mulk ob'ektini baholash jarayoni tahlili.....	18
3.	Ko'char mulk qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholash tahlili	27
	XULOSA.....	33
	FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI.....	35

KIRISH

Kurs ishining dolzarbligi. Mamlakatimizni bozor iqtisodiyotiga o'tishi bilan turli mulkchilik tizimini shakllanishi va hozirgi paytga kelib iqtisodiyotda mulk shakllarining kengayishi va mulkdorlar sinfini paydo bo'lishiga olib keldi. Mulkchilikning turli shakllarini vujudga kelishi iqtisodiyotga ko'chmas mulk, ko'char mulk, davlat mulki, jamoa mulki kabi tushunchalarni kirib kelishiga sabab bo'ldi.

Aytish joizki, bozor iqtisodiyoti sharoitida mulk turlari sotilishi, sotib olinishi, garovga qo'yilishi, ijaraga berilishi iqtisodiy munosabatlarda ob'ekt sifatida qatnashishi mumkin. Bunday holatda, mulk turlarining narxini, bahosini aniqlash zarurati tug'iladi. Shunday ekan, mulkning bozor bahosini aniqlash, uning adolatli qiymatini baholash kabi amallar baholash faoliyati va baholovchi kasblarning shakllanishi va rivojlanishi muhim ahamiyat kasb etadi.

“Mamlakatimizni demokratlashtirish va modernizatsiya qilish borasida boshlangan tizimli islohotlarni, iqtisodiyotimizda, avvalambor, sanoat va qishloq xo'jaligida tub tarkibiy o'zgarishlarni so'zsiz davom ettirish, xususiy mulk, tadbirkorlik va kichik biznesni jadal rivojlantirish va bu soha vakillari manfaatlarini himoya qilish, makroiqtisodiy mutanosiblikni ta'minlash 2016 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo'nalishiga aylanishi zarur”¹.

Aholini turmush darajasi va farovonligini yaxshilanishi, real jamg'armalarning o'sishi natijasida ko'char mulk ob'ektlariga bo'lgan ehtiyoj ham oshayapti. Bunday vaziyat ko'char mulk ob'ektlarini oldi-sotdi, ijara va kreditlar olish maqsadlarida garov sifatida ta'minlash jarayonlari tez sur'atlarda rivojlanishiga olib kelmoqda.

Bu o'rinda eslatib o'tish joizki, mamlakatimizda 1991 yilga qadar amal qilgan ijtimoiy-iqtisodiy tizim sharoitida harakatda va harakatda bo'lmagan

¹ Karimov I.A. “Bosh maqsadimiz – mavjud qiyinchiliklarga qaramasdan, olib borayotgan islohotlarni, iqtisodiyotimizda tarkibiy o'zgarishlarni izchil davom ettirish, xususiy mulkchilik, kichik biznes va tadbirkorlikka yanada keng yo'l ochib berish hisobidan oldinga yurishdir” O'zbekiston Prezidenti Islom Karimovning mamlakatimizni 2015 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish yakunlari va 2016 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan Vazirlar Mahkamasining majlisidagi ma'ruzasi. “Xalq so'zi” gazetasi 16.01. 2015 y. <http://www.press-service.uz>.

mulklar hamda moddiy va nomoddiy aktivlarni baholashga hojat yo'q edi. Chunki iqtisodiyotni markazdan boshqarish sharoitida mamlakatdagi barcha korxona va tashkilotlar, ishlab chiqarishning moddiy va nomoddiy aktivlari davlat ixtiyorida bo'lib, ularni sotish, sotib olish, ijaraga berish kabi jarayonlar davlat tomonidan belgilangan qat'iy baholarda amalga oshirilardi. Yana dolzarb muammolardan biri shuki, hali respublikada ko'char mulkni baholashning metodologik bazasi yetarli darajada shakllanmadi. Dunyoning rivojlangan mamlakatlarida ko'char mulkni baholashning turli uslubiy yondashuvlaridan foydalaniladi. Masalan, mulkni baholash bo'yicha Angliya amaliyotida beshta usul keng tarqalgan: qiyoslash, investitsiya, foyda, qoldiq, pudratchi. AQSh baholovchilari amaliyotida, odatda, uch usul ustuvorlik qiladi: xarajat, qiyosiy va daromad. O'zbekistonda ham AQShdagi kabi xarajat (balans), qiyosiy (taqqoslash, bozor) va daromad yondashuvlari qo'llanilmoqda. Ushbu yondashuvlarni har birida o'ziga tegishli usullari mavjud. Jumladan, daromad yondashuvi uchta, xarajat va qiyosiy yondashuvlari o'nlab baholash usullariga ega. Bu usullar har bir mamlakatning siyosiy-iqtisodiy, ijtimoiy-mentalitet taraqqiyotidan va o'ziga xosligidan kelib chiqib yaratilgan va rivojlanmoqda. Respublikamiz ham uchta yondashuvning o'z milliy taraqqiyotiga mos usullarini tanlab baholash xizmatlarini bajarmoqda. O'zbekistonda baholash institutini tashkil etish va rivojlantirish qator ziddiyatli va murakkab vaziyatlar paydo bo'lishiga olib keldi. Chunki, boshqa moliyaviy institutlarni tashkil etish singari baholash institutini tashkil etishda ham bozor talablariga javob beradigan malakali va tajribali mutaxassislar etishmasligi, xorijning baholash munosabatlarini tartibga soluvchi huquqiy bazasini mamlakatimizda to'g'ridan-to'g'ri joriy etish imkoniyati dolzarb masala bo'lib kelmoqda.

Kurs ishning maqsadi iqtisodiyotni modernizatsiyalash sharoitida mamlakatimiz iqtisodiyotida ko'char mulkni baholash mexanizmini o'rganishdan iborat. Maqsaddan kelib chiqib quyidagi **vazifalar** belgilangan:

- ko'char mulk tushunchasi, baholash maqsadlari, nazariy asoslarini yoritib berish;

- baholanayotgan ko'char mulk ob'ekti baholash jarayonini tahlil qilish;
- ko'char mulk qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholash tahlilini amalga oshirish.

Kurs ishning ob'ekti. Tadqiqot ishining ob'ekti bo'lib, ko'char mulkni baholash ko'rsatkichlari (Chevrolet Nexia Sons rusumli avtotransport vositasi misolida) hisoblanadi.

Kurs ishining predmeti bo'lib, ko'char mulkni qiyosiy yondashuv asosida baholash jarayonlari hisoblanadi.

Kurs ishi kirish, uchta qismdan, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro'yxatidan tashkil topgan.

1. Ko'char mulk tushunchasi, baholash maqsadlari va nazariy asoslari.

Har qanday davlat taraqqiyoti mulkchilik tizimining rivojlanganlik darajasiga bog'liq. Shu bois, mamlakatimizda ko'char va ko'chmas mulk bozorini rivojlantirishga jiddiy e'tibor qaratilmoqda. Natijada ko'char va ko'chmas mulklar va ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyati ham keng rivojlanmoqda. Bu o'z navbatida, mamlakatimizda mulkchilik munosabatlarining kengayishiga, ko'char va ko'chmas mulk ob'ektlarining ko'payishi, mulkni baholash jarayonlarining takomillashishiga ta'sir etadi.

Insoniyat paydo bo'lishi bilan mulk tushunchasi ilk bor qandaydir buyum degan tasavvur sifatida yo'zaga kelgan bo'lib, hozirda uning mazmun-mohiyati to'g'risida turli qarashlar va bilimlar tizimi shakllangan. Hozirgi zamonda mulkni mazmunan qandaydir buyumga tenglashtirish – bu mulkning soddalashtirilgan ifodasidir.

Zero, zamonaviy mulk (ne'mat, boylik yoki aniqrog'i ularga ekvivalent bo'lgan mulkiy huquqlar tizimi sifatida) quyidagi ma'nolarda kompleks ifodalanishi mumkin:²

1) Mulk- tabiat va jamiyat boyliklarini hamda ijtimoiy ishlab chiqarish natijalarini sotsium(jamiyat) institutlari (mulkiy huquq sub'ektlari) tomonidan qonuniy o'zlashtirishning (ya'ni, huquqlar "triadasini" tashkil qiluvchi egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish huquqlarining) ijtimoiy shakli;

2) Mulk-mulkiy huquq sub'ektlariga tegishli bo'lgan turli shakl va mazmundagi fuqarolik huquqlarining ob'ektlari (FHO) sifatida namoyon bo'luvchi ashyolar, shu jumladan, pul va qimmatli qog'ozlar, mol-mulk, mulkiy huquqlar, ishlar va xizmatlar, ixtirolar, sanoat namunalari, shaxsiy nomulkiy huquqlar, moddiy va nomoddiy boyliklar bo'lib, ular mulkiy huquq sub'ektlarining

² Shoha'zamiy Sh.Sh.Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari.-T.: Iqtisod-moliya, 2015.-460 b.

mulkiy munosabatlari maqsadida tizimlashtirilgan ijtimoiy, iqtisodiy, yuridik va texnik-texnologik parametrlar bilan ifodalanuvchi turfa FHO;

3) Mulk-ko'p fanlarni o'zaro garmonizatsiyalashtirish negizida shakllanuvchi ko'pfanlilik (multifan) g'oyasiga asoslangan nazariyaning va ko'p asrli jamiyat taraqqiyoti va iqtisodiy amaliyotga ega tizimli tadqiqot ob'ekti, zero u ko'p turli, ko'p qirrali, ko'p xossalari, ko'p bozorli, turli omillarga ta'sirchan murakkab tabiatli fuqarolik huquqlarining ob'ektlarining har qanday turi sifatida, "ne'mat- huquq- mulkdor" g'oyasiga asoslangan zamonaviy mulkdir.

Yuqoridagi fikrlarga asosan aytish mumkinki, mulk nazariyasi o'z ichiga bir-biri bilan o'zviy bog'langan mulkiy naf (qiymat, narx, daromad, foyda, foiz stavkasi, kurs, indeks va shu kabi boshqalar asosida shakllanuvchi va baholanuvchi iqtisodiy manfaat) nazariyasini, mulk huquqi (mulkiy huquq) nazariyasini, mulkning informatsion substantsiya shaklidagi (axborot ta'minotiga asoslangan) nazariyasini oladi.³

Mulk kapital (ne'mat, boylik) sifatida ikkita xosiyatga – qiymat (agar ikkilamchi bozorda sotib olingan, masalan, qimmatli qog'oz bo'lsa narx) va foydaga – ega.

Mulk tovar sifatida ikkita xosiyatga – iste'mol qiymati va narxi (iste'molning barqaror davomiy ob'ektiv narxi, bozor qiymati bahosiga asoslangan boshlang'ich (bozorning tovar uchun belgilagan start) narxi turlari) hamda qiymatga va narxga – ega.

Mulk informatsion shakldagi substantsiya sifatida xossalari mulkning kapital, tovar va unga (ularga ham) huquq shaklidagi xosiyatlari to'g'risidagi axborot tizimi shaklida ifodalanadi.

Mulkka oid huquqlar tasnifi keng tarqalgan bo'lib, ular quyidagilardan iborat:⁴

- 1) mulkka egalik huquqi;
- 2) mulkdan foydalanish huquqi;

³ Shoxazamiy Sh. Sh. "Mulk nazariyasi, qiymati va narxi" Toshkent Fan va texnologiya, 2012 y.

⁴ Shoha'zamiy Sh.Sh.Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari.-T.: Iqtisod-moliya, 2015.-460 b.

- 3) mulkni boshqarish huquqi;
- 4) mulkdan foydalanish yoki uni boshqarish jarayonida undan daromad olish huquqi;
- 5) mulkning kapital qiymatiga huquq (bu huquq begonalashtirish, iste'mol, o'zgartirish yoki tugatish huquqlarini nazarda to'tadi);
- 6) havfsizlik huquqi (ya'ni ekspropriatsiyadan immunitet);
- 7) mulkni meros yoki vasiyat asosida olish huquqi;
- 8) mulk bo'yicha cheklanmagan muddatga huquq;
- 9) boshqalar uchun zarar etkazmasdan foydalanishni talab qilish (har qanday zararni ma'n qilish) huquqi;
- 10) qarzdor mulkini qarz evaziga tortib olish huquqi;
- 11) mulkni avvalgi holati saqlanganligicha qaytarilishi huquqi.

Fuqarolik huquqlari ob'ektlarini ularning fizik xossalariga ko'ra uchta yirik guruhga kiruvchi turlarga ajratish mumkin: ko'chmas va ko'char (harakatdagi, harakatlanuvchi, harakatlantiriluvchi) turiga. Iqtisodiy-yuridik-nomoddiylik xossasiga ko'ra esa mulkiy huquq turiga ajratish mumkin. Bunda ko'chmas va ko'char mulk moddiy (real) ko'rinishdagi ob'ekt, mulk huquqi (ya'ni fuqarolik huquqlari ob'ektlariga, umuman barcha turdagi, sifatdagi va shakldagi mulkka, oid huquqlar) esa nomoddiy ko'rinishdagi ob'ekt.

Shu o'rinda "ko'char mulk" tushunchasiga ta'rif beradigan bo'lsak,

Ko'char mulk bu – vazifasiga va tayinlanish maksadlariga zarar etkazmagan bir joydan ikkinchi joyga kuchirilishi mumkin bo'lgan mol–mulk ko'char mulk jumlasiga kiradi⁵.

Ko'char mulk — bu qonun bo'yicha ko'chmas mulkka ta'lluqli bo'lmagan hohlagan mulk (shu jumladan, pul va qimmatli qog'ozlar) ob'ektlaridir⁶.

Mulklarni ko'char mulk sifatida qarash uchun quyidagi ikkita qirradi qo'llaniladi :

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

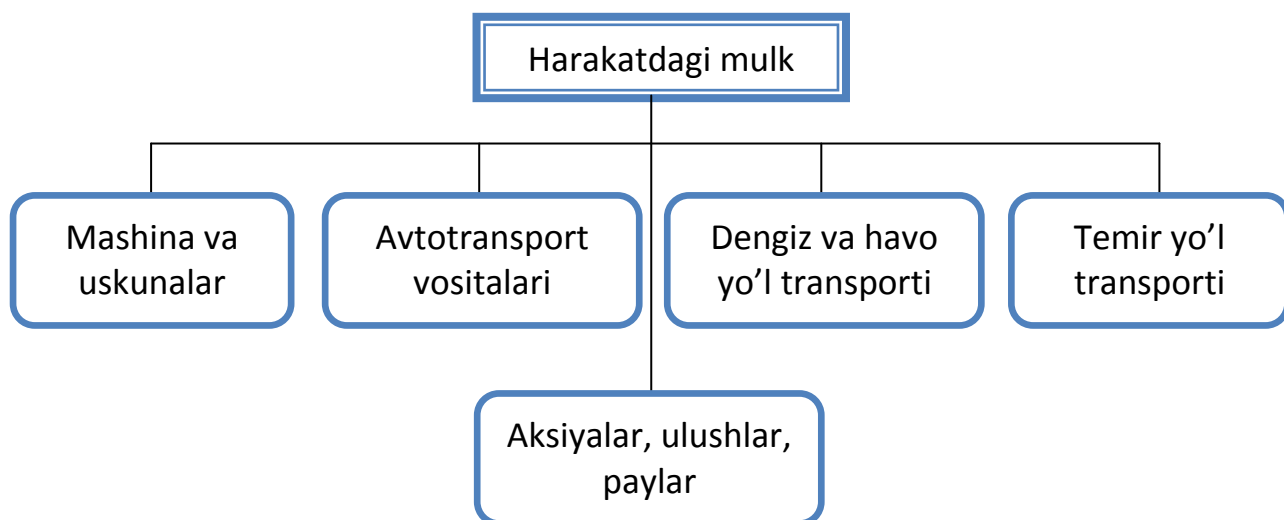
⁶ www.wikipedia.ru sayti ma'lumotlari..

1. Ashyoviy — mulkni er bilan bog'langanlik darajasi;
2. Huquqiy — er bilan bog'lanishidan qat'iy nazar, mulkni ko'chmas mulk toifasiga kiritilishi⁷.

Ashyoviy qirradi bo'yicha — er bilan uzviy bog'lanmagan mulk ko'char mulk hisoblanadi.

Huquqiy qirradi bo'yicha — ko'char mulk hisoblaniladiki, mulkni ko'chirish uning ko'rinishiga nomutanosib zarar bermasdan, shuningdek, qonun tomonidan ko'chmas mulk sifatida aniqlanilmagan mulk.

Mulkni ko'char mulk toifasiga kiritish uchun, u ikkala qirraga javob berishi kerak, aks holda, bunday mulk ko'chmas mulk sanaladi. Ko'char mulk toifasi tasniflanishini quyidagi 1-rasmda ko'rishimiz mumkin.



1-rasm. Ko'char mulk toifasini tasniflanishi⁸.

Ko'char mulk ob'ekti narxlarining dinamikasi talab va taklifning o'zaro nisbati va shu kabi boshqa bozor iqtisodiyoti qonunlari ta'siri ostida shakllanadi. Har bir ko'char mulk o'z egasiga foydalanishidan ma'lum daromad keltiradi. Turli toifadagi ko'char mulk qiymatini aniqlash baholanayotgan ob'ektning o'ziga xos xususiyatlarini ko'pligi, shu bilan birga ko'char va harakatda bo'lmagan mulkni baholashga ta'sir ko'rsatuvchi omillar bilan belgilanadigan g'oyat murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi. Ko'char mulk iqtisodiyotning turli

⁷ Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. М.: ИНТЕРПРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.

⁸ Internet ma'lumotlari asosida talaba tomonidan tayyorlangan.

tizimlarida faoliyat yuritadi. Ko'char mulkni baholash avvalo mulkning qiymatini aniqlash va uni asoslash kabi jihatlarni keltirib chiqaradi.

Mashina va uskunalar bu – ko'chmas mulkga tegishli bo'lmagan mulkchilikning moddiy ob'ektlari hisoblanadi. Ular ma'lum bir funktsiyani bajaruvchi va alohida ob'ekt yoki biror bir tizim qismiga tegishli ko'char mulk hisoblanadi.

Transport vositasi bu – odamlarni, yuklarni va unga o'rnatilgan qurilmalarni tashuvchi moslama.

Mashina va uskunalarning baholash ob'ektlari bo'yicha quyidagi turlarga ajratish mumkin.

1. Funktsional mustaqil mashinalar, agregatlar va o'rnatilgan uskunalar;
2. Texnologik jarayonga asosan, texnologik mashinalarni va yordamchi uskunalarni bir avtomatik tizimda birlashtiruvchi texnologik komplekslar;
3. Inventar ob'ektlarini mujassamlashtirgan, ishlab chiqarish strukturasi mashina va dastgohlari;

Ko'char mulk bozorining shakllanishi hozirgi iqtisodiy sharoitlarga xarakterli holda qiyin kechmoqda. Mashina va uskunalar jamiyat rivojlanishining asosiy shart sharoitlaridan biri bo'lib, mahsulotlarni ishlab chiqarish va ularni iste'molchilarga etkazish jarayonining asosini tashkil etadi. Mashina va uskunalar bozori keng strukturaviy tuzilmaga ega bo'lib, har bir uskuna guruhlar mulkiy bozorda o'z strukturasi ega. Mashina va uskunalarning ma'lum bir qismi o'z spetsifikasiga yoki ishlab chiqarish yo'nalishiga asosan, o'zining chegaralangan ochiq bozoriga ega. Ko'chmas mulk bozoriga qaraganda mashina va uskunalar bozori juda harakatchan, bunga mashinasozlik mahsulotlarining yangilanishi va ma'naviy eskirgan mashina va uskunalar o'rniga yangi va yanada mukammal mashinalar chiqarilishi va o'rnatilishi sabab bo'la oladi. Korxona va tashkilotlarga tegishli bo'lgan mashina va uskunalar, uzoq vaqt davomida ishlab chiqarish jarayonlarida foydalanib, korxonaning asosiy fondini tashkil etadi, va o'zida moddiy qiymatlarni mujassamlashtiradi.

Bugungi kunda transport tizimida avtomobil transportining roli juda katta hisoblanadi. Transport tizimi deganda biz faqat avtomobil transportini tushunamiz. Transport tizimiga quyidagi transport turlari kiradi:

- temir yo'l transporti vositasi;
- suv transport vositasi;
- avtotransport vositasi;
- havo transport vositasi;
- quvur transport vositasi;
- sanoat transport vositasi.

Avtomobil transport tizimi bugungi kunda keng riojlangan tizim bo'lib, undan yuklarni yo'lovchilarni tashishda va tur hil ishlarni bajarishda keng foydalanamiz. Mazkur tizimi boshqa tizimiga ko'ra arzonligi bilan farqlanadi.

Ko'char mulk ob'ektlari va bozorini o'rganish ularning mohiyatini aks ettiruvchi so'z va iboralarning tahlilini nazarda tutadi. Fuqarolik Kodeksida mulk ob'ekti sifatidagi mashina va uskuna ob'ektining huquqiy munosabatlarini mashina va uskuna belgilab beradi. "Mulk" atamasi aniq bir shaxsga tegishli mulkiy huquqlar yig'indisini ifodalaydi, ya'ni "mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulkka o'z xohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etishi, shuningdek o'zining mulk huquqini, kim tomonidan bo'lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iborat" ekanligi tushuniladi⁹. Binobarin, "Mashina va uskuna" va "Ko'char mulk" tushunchalari, bu fuqarolik huquqining moddiy ob'ekti, birinchi navbatda, egalik huquqidir mulk (mashina va uskuna) ob'ektining huquqiy munosabatlarini, ya'ni mashina va uskuna ob'ektiga bo'lgan huquqlar yig'indisini belgilaydi. Ob'ektlarning mashina va uskunalar hamda ko'char mulkka bo'linishi, ularning jismoniy mohiyatiga emas, balki huquqiy (qonuniy) jihatlariga asosan amalga oshirilgan.

⁹ O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksining 164 moddasi.

Baholash maqsadi – korxonaning bozor qiymatini hisoblash va asoslash. Baholash aniq bir masalani hal etish uchun qaratilgan bo'lib, baholovchiga o'z oldiga qo'yilgan vazifani, baholash maqsadini aniq bilishini talab etadi.

Mulkni baholash aniq bir maqsadni ko'zlagan holda amalga oshiriladi (sotish narxini aniqlash, ipoteka kreditini olish, sug'urtalash va b) Har bir holatda maqsaddan kelib chiqqan holda turlicha baholanadi.

Mashina va uskunalarni baholash – bu korxonaning barcha ko'char mulklari qiymatini o'rganish: dastgohlar, kompyuterlar, avtomobillar, yuk tashish texnikasi, orgtexnika va ko'char mulkga kiradigan barcha ob'ektlar.

Ko'char mulkni bozor qiymatini baholash bugungi kunda baholash nazariyasidagi asosiy vazifalardan biri hisoblanadi. Bu baholash mulkdor talabiga asosan turli maqsadlarda qo'llaniladi. Ko'char mulkni baholash orqali, asosiy fondlarning aktiv qismining bozor qiymatini aniqlash mumkin. Mulkning qiymatini bilgan mulkdor, ochiq bozorda shu turdagi mulkga bo'lgan talabni qaysi darajada ekanligini, bozorning shu segmentining joriy holatini, foydalilik va zarar ko'rish darajasini va shunga asosan boshqaruv qarorlarini qabul qilish, investorlarni jalb qilish, biznesni qayta tashkillashtirish, korxonada texnologik jarayonlarning samaradorlik darajasini aniqlash va boshqalar.

Baholash faoliyatida «qiymat», «narx» va shu kabi tushunchalar asosiy hisoblanadi. Qiymat – bu xaridor qandaydir buyum yoki ob'ektga almashish uchun tayyor turgan pul yoxud pul ekvivalenti yoki bu gipotetik xaridor baholanadigan qiymatga qancha to'lash uchun tayyor bo'lishining o'lchovi¹⁰.

Narx esa – bu avvalgi bitimlarda shunga o'xshash ob'ektlarni harid qilish uchun qancha sarflanganligini aks ettiruvchi tarixiy fakt. «Narx» atamasi, shuningdek, sotuvchi so'raydigan narxni belgilashda ham ishlatiladi. Avvalgi bitimlar narxlari va sotuvchining narxlari baholash sanasidagi qiymatning asoslangan o'lchamini namoyon etishi shart emas. Xarajatlar – baholanayotgan mulkka o'xshash mulk ob'ektini yaratish uchun zarur bo'lgan chiqimlar o'lchovi hisoblanadi.

¹⁰ Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma. – T.: Fan va texnologiya, 2012. – 132-b.

Baholash nazariyasiga ko'ra, qiymat narx emas, baho esa ular to'g'risidagi sifatiy va miqdoriy xulosa. Chunki qiymat ekspertlar bahosi, narx bozor kon'yunkturasi natijasi. Zero qiymat va narx o'zaro transformatsiyalanish xususiyatiga ega bo'lib, ular ideal holda teng bo'lishi mumkin. Odatda bu hol kamdan kam uchraydi, uchrasa ham, ular muvozanati omillarning o'zgaruvchan ta'sirida tezda buziladi.

Mulkning «bozor qiymati» tushunchasi ko'char mulk sohasida tez-tez ishlatiladi. Biroq shuni nazarda tutish lozimki, ko'char mulkning bozor qiymati muayyan holatda foydalaniladigan ta'rifga qarab turli ma'noga ega bo'lishi mumkin.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida ashyoviy va boshqa huquqlarning bozor qiymatini aniqlash mulkiy va nomulkiy munosabatlarni tartibga solish mexanizmining muhim tarkibiy qismi sifatida ishtirok etadi.

“Bozor qiymati” tushunchasiga O'zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to'g'risida”gi Qonunida quyidagicha ta'rif berilgan: “Baholash ob'ekting bozor qiymati deganda eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko'ra mazkur baholash ob'ekti ochiq bozor sharoitida bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan o'z manfaatlari yo'lida oqilona ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland pastligida esa biron-bor favqulotda holatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimga qo'shilish majburiyati aks etmaydi”¹¹. Baholash faoliyatida ishlatiladigan baho va baholash so'zlariga qo'yidagicha ta'rif qabul qilindi:

- baholash – bu umumiy qabul qilingan tartiblarga mos keladigan va baholashning umumiy qabul qilingan tamoyillarining qo'llanilishi bilan bajariladigan, tegishli tadqiqot yo'li bilan qiymatni belgilash san'atidir;

- baho – bu ob'ektni batafsil o'rganishga asoslangan qiymat haqidagi fikrdir.

Baholash faoliyati iqtisodiyotni isloh qilish va huquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi. Mulk qiymatini baholashning maqsad va vazifalarini,

¹¹ O'zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to'g'risida”gi qonuni. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami, 2009 y. 15-son, 178-modda.

usullarini mulk turlarini baholashning o'ziga xos xususiyatlarini batafsil o'rganish baholash faoliyatini nafaqat bozor infratuzilmasining amaliy tarmog'i sifatida, balki amaliy iqtisod fanining ilmiy-uslubiy yo'nalishi sifatida tushunish imkonini beradi. Mulk ikki xil ma'noda tushuniladi: Fuqarolik Kodeksining birinchi qismida mulkchilik munosabatlarini huquqiy tartibga solishga keng e'tibor berilgan. Unda mulk huquqiga tushuncha berilib, "Mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulkka o'z xohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek, o'zining mulk huquqini, kim tomondan bo'lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir" (Fuqarolik kodeksining 164-moddasi), - deb belgilandi. Bu mulkning yuridik ma'nodagi tushunchasidir. Mulk huquqi mutloq huquq bo'lib, muddatsiz amalga oshiriladi. Mulkning iqtisodiy ma'nodagi tushunchasi u mol-mulkka nisbatan shaxslar o'rtasida bo'ladigan munosabatlardan iborat.

Mashina va uskunalarni baholash maqsadlari.

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

- garov orqali kreditlash;
- oldi-sotdi jarayonida;
- mulkiy kelishmovchiliklarni bartaraf etish maqsadida;
- ustav kapitaliga kiritish va soliqqa solishda;
- sug'urtalash maqsadida.

Mulkning qiymatini aniqlash jismoniy va yuridik shaxslarga ham birdek zarur.

Mashina va uskunalarning baholash ob'ektlari:

- funktsional mustaqil mashinalar, agregatlar va o'rnatilgan uskunalar;
- texnologik jarayonga asosan, texnologik mashinalarni va yordamchi uskunalarni bir avtomatik tizimda birlashtiruvchi texnologik komplekslar;
- inventar ob'ektlarini mujassamlashtirgan, ishlab chiqarish strukturasining mashina va dastgohlari;

Shuningdek ko'char mulk ob'ektlariga:

- transport vositalari
- dengiz transporlari (kemalar)
- turli maqsaddagi uchish aparatlari

ko'chmas mulk tarkibiga kiritilmagan pullar va qimmatli qog'ozlar. Shu o'rinda pul va qimmatli qog'ozlarga ta'rif beramiz:

Pul – bu barcha turdagi tovar (xizmat)lar ayirboshlanishi jarayonida ular qiymati va narxini o'zida miqdoran ifodalovchi umumiy ekvivalent sifatidagi hamda ularga bog'liq holda muomalasini ta'minlovchi o'z bozoriga ega moliyaviy instrument (vosita) turi.

Qimmatli qog'oz – bu qiymat va narxga ega mulk ekvivalenti sifatidagi ularga bog'liq holda naf keltiruvchi, qimmatli va pul xujjati hisoblanuvchi, investitsion risk va xossalarga ega moliyaviy instrument turi.

Iqtisodiy, siyosiy, savdo va ishlab chiqarish sohalaridagi holatlar va o'zgarishlarga asosan turli qiymat turlarini aniqlash ehtiyoji paydo bo'ladi.

Baholash holati – bu baholash zaruratini tug'dirgan aniq shart sharoitlar. Mashina va uskunalarni baholash odatda quyidagi qiymat turlarini baholashni talab etadi: bozor qiymati, birlamchi qiymat, qayta tiklash qiymati, qoldiq qiymat, likvidatsion qiymat, utilizatsiya va sug'urta qiymati.

Bozor qiymati tushunchasi, baholash faoliyatining asosi hisoblanadi. Bozor qiymati bu – pul miqdoriga tenglashtirilgan hisob o'lchovi.

Qayta ishlab chiqarish qiymati – joriy narxlar asosida hisoblangan yoki o'xshash materiallardan ob'ektni qayta ishlab chiqarish uchun kerakli bo'lgan xarajatlar majmui.

Almashtirish qiymati – foydaliligi bo'yicha baholanayotgan ob'ektga ekvivalent bo'lgan yangi ob'ektning joriy qiymati.

Rejali likvidatsion qiymat – ma'lum muddatdan so'ng mulkni sotishdan olinishi mumkin bo'lgan pul ekvivalentida ifodalangan (tartiblashtirilgan likvidatsion) qiymat.

Tezlashtirilgan likvidatsiya qiymati – sotuvchi mulkini o'z holatida va o'rnini almashtirmagan holda majburiy sotish qiymati.

Sug'urta qiymati – uskunaning sug'urtalash jarayonida aniqlangan va sug'urta polisida ko'rsatilgan bozor qiymati.

Bojxona qiymati – ob'ekt narxiga foiz nisbatida o'rnatilgan, tarif stavkasi bo'yicha bojxona bojlarini hisoblash narxi.

Utilizatsiya qiymati – o'z resurslarini butunlay ishlatgan va ish jarayonidan chiqarilgan uskuna qiymati.

Mashina va uskunalarni baholashda jahon tajribasida, bozor qiymatining uchi turi qo'llaniladi:

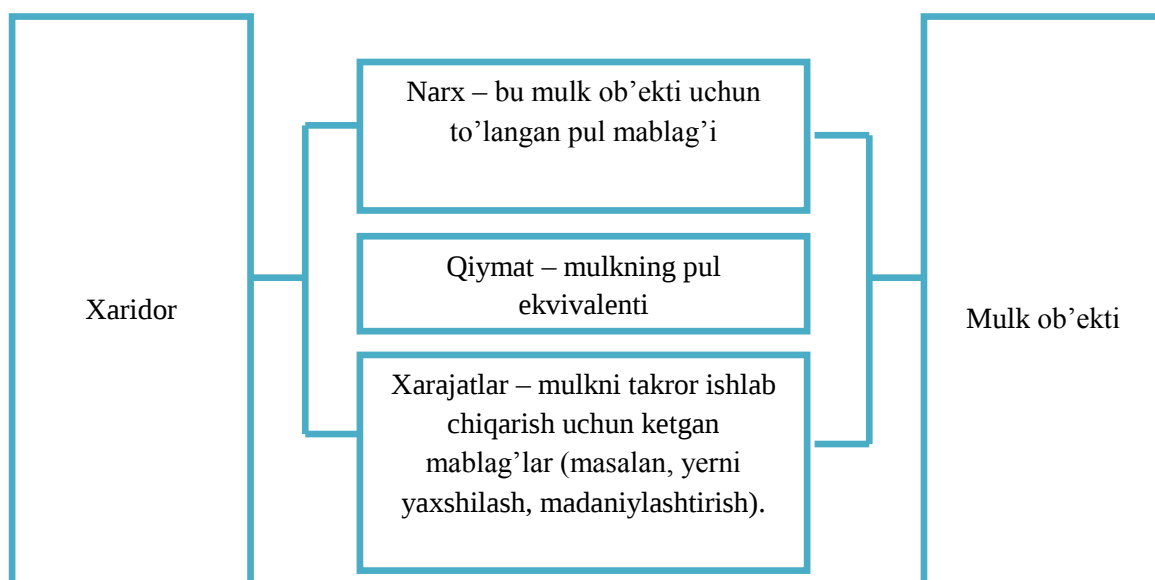
- davomiy foydalanishdagi asoslangan bozor qiymati;
- o'rnatilgan uskunaning asoslangan bozor qiymati;
- o'rnini almashtirish (ko'chirish)dagi bozor qiymati.

Mulkni baholash – bu ma'lum bir qiymatga ega bo'lgan va vaqtinchalik qiymatiga ega bo'lmagan ob'ektni (bino, inshoot, asbob-uskunalar qisqa va uzoq muddatli vositalar) xaqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni tahminlash¹². Mulkni baholash-ko'char va ko'char mulkni bozor narxdagi ifodasini aks ettirish. Mulkni baholashda bir qator ko'rsatkichlarga ahamiyat berilishi kerak, uni baholayotgan paytda mulkni tasnifiga, daromadliligi va xarajatliligiga qarab va eng asosiysi mulkni xaqiqatdagi qiymatini narxdagi ifodasini aks ettirib berilishida baholovchi muassasalar asosiy o'rin tutadi.

Mulk ob'ektining narxi – bu aniq amalga oshgan oldi-sotdi bitimining haqiqiy pul miqdori. Istalgan real yoki ko'zda tutilayotgan bitimdagi narx mulk ob'ekti qiymati bilan bog'liq bo'lganligi sababli, ko'pincha, bu atamalardan sinonimlar sifatida foydalaniladi¹³.

¹² Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma. – T.: "Fan va texnologiya" nashriyoti, 2012. - 132 bet.

¹³ Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma. – T.: "Fan va texnologiya" nashriyoti, 2012. - 132 bet.



2-rasm. Qiymat, narx va xarajatlar¹⁴

Bitimning narxi bozor qiymatidan sezilarli darajada farq qilishi mumkin. Bitimga tuzatish kiritish deb nomlanuvchi, bu tafovut bir qator sabablarga bog'liq (masalan, analoglar soni, bozor muvozanati va h.k.).

Sotuvchi narxi – bu sotuvchining, bitimni amalga oshirish orqali, oladigan pul mablag'i.

Iste'molchi narxi – bu iste'molchining mulkni sotib olishga qilgan barcha xarajatlarning umumiy yig'indisi.

Realizatsiya narxi – bu iste'molchining sotuvchiga mulk uchun to'langan pul miqdori. Bu narxlar vositachilar xizmati uchun to'lovlar va bitimni rasmiylashtirish xarajatlari miqdoriga farqlanadi. Vositachi mulkni sotuvchisida va istehmolchisida bir xilda bo'lishi ham, bo'lmasligi ham mumkin. Bitim sug'urtalanishi yoki sug'urtalanmasligi, uni rasmiylashtirish xarajatlari bitim ishtirokchilari o'rtasida turlicha taqsimlanishi va bu xarajatlar bitimlarda bir-biridan sezilarli darajada farqlanishi mumkin. Shuning uchun realizatsiya narxi mulk o'zicha tavsiflaydi, istehmolchi va sotuvchi narxlari esa bitim shartlariga bog'liq bo'ladi. Odatda, agar sotuvchining vositachisi bo'lsa, uning xizmat haqi realizatsiya narxidan olinadi va sotuvchining narxini kamaytiradi. Va aksincha, iste'molchi

¹⁴ Internet malumotlari asosida talaba tomonidan ishlanma.

tomonidan o'z vositachisi (agar u bo'lsa) xizmatlariga haq to'lashi istehmolchining narxini realizatsiya narxiga nisbatan oshiradi. Analogik tarzda bitimni rasmiylashtirish to'lovlari bu narxlarga ta'sir qiladi. Shunday qilib, sotuvchining narxi va istehmolchining narxi sezilarli darajada (15% gacha va undan yuqori) farq qilishi mumkin. Ammo realizatsiya narxi oldi-sotdi mexanizmining aniq xususiyatlari va bitimni rasmiylashtirishga minimal darajada bog'liq bo'ladi va uying o'ziga xos xususiyatlariga muvofiq belgilanadi.

2. Baholanayotgan ko'char mulk ob'ektini baholash jarayoni tahlili.

Baholash haqidagi vazifani belgilash buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan birgalikda amalga oshiriladi. Baholash haqidagi vazifada baholash ob'ektini baholashning asosiy shartlari, shuningdek baholashni o'tkazishning cheklovchi shartlari belgilanadi va ta'riflanadi.

Yig'ilgan (buyurtmachidan yoki uning vakillaridan olingan) birlamchi hujjatlarga ega bo'lgan holda, baholovchi buyurtmachining vakili yoki baholash ob'ektining balansda saqlovchisi (emitent) vakili bilan birga baholash ob'ektini ko'zdan kechirish, uning amaldagi holatini o'rganish, uni tavsiflash, o'lchash va fotosuratga olishni hamda baholash ob'ektini indentifikatsiya qilish uchun zarur bo'lgan boshqa harakatlarni bajaradi.

Baholash ob'ektini indentifikatsiya qilish vaqtida baholash ob'ektining amaldagi holatidan kelib chiqib, uning sifat va miqdor ko'rsatkichlarining buyurtmachi va (yoki) uning vakili taqdim etgan hujjatlarda ko'rsatilgan ma'lumotlarga muvofiqligi aniqlanadi.

Shuningdek, baholash ob'ektiga bo'lgan amaldagi mulkiy huquqlarning mulkka bo'lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlarga muvofiqligi o'rganiladi.

Zarur holda baholovchining so'roviga binoan hujjatlarni taqdim etgan shaxs tegishli hujjatlarga aniqliklar (izohlar)ni qo'shimcha ma'lumotnomalar sifatida rasmiylashtiradi.

Baholash ob'ektini identifikatsiya qilish bo'yicha bajarilgan barcha ishlarni baholovchi baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettiradi.

Baholovchi kompaniyalar tomonidan ko'char va ko'chmas mulkni baholashda baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar aks ettirilishi lozim:

- korxonaning nomi va yuridik manzili;
- tarmoqqa mansubligi va asosiy faoliyat turi;
- davlat ro'yxatidan o'tkazilgan sana va reestr raqami;
- tashkiliy-huquqiy shakli;
- soliq to'lovchining identifikatsiya raqami va bank rekvizitlari;
- mulk tarkibi va tuzilishi;
- filiallar va vakolatxonalar;
- mulkiy huquqlar, cheklashlar, qo'shimcha yuklamalar va servitutlar, ijara shartnomalari;
- korxonaning moliyaviy-iqtisodiy holati.

Baholanayotgan ko'char va ko'chmas mulkning miqdor va sifat ko'rsatkichlarini aniqlash vaqtida uning faoliyat yo'nalishlarini, korxona tarixi, ishlab chiqarish quvvatlari, ishchi va boshqaruv xodimlari haqidagi retrospektiv ma'lumotlarni, ichki moliyaviy axborotni (buxgalteriya balansi ma'lumotlarini, oxirgi uch yil uchun moliyaviy natijalar va pul mablag'larining harakati haqidagi hisobotlarni) o'rganish va ularga tavsif berish lozim.

Ko'char mulkni baholash vaqtida quyidagilarni tavsiflash va identifikatsiya qilish lozim:

- nomi, foydalanish yo'nalishi va joriy foydalanish;
- baholash ob'ekti tegishli bo'lgan yuridik yoki jismoniy shaxs, uning jismoniy va huquqiy tavsifi;
- baholash ob'ektining iqtisodiy xususiyatlari va daromad keltirish qobiliyati;
- ko'char mulk hisoblanmaydigan, lekin baholashga kiritiladigan har qanday mulk yoki nomoddiy aktivlar;

- baholash ob'ektiga aloqador bo'lgan har qanday ma'lum servitutlar, cheklashlar va qo'shimcha yuklamalar.

Ko'char mulk bo'lgan mashina va uskunalarni baholash vaqtida, baholash maqsadiga qarab, quyidagilarni identifikatsiya qilish lozim:

- mustaqil foydalaniladigan mashinalar, agregatlar va qurilmalarni;
- texnologik jarayonga muvofiq texnologik mashinalar va yordamchi moslamalarni birlashtiruvchi texnologik majmualarni;
- ishlab chiqaruvchi tarkibiy bo'linmaning inventar ob'ektlar to'plamidan iborat bo'lgan mashinalar yoki dastgohlar parkini;
- transport vositalarini.

Ko'char mulkni identifikatsiya qilish ikki bosqichda amalga oshiriladi. Birinchi bosqichda baholanayotgan uskunalarining inventar ro'yxati tahlil qilinadi, ularning texnik-iqtisodiy tavsiflari aniqlanadi. Mazkur axborot manbai bo'lib inventar kartochkalari, texnik pasportlar, tavsifnomalar, foydalanish bo'yicha qo'llanmalar, nomenklatura ma'lumotnomalari va boshqa hujjatlar xizmat qiladi. Ikkinchi bosqich baholash ob'ekti o'rnatilgan joyda amalga oshiriladi va uning amaldagi holatini o'rganishni nazarda tutadi.

Ko'char mulkni identifikatsiya qilish quyidagi usullardan biri yordamida amalga oshiriladi:

- yakka tartibda identifikatsiya uskunalar (mashinalar yoki transport vositalari)ning har bitta birligini alohida o'rganish, tashqi ko'zdan kechirish va asbob, moslama, jihoz va inventarning amalda butligini, shuningdek ularning ish qobiliyatini va foydalanish uchun tayyorligini tekshirish yo'li bilan amalga oshiriladi. Yakka tartibda identifikatsiya mashinalar, uskunalar va transport vositalari alohida baholash ob'ektlari yoki korxonalarning ustav fondiga kiritish uchun mo'ljallangan ob'ektlar hisoblangan yoki baholanayotgan korxona tarkibida bo'lgan, miqdori 300 birlikdan kam bo'lgan hollarda o'tkaziladi;

- ommaviy identifikatsiya baholash ob'ektlarining turdosh guruhlarini (turlar yoki rusumlar yoki foydalanish yo'nalishi yoki boshqalarga ko'ra) shakllantirish printsipligina binoan amalga oshiriladi. Ommaviy identifikatsiya mashinalar,

uskunalar va transport vositalari ko'chmas mulk tarkibida uning ajralmas qismi sifatida baholangan yoki baholanayotgan korxona tarkibida bo'lgan, miqdori 300 birlikdan kam bo'lmagan hollarda o'tkaziladi.

Mashinalar, uskunalarni va transport vositalarini identifikatsiya qilish usullaridan qat'iy nazar, identifikatsiya taomilida quyidagi axborotni aks ettirish talab etiladi:

- nomi, modeli (rusumi) mazkur turdagi baholanayotgan ob'ektlar sonini ko'rsatgan holda;

- ishlab chiqaruvchining nomi;

- ob'ektning yo'nalishi;

- asosiy texnik tavsifi;

- tayyorlangan yil va (oxirgi) foydalanishga topshirish sanasi;

- poydevorga o'rnatilishi va kommunikatsiya tarmoqlariga ulanishi haqida ma'lumotlar;

- ob'ektning ta'mirlanishi va unga texnik xizmat ko'rsatilishi, uning ayrim uzellari va agregatlari almashtirilishi haqida ma'lumotlar.

Mulkni identifikatsiya qilish vaqtida baholovchi zaharli yoki xavfli materiallarning mavjudligi yoki o'zgacha ta'sirini, aniq yoki yashirin nuqsonlarni aniqlash uchun tegishli organlar tomonidan biron-bir tekshiruv o'tkazilgani yoki o'tkazilmaganini baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatishi lozim.

Ko'char va harakatda bo'lmagan mulk to'g'risida axborot yig'ish va uni tahlil qilish. Baholash ob'ektlarini baholash uchun axborot yig'ish tartibi:

- zarur ma'lumotlar tarkibini aniqlash;

- axborot manbalarini tanlash;

- zarur axborotni yig'ish;

- ma'lumotlarni tizimga solish, ularni ishlash va tahlil qilish;

- axborotni baholash to'g'risidagi hisobotda bayon etishni o'z ichiga oladi.

Baholash jarayonida foydalaniladigan axborot baholovchiga narxni shakllantiruvchi eng muhim omillarni aniqlash va baholash ob'ektining yakuniy qiymati haqida asosli xulosa chiqarish imkoniyatini ta'minlashi lozim. Baholovchi

baholashni o'tkazish uchun zarur bo'lgan axborotni yig'ishni amalga oshiradi, baholash ob'ektining miqdor va sifat ko'rsatkichlarini o'rganadi, baholash ob'ektining qiymatini aniqlash uchun muhim bo'lgan axborotni, shu jumladan:

- baholash ob'ektining qiymatiga ta'sir etuvchi iqtisodiy, ekologik va boshqa omillar haqidagi axborotni;

- baholash ob'ekti mansub bo'lgan bozordagi talab va taklif haqidagi axborotni;

- baholash ob'ekti haqidagi axborotni, shu jumladan, huquqni tasdiqlovchi hujjatlarni, baholash ob'ektidan joriy foydalanish haqidagi, baholash ob'ekti bilan bog'liq qo'shimcha yuklamalar haqidagi ma'lumotlarni, baholash ob'ektining jismoniy xususiyatlari, uning texnik va foydalanishga oid ko'rsatkichlari, eskirishi, oldingi va kutilayotgan daromadlar va xarajatlar haqidagi axborotni, baholash ob'ektiga doir buxgalteriya hisobi va hisobot ma'lumotlarini, shuningdek baholash ob'ektining qiymatini aniqlash uchun ahamiyatga molik bo'lgan boshqa axborotni baholashni o'tkazish vaqtida qo'llanilishi lozim bo'lgan yondashuvlar va usullar yordamida tahlil qilishni amalga oshiradi.

Aktsiyadorlik jamiyatlari yoki korxonalar aktsiyalari, ulushlari, paylarini baholash vaqtida baholovchi yig'ilgan buxgalteriya (moliyaviy) hisoboti asosida korxona moliya-xo'jalik faoliyatining tahlilini amalga oshirishi lozim. Baholovchi axborotning yetarliligi va haqqoniyligini tahlil qilishni buning uchun unga ma'lum bo'lgan vositalar va usullardan foydalanib amalga oshirishi lozim.

Agar qo'shimcha axborotdan foydalanish baholash ob'ektining yakuniy qiymatini sezilarli darajada o'zgarishiga olib kelmasa, yig'ilgan axborot baholash maqsadi uchun yetarli deb hisoblanishi mumkin. Axborot yetarli emasligi baholash ob'ekti qiymatini baholashning yakuniy natijasiga ta'sir ko'rsatgan bo'lsa, bu hol baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettirilishi lozim.

“Santexprom” MChJ va “Business Expert” MChJ o'rtasida tuzilgan 2015 yil 8 iyuldagi 46/07-15 sonli shartnomaga asosan “Santexprom” MChJ ga qarashli Chevrolet Nexia Sons rusumli davlat raqami 01 552 CAB bo'lgan avtotransport vositalarini bozor qiymatini aniqlash ishlari amalga oshirildi.

Baholash sanasi 2015 yil 1 iyul holati.

Xarajat yondashuvi: Yondashuv doirasida avtotransport vositalarini baholash qiymati ularning tiklanish qiymatlaridan jismoniy eskirishlarni (taqdim etilgan avtotransport vositalarining ko'zdan kechirish dalolatnomalariga asosan) chegirib tashlangan xolda baholash ishlari amalga oshirildi.

Qiyosiy yondashuvi: Yondashuv doirasida baholash ishlari internet saytlarida aniqlangan prays varaqlardagi bozor narxlariga asosida analoglar bilan to'g'ridan-to'g'ri solishtirish usuli yordamida amalga oshirildi.

Daromad yondashuvi: Yondashuv doirasida avtotransport vositalaridan bozorlarda va internet saytlarda (www.zor.uz, www.torg.uz, www.itorg.uz, www.bibi.uz va boshqalar) yakka tartibda olinadigan daromadlar va sarflanadigan xarajatlar to'g'risidagi axborotlar mavjud emasligi sababli daromad yondashuvidan foydalanilmadi.

“Santexprom” MChJ ga qarashli Chevrolet Nexia Conc rusumli davlat raqami 01 552 CAB bo'lgan avtotransport vositasi baholash ob'ekti hisoblanadi.

Avtotransport vositasining texnik ko'rsatkichlarini quyidagi 2-jadvalda ko'rishimiz mumkin.

2-jadval

Avtotransport vositasining texnik ko'rsatkichlari¹⁵.

Rusumi	Davlat raqami	Ishlab chiqarilgan yili	Dvigatel zavod raqami	Kuzov zavod raqami	Shassi zavod raqami	Rangi
Chevrolet Nexia Conc	01 552 CAB	2013	6D337203 22	XWB3K32BDDA0 41252	raqamsiz	Oq

Xususiyl baholovchi “Business Expert” kompaniya mulkni baholashdan buyurtmachi hamda mulkdor haqidagi ma'lumotlarni ko'rib chiqib, avtotransport vositasini bozor qiymatini chiqaradi. Hisobotda Chevrolet Nexia Sons rusumli

¹⁵ “Business Expert” MCHJ ning avtotransport vositasi qiymatini baholash to'g'risidagi hisoboti ma'lumotlaridan foydalanildi.

avtotransport vositalarini baholash bo'yicha o'tkazilgan baholash natijalarini quyidagi 3-jadvalda ko'rishimiz mumkin.

3-jadval

Chevrolet Nexia Conc rusumli avtotransport vositalarini baholash bo'yicha o'tkazilgan baholash natijalari

Baholanayotgan ob'ekt:	“Santexprom” MChJ ga qarashli Chevrolet Nexia Sons rusumli davlat raqami 01 552 CAB bo'lgan avtotransport vositasi.
Baholash asosi:	2015 yil 18 iyuldagi 37/07-18 sonli shartnoma
Baholashdan maqsad:	Sotish maqsadida
Qiymat turi:	Bozor qiymati
Baholash xaqiqiy sanasi:	2015 yil 1 iyul
Baholash ob'ektini ko'zdan kechirish sanasi:	2015 yil 10 iyul
Buyurtmachi:	“Santexprom” MChJ
Baholovchi:	“Business Expert” MChJ manzil: Toshkent sh., Yashnoobod tumani Aviasozlar ko'chasi, 403 uy.
Baholash sanasida O'zR Markaziy Banki tomonidan aniqlangan AQSh dollarining so'mga nisbatan qiymati	1 AQSh dollari \$ = 2 555,60 so'm 1 Rossiya rubli = 46,62 so'm

Baholash ob'ektlarini identifikatsiya qilish jarayonida “Santexprom” MChJ ga qarashli Chevrolet Nexia Conc rusumli davlat raqami 01 552 CAB avtotransport vositasi ko'zdan kechirilganda, bugungi kundagi xaqiqiy xolati aniqlandi va aniqlik kiritish maqsadida avtotransport vositalariga ma'sul bo'lgan shaxs (xodim va haydovchi) bilan suhbatlashib qo'shimcha ma'lumotlar olindi va avtotransport vositalari fotosuratlarga olindi. Ob'ektning yurish va motor qismlari yaxshi, avariya uchramagan, chaqa xollari yo'q. Shinalar yaxshi xolatda, qo'shimcha qulayliklar mavjud. Mazkur avtotransport vositasiga 100 l. hajmdagi gaz uskunasi o'rnatilgan. Holati a'lo darajada.

Axborot yig'ish va uni tahlil qilish quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

- baholash ob'ektiga oid huquqni belgilovchi hujjatlarni;
- baholash ob'ektining tuzilishi, baholanayotgan huquqlar tarkibi va mazkur huquqlarni tasdiqlovchi hujjatlar haqidagi ma'lumotlarni;

- baholash ob'ektiga oid qo'shimcha yuklamalar haqidagi ma'lumotlarni;
- baholash ob'ektidan foydalanishga cheklovlarni;
- baholash ob'ekti va uning tarkibiy qismlarining texnik tavsifini;
- baholash ob'ekti mansub bo'lgan bozorning holati va dinamikasi haqidagi axborotni;

- boshqa xil axborotni olish va o'rganishni o'z ichiga oladi.

Baholash ob'ektlarini baholashda quyidagilardan foydalaniladi:

- balansda saqlovchi korxona raxbari tomonida imzolanib muxr bilan tasdiqlangan ma'lumotlar;

- ishlarni bajarishga jalb qilingan uchinchi shaxslardan olingan, ularning imzosi bilan tasdiqlangan axborotdan;

- ixtisoslashgan tashkilotlardan olingan (tarmoqqa oid, analitik sharhlar, fond bozori sharhlari), shu jumladan ommaviy axborot vositasi va Internet tarmog'ida e'lon qilingan axborotdan.

Quyidagilar baholash ob'ektini baholashda buyurtmachi yoki uning vakili taqdim etadigan dastlabki axborot hisoblanadi:

1. Avtotransport vositasi uchun:

- ob'ektning to'liq nomi: rusumi, modeli, seriyasi;
- ishlab chiqaruvchi zavod;
- baholanayotgan avtotransportni xarid qilish, ijaraga olishga yoki unga nisbatan o'zga huquqqa oid hujjatlarning nusxalari;

- ishlab chiqarilgan yil va ishga tushirilgan sana;
- ob'ektning texnik tavsifi (texnik hujjatlarga binoan);
- baholash ob'ektining texnik holatiga oid dalolatnomalar;
- oxirgi hisobot sanasiga qadar bo'lgan holatga ko'ra boshlang'ich va qoldiq (balans) qiymatlari;

- konservatsiya va ta'mirlash haqida ma'lumotlar (uzellar, agregatlarni almashtirish, takomillashtirish);

Yig'ilgan axborot asosida baholovchi baholash ob'ekti mansub bo'lgan bozorning va tarmoqni tahlil qiladi va unga tuzatishlar kiritadi.

Mazkur ishlarni amalga oshirish uchun ma'lumotlarni izlash va yig'ish ma'lumotlar manba'larini jalb qilish orqali turli kanallar bo'yicha amalga oshirildi.

Ushbu hisobotda foydalanilgan axborot manba'larini quyidagi toifalarga guruhlash mumkin:

- Buyurtmachidan olingan ma'lumotlar;
- Bozorga oid ahvol to'g'risida turli bozor sub'ektlaridan olingan ma'lumotlar.

Bozorga oid ahvol to'g'risidagi ma'lumotlar quyidagilardan iborat:

- O'z manbalardan va ommaviy axborot vositasidan olingan narxga oid ma'lumotlar, savdo ustamalarini hisobga olgan holda reklama nashrlari listinglari, ijara shartnomalari;
- Baholash kompaniyasida va internet tarmog'ida (www.zor.uz., www.torg.uz., [www.itorg.](http://www.itorg.uz), www.bibi.uz va boshqalar) mavjud bo'lgan ilmiy-texnikaviy va ma'lumotli adabiyotlar;
- Umumiy iqtisodiy va tarmoqqa oid ma'lumotlar (DMQning statistika bo'yicha ma'lumotlari, Pul-kredit siyosati markazining O'zbekiston moliya bozorlari obzori bo'yicha har chorakda chop etiladigan tahliliy byulletenlari, maxsus nashrlar va boshq.).

3. Ko'char mulk qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholash tahlili.

Baholash ob'ektining qiymatini aniqlash maqsadida baholashda baholovchi daromad, xarajat va qiyosiy yondashuvlardan foydalanadi. Biron-bir yondashuvni qo'llash mumkin emasligi yoki qo'llashning cheklanishi baholovchi tomonidan baholash to'g'risidagi hisobotda asoslanishi lozim.

Avtotransport vositalari qiymatini qiyosiy yondashuv bilan baholash bozor narxlari asosida analog bilan to'g'ridan-to'g'ri solishtirish usuli yordamida amalga oshiriladi. Taqqoslash:

- ikkilamchi bozorda sotilayotgan mutlaq analog bilan;
- mutlaq analog bo'lmasa, ikkilamchi bozorda sotilayotgan taxminiy analog bilan, tuzatishlar kiritish orqali;
- ikkilamchi bozor bo'lmasa, yangi o'xshash avtotransport bilan, eskirishga tuzatishlar kiritish orqali amalga oshiriladi.

Avtotransport vositalari qiymatini analog bilan to'g'ridan-to'g'ri solishtirish usuli bilan baholash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

- a) analoglar bozorining tahlili;
- b) mos keluvchi taqqoslash birliklarini tanlash;
- v) mos keluvchi taqqoslash elementlarini aniqlash;
- g) baholash ob'ekti va analog o'rtasidagi farqlarga qarab tuzatishlar kiritish;
- d) baholash ob'ektining yakuniy qiymatini hisoblash.

Analoglar asosiy ko'rsatkichlar: funktsional yo'nalishi, konstruktiv va parametrik o'xshashliklarga ko'ra tanlanadi.

Funktsional analoglar yo'nalish jihatidan o'xshashlik bilan tavsiflanadi, ya'ni ular bir xil funktsiyalar (operatsiyalar, amallar, jarayonlar)ni bajarishga qodir.

Avtotransport vositasini analog bilan to'g'ridan-to'g'ri solishtirish usuli bilan baholashda baza sifatida parametrlari qiymat jihatidan baholanayotgan ob'ektga mumkin qadar yaqin bo'lgan yaqin (deyarli bir xil) analoglarni tanlash lozim.

Analoglarni tanlashda baholash ob'ekti bilan ayni bir ishlab chiqaruvchi tomonidan va ayni bir mamlakatda ishlab chiqarilgan avtotransport vositasining birliklariga ustunlik beriladi.

Analoglarni realizatsiya qilish narxlariga tegishli tuzatishlar, chunonchi: sotuv shartlaridagi farqlarga ko'ra narxlarga tuzatish (tijorat tuzatishi); texnik jihatdan qiyosiylikka tuzatish (texnik tuzatish) kiritiladi.

Tijorat tuzatishi¹⁶:

$$\mathbf{Tskor} = \mathbf{T_s} + \mathbf{y} * (\mathbf{M_b} - \mathbf{M_n}), \mathbf{y} = (\mathbf{P_1} - \mathbf{P_2}) / (\mathbf{N_1} - \mathbf{N_2}), \text{ bu erda:}$$

Tskor - tuzatish kiritish yo'li bilan tuzatilgan narx;

Ts - boshlang'ich narx;

y - parametr birligi "narxi", ya'ni parametr uning o'lchash birligiga nisbatan o'zgarganida narx qancha pul birligiga o'zgarishini ko'rsatuvchi qiymat;

Mb - baholash ob'ektining konstruktiv-funksional parametri (quvvat, unumdorlik va h.k.) ko'rsatkichi;

Mn - tanlangan analogning konstruktiv-funksional parametri (quvvat, unumdorlik va h.k.) ko'rsatkichi;

R1, R2 - analoglarning narxlari;

N1, N2 - analoglarning narxni shakllantiruvchi parametrlari.

Texnik tuzatish¹⁷:

$$\mathbf{R_b} = \mathbf{R_n} * (\mathbf{M_b} / \mathbf{M_n})^{\mathbf{x}}, \mathbf{x} = \mathbf{\log(P_1 / P_2) / \log(N_1 / N_2)}, \text{ bu erda:}$$

Rb - baholash ob'ektining qiymati;

Rn - analog ob'ektining sotuv narxi;

x - baholash ob'ekti qiymatining ob'ekt parametrlari qiymatlariga bog'liqligini tavsiflovchi daraja koeffitsienti (narxning to'xtash koeffitsienti).

¹⁶ "Business Expert" MCHJ ning avtotransport vositasi qiymatini baholash to'g'risidagi hisoboti ma'lumotlaridan foydalanildi.

¹⁷ "Business Expert" MCHJ ning avtotransport vositasi qiymatini baholash to'g'risidagi hisoboti ma'lumotlaridan foydalanildi.

Daraja koeffitsientini aniqlashda bir nechta analoglardan (kamida uch xil analogdan) foydalanish tavsiya etiladi. Koeffitsientning yakuniy qiymatini o'rtacha ko'rsatkich sifatida aniqlash mumkin.

Tanlangan analoglarning qiymat ko'rsatkichlariga boshqa tavsiflar bo'yicha ham tuzatishlar kiritilishi mumkin, agar mazkur tavsiflar analoglar qiymatiga sezilarli darajada ta'sir ko'rsatadigan bo'lsa.

Avtotransport vositalarini qiyosiy yondashuvda baholash ishlari bozor narxlari asosida analog bilan to'g'ridan-to'g'ri solishtirish usuli yordamida amalga oshirildi.

Avtotransport vositalari qiymatini analog bilan to'g'ridan-to'g'ri solishtirish usuli bilan baholash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshirildi:

- a) analoglar bozorining tahlili o'tkazildi;
- b) mos keluvchi taqqoslash birliklari tanlandi;
- v) mos keluvchi taqqoslash elementlari aniqlandi;
- g) baholash ob'ekti va analog o'rtasidagi farqlarga qarab tuzatishlar kiritildi;
- d) baholash ob'ektining yakuniy qiymati hisoblandi.

“Santexprom” MChJ ga qarashli Chevrolet Nexia Conc rusumli avtotransport vositasini qiyosiy yondashuvda baholash jarayonida bir qancha www.torg.uz, www.ibozor.uz, www.zor.uz, www.bibi.uz, www.sellavto.uz, www.auto.uz, kabi internet sahifalaridan qiyoslash uchun analoglar izlandi. Shulardan www.torg.uz internet sahifasida boshqa internet sahifalariga nisbatan to'liqroq ma'lumotlarga egaligi sababli, markasi va turi jihatidan bir xil bo'lgan va ichki bozorda sotilayotgan avtotransport vositalari haqida ma'lumot topildi va ular bo'yicha qiyoslandi.

Chevrolet Nexia Sons rusumli avtotransport vositasi uchun analog sifatida olingan avtotransport vositasini egalari bilan (1-analog Dilshod, 2-analog Avaz Avazov, 3-analog Shahzod Jo'raev) telefon orqali suhbatlashildi, avtotransport vositalarining texnik holati to'g'risida surishtirildi va taklif narxidan 3 - 7% gacha tushib berishlari ta'kidlandi. Baholovchi mutaxassis tamonidan avtotransport

vositasining egalari taklif etayotgan narxdan o'rtacha 5% chegirma sifatida qabul qilindi.

Chevrolet Nexia Sons rusumli avtotransport vositalarini baholash jarayonida ichki bozorda har bir baholash ob'ektiga uch donadan analog topilgan va topilgan analog xar tomonlama baholanayotgan avtotransport vositalariga o'xshashligi sababli mazkur analog qiyosiy yondashuvda etarli deb hisoblandi. Quyida keltirilgan 4-jadvalda analogni qiymatiga tuzatishlar kiritilgan:

4-jadval

Chevrolet Nexia Sons rusumli avtotransport vositasi analoglari qiymatiga tuzatishlar kiritish¹⁸.

Ko'rsatkichlar	Baxolanayotgan ob'ekt 2013 yilda ishlab chiqarilgan Neksiya Dons avtotransport vositasi	Baxolanayotgan avtotransportlar o'xshash		
		Neksiya Dons 2013 yilda ishlab chiqarilgan	Neksiya Dons 2014 yilda ishlab chiqarilgan	Neksiya Dons 2014 yilda ishlab chiqarilgan
Taklif etilayotgan narx (so'm.)		26 833 800,00	26 578 240,00	25 556 000,00
Taklif etilayotgan narxni muvofiqlashtirish	-	-5%	-5%	-5%
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx		25 492 110,00	25 249 328,00	24 278 200,00
Texnik xolati:	Yurish va motor qismlari yaxshi, shinalar yaxshi xolatda, qo'shimcha qulayliklar mavjud, holati: a'lo	Yurish va motor qismlari yaxshi, shinalar yaxshi xolatda, qo'shimcha qulayliklar mavjud, holati: a'lo	Yurish va motor qismlari yaxshi, shinalar yaxshi xolatda, qo'shimcha qulayliklar mavjud, holati: a'lo	Yurish va motor qismlari yaxshi, shinalar yaxshi xolatda, qo'shimcha qulayliklar mavjud, holati: a'lo
Texnik holati bo'yicha muvofiqlashtirish		0%	0%	0%
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx		25 492 110,00	25 249 328,00	24 278 200,00
Avariya uchrash holati	uchramagan	uchramagan	uchramagan	uchramagan
Avariya uchrash holati bo'yicha muvofiqlashtirish	-	0%	0%	0%

¹⁸ "Business Expert" MCHJ ning avtotransport vositasi qiymatini baholash to'g'risidagi hisoboti ma'lumotlaridan foydalanildi.

Muvofiqlashtirishdan keyingi narx		25 492 110,00	25 249 328,00	24 278 200,00
Qo'shimcha qulayliklari:	Gidrokuchaytirgich rulni, o'rindiqlar moslagichi, Oyna ko'targich, Elektr oyna xamda gaz balon uskunasi 100l.	Gidrokuchaytirgich rulni, o'rindiqlar moslagichi, Oyna ko'targich, Elektr oyna	Gidrokuchaytirgich rulni, o'rindiqlar moslagichi, Oyna ko'targich, Elektr oyna	Gidrokuchaytirgich rulni, o'rindiqlar moslagichi, Oyna ko'targich, Elektr oyna
Mavjud qo'shimcha qulayliklar bo'yicha muvofiqlashtirish	-	Yangi metan gaz uskunasini o'rnatish 2 500 000,00 so'mni tashkil etadi. Baxolanayotgan ob'ektga gaz uskunasi o'rnatilganiga ko'p vaqt bo'lmaganligi sababli 15% eskirish olib tashlandi. Eskirishni xisobga olgan holda gaz balon qiymati 2 125 000,00 so'm miqdorda kiymat ko'shildi.		
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx		27 617 110,00	27 374 328,00	26 403 200,00
Ishlab chiqarilgan yili	2013	2013	2014	2014
Ishlab chiqarilgan yili bo'yicha muvofiqlashtirish	-	0%	0%	0%
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx		27 617 110,00	27 374 328,00	26 403 200,00
Bosib o'tgan yo'li (km)	104 568,00	35 600,00	23 800,00	16 000,00
Bosib o'tgan yo'li bo'yicha muvofiqlashtirish		5%	5%	5%
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx		28 997 965,50	28 743 044,40	27 723 360,00
Kiritilgan muvofiqlashtirishlar soni		3	3	3
Hisoblash formulasi		A	B	V
		$(1/A)/(1/A+1/B+1/V)$	$(1/B)/(1/B+1/A+1/V)$	$(1/V)/(1/V+1/A+1/B)$
Muvofiqlashtirish koefitsienti		0,333	0,333	0,333
Muvofiqlashtirishdan keyingi narx		9 665 988,50	9 581 014,80	9 241 120,00
O'rtacha aniqlangan narx		28 488 123		

Yuqoridagi jadvaldan ko'rishimiz mumkinki, olingan 3 ta analoglar qiymatiga jami 3 ta tuzatishlar kiritildi. Bu tuzatishlar taklif etilayotgan narxni 5%

ga chegirma qilish orqali, qo'shimcha qulayliklari mavjudligi va bosib o'tgan yo'llari bo'yicha kiritildi.

Demak, olib borilgan xisob-kitob natijalariga ko'ra, "Santexprom" MChJ ga qarashli Chevrolet Nexia Sons rusumli avtotransport vositasini qiyosiy yondashuvida aniqlangan baholash qiymatini quyidagi 5-jadvalda ko'rishimiz mumkin.

5-jadval

Chevrolet Nexia Sons rusumli avtotransport vositasini qiyosiy yondashuvida aniqlangan baholash qiymati¹⁹.

Avtotransport vositasi	Davlat raqami	Qiyosiy yondashuvdagi qiymat
Chevrolet Nexia Sons	01 234 NBA	28 488 123

Xulosa bo'yicha olingan natijalar hisob-kitobga asoslangan bo'lib, tuzilgan hisobot ma'lumotlari ko'char mulk bozorlarida olib borilgan izlanishlar natijalardan tashkil topgan. Mulk to'g'risidagi buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan ma'lumotlar baholovchilarning malakali bilimlariga asoslanadi.

¹⁹ "Business Expert" MCHJ ning avtotransport vositasi qiymatini baholash to'g'risidagi hisoboti ma'lumotlaridan foydalanildi.

XULOSA

Olib borilgan izlanishlarimizda ko'char mulkni baholashda qiyosiy yondashuvni qo'llanilishi doirasida ko'char mulkning asosiy tushunchalari, ko'char mulkni huquqiy me'oriy asoslari, ko'char mulkni baholashda qiyosiy yondashuvni qollanilishi jarayonlari ochib berildi va o'rganildi. Olib borgan izlanishlar davomida quyidagi xulosalarni shakllantirdik.

1. Ko'char mulk tushunchasi, baholash maqsadlari hamda nazariy asoslari o'rganildi va ishimizda aks ettirildi.

2. Ko'char mulkni baholashda baholanayotgan ob'ektini identifikatsiyalash, axborot yig'ish va tahlil qilish jarayonlari amalga oshirildi va amaliy xulosalar chiqarildi. Masalan, transport vositalarini identifikatsiya qilishda, uning nomi, rusumi, ishlab chiqarilgan yili, texnik tavsifi kabi ma'lumotlar baholovchi tomonidan o'rganiladi.

3. Ko'char mulkni baholashda qiyosiy yondashuvni qo'llash asosida mamlakatimizda faoliyat yuritayotgan "Business Expert" xususiy baholovchi kompaniyasi tomonidan "Santexprom" MChJ ga qarashli Chevrolet Nexia Sons rusumli davlat raqami 01 552 CAB bo'lgan avtotransport vositasi qiyosiy yondashuv asosida baholandi va baholashdan olingan xulosalar kurs ishimizda yoritib berildi.

Ko'char mulkni baholashda qiyosiy yondashuvni qo'llashni takomillashtirishga oid mavjud muaommolar hamda ko'char mulkni baholashning qiyosiy yondashuvini qo'llashning zarurligi va afzallik darajalari yoritib berildi.

Ko'char mulkni baholashda qiyosiy yondashuvni qo'llash borasida olingan xulosalardan amaliyotga qo'llash jarayonida qo'ydagi tavsiyalarni lozim deb topdik:

- ko'char mulkni baholash bo'yicha milliy standartlarni ishlab chiqish va amaliyotga tadbiq etish;
- ko'char mulkni baholash bo'yicha baholash faoliyati ma'lumotlar bazasini yaratish;

Yuqoridagi masalalar baholash faoliyatiga oid qonun hujjatlari bazasini rivojlantirishga, umumiy metodologik fazoni yaratishga, baholash faoliyati sohasi mutaxassislarini tayyorlashga, baholash faoliyati milliy axborot tizimini vujudga keltirishga, litsenziya beruvchi organ ishining samaradorligini oshirishga, professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirishga, baholash natijalaridan foydalanuvchilarning bilimlarini oshirishga qaratilgan. Tavsiya etilayotgan chora-tadbirlar amalga oshirilishi respublika aholisini ish bilan ta'minlash, uning turmush sifatini oshirishning eng muhim omili sifatida xizmat ko'rsatish sohasi hamda kichik biznes rivojlanishini yangi imkoniyatlar yaratishda xizmat qiladi .

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YHATI

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi 8 dekabr 1992y.(o'zgartirish va qo'shimchalar bilan).
2. O'zbekiston Respublikasi "Fuqarolik kodeksi" 30.08.1996y
3. O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni 19.08.1999y.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2015 yil 24 apreldagi "Aktsiyadorlik jamiyatlarida zamonaviy korporativ boshqaruv uslublarini joriy etish chora-tadbirlari to'g'risida" gi Farmoni.
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2015 yil 28 apreldagi "Iqtisodiyotda xususiy mulkning ulushi va ahamiyatini oshirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-2340-sonli Qarori.
6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi "Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida" PQ-843-son Qarori.
7. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2008 yil 28 iyuldagi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida"gi PQ 218- son Qarori.
8. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi "Baholashni umumiy tushuncha va printsiplari" Mulkni baholash milliy standarti.
9. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi "Bozor qiymati baholash bazasi sifatida" Mulkni baholash milliy standarti.
10. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi "Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi" Mulkni baholash milliy standarti.

11. Karimov I.A. Vatanimizning bosqichma-bosqich va barqaror rivojlanishini ta'minlash — bizning oliy maqsadimiz. -- T.: «O'zbekiston», 2008.

12. Karimov I.A. “Bosh maqsadimiz – mavjud qiyinchiliklarga qaramasdan, olib borayotgan islohotlarni, iqtisodiyotimizda tarkibiy o'zgarishlarni izchil davom ettirish, xususiyl mulkchilik, kichik biznes va tadbirkorlikka yanada keng yo'l ochib berish hisobidan oldinga yurishdir” O'zbekiston Prezidenti Islom Karimovning mamlakatimizni 2015 yilda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish yakunlari va 2016 yilga mo'ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo'nalishlariga bag'ishlangan Vazirlar Mahkamasining majlisidagi ma'ruzasl. “Xalq so'zi” gazetasi 16.01. 2015 y. <http://www.press-service.uz>.

13. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O'quv qo'llanma. – T.: Fan va texnologiya, 2012. – 132-b.

14. Shoha'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari.-T.: Iqtisod-moliya, 2015.-460 b.

15. To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. - Toshkent: Adolat, 2000 y.

16. Кашчук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие И.В. Кашчук. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.

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

18. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерация.-М.:Дело, 2003.- 412 с.

19. Shoxazamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi qiymati va narhi. Monografiya.-T.: Fan va texnologiya, 2012.-264 b.

Internet saytlari

<http://www.press-service.uz> (O'zbekiston Respublikasi Prezidenti portali).

www.gov.uz. (O'zbekiston Respublikasi hukumatining rasmiy sayti).

www.gki.uz (O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasi).

[http:// www.rmm.uz](http://www.rmm.uz) ("Respublika mulk markazi" AJning sayti).

www.sion.uz (Ko'chmas mulk agentligi)

www.wikipedia.ru (Ma'lumotlar qidiruv portali)

www.profocenka.ru (ЗАО "Профессиональные оценки и экспертизы")