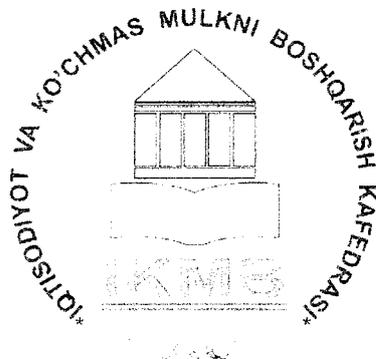


ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

қўлёзма ҳуқуқида

УДК 72.01.01



АКРАМОВА НАРГИЗА ЮСУПОВНА

КЎЧМАС МУЛКНИ ИНВЕСТИЦИЯ ОБЪЕКТИ СИФАТИДА
БАХОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ
(“Технолог” МЧЖ корхонаси мисолида)

5А 340 901 – “Кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқариш” мутахассислиги

Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИССЕРТАЦИЯ

Магистратура бўлими
бошлиғи _____

И.ф.н., доц. О.Ш.Маманазаров
«16» сентябрь 2014 й.

Илмий рахбар _____

И.ф.н., доц. В.У. Ёдгоров
«16» сентябрь 2014 й.

Кафедра мудири: _____

И.ф.н., доц. В.У. Ёдгоров
«16» сентябрь 2014 й.

Илмий маслаҳатчи: _____

кат. бах. Р.П. Халитқариев

«16» сентябрь 2014 й.

ТОШКЕНТ - 2014

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ
“Иқтисодиёт ва кўчмас мулкни баҳолаш” кафедраси
17-сонли мажлис баённомаси

Тошкент ш.

“27” май 2014 й.

Қатнашдилар:

доц. Ёдгоров В.У.
проф. Зияев М.К.
проф. Жабриев А.Н.
доц. Исамухамедова Ш.А.
доц. Финаева Т.М.
доц. Турдиев А.С.
кат. ўқ. Шокирова С.Ю.
кат. ўқ. Носирова Л.А.
кат. ўқ. Муhibaва Г.Я.
кат. ўқ. Бутонов Д.Я.

кат. ўқ. Файзиева Г.А.
кат. ўқ. Иноятлов У.У.
кат. ўқ. Ражапов Ш.Ш.
асс. Мирджалилова Д.Ш.
асс. Юсупджанова Н.У.
асс. Ахмедова Н.Ш.
асс. Ташмухамедова К.С.
асс. Абидова Д.З.
асс. Шарипов И.Ў.
асс. Абдувалиев З.М.

Қатнашмади:

Кун тартиби

3. Иккинчи курс магистрларининг магистрлик диссертацияларининг дастлабки химояси.

3-Масала бўйича

1. Магистрант Ирискулов Б.нинг “Объект хусусиятидан келиб чиқиб локал сметада ресурсларни оптималлаштириш йўллари” мавзусидаги диссертацияси муҳокамаси.

Эшитилди: Б.Ирискулов тайёрланган диссертация ишининг мазмун моҳияти, олиб борилган тадқиқот ишлари, эришилган натижалар, илмий янгилик ва унинг амалий ахамияти хақида гапириб берди. У диссертация ишининг тайёрланганлик ҳолати, яқунлаш учун қилинадиган ишлар ва ҳимояга тақдим этиш муддати тўғрисида маълумот берди.

Диссертация иши дастлабки ҳимояга қадар проф. М.Зияев ва доц.Турдиев А.С. лар томонидан ўрганилиб чиқилганлиги маълум қилинди.

М.Зияев: Ишнинг тўла яқунланганлигини ва магистрлик диссертацияси талабларига жавоб беришини таъкидлади.

Турдиев А.С.: Диссертация иши бўйича иккита мақола чоп этилгани ва ишнинг тўлиқ яқунланганлиги тўғрисида гапирди.

Қарор Қилинди: Магистрлик диссертацияси яқунланган деб ҳисоблансин. Муҳокамада келтирилган камчиликларни бартараф этиб Давлат аттестацияси комиссиясида ҳимояга руҳсат этилсин.

Кафедра мудири

Котиб



доц. Ёдгоров В.У.

асс. Абдувалиев З.М.

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС
ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**

Факультети: “Қурилишни бошқариш”

Кафедраси: “Иқтисодиёт ва кўчмас
мулкни баҳолаш”

2013/2014 ўқув йили

Талаба: Акрамова Н.Ю.

Илмий раҳбар:

и.ф.н.доц. Ёдгоров В.У.

**Мавзу: “Кўчмас мулкни инвестиция объекти сифатида баҳолашни
такомиллаштириш”
 (“Технолог” МЧЖ корхонаси мисолида)**

АННОТАЦИЯ

Мавзунинг долзарблиги. Иқтисодиёт тармоқлари корхоналарини модернизациялаш жараёларида катта ҳажмдаги инвестицияларни жалб қилиш талаб этилади. Инвестицион муносабатларни амалга оширишда эса бино ва иншоотлардан гаров кафолати сифатида фойдаланилганлиги сабабли кўчмас мулкни баҳолаш услубиётини такомиллаштириш ҳозирги куннинг ўта долзарб муоммоларидан бири ҳисобланади.

Ишнинг мақсади. Мазкур диссертация ишининг асосий мақсади инвестиция киритиш режалаштирилаётган кўчмас мулк объектини баҳолашга таъсир кўрсатувчи омилларни ўрганиш ва уларни баҳолаш амалиётини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқот ишида қуйидаги вазифалар бажарилган:

- инвестиция объектларини баҳолаш ҳисоботларини таҳлил қилиш орқали амалдаги услубий асослардаги камчаликларни аниқланган;
- инвестиция объектларини баҳолаш учун маълумот тўплаш тизимини такомиллаштириш йўллари кўрсатиб берилган;
- инвестиция объектларини баҳолаш жараёнини ташкил этувчи асосий элементлар асосида маблағ сарфини ҳисоблашни такомиллаштириш бўйича тавсиялар ишлаб чиқилган.

Тадқиқот объекти қилиб Тошкент шаҳридаги инвестиция киритилиши режалаштирилаётган “Технолог” МЧЖ корхонаси олинган.

Тадқиқот предмети инвестиция объекти ҳисобланувчи кўчмас мулкни баҳолаш муносабатлари.

Тадқиқот натижаларининг илмий жиҳатдан янгилик даражаси.

Бунда баҳолаш объекти ва ўхшаш корхоналарнинг бизнес қийматини мувофиқлиги асосий аҳамиятга эга. Мазкур илмий ишимизда **илмий янгилик** сифатида баҳолаш объекти ва ўхшаш корхоналарнинг хусусиятларига қараб баҳолашда бошқа турдаги мультипликаторларни қўллаш амалиёти ишлаб чиқилган.

Турли хил мультипликаторлардан фойдаланган ҳолда олинган натижаларга ҳар хил вазн коэффициентлари берилиб, бунда ҳисоб-

китобларда қўлланилган маълумотларнинг ишончлилигидан келиб чиқилган.

Диссертация ишининг **амалий тақлифлари сифатида** объектнинг ўртача тортилган киймат аниқлангандан сўнг (9-сон МБМСнинг 42-бандига асосан) унинг кийматига қуйидаги якуний тузатишлар киритилиши тақлиф этилган:

1. Агар киймат базаси сифатида инвестицияланган капиталдан фойдаланилган бўлса, узок муддатли қарздорлик учун тузатиш.

2. Хусусий айланма капиталнинг тақчиллигига (ортиқчалигига) тақдим этилган баланс маълумотиغا кўра корхона хусусий айланма капатели (яъни жорий активлар билан жорий мажбуриятлар ўртасидаги фаркни объектнинг аниқланган кийматига қўшиш.

3. Даромадни шакллантиришда ишга солинмаган активлар мавжудлигини инобатга олиб тузатиш киритиш. Кўрилаётган объектда ишга солинмаган активлар мавжуд бўлиб уларнинг кийматини объектнинг аниқланган кийматига қўшиш.

4. Корхона кативларининг ликвидлиги бўйича тузатиш киритиш (Ноликвид активлар ҳажмига нисбатан чегирма киритиш).

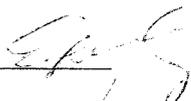
Тадқиқот натижаларининг амалий аҳамияти ва тадбиқи. Кўчмас мулкга тўғридан тўғри инвестиция киритиш натижасида таъсир кўрсатиш ишларини тўғри йўналтиришни таъминлаш йўллари амалиётда такомиллаштириш ҳамда «Кўчмас мулк иктисодиёти», «Кўчмас мулкни баҳолаш» каби иктисодий фанлар ва ўқув курсларини ўқитишда тадбиқ этиш мумкин.

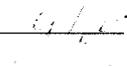
Иш тузилиши ва таркиби. Диссертация иши кириш, уч боб, хулоса ва тақлифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва иловалардан иборат бўлади.

Бажарилган ишнинг асосий натижалари. Инвестицияни турли вариантларни ишлаб чиқаришда, хар хил ёндашувларга асосланган, турли хил корхоналарни инвестиция лойиҳаларини таккослаш орқали, рақобатни кучайтириш ва унинг нархни оптимал шакллантиришга таъсирини камайтиришга эришилди.

Тадқиқот ишининг назарий ва амалий аҳамияти. Диссертацияда умумлаштирилган назарий хулосалар ва амалий тавсиялар, кўчмас мулк объектларини баҳолашни чуқур ўрганишга бағишланган. Тадқиқот объектини баҳолашда унга ўхшаш (аналог) объектларни оптимал танлаш ва таккослаш асосида баҳолаш орқали баҳолаш жараёнини соддалаштирилади.

Илмий раҳбар:

и.ф.н. доцент Ёдгоров В.У. 

Магистрант: Акрамова Н.Ю. 

**MINISTRY OF HIGH AND SECONDARY-SPECIALIZED EDUCATION
OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN
TASHKENT INSTITUTE OF ARCHITECTURE AND CONSTRUCTION**

Faculty: Construction management
Department: Management of economy
and immovable property

Student: Akramova N.Yu.
Scientific supervisor: candidate of
economic sciences,
docent Yodgorov V.U.

Years of education: 2013/2014

**Theme: «Development of assessment of immovable property as investment
object.»**

(on the basis of TEXNOLOG LLC Company)

ANNOTATION

Actuality (significance) of the theme. In the modernization process of companies of various branches of economy it is very crucial to attract large amount of investments. For the reason of the usage of building and constructions as security of accomplishing investment activities, the development of assessment methodology of immovable property is considered to be one of the most important issues of present day.

The aim of master's thesis: The main aim of the master's thesis is to investigate the factors which have influence on the assessment of immovable property which is planned to be invested in the process of investment activity, and to develop recommendations, suggestions on the improvement of its assessment practice.

The following tasks have been accomplished in the research work:

- Shortcomings of applied assessment methodological basics have been found through analysis of assessment reports of investment objects;
- Ways of development of information gathering system for the purposes of investment object assessment have been illustrated.
- Suggestions on the development of financial expenses' valuation on the basis of the assessment process elements of investment objects have been made.

Object of the research. TEXNOLOG LLC Company in Tashkent, which is planned to attract investment resources, has been chosen as the object of the research work.

Subject of the research is considered to be relations of assessment of immovable property as the investment object.

The degree of scientific innovation of the results of the research work.

In this case, conformity of the assessment object to the business value of similar companies has a main important role. In our research work for the purposes of assessment on the basis of characteristics of similar companies and assessment object. The usage practice of various multipliers has been developed as the scientific innovation of the work.

While deploying various multipliers, the obtained results has used different coefficient according to reliableness of information from accounting books.

It is recommended to make following final corrections to average price of the object (which is calculated in accordance with p.42 National Standards of Accounting 9):

1. If investment capital is used as the value base, it should deploy corrections related to long term bonds.

2. To add own floating capital of the company (difference between current assets and current obligations) on the basis of balance sheet about deficit of own floating capital.

3. To make corrections in consideration of unused assets in profit formation. To add their value to the value of the object incase of presence of unused assets of the object.

4. To make corrections related to liquidity of company assets (to set limitations to the volume of illiquid assets).

Practical significance and realization of the results of the research work. The results of the research work can be put into effect by the development of good organization of works which have influence on the process of direct investment to immovable property, and by usage in the academic courses and subjects of "Economy of Immoveable Property", "Immoveable Property Assessment" and others.

Structure and composition of the research work. the master's thesis work consists of Introduction, three chapters, conclusion and recommendations, list of used literature and annexes.

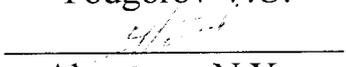
Main results of the research work. The strengthening of competition and decreasing its bad influence to price formation has been accomplished by comparison of investment project of different companies in the process of development various variants of investment resources.

Theoretical and practical significance of the research work. Unified theoretical and practical suggestions, recommendations are devoted to deep investigation of assessment of immovable property objects. Assessment process of the investigation object has been simplified by the choice and comparison of similar assessment objects.

Scientific supervisor:


candidate of economic sciences, docent
Yodgorov V.U.

Magister Student:


Akramova N.Yu.

Мундарижа

КИРИШ	3
I БОБ. ИНВЕСТИЦИЯ ОБЪЕКТИ ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ.	9
1.1. Инвестиция объектларини баҳолаш усуллари ва уларни қўллаш	9
1.2. Кўчмас мулк инвестиция объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилиш	14
1.3. Ўзбекистонда кўчмас мулкни инвестиция объектлари сифатида баҳолаш асослари	20
1.4. Биринчи боб бўйича хулоса	28
II БОБ. “ТЕХНОЛОГ” МЧЖ КОРХОНАСИНИ ТУРЛИ ЁНДАШУВЛАР АСОСИДА БАҲОЛАШ	30
2.1. “Технолог” МЧЖ корхонаси ҳақида қисқача тавсифи	30
2.2. “Технолог” МЧЖ корхонасини баҳолашда харажатлар нуқтаи назардан ёндашиш	35
2.3. “Технолог” МЧЖ корхонасини баҳолашга қиёсий ёндашув	51
2.4. “Технолог” МЧЖ корхонасини баҳолашда даромад ёндашуви асосида ҳисоблаш	59
2.5. Обектнинг оптимал баҳосини шакллантиришга таъсир қилувчи омиллар таҳлили	66
2.6. Иккинчи боб бўйича хулосалар	68
III БОБ. ИНВЕСТИЦИЯ КИРИТИШ МАҚСАДИДА КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ	69
3.1. Инвестиция объектларини баҳолаш учун маълумот тўплаш tizimini такомиллаштириш йўллари	69
3.2. Инвестиция объектларини баҳолашда ташкил этувчи асосий элементларга маблағ сарфини ҳисоблаш	74
3.3. Учинчи боб бўйича хулосалар	82
ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР	83
Фойдаланилган адабиётлар рўйхати	86
ИЛОВА	89

КИРИШ

Мавзунинг долзарблиги. 2011 йилда иқтисодийимизнинг реал секторларига қарийб 2 миллиард 900 миллион доллар ҳажмида хорижий инвестициялар жалб қилинди, уларнинг 78,8 фоизи тўғридан-тўғри хорижий инвестициялардир. Капитал қўйилмаларни молиялаштириш манбалари ва улардан фойдаланиш борасида ижобий сифат ўзгаришлари рўй бермоқда. Жами инвестицияларнинг 73 фоиздан ортиғи мамлакатимизнинг ички манбалари ҳисобидан – корхоналар ва аҳоли маблағлари, инвестиция жараёнларида тобора фаол иштирок этаётган тижорат банклари кредитлари, шунингдек, давлат бюджети ва бюджетдан ташқари жамғармалар маблағлари ҳисобидан шакллантирилмоқда. Жами инвестицияларнинг 73,5 фоиздан ортиғи ишлаб чиқариш қувватларини барпо этишга йўналтирилмоқда. Инвестицияларнинг қарийб 45,3 фоизи замонавий, юксак самарали асбоб-ускуналар харид қилишга йўналтирилгани айниқса муҳимдир¹.

Маърузада қайд этадики, глобал иқтисодийда жиддий муаммолар сақланиб қолаётганлигига қарамай, 2012 йилги иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор вазифаларини амалга ошириш натижасида иқтисодий ривожланишнинг барқарор юқори суръатлари, макроиқтисодий мутаносиблик, аҳоли ҳаёт даражасининг барқарор ўсиши ва мамлакатнинг жаҳон бозоридаги мавқеини мустаҳкамлаш таъминланди. Ялпи ички маҳсулотга нисбатан 22,9 фоизни ташкил этган асосий капиталга инвестициялар ҳажмининг ошиб бориши иқтисодий ўсиши барқарор юқори суръатларининг ва унинг тузилмаларини диверсификациялашнинг асосий манбаи бўлди. 11,7 миллиард долларга тенг миқдорда ёки 2011 йилдагига қараганда 14 фоиз кўп инвестициялар жалб этилди. Барча инвестицияларнинг 22 фоиздан ортиғини ёки 2,5 миллиард доллардан ортиқни хорижий инвестициялар ташкил этди, улардан 79 фоиздан ортиғи тўғридан-тўғри хорижий инвестициялардир. Барча инвестицияларнинг 74 фоизга яқини

¹ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг 2011 йилнинг асосий яқунлари ва 2012 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси // **БИРЖА** Иқтисодий газета № 8 (1419) Шанба 2012 йил 21 январь.

ишлаб чиқариш қурилишига йўналтирилди. 205 та инвестиция лойиҳасини амалга ошириш тугалланди².

2014 йилнинг 1 январидан бошлаб Марказий банкнинг қайта молиялаш ставкаси 12 фоиздан 10 фоизга туширилди.

Ҳеч муболағасиз айтиш мумкинки, 2014 йил саноат соҳасида юксак технологияларга асосланган ва замонавий муҳим объектлар ва қувватларни ишга тушириш, инвестицияларни ошириш ва такомиллаштириш йили бўлади.

Молиялашнинг барча манбалари бўйича капитал қўйилмаларнинг умумий ҳажми 14 миллиард 300 миллион долларни ташкил этади ва бу кўрсаткичнинг ўтган йилга нисбатан 10,1 фоизга ўсиши таъминланади, асосий капиталга киритиладиган инвестициялар ҳажми ялпи ички маҳсулотга нисбатан 2013 йилги 23 фоиз даражасида сақлаб қолинади.

Барча инвестицияларнинг 73 фоиздан ортиғи ишлаб чиқариш объектларини барпо этишга, капитал қўйилмаларнинг қарийб 40 фоизи машина ва ускуналар сотиб олишга йўналтирилади.

Жорий йилда 3 миллиард 900 миллион доллардан зиёд хорижий инвестиция ва кредитларни ўзлаштириш, уларнинг ҳажми ўтган йилга нисбатан 29 фоизга ўсишини таъминлаш мўлжалланмоқда.

Хорижий инвестицияларнинг умумий ҳажмида тўғридан-тўғри инвестициялар қарийб 69 фоизни ташкил этиши ва уларнинг ҳажми 2014 йилда 22,4 фоизга ортиши алоҳида эътиборга лойиқ.³

Мамлакатда мавжуд ишлаб чиқариш қувватларини янгилашга инвестиция киритиш биринчи галда уларнинг реал вақт кесимидаги бозор қийматини баҳолаш ҳамда қайти тиклаш учун киритиладиган инвестициялар ҳажмини аниқлашни тақозо этади. Мазкур жараёнлар инвестиция киритилиши режалаштирилаётган кўчмас мулкни баҳолаш орқали амалга

² Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси мажлисининг Қарори, 2012 йилда республикани ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2013 йилги иқтисодий дастурнинг асосий устувор вазифалари тўғрисида. Тошкент, 21.01.2013.

³ Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислам Каримовнинг мамлакатимизни 2013 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2014 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Тошкент, 17.01.2014.

оширилади. Шу сабабли, иқтисодиёт тармоқларидаги инвестиция киритилиши режалаштирилаётган кўчмас мулк объектлари фаолиятини ўрганиш ва улар қийматини шакллантириш вазифаси ҳозирги кунда муҳим аҳамиятга эга.

Ривожланган мамлакатлар амалиёти таҳлили шуни кўрсатадики, инвестиция жалб қилмай туриб, иқтисодиётни етарли даражада ривожлантириб бўлмайди. Ана шуни эътиборга олиб ҳукуматимиз мамлакатда инвестицион фаолиятни шакллантиришга шароит яратиш, уни тезлаштириш ва рағбатлантириш мақсадида бир қатор қонунлар ишлаб чиқиб, уларни ҳаётга татбиқ қилмоқда.

Мамлакатимизда инвестицион объектлар фаолиятини шакллантириш учун қулай шароитлар яратилган, булар энг аввало, тадбиркорликни ҳуқуқий белгилаб берадиган, хусусий мулкчилик ва рақобатчиликни ҳимоя қиладиган қонунлар базаси яратилганлиги, инвестиция объектлар фаолияти жараёнларини қўллаб-қувватловчи инфратузилманинг мавжудлиги, сиёсий барқарорлик, қулай жўғрофий жойлашув, бой минерал хом-ашё ресурсларини ривожлантириш учун кенг имкониятлар мавжудлиги, энг муҳими, малакали ишчи кучи ресурслари ҳамда катта ҳажмдаги сотиш бозори каби омилларга эга эканлиги яққол кўзга ташланади.

Қулай инвестицион фаолиятни шакллантиришда яна бир муҳим омил бозор муносабатларининг ривожланган даражаси ва макроиқтисодий барқарорликдир. Ўзбекистонда бозор иқтисодиётига босқичма-босқич ўтиш қўйидаги имкониятларни вужудга келтирди: макроиқтисодий барқарорликни таъминлаш; давлат бюджети тақчиллигини камайтириш, бу инфляция жараёнини пасайтиради; иқтисодий ўсишнинг базавий соҳаларини вужудга келтириш ва ривожлантириш; банк тизимини янада такомиллаштириш инвестиция фаолиятини яхшилашга катта имконият яратади.

Бозор иқтисодиёти шароитида мулкчилик муносабатларининг ўзгариши ва хусусий мулкнинг вужудга келиши кўпгина соҳалар каби кўчмас мулк бозори ва баҳолаш фаолияти ривожланишига туртки бўлди. Шунингдек кредит муносабатларининг ривожланиши ҳам баҳолаш фаолиятига бўлган эҳтиёжни янада кучайтириди.

Лекин инвестиция объектлари қийматини баҳолашда бир қанча муаммолар вужудга келмоқда. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга омилларининг ўзгарувчанлиги ва қиёслама усулни қўллашда муаян маълумотлар баъзасининг йўқлиги таъсир кўрсатмоқда.

Мамлакат бозорида кўчмас мулкни баҳолаш муносабатларини янада ривожлантириш ҳамда инвестицияларни жалб қилишни яхшилаш мақсадида айнан инвестиция киритиладиган кучмас мулк объектларини баҳолаш услубиётини такомиллаштириш ҳозирги куннинг **долзарб муоммоларидан** бири ҳисобланади.

Мавзунинг ўрганилганлик даражаси. Кўчмас мулкни баҳолаш ва кўчмас мулк иқтисодиёти масалаларини ўрганиш борасида дунёда бир катори изланишлар олиб борилган. Жумладан, Европа ва Марказий Осиёлик олимлар Я.В.Щетинин, В.Ю.Рослов, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанов, Д. А. Лапченко, А. Н. Асаул, С.С.Василенко, Н.Е.Симионова, В.А.Прорвич, Кен Макэлрой, И.Х.Наназашвили, М.А.Федотова, И.В.Гранова В.А.Литовченко, М.М.Соловьев, Д.А. Шевчук, Калачева С.А., А.В. Татарова, С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Н. В. Буланова, Тэпман Л.Н, А. В. Каминский, Ю. И. Страхов, Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанова, В.Б.Железный, Е. М. Трейгер, Грибовский СВ., Ордуэй Николас, Е.П.Ким, Фридман Джек томонидан кўчмас мулк билан боғлиқ турли иқтисодий масалалар тадқиқ қилинган. Мазкур масалада Ўзбекистонлик олимлар Б.Ю. Ҳодиев, А.Н.Кравченко, Н.Ж. Туйчиев, Г.И.Ганиева, Ф.М. Матмуродов, Т.Б. Ахмеджанов, А.А. Фаттахов, И.М. Юлдашев, Б.Б. Беркинов, К.Б.Ганиев, Р.Ҳ. Алимов, В.У.Ёдгоров, Д.Я. Бутунов ва бошқалар илмий ишларида тадқиқ этилган.

Магистрлик диссертациясининг мақсади. Мазкур диссертация ишининг асосий мақсади инвестиция киритиш режалаштириладиган кўчмас мулк объектини баҳолашга таъсир кўрсатувчи омилларни ўрганиш ва инвестиция киритиш режалаштириладиган кўчмас мулк объектларини баҳолаш амалиётини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Ишнинг мақсадидан келиб чиққан ҳолда куйидагилар асосий вазифа сифатида белгиланади:

- инвестиция объекти сифатида кўчмас мулкни баҳолашнинг услубий ва назарий асосларини ўрганиш;
- инвестиция объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни қайта ишлашнинг ўзига хос эиҳатларини ўрганиш;
- инвестиция объектларини баҳолаш ҳисоботларини таҳлил қилиш ва уларда қўлланган методлари ва усулларни таҳлил қилиш;
- инвестиция объектини баҳолашда харажатлар нуқтаи назардан ёндашиш ўзига хос жиҳатларини таҳлил қилиш;
- инвестиция объектини баҳолашга қиёсий ёндашувни қўллаш йўли билан ўрганиш;
- инвестиция объектини баҳолашга даромад ёндашувни қўллаш йўли билан таҳлил қилиш;
- объектнинг оптимал баҳосини шакллантиришга таъсир қилувчи омилларни таҳлил қилиш;
- инвестиция объектларини баҳолаш учун маълумот тўплаш тизимини такомиллаштириш йўллари ишлаб чиқиш;
- инвестиция объектларини баҳолашда ташкил этувчи асосий элементларга маблағ сарфини ҳисоблашга тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот объекти. Тошкент шаҳридаги инвестиция киритилиши режалаштирилаётган кўчмас мулк объекти.

Тадқиқот предмети. Инвестиция объекти ҳисобланувчи кўчмас мулкни баҳолаш муносабатлари.

Тадқиқотнинг методологик ва назарий асоси бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг қарорлари, фармонлари ва асарлари, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Вазирлар Маҳкамаси қарорлари, Давлат мулк қўмитаси томонидан жорий этилган меъёрий ҳужжатлари, Ўзбекистон Республикаси Мулкни Баҳолаш миллий стандартлари, ватанимиз ҳамда хорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, баҳолаш фаолиятига оид чоп этилган иқтисодий адабиётлар

ташқил этади. Шунингдек, илмий ишда Ўзбекистон Республикасида чоп этилаётган журналлар, газеталар, статистик маълумотлардан фойдаланилади.

Тадқиқотнинг услуби. Илмий-тадқиқот ишида илмий мушоҳода, киёсий таҳлил, маълумотларни гурухлаш, график таҳлил, иқтисодий-математик усуллар ва бошқа илмий усул ҳамда услубий қўлланмалардан фойдаланилади.

Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти шундаки, диссертацияда умумлаштирилган назарий хулосалар ва амалий тавсиялар, кўчмас мулк объектларини баҳолашни чуқур ўрганишга бағишланган. Кўчмас мулкга тўғридан тўғри инвестиция киритиш натижасида таъсир кўрсатиш ишларини туғри йўналтиришни таъминлаш йўллари диссертациянинг назарий хулосалари ва амалий натижаларидан инвестиция объекти ҳисобланувчи кўчмас мулк баҳолаш амалиётини такомиллаштиришда ҳамда «Кўчмас мулк иқтисодиёти», «Кўчмас мулк баҳолаш» каби иқтисодий фанлар ва ўқув курсларини ўқитишда фойдаланиш мумкин.

Диссертация ишининг таркибий тузилиши. Диссертация иши кириш, уч боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва иловалардан иборат бўлади.

I БОБ. ИНВЕСТИЦИЯ ОБЪЕКТИ ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ

1.1. Инвестиция объектларини баҳолаш методлари ва уларни қўллаш

Ўзбекистон Республикасида инвестицияларни жалб этиш борасидаги зарурий шарт-шароитларнинг ҳуқуқий асосини яратишга йўналтирилган қонунчилик базасини такомиллаштириш бўйича ишлар изчиллик билан амалга оширилмоқда. Хорижий инвестицияларни тартибга солувчи бир қатор қонунлар орқали қулай инвестиция фаолияти яратилган.

Агарда қонунчилик базаси инвестиция фаолиятининг муҳим таркибий қисми деб қаралса, республикада давлат мустақиллигига эришилгандан кейинги қисқа давр ичида хорижий инвестицияларни жалб қилиш учун қулай инвестиция фаолиятини яратиш мақсадида хорижий шерикларнинг Ўзбекистон билан ҳамкорлик истикболини ва узоқ муддатлилигининг кафолати бўлиб хизмат қилувчи ҳуқуқий кафолат ва имтиёзларининг кенг тизими яратилган. Бу борада қабул қилинган қонун ҳужжатлари, Президент Фармонлари ва ҳукумат қарорлари билан иқтисодий фаолият эркинлиги ва хусусий мулкнинг дахлсизлиги таъминланган, уни такомиллаштириш бўйича фаол ва узлуксиз ишлар олиб борилмоқда.

“Республикада қулай инвестиция фаолиятини шакллантириш бўйича ишларни янада кучайтириш бундан буён ҳам бизнинг узоқ муддатга мўлжалланган стратегик вазифамиз бўлиб қолаверади”⁴-деб, таъкидлаган эди Президент Ислом Каримов.

Мамлакатимизда яратилаётган қулай инвестиция фаолияти, сиёсий барқарорлик ва республикалардаги мавжуд бой табиий, минерал-ҳом ашё ва катта меҳнат ресурслари иқтисодиётнинг тўқимачилик, озиқ-овқат, кимё, телекоммуникация, автомобилсозлик, қурилиш материалларини ишлаб чиқариш, қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини қайта ишлаш ва бошқа

⁴-И.Каримовнинг “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. Т., “Ўзбекистон”, март, 2009 йил.

секторларга тўғридан-тўғри инвестициялар ҳажмини оширишга имкон беради.

Юртбошимизнинг “2010 йил Ватанимиз тараққиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади” мавзусидаги маърузасида таъкидланганидек, жами инвестицияларнинг 73 фоиздан ортиғи мамлакатимизнинг ички манбалари ҳисобидан – корхоналар ва аҳоли маблағлари, инвестиция жараёнларида тобора фаол иштирок этаётган тижорат банклари кредитлари, шунингдек, давлат бюджети ва бюджетдан ташқари жамғармалар маблағлари ҳисобидан шакллантирилган.

Олиб борилган тизимли ишлар ва оқилона инвестиция сиёсати туфайли ўтган 2011 йилда ўнлаб замонавий корхоналар ишга тушурилди. Хусусан, “Женерал Моторс Павертрэйн Ўзбекистон” қўшма корхонасида юқори технологиялар асосида автомобиль генератори ва компрессорлари ишлаб чиқариш бўйича қувватлар барпо этилди, энергияни тежайдиган лампалар ишлаб чиқариш бўйича учта лойиҳа амалга оширилди.

Шулар қаторида “Зенит электроникс” қўшма корхонасида “Самсунг” кир ювиш машиналари ишлаб чиқариш ўзлаштирилди. Айни пайтда маиший газ плиталари, кондиционерлар, электр пилесослар ва бир қанча бошқа маҳсулотлар ишлаб чиқариш йўлга қўйилди.

“Муборак газни қайта ишлаш заводи” унитар шўъба корхонасида суюлтирилган газ ишлаб чиқариш ҳажмини кўпайтириш мақсадида пропан-бутан аралашмаси қурилмасининг биринчи навбатини, Самарқанд вилоятида “MAN” юк ташиш машиналари ишлаб чиқариш бўйича янги мажмуанинг дилерлик марказини бунёд этиш ишлари якунига етказилди.

Навобий иссиқлик электр станциясида буғ-газ қурилмасини барпо этиш, Ўзбекистон – Хитой газ қувурининг учинчи йўналиши каби йирик лойиҳаларни амалга оширишда қурилиш-монтаж ишлари қизғин паллага кирди.

2012 йилда молиялаштиришнинг турли манбалари ҳисобидан 14084 иш ўрнига эга бўлган жами 1006 та ишлаб чиқариш объекти фойдаланишга топширилди. Булар 1.1-жадвалда кўрсатилган:

2012 йилда молиялаштирилган турли манбалар.

<i>№</i>	<i>Тармоқлар ва соҳалар</i>	<i>Фойдаланишга топширилган объектлар сони</i>	<i>Яратилган ишчи ўрини, киши</i>
1.	Ёғочни қайта ишлайдиган соҳа	41	221
2.	Енгил ва текстил саноати	235	6658
3.	Машинасозлик саноати	17	409
4.	Озиқ-овқат саноати	352	2550
5.	Қурилиш моллари ишлаб чиқариш соҳаси	278	3234
6.	Қишлоқ ва сув хўжалиги соҳаси	2	7
7.	Фармацевтика саноати	4	137
8.	Кимё саноати	11	139
9.	Бошқа тармоқлар	66	729

Ўтган йил мобайнида телекоммуникация тизимини ривожлантиришга қаратилган бир қатор лойиҳаларни амалга ошириш ишлари давом эттирилди. Хусусан, Жиззах – Булунғур йўналиши бўйлаб 73 километр узунликдаги оптик толали алоқа линияси ўтказилди, мобиль алоқа ва Интернет тармоғи кўлами тобора фаол кенгайиб бормоқда. Юртимизда аҳолига рақамли телевидение хизмати кўрсатиш ҳажми 38 фоизга етгани ҳам шу борадаги улкан ишларимизнинг амалий натижасидир.

Инвестиция фаолиятни ташкил этувчи элементлар ва шакллантириш механизмларини ўрганиш натижасида республикада инвестиция жозибадорлигининг шаклланиш алгоритмининг тарзида кўрсатиш мумкин.



1.1-расм. Республикада инвестиция жозибаторлигининг шаклланиш алгоритмини схемаси.

Республикада инвестиция жараёнларини ривожлантиришнинг муҳим омили бўлиб давлат ҳокимияти органларининг республиканинг инвестицион жозибаторлигини яратишдаги фаоллиги ҳисобланади. Республиканинг инвестицион жозибаторлиги дейилганда республиканинг ўзига хос

инвестицион салоҳияти ва таваккалчилик даражасидан келиб чиққан ҳолда натижа килиниши мумкин бўлган инвестиция қўйилмаларининг ҳажми тушунилади. Республиканинг инвестиция салоҳияти қанчалик юқори бўлса ва ундаги инвестицион фаолият rischi шунчалик паст бўлса, инвестиция натижадорлиги шунчалик юқори бўлиб бунинг натижасида инвестиция фаоллиги ҳам шунчалик юқори бўлади. Республикада инвестиция натижадорлигини бошқариш республикавий ҳукумат органларидан мақсадга мувофиқ инвестицияларнинг самарадорлигини ва ишончилигини оширадиган, барча даражалардаги фаолиятларнинг аниқлигини таъминлайдиган, самарали инвесторлар бўйича протекционизм муносабатлари мезонига таъсирини талаб қилади.⁵

Бозор ислохотларининг дастлабки йилларида бозор инфратузилмаси ва хусусий мулкчилик тизимининг шакланмаганлиги, айрим озиқ-овқат товарларини четдан олиб келишга бўлган боғлиқлик, аҳоли турмуш даражасининг пастлиги ва бошқа объектив омиллар республикада бозор муносабатларига ўтиш жараёнида бир мунча қийинчиликлар туғдирди. Шу сабабли республикада инвестиция сиёсати асосан саноатда таркибий ўзгаришларга, аввало импорт ўрнини босувчи маҳсулотларни ишлаб чиқаришни ривожлантиришга ва асосий ишлаб чиқариш тармоқлари (ёқилғи энергетика, машинасозлик, қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини ишлаб чиқариш, озиқ-овқат) маҳсулотларини экспорт қилишга йўналтирилди.

Хорижий инвестицияларни жалб қилишга йўналтирилган фаолиятларнинг самарали амалга оширилиши ўз навбатида барча ҳудудларнинг ЯХМнинг ва республика ЯИМнинг барқарор ва динамик ўсишини таъминлашга, иқтисодиётда таркибий ўзгаришларни янада чуқурлаштиришга, стратегик ижтимоий дастурларнинг тўлиқ кўламли реализациясига ўз ҳиссасини қўшишга, мавжуд табиий, минерал-хом ашё, молиявий, моддий ва меҳнат ресурсларидан рационал фойдаланиш йўли билан янги иш жойларини яратишга имкон берди.

⁵ Турдиев А.С. Инвестицион фаолият бошқарувини такомиллаштириш йўллари/-Т:НИИЭиРПС,1994.

Республикада иқтисодийга республика бюджетидан ва бюджетдан ташқари фондлардан, корхона ва аҳоли маблағлари, банк кредитлари, шунингдек, хорижий инвестициялар ва кредитларни жалб этилмоқда.

Ўзбекистон Республикаси қонунларидаги кафолатлар давлатнинг хорижий инвесторлар ҳуқуқининг кафолати ҳисобланишини ва чет эл инвестициялари национализация ва реквизиция қилиниши мумкин эмаслиги, табиий офатлар, авариялар, эпидемиялар, эпизоотиялар бундан мустасно эканлиги ҳақидаги фактларни ўз ичига олади. Қорақалпоғистон Республикасида инвестицион салоҳиятни шакллантиришда кўп йиллик кўжалик фаолияти жараёнида йиғилган республиканинг инфратузилмавий рўзлаштирилганлиги, аҳолининг инновацион ва интеллектуал салоҳияти каби омиллар таъсир кўрсатади.

1.2. Кўчмас мулк инвестиция объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш ва уларни таҳлил қилиш

Корхона инвестицияларини бошқариш, корхона эгалари манфаатларидан келиб чиққан ҳолда амалга оширилади. Устуворлиги бўйича бошқарув қарорларини қабул қилиш, акциядорлар томонидан корхонани ташкил этилишида белгиланади. Бунда одатда асосий мақсад корхона капиталлаштирилган қийматини ўстириш йўли билан, унинг нархини максималлаштиришдир. Ушбу мақсадга эришиш учун, корхона молияларини бошқариш доирасида қуйидаги учта асосий йўналиш бўйича қарорлар қабул қилиниши лозим:

- инвестициявий сиёсат;
- маблағлар манбаларини бошқариш (яъни маблағларни қаердан олиш керак ва молиялаштириш манбаларининг оптимал тузилмаси қандай);
- дивиденд сиёсати.

Инвестициявий бошқаришда асосий эътибор пул қўйилмаларининг таҳлили ва ушбу таҳлил билан боғлиқ саволларга қаратилиши лозим.

Шундай қилиб, инвестицион бошқарувчи томонидан ечиладиган асосий муаммо сифатида, корхона фаолиятини молниялаштириш масаласи қаралади.

Аралаш (бозорни-тартибга солиш туридаги) иқтисодийни барпо этилиши, корхона учун принципал янги кўринишга эга бўлган айрим фаолият турлари билан боғлиқ бўлади. Пул маблағларини самарали қўйиш, шулар жумласидандир.

Капитал қўйилма объектини танлаш, инвестицияни бошқа муқобил вариантлар билан биргаликда кўришни назарда тутати, шунинг учун ҳам бирор-бир инвестициявий лойиҳанинг муваффақияти ёки муваффақиятсизлигида жуда кўп кишилар ва гуруҳлар ўз манфаатига эга бўлади. Аммо улардан энг муҳимлари, корхонанинг жорий фаолияти билан ва унинг ривожланиш истиқболлари билан боғлиқ бўлганларидир. Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган муҳим бўлган кўрсаткич ва нисбатлар тизими бу масалага бирмунча ойдинлик киритади.

Барча манфаатдор шахсларни қондирувчи турли хил кўрсаткичларни ҳисоблаш учун муайян воситалар лозим бўлади:

- классик услублар; баланс услуби, омилларнинг изоляция қилинган сонини ажратиш, фоиз миқдори, оддий ва мураккаб фоизлар, дисконтлаш, тузилмавий коэффициентли таҳлил ва ҳ.;
- иқтисодий статистиканинг анъанавий услублари; ўртача ва нисбий миқдорлар, индексли, динамик қаторларни ишлашнинг элементар услублари ва ҳ.;
- алоқаларни ўрганишнинг математик-статистик услублари: ўйинлар ва оммавий хизмат кўрсатиш назарияси, чизиқли ва динамик дастурлаш, бирламчи омилли тизимларни расмийлаштириш ва моделлаштириш, корреляцион-регрессион таҳлил, матрицали таҳлил ва ҳ.

Ўзбекистон молиявий бозори ва унинг статистик базаси ривожланиши билан, инвестициявий операциялар ва қарор қабул қилиш назариясининг мураккаброқ услубларидан ҳам фойдаланишни йўлга қўйиш мумкин.

Ўзбекистон жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози ҳукм сураётган бир шароитда ҳам улкан хорижий инвестициялар йўналтирилаётган мамлакатлар қаторидан жой олмоқда. Бунга, албатта, мамлакатимизда олиб борилаётган ва узок стратегик мақсадларни кўзлаган инвестиция дастурлари ҳамда қулай инвестиция муҳити яратилгани асосий омил бўлмоқда. Давлат инвестиция дастурлари доирасида жалб қилинган хорижий инвестициялар ҳажми 2011 йилда 2006 йилга қараганда қарийб тўрт баробарга кўпайган. 2011 йилда тўғридан-тўғри инвестициялар умумий хорижий инвестицияларнинг қарийб 78,8 фоизини ташкил этган. Бу энг аввало Президентимиз томонидан мамлакатни модернизация қилиш ва иқтисодиётни диверсификация этиш жараёнининг тўғри ва аниқ олиб борилаётгани натижасидир.

1.2-жадвал.

2005-2011 йилларда инвестициялар таркибининг ўзгариши, фоизда.

№	Молиялаштириш манбалари	2005 й.	2006 й.	2007 й.	2008 й.	2009 й.	2010 й.	2011 й.
1.	Давлат бюджети	12,7	10,7	9,0	9,0	8,1	7,4	5,1
2.	Чет эл инвестициялари	19,2	19,0	22,8	25,8	32,4	28,8	25,3
3.	Корхоналар ва аҳоли маблағлари	60,3	60,0	59,0	53,9	46,9	47,3	49,0
4.	Бошқа манбалар	7,8	10,3	9,2	11,3	12,6	16,5	20,6

Бугунги кунда мамлакатимизни, аввало, иқтисодиётимизни ислоҳ этиш, эркинлаштириш ва модернизация қилиш, унинг таркибий тузилишини диверсификация қилиш борасида амалга оширилаётган, ҳар томонлама асосли ва чуқур ўйланган сиёсат бизни инқирозлар ва бошқа таҳдидларнинг салбий таъсиридан ҳимоя қиладиган кучли тўсиқ, айтиш мумкинки, мустаҳкам ва ишончли ҳимоя воситасини яратди⁶.

Иқтисодиётдаги таркибий ислохотларни янада чуқурлаштириш, корхоналарнинг инвестицион фаолиятини янада жонлантириш, хорижий

⁶ Ислон Каримов. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шафқатида уни баргараф этишнинг йўллари ва чоралари. – Т.: Ўзбекистон, 2009. – 31 б.

инвестицияларни, аввало тўғридан-тўғри хорижий инвестицияларни кенг жалб этиш ва улардан самарали фойдаланиш, ишлаб чиқаришни модернизация қилиш, техник ва технологик қайта қуроллантириш, янги иш ўринларини шакллантириш ва шу асосда миллий иқтисодиётимизни барқарор ва жадал ривожлантиришни таъминлаш мақсадида республика бюджетидан катта миқдорда маблағлар ажратилмоқда.

Инвестиция бозори инфратузилмасини шакллантиришда иқтисодий субъектларнинг инвестиция ва молиявий эҳтиёжларига хизмат кўрсатиш бўйича кенг имкониятларга эга бўлган тижорат банклари, банкдан ташқари молиявий ташкилотлар, инвестиция фондлари ва бошқа молиявий воситачилар муҳим роль ўйнайди. Шуларни эътиборга олиб, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 29 декабрда “Ўзбекистон Республикасининг 2011 йилга мўлжалланган инвестицион дастури тўғрисида”ги 1455-сонли қарори қабул қилинди.

Бозор иқтисодиётининг барча субъектлари, ўзини такрор ишлаб чиқариши жараёнида у ёки бу даражада инвестициявий фаолият билан боғлиқ бўлади. Инвестициялаш тўғрисида қарор қабул қилиш турли хил амиллар билан мураккаблашади:

- инвестиция тури;
- инвестициявий лойиҳа қиймати;
- инвестициялаш учун мумкин бўлган молиявий ресурсларнинг экланганлиги;
- қарор қабул қилиш билан боғлиқ таваккалчилик ва ҳ.

Шу билан бирга, қарор қабул қилаётганда, тартибга солинадиган бозор муносабатларида ҳам тасодиф элементлари мавжуд эканлигини ёдда тутиш лозим бўлади. Шунинг учун ҳам, корхона ва тармоқ захирасида, бозор муносабатларининг турли вариантларини эътиборга олувчи, хўжалик механизмини барпо этишнинг турли хил муқобил вариантлари бўлиши лозим.

Молиявий бозорлар, молиявий ва кредит ресурсларини иқтисодиётнинг энг самарали ва фойдали тармоқларига йўналтирган ҳолда, ишлаб чиқаришни тартибга солувчи асосий воситалардан бирига айланади.

Шунинг учун, муаллиф нуктаи назаридан, бозор шароитидаги корхонанинг молиявий механизми жуда ҳам ҳаракатчан бўлиши лозим. Бозор стандартларга қарамайди, у бозор муносабатларини олдиндан прогноз қилувчи, молиявий тақсимот ва фондларни шакллантиришнинг эгилувчан тизимига муҳтождир.

Инвестициялар заруриятини белгилаб берувчи сабаблар турлича бўлади. Ҳар бир инвестициявий лойиҳа доирасидаги масъулият даражаси ҳам турлича. Агарда мавжуд ишлаб чиқариш қувватларини янгилаш мақсад қилиб қўйилган бўлса, бундай қарор тез ва деярли таваккалчиликсиз қабул қилиниши мумкин. Асосий фаолиятни кенгайтириш тўғрисида қарор қабул қилиш лозим бўлганда эса, вазифа мураккаблашади. Чунки бунда қатор янги омилларни эътиборга олиш керак:

- товарлар бозоридаги корхона мавқеининг ўзгариши мумкинлиги,
- моддий,
- меҳнат ва молиявий ресурсларнинг қўшимча ҳажмларини жалб қилиш имконияти,
- янги бозорларга кириб бориш имкониятлари ва ҳ.

Инвестициявий хусусиятга эга қарорларни қабул қилиш турли хил услубларга асосланган. Аммо универсал ва ҳар қандай вазият учун тўғри келадиган услуб мавжуд эмас. Шунга қарамасдан, расмий услублар ёрдамида олинган маълум даражада шартли миқдор баҳоларига эга бўла туриб қарор қабул қилиш осонроқдир.

Инвестициявий таваккалчиликни тўғри ва объектив баҳолаш учун кенг ахборот базаси талаб қилинади. Унинг асосий манбалари бўлиб қонунчилик ҳужжатлари ва меъёрий ҳужжатлар, бирламчи бухгалтерия ҳисоби маълумотлари, тезкор ва статистик ҳисобот материаллари, маркетинг ахбороти, муҳандис-технологик ҳужжатлар, аудиторлик ва консалтинг корхоналарининг хулосалари хизмат қилади.

Ва ниҳоят, таваккалчилик омили ҳам муҳимдир. Инвестициявий фаолият ҳар доим ноаниқлик шароитларида амалга оширилади, ва унинг даражаси ўзгарувчан бўлиши мумкин. Асосий фондларни харид қилиш зақтида, ҳеч қачон ушбу операциянинг иқтисодий самарасини аниқ олдиндан

этиб бўлмайди. Шунинг учун ҳам кўпгина қарорлар интуитив тарзда қабул қилинади.

Таваккалчиликни аниқлаш субъектив фикрлар, эксперт хулосалари ва таъқослама таҳлил услубларини қўллашга асосланиши мумкин. Аммо, инвестициялашдан олдинги тадқиқотларда, лойиҳавий таваккалчиликни фикдорий ўлчаш жараёнлари устуворликга эга бўлиши лозим. Уларнинг асосийлари: зарарсизлик даражаси таҳлили, эҳтимолий тақсимотлар баҳоси, имитацион моделлар таҳлили, таваккалчиликни субъектив тартибга солиш жараёнлари, аниқлик эквивалентларини қўллаш ёндашуви, қарорлар дарахти, стандарт чекланишлар ва вариация коэффициентлари таҳлили.

Муайян корхонага тегишли бўлган, таваккалчиликнинг умумий даражасини баҳолаш айниқса муҳим. Молиявий менежментда ушбу тушунча тизимли ва тизимли бўлмаган таваккалчилик йиғиндиси билан аниқланади.

Тизимли бўлмаган таваккалчилик деганда, кутилаётган натижаларни олиш ноаниқлиги тушунилади, ва у турли хил инвестициявий лойиҳаларни яхши диверсификацияланган инвестициявий портфелга киритиш ҳисобига нолга тенг бўлиши мумкин.

Таваккалчиликнинг макроиқтисодий омиллари таъсирига асосланганлиги сабабли диверсификация қилинмайдиган тизимли таваккалчилик, алоҳида эътиборга лойиқ. Инвестицияларни тайёрлаш жараёнида тизимли таваккалчиликни ҳисобга олиш учун молиявий таҳлилчилар таваккалчилик ва рентабеллик ўзаро алоқаси модели, ҳамда молиявий арбитраж назарияси доирасида ишлаб чиқилган моделларни қўллашади.⁷

Молиявий қарорларни қабул қилиш мезонлари, қоидалар тизимини шакллантириш ва такомиллаштиришга бўлган қараш микроиқтисодий моделларни билишни талаб қилади. Шунинг учун ҳам, у ёки бу моделдан фойдаланиш ва уни қўллашни тарихини кўриб чиқиш мумкин.

⁷ Щербакова А. Экономика недвижимости. - Феникс, 2002.

Инвестициявий қарорларни қабул қилиш асосида дисконтлаш техникасидан фойдаланиш, ёки дисконтланган пул оқими тамойили ётади. Дисконтланган пул оқими тамойилидан фойдаланиш, мураккаб фоизларни мантиқан тушуниш ва инвестициявий қарор қабул қилишда пайдо бўладиган пул оқимларини ҳисоблашни билишни талаб қилади.

Ҳозирги кунда молиявий менежментнинг назарий ривожланиши бораётган бир нечта асосий йўналишларни ажратиш мумкин:

- узоқ муддатли инвестициялар таҳлилин амалга оширишдаги ташкилий такомиллашувлар;
- капитал қўйилмаларни молиялаштириш, маблағлари оптимал тузилмасини танлаш билан юзага келадиган муаммоларни ўрганиш;
- инвестициялар самарадорлигининг муқобил кўрсаткичларини ишлаб чиқиш;
- таҳлилнинг таваккалчиликни баҳоловчи усулларини ўрганиш ва ривожлантириш;
- капитал қўйилмалар самарадорлигини баҳолашда тизимли мажмуавий ёндашувни ривожлантириш;
- жорий ва инвестициялашдан кейинги таҳлилни ўтказиш техникасини такомиллаштириш.

Шуни ҳам таъкидлаш мумкинки, замонавий молиявий менежмент – қарор қабул қилиш услубларининг деярли юз йил давомидаги такомиллашуви натижасидир. Кўпчилик қарорлар интуитив тарзда қабул қилинган бўлишига қарамасдан, интуициянинг ўзи ушбу фан томонидан ифодаланган назарий билимлар натижасидир.

1.3 Ўзбекистонда кўчмас мулкни инвестиция объектлари сифатида баҳолаш асослари

Миллий иқтисодиётда қулай инвестицион фаолиятни шакллантириш мамлакат иқтисодиёти ривожланишининг муҳим асосларидан бири ҳисобланади. У кенгайтирилган тақрор ишлаб чиқариш, илмий-техника

тараққийнинг ўсиш суръатлари кўламига фаол таъсир кўрсатади, аҳоли салмоқли қисмининг бандлигини таъминлашга шароит яратади. Иқтисодийдаги таркибий ўзгаришлар, мамлакатдаги ишлаб чиқариш кучларининг оқилона жойлаштирилиши ва ривожланиши кўп ҳолларда инвестиция фаолиятининг даражасига боғлиқ бўлади.

Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримов таъкидлаб ўтганидек: “Инвестиция базасини ривожлантириш ва чуқурлаштириш ислохотларимиз стратегиясининг жуда муҳим шартидир. Иқтисодий таркибий жиҳатдан қайта қуриш, экспорт имкониятини кенгайтириш соҳасида белгиланган йўналишлар кучли инвестиция сиёсатини ўтказиш билангина рўёбга чиқади”.

Барчамизга маълумки, ўтган 2011 йилда фаолият кўрсатаётган корхоналарни модернизация қилиш, техник ва технологик қайта жиҳозлаш ҳамда замонавий, юксак технологияларга асосланган янги ишлаб чиқаришни ташкил этишни тезлаштириш борасида Ўзбекистоннинг ўзига хос тараққий йўлини ўзида мужассам этган Ўзбек моделининг энг муҳим тамойилларидан бири бўлган давлатнинг бош ислохотчи экани ҳақидаги принципдан келиб чиқиб, давлат томонидан оқилона, фаол инвестиция сиёсати олиб борилди. Буни ўзлаштирилган капитал қўйилмалар миқдоридан ҳам билиб олиш мумкин. Рақамларга эътибор қаратадиган бўлсак, 2011 йилда молиялаштиришнинг барча манбалари ҳисобидан қиймати 10 миллиард 800 миллион доллардан ортиқ капитал қўйилмалар ўзлаштирилди, бу 2010 йилга нисбатан 11,2 фоиз кўп демакдир⁸.

Инвестиция сиёсати ҳар қандай давлатнинг ижтимоий-иқтисодий ривожланишида энг муҳим йўналишлардан бири ҳисобланади. Чунки шу сиёсат орқали мамлакат ишлаб чиқариш қувватининг юқори даражада ўсиши, ишлаб чиқарилган маҳсулотлар ҳажми ва сифатининг ортиши, моддий ва маънавий эҳтиёж қондирилиши, бутун давлат инфратузилмасининг ривожланишини таъминлаш мумкин. Ҳозирги замон инвестиция сиёсати иқтисодий тузилмани ўзгартиришни амалга оширувчи асосий дастак бўлиб,

⁸ Ислом Каримов. 2012 йил Ватанимиз тараққийтини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади. Т.: Ўзбекистон, 2012 й., 11-бет.

кишлоқ хўжалигини замонавийлаштириш, табиий ресурс ва ҳудудларни ўзлаштириш, аҳолини иш билан таъминлаш, фан-техникани ривожлантириш, экологик муаммоларни бартараф этиш кабиларни ҳал этишга қаратилиши керак.

Мамлакатни модернизация қилиш ва иқтисодий диверсификация этиш, иқтисодий тармоқларнинг рақобатдошлигини ошириш ҳамда маҳаллий ишлаб чиқариш корхоналарининг экспортдаги ҳажмини кенгайтиришга қаратилган инвестиция фаолиятини тартибга солувчи 50 дан ортиқ ҳуқуқий-ҳужжат қабул қилинди, жумладан, “Концессиялар тўғрисида”ги, “Эркин иқтисодий зоналар тўғрисида”ги, “Чет эл инвестициялари тўғрисида”ги, “Чет эллик инвесторлар ҳуқуқларининг ҳафолатлари ва уларни ҳимоя қилиш чоралари тўғрисида”ги 30.04.1998 йилдаги Қонуни; “Инвестиция фаолияти тўғрисида”ги, “Ташқи иқтисодий фаолият тўғрисида”ги Қонунлар айна шу мақсадга хизмат қилмоқда.

Кучмас мулкни техник, иқтисодий ва ҳуқуқий баҳолаш операциялари, уларнинг дастлабки йилларда сотиш нархини аниқлаш, ер кодекси ва кадастри ҳамда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун, маълум қонуний ва меърий ҳужжатлар асосида амалга оширилаяпти.

Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиснинг 19.08.1999 йилдаги Қарорида “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун тасдиқланган.

Ўзбекистон Республикасининг 19.11.1991 йил кучга кирган “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонуни (унга 31.08.1995 йил 118-1 сонли; 26.12.1997 йил 349-1 сонли қарорларда Ўзбекистон Республикаси Қонунига ўзгартиришлар киритилган).

Ўзбекистон Республикасининг “Ер кодекси” 01.07.1998 йил кучга кирган ва у Ўзбекистон Республикасида ердан фойдаланишнинг ҳуқуқий хусусиятларини билдиради.

Ўзбекистон Республикасининг “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги Қонуни 28.08.1998 йил кучга кирган. Давлат ер кадастри ер майдонларини бошқаришнинг ташкилий-ҳуқуқий асосларини тартибга солади.

Инвестиция соҳаси ҳозирги шароитда бозор иқтисодийтининг миллий ва жаҳон даражасисиз мавжуд бўлиши мумкин эмас. Ҳорижий

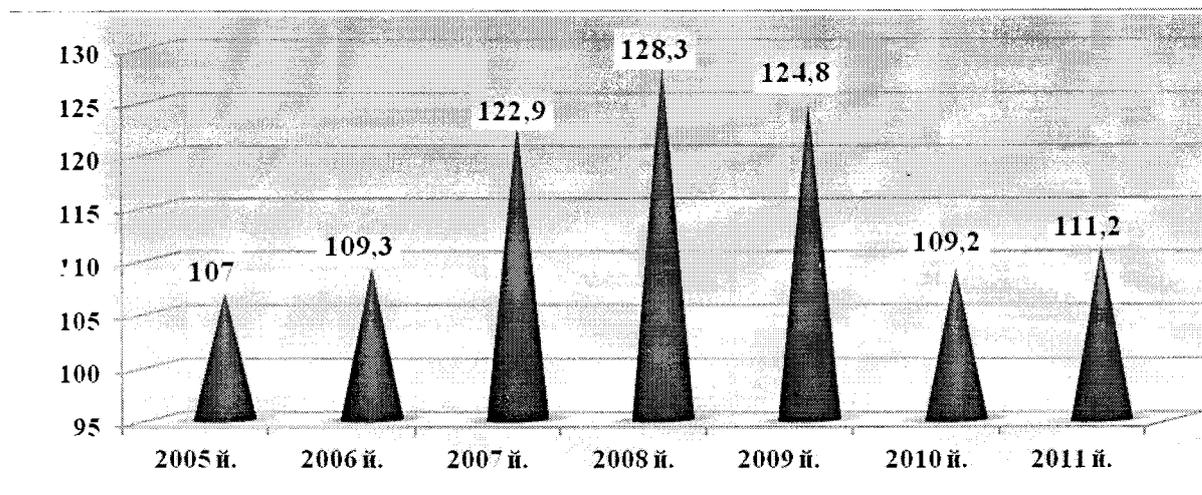
инвестициялардан фойдаланиш мамлакат иқтисодиётининг халқаро меҳнат тақсимотидаги иштироки ва тадбиркорликнинг эркин тармоқларига капиталнинг оқиб ўтиши тизими билан шартлашган объектив зарурат ҳисобланади. Яна шуни алоҳида қайд этиш муҳимки, инвестиция сиёсий, иқтисодий ҳуқуқий кафолатланган шароитдагина самарали натижа бериши мумкин. Айниқса, бозор муносабатларига ўтиш даврини бошидан кечираётган мамлакатларда давлат инвестиция жараёнининг бош ташкилотчиси бўлиши ва унинг асосий вазифаси бўлган ижтимоий сиёсат нуқтаи-назаридан бош инвестор бўлиши зарур.

Шу ўринда инвестицияларнинг иқтисодий мазмунини кўриб чиқиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади. Ўз ўрнида таъкидлаш жоизки, мазкур жараённинг кўп қирралилиги унга берилган таърифларнинг ўзида ҳам намоён бўлишидир. Жумладан, “Инвестициялар” - асосий ва айланма капитални кўпайтиришга, ишлаб чиқариш қувватларини кенгайтиришга пул шаклидаги қўйилмадир. У пул маблағлари, банк кредитлари, акция ва бошқа қимматли қоғозлар кўринишида амалга оширилади. Пул маблағлари кўринишидаги инвестиция номинал инвестиция, ана шу пул маблағларига сотиб олиш мумкин бўлган инвестицион ресурслар реал инвестиция дейилади», деб таъкидланади.

Бозор иқтисодиёти шароитида инвестиция фаолиятининг мақсади бўлиб тадбиркорлик даромади ёки фойзга олиш ҳисобланади. Инвестициялар уларнинг қайси соҳа ёки объектга қўйилиши ҳамда капиталнинг ишлаб чиқаришдаги иштирокидан келиб чиққан ҳолда молиявий ва реал инвестицияларга бўлинади.

Молиявий инвестициялар давлат ва хусусий компаниялар томонидан чиқарилган акциялар, облигациялар ва бошқа қимматли қоғозлар, шунингдек, тезеврация объектлари, банк депозитларига узоқ муддатли қўйилмаларни ифодалайди. Шунингдек, баъзи манбаларда молиявий инвестицияни қимматли қоғозлар билан боғлиқ бўлган операцияларни ўз ичига олувчи халқаро молия-кредит фаолияти сифатида кўрсатилади.

Республикаимиз иқтисодиётида инвестицияларнинг сўнгги олти йилдаги ўсиш сўр'атлари турлича бўлиб, бунда олдинги йиллардагига нисбатан ўсиш ва пасайиш тенденциялари кузатилмоқда.



1.2-расм. 2005-2011 йилларда мамлакатимиз иқтисодиётига йўналтирилган инвестицияларнинг ўсиш сўр'атлари, фоизда.

Ҳозирги глобаллашув шароитида, бозор муносабатлари талабларидан келиб чиқиб, жаҳонда инвестициялар учун қатъий кескин кураш давом этмоқда. Ташқи иқтисодий фаолиятни эркинлаштириш, мамлакатимиз иқтисодиётига бевосита хорижий инвестицияларнинг жалб қилинишини таъминлайдиган ҳуқуқий, ижтимоий-иқтисодий ва бошқа шарт-шароитларни такомиллаштириш, хорижий инвестицияларни кенг жалб этиш, маблағларнинг устувор йўналишларда ҳамда рақобатдош маҳсулотлар ишлаб чиқариш билан боғлиқ йўналишларда мужассам қилиш республикада ўтказилаётган инвестиция сиёсатининг асосий тамойилларидир⁹.

Ривожланган мамлакатларда реал инвестицияларнинг аксарият қисмини хусусий инвестициялар ташкил этади. Иқтисодиётнинг давлат секторида капитал реал инвестициялар орқали, шунингдек, кредит, субсидиялар бериш йўли билан иқтисодий тартибга солиш сиёсати асосида қўйилади. Давлат инвестициялари энг аввал инфратузилма тармоқларига йўналтирилади. Инвестицияларнинг самарадорлиги, одатда, фаол элементларнинг улуши ўсиши билан ошиб боради.

⁹ Маҳмудов Н.М, Маджидов Ш.А. Инвестицияларни ташкил этиш ва молиялаштириш. Ўқув қўлланма. – Т.: ТДИУ, 2010. – 86-б.

Шунингдек, инвестициянинг мамлакат микёси ёки ундан ташқарида амалга оширилишига қараб ички ва ташқи (хорижий) инвестицияларга ажратилади. Агар ички инвестицияда бир мамлакат ичидаги қўйилмалар назарда тутилса, инвесторлар фойда (даромад) олиш мақсадида тадбиркорлик фаолиятига ва бошқа турдаги фаолият объектларига қўшаётган мулкый бойликларнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқларнинг, шунингдек, интеллектуал мулкка нисбатан ҳуқуқларнинг барча турлари хорижий инвестициялари ҳисобланади. Инвестиция – бу нафақат молия ресурслари, шунингдек янги техника, замонавий чет эл технологияси, бозор иқтисодиёти шароитида бошқарувнинг янги усуллари ҳамдир. Инвестицияларни жалб этишда хорижий инвесторларга уларнинг мамлакатда эркин фаолият юритишлари учун қулай инвестиция шароитини яратиб бериш зарурлигини ҳам ҳисобга олиш лозим. Бу масъулиятни аввало давлат ўз зиммасига олиши керак.

Ўзбекистон иқтисодий равнақини ҳисобга олган ҳолда мамлакатда қулай инвестицион шароитни барпо этиш, ҳамда самарали равишда чет эл капиталини қабул қилиш тизимини ишлаб чиқиш зарур.

Инвестиция иқлими-бу кенг маъноли тушунча бўлиб, инвестор томонидан ҳисобга олинadиган барча муаммо ва масалаларни мужассамлаштиради. Инвестор томонидан маълум бир мамлакатга капитал ажратишнинг қулай ва ноқулай томонлари баҳоланади, шу билан бирга ўз сармоясини киритмоқчи бўлган мамлакат мафқураси, сиёсати, иқтисодиёти ва маданиятига катта аҳамият берилади.

Хорижий капитал қабул қилувчилар, айниқса, бозор иқтисодиётига ўтиш даврида бўлган мамлакатлар инвестиция иқлими моделини ишлаб чиқиши лозим. Бу модел улар учун ҳар томонлама асосланган ташқи иқтисодий алоқаларни аниқлаб берувчи восита вазифасини ўтайди. Унинг асосий йўналишлари хорижий сармоя қабул қилувчилар учун қуйидагилардан иборат:

- хорижий инвесторларга таъсир кўрсатувчи омиллар тўғрисида аниқ тушунчага эга бўлади;

- ўз мамлакатадаги иқтисодий ҳолатни чуқурроқ баҳолаш имкониятини беради;

- энергий сармоядорнинг хулқ-атворини ҳар томонлама чуқур билишга имконият яратади.

Баҳолаш қийматини қуйидаги омиллар белгилайди:

- Нарх, даромад, фойдалиликка боғлиқ харидор талаби;
- Ҳозирги вақтдаги ва келажакдаги наф, фойдалилик, даромад;
- Ҳашиш объектларни яратиш ҳаражатлари;
- Ҳутилаётган ва келажакдаги наф, даромад, фойдалиликни олишдаги рисклар;
- Ҳашиш объектларга мулк бозорида бўлган талаб ва таклиф нисбати.

Мулк объектларига бўлган талаб наф ва фойдалилик билан бир вақторда потенциал харидорлар тўлов қобилияти, пулнинг кадр-қиммати, инвестицион имкониятлар ва муҳитга боғлиқ. Таклиф нархлари ўхшаш объектларни яратиш билан боғлиқ ҳаражатларга боғлиқ. Сотувга чиқарилган мулкнинг миқдори даромадга таъсир кўрсатади. Агарда таклиф талабдан эртиб кетса, харидор нархларни белгилайди, акс ҳолда эса харидор максимал нархни таклиф қилишга тайёр бўлади. Бунда сотувчи ўз мулкни уни яратишга кетган ҳаражатлар суммасига тенг минимал нархда сотиши мумкин;

- Янги мулкдор бўлган харидорнинг мулкни тасарруф қилиши ёки унга эгаллик қилиш даражаси;

- Баҳоланаётган мулк қийматига таъсир қилувчи ликвидлик. Одатда ликвид мулк объекти учун харидор қўшимча ҳақ тўлашга тайёр бўлади. Зеро бундай мулк бозорда қайта сотилганда қўшимча кутиш ҳаражатларисиз тезлик билан пулга трансформацияланади.

Мулк қийматини баҳолашнинг муҳим хусусияти - бу баҳолашнинг кўп кирралилиги бўлиб, унда қуйидаги бозор омиллари ҳисобга олинади:

- объектни яратиш ва сотиб олиш ҳаражатлари ва рисклари,
- унинг кўрсаткичлари, хосият (хосса) ва хусусиятлари,
- ҳаёт даври,
- баҳолаш вақти,
- нафлиги ва фойдалилиги,
- ракобатдорлиги,

-конъюнктураси,

-нархи ва ҳ.к.

Баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган ёндашув ва усулларни танлаш баҳолаш жараёни хусусиятларига, мақсадлари ва тамойилларига боғлиқ равишда амалга оширилади.

Бунда танлаб олинadиган ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида қандай баҳолаш усуллари қўлланилиши 1.3-жадвалда келтирилгандек гуруҳланади.

1.3-жадвал.

Мулк қийматини баҳолаш усуллари ёндашувлар бўйича гуруҳланиши.

№	Ёндашувлар	Усуллар гуруҳи
1.	Даромадга асосланган	1)капитализация усули; 2)пул оқимларини дисконтлаш усули
2.	Қиёсий солиштириш	1)капиталлар бозори усули; 2)гузилган битимлар усули; 3)тармоқлар коэффициентлари усули
3.	Ҳаражатларга асосланган	1)соф активлар усули; 2)тугатиш қиймати усули

Мулк қийматини баҳолашдан манфаатдор бўлган тарафлар баҳолаш мақсадларини белгилайди.

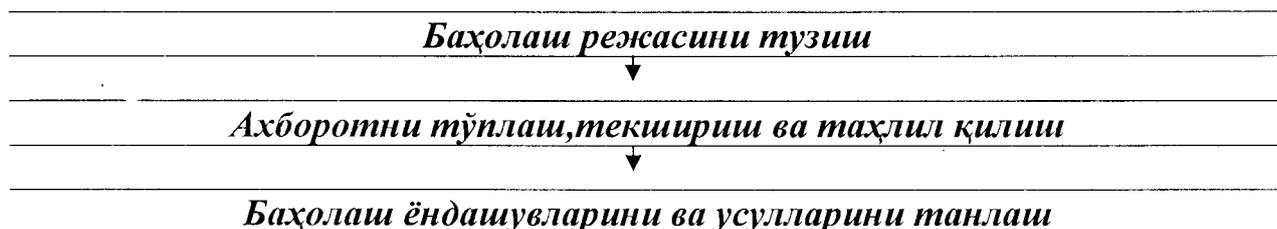
Мулк қийматини малакали (профессионал) баҳоловчи аниқлайди.

Баҳолаш фаолияти мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида махсус баҳоловчи институтлар томонидан амалга оширилади.

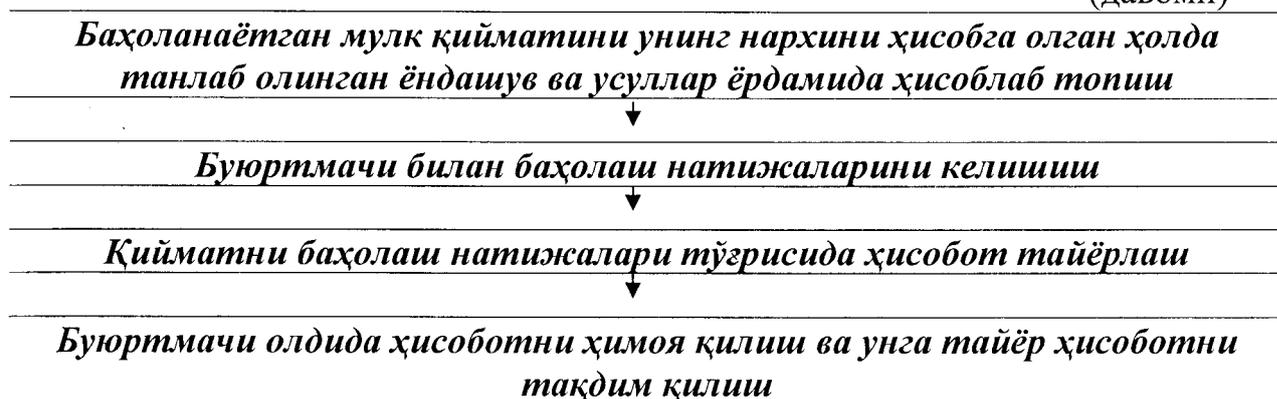
Мулк нархи мулк бозорида унинг конъюнктураси асосида шаклланади.

Ҳар иккала бозор тенденциялари синхрон ҳаракатланади ва улар фаолияти ўзаро регулятив боғлиқликда бўлади.

Мулк қийматини баҳолаш жараёнини қуйидаги умумлашган (намунавий) алгоритм кўринишида ифодаласа бўлади.



(давоми)



1.3-расм. Мулк қийматини баҳолаш жараёнини алгоритми.

Ушбу алгоритм босқичлари мулк қийматини баҳолашнинг миллий ва халқаро стандартларида аниқлаштирилади.

1.4. 1-боб бўйича хулосалар

I-бобга хулоса қиладиган бўлсак республиканинг “инвестиция фаолияти” тушунчаси мазкур республиканинг инвестициялар учун жозибадорлигини таъминловчи ижтимоий, сиёсий, иқтисодий, молиявий ва ташкилий-ҳуқуқий омиллар йиғиндиси сифатида аниқланади.

Одатда, у ёки бу мамлакатдаги ўзига хос бўлган инвесторларни ўзига жалб этадиган ёки аксинча узоқлаштирадиган сиёсий, ижтимоий-иқтисодий, молиявий, социомаданий, ташкилий-ҳуқуқий ва жуғрофий омиллар йиғиндисини инвестиция фаолияти деб аташ қабул қилинган.

Исталган хўжалик субъектининг капиталларини бошқариш внинг фаолиятидаги ишлаб чиқариш ва молиявий йўналишларни баҳолашни, ушбу фаолият ҳамда унда манфаатдор бўлган барча контрагентлар (давлат, инвесторлар, кредиторлар ва ҳ.) билан ҳисоб-китобларни таъминлаш учун маблағлар манбаларини излаш ва уларни ишга туширишни назарда тутати.

Диссертациянинг вазифаларидан келиб чиқиб, молиявий ресурслар ва уларнинг оқимлари, рационал молиявий сиёсат, молияларни бошқариш мақсадини танлаш, инвестициявий қарор қабул қилиш, молиялаштириш

манбаларини танлаш ёрдамида хўжалик юритувчи субъект фаолияти самарадорлигини баҳолаш, қўйилган мақсадга эришиш учун молиявий механизм услубларини такомиллаштириш мақсадга мувофиқдир.

“Инвестициялар (нем. Investition, лот. investio) – бу саноат, қишлоқ хўжалиги, транспорт, қурилиш ва хўжаликнинг бошқа тармоқларига узок муддатли қўйилма шаклида амалга оширилувчи сарф-харажатларнинг йиғиндисидир” деб, инвестиция маблағлари киритилувчи соҳалар тармоқ нуқтаи-назаридан алоҳида таъкидлаб ўтилади.

“Инвестиция деганда келажакдаги натижа учун: ишлаб чиқаришни кенгайтириш ёки реконструкция қилиш, маҳсулот ва хизматларни сифатини яхшилаш, малакали мутахассислар тайёрлаш ва илмий-тадқиқот ишлари олиб боришга мўлжалланган молиявий ресурслар тушунилади”. Бундан кўринадики, муаллиф мазкур таърифда инвестицион фаолият йўналишларига урғу бериб ўтади.

Шунингдек, баъзи манбаларда “Инвестициялар-хусусий сектор ва давлат томонидан мамлакат ичида ва унинг чегарасидан ташқрида иктисодиётнинг турли тармоқлари ва қимматли қоғозларга капиталнинг узок муддатли қўйилмаси” сифатида қаралиб, олдинги таърифлардан фарқли ўлароқ, портфелли (яъни, қимматли қоғозларга жойлаштирилган) инвестициялар ҳам кўрсатиб ўтилади.

II БОБ. “ТЕХНОЛОГ” МЧЖ КОРХОНАСИНИ ТУРЛИ ЁНДАШУВЛАР АСОСИДА БАҲОЛАШ

2.1. “Технолог” МЧЖ корхонаси хакида қисқача тавсифи

“Технолог” МЧЖ корхонаси баҳолаш объекти ҳисобланади. “Технолог” МЧЖ Тошкент шаҳар, Ҳамза туманида жойлашган. “Технолог” МЧЖ корхонасининг асосий иш фаолияти аҳоли, юридик шахслар ва фермерлар учун зарур бўлган техник ускуналарини ишлаб чиқаришдан иборат. Корхона ушбу маҳсулотларни сотишдан келиб тушадиган пул маблағлари эвазига фаолият юритади.

Корхона ҳудуди жами ер майдони 0.28 га ни ташкил этади.

Бинонинг пойдевори бетондан, Девори темир-бетон плита,каркас темир-бетон, ёпилмаси темир-бетон ферма, томи профнастил, поли бетон,ички девор ғиштдан, дераза ва эшиклари ёғочдан.

Бугунги кунда бинодан тўлик бандлик даражасида фойдаланилади.

Ташкилий таркиби



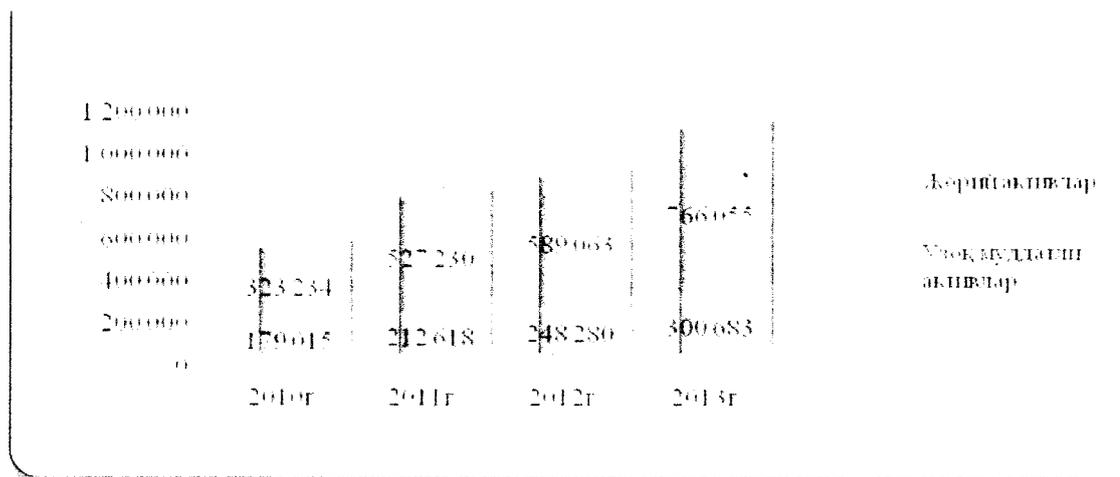
2.1-расм. “Технолог” МЧЖ корхонасини ташкилий таркиби.

Баҳолаш жараёнида асосан баҳолаш объектини ўрганилганда,бухгалтериянинг 1-2-шакллари таҳлил қилинади. Жамият балансининг 1-шаклида корхона реквезитлари, активлари, асосий айланма

маблағлари акс эттирилган бўлади. Балансинг 1-шакли ҳам икки бўлимга бўлинади:

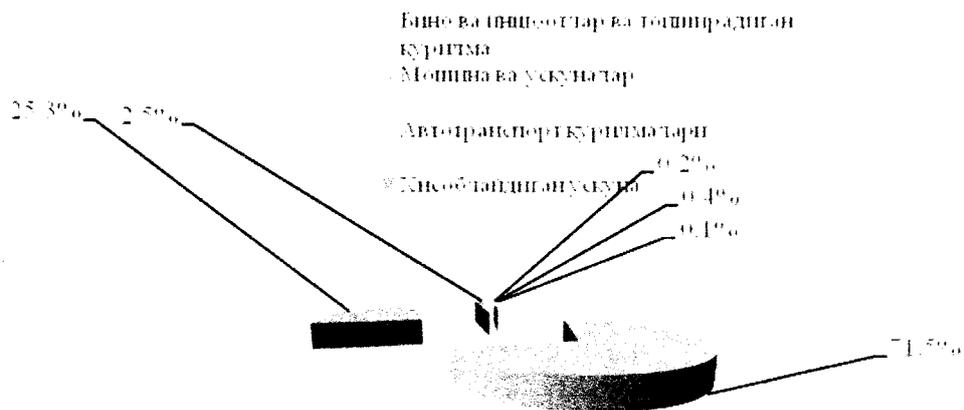
1-бўлим. АКТИВ

Жамиятининг балансидаги жами активлари корхонани барча мулклари ва бугунги кундаги қувватини ўз ичида акс эттирилган бўлиб, улар қуйида келтирилган жадвалга асосан тақсимланган:



2.2 - расм. Корхона активлари тузилиши.

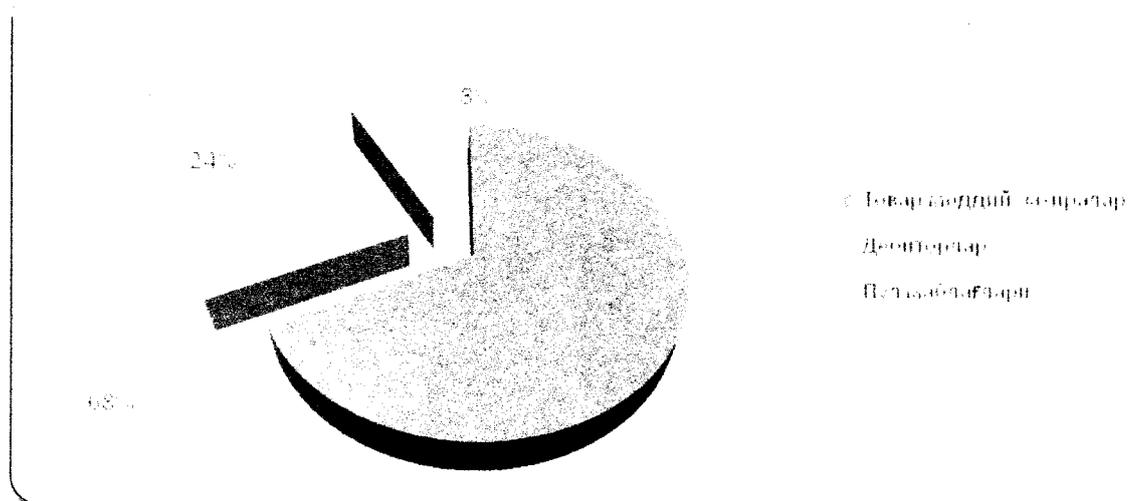
2.2 - расмда келтирилган маълумотларга кўра “Технолог” МЧЖ корхонасининг активлари тузилиши қуйидагича йиллар мобайнида ўсганини кўришимиз мумкин. Жорий активлар 2010 йилда 323234 минг сўмни, 2011 йилда 527230 минг сўмни, 2012 йилда 589063 минг сўмни, 2013 йилда 766055 минг сўмни ташкил қилган. Узоқ муддатли активлар эса 2010 йилда 179015 минг сўмни, 2011 йилда 212618 минг сўмни, 2012 йилда 248280 минг сўмни, 2013 йилда 300683 минг сўмни ташкил қилган.



2.3 - расм. Узоқ муддатли активлар тузилиши.

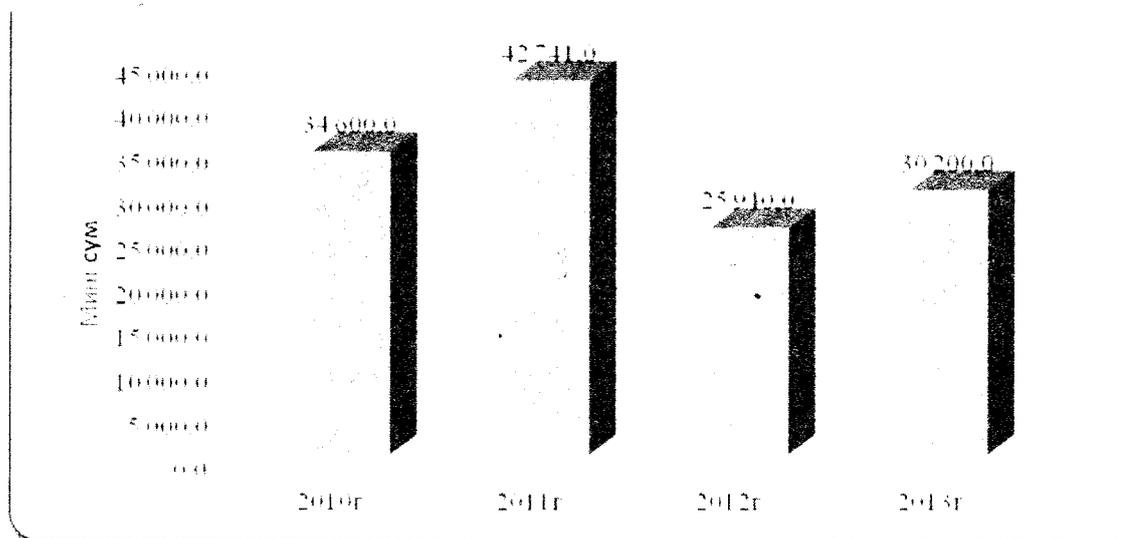
2.3 - расмда келтирилган маълумотларга кўра “Технолог” МЧЖ корхонасининг узоқ муддатли активлар тузилиши фоизларда қуйидагича тақсимланган. Бино ва иншоотлар ва топширадиган қурилмалар 71,5 % ни, мошина ва ускуналар 25,3 % ни, автотранспорт қурилмалари 2,5% ни, хисоблайдиган ускуна 0,2 % ни, мебель 0,4 % ни, бошқалар 0,1% ни ташкил қилган.

Жорий активлар бўлимида корхонанинг қисқа муддат мобайнидаги айланма маблағлари акс эттирилган бўлиб, улар қуйида келтирилган жадвалга асосан тақсимланган:



2.4 - расм. Корхонанинг айланма активлари тузилиши.

2.4 - расмда келтирилган маълумотларга кўра “Технолог” МЧЖ корхонасининг айланма активлари тузилиши фоизларда куйидагича тақсимланган. Товар моддий захиралари 68 % ни, дебиторлар 24 % ни, пул маблағлари 8 % ни ташкил қилган.

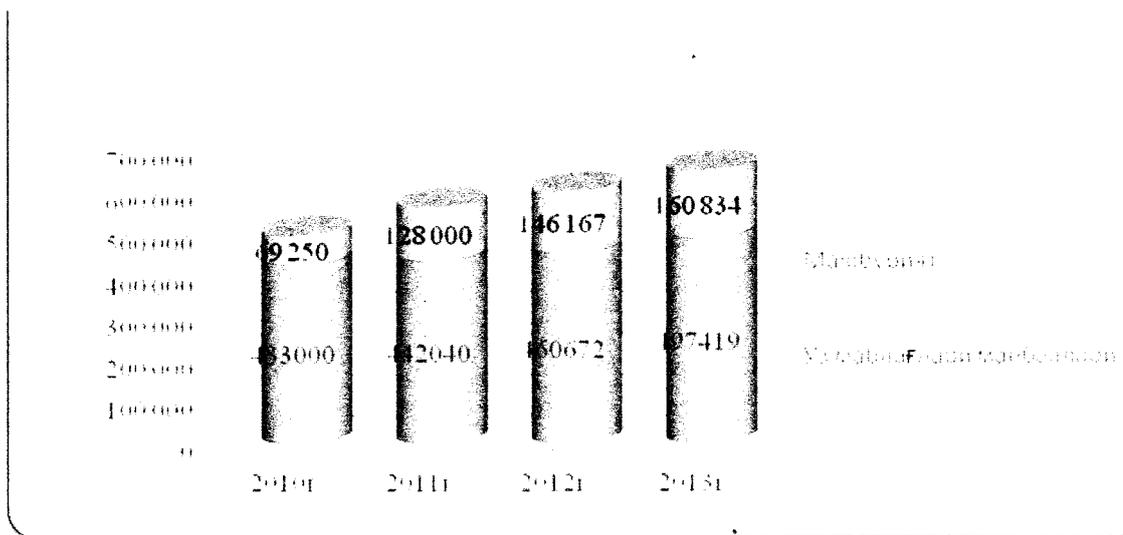


2.5 - расм. Пул маблағларини динамикаси.

2.5 - расмда келтирилган рақамларга кўра “Технолог” МЧЖ корхонасининг пул маблағларини динамикаси йиллар мобайнида ўсиб қамайганини кузатишимиз мумкин. 2010 йилда 34600 минг сўмни ташкил қилган пул маблағлари, 2011 йилда 42741 минг сўмга кўтарилганини кузатиш мумкин. Лекин 2012 йилда бу кўрсаткич 25940 минг сўмга тушганини кўрамыз. 2013 йилга келиб 30200 минг сўмга ошганлигига гувоҳимиз.

2-бўлим. ПАССИВ

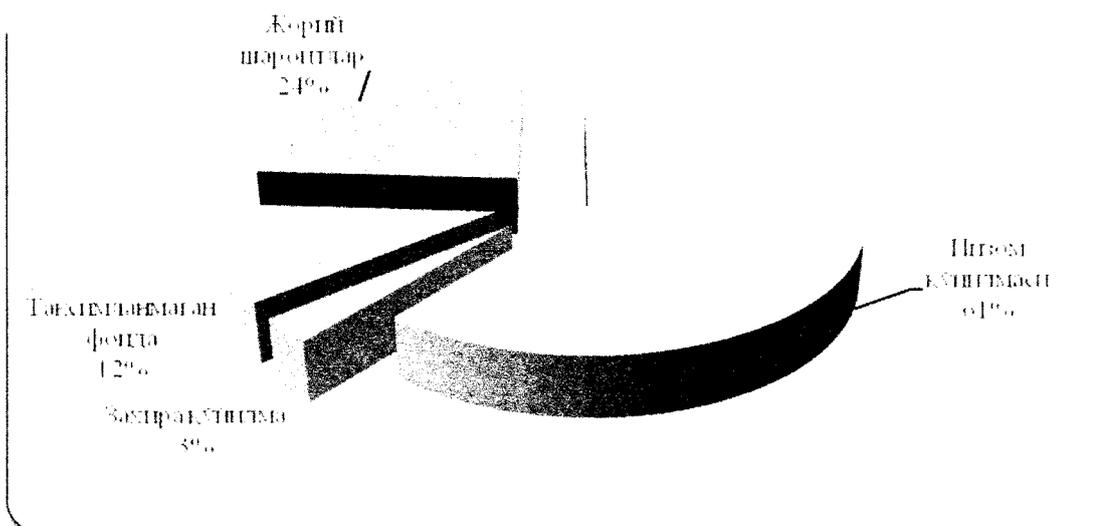
Жамият балансининг 1-шакли 2-бўлимида корхона ўз айланма манбаалари ва мажбуриятлари акс эттирилган булади, иккинчи бўлим ҳам иккига бўлинади:



2.6 - расм. Корхона пасивлари тузилиши динамикаси.

2.6 - расмда келтирилган маълумотларга кўра “Технолог” МЧЖ корхонасининг пасивлари тузилиши динамикаси қуйидагича йиллар мобайнида ўсганини кўришимиз мумкин. Мажбуриятлар 2010 йилда 69250 минг сўмни, 2011 йилда 128000 минг сўмни, 2012 йилда 146167 минг сўмни, 2013 йилда 160834 минг сўмни ташкил қилган. Ўз маблаўлари манбалари эса 2010 йилда 433000 минг сўмни, 2011 йилда 442040 минг сўмни, 2012 йилда 460672 минг сўмни, 2013 йилда 497419 минг сўмни ташкил қилган

Корхона балансидаги ўз маблағлари манбааларида қуйидагилар акс эттирилган:



2.7 - расм. Корхона пасивларини тузилиши.

2.7 - расмда келтирилган маълумотларга кўра “Технолог” МЧЖ корхонаси пасивларини тузилиши фоизларда куйидагича тақсимланган. Низом қўйилмаси 61 % ни, жорий шароитлар 24 % ни, тақсимланмаган фойда 12 % ни, захира қўйилма 3 % ни ташкил қилган.

Корхона молиявий ҳолатининг таҳлили ҳисобхона баланси, молиявий натижалар тўғрисидаги ҳисобот ва текширув даврида баҳоланаётган корхона тўғрисида қўшимча маълумотлар ҳамда унинг фаолияти йўналиши мақсадидаги асосий молиявий коэффицентлар ва кўрсаткичлар ҳисоб-китобларни ўз ичига олади. Таҳлил ўтказишнинг мақсади – ўтмишда компания ривожининг йўналишлари, бугунги ҳолатини баҳолаш, келгусида ривожланишини асослаш, унинг ишга алоқадор ва молиявий хавф-хатарлари даражасини аниқлаш.

2.2. “Технолог” МЧЖ корхонасини баҳолашда харажатлар нуқтаи назардан ёндашиш

“Технолог” МЧЖни харажат ёндашувида баҳолашда, жамият томонидан тақдим этилган баланс ва ундаги узоқ муддатли активлар таҳлил қилинди. Таҳлил натижалар кўра баҳолаш жараёнида харажат ёндашувининг **соф активлар усулида баҳолаш танланди.**

Корхонани харажат усулида баҳолашда асосий эътибор корхонани ташкил этишга сарфланган харажатга қаратилади. Харажат усулининг асосий формуласи куйидагича:

$$\text{Хусусий капитал} = \text{Активлар} - \text{Мажбуриятлар} \quad (1)$$

Асосий воситаларнинг тикланиш қиймати асосий воситаларнинг баланс қолдиқ қийматига кўра, бугунги кундаги ички ва ташқи бозорларни ўрганиш натижасида олинган маълумотларга асосан аниқланди. Тикланиш қийматларни аниқлашда “Интернет” тармоғи орқали олинган ва Ўзбекистон ҳудудида фаолият кўрсатаётган диллерларнинг прайс варағларида келтирилган маълумотларни тўғрилигига ишонч ҳосил қилингандан сўнг фойдаланилди.

Кўчмас мулкларни баҳолаш соф активлар усули ёрдамида амалга оширилди. Корхона масъул ходимларидан бир неча марта сўралганда, оғзаки жавоб берилди. Корхона ходимларини жавобларига кўра “Технолог” МЧЖ корхонаси балансидаги бино-иншоотларнинг лойиха-смета ҳужжатлари, бажарилган ишларни ўзлаштириш далолатномалари ҳамда бино ва иншоотларини ишга жорий этиш ҳақидаги қабул комиссиясининг ишга қабул қилиш далолатномалари йўқлиги билдирилди. Шу сабабли харажат ёндошувида баҳолаш кўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланиш асосида баҳолаш ишлари амалга оширилди.¹⁰

Бино ва иншоотларни тикланиш қиймати «Нотурар бино ва иншоотларни тикланиш қийматларини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами»га асосан аниқланди. Бунда, қуйидаги формуладан фойдаланилди:

$$C \text{ в.с.} = S * C_{с.е.} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_y * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_y \quad (2)$$

Бунда:

C в.с. – кўчмас мулк объектининг тикланиш қиймати;

S – кўчмас мулк объектининг ўлчов бирлиги (ҳажм, юза, погон метри ва ҳ.к.);

C_{с.е.} – тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичи;

K₁, K₂, K₃, ... K_y – тузатиш коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, худуднинг зилзилабардошлиги, худудий коэффициент ва ҳ.к.);

I₁, I₂, I₃, ... I_y – қурилиш материаллари нархлари қимматлашининг тегишли индекслари.

Бино ва иншоотларнинг тикланиш қийматларини аниқлаш учун «Нотурар бино ва иншоотларни тикланиш қийматларини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами» (НБИТКАЙКТ ёки УКУП)га асоан уларни конструктив кўрсаткичларига асосан олинди ва уларни

¹⁰Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости, «Промышленных зданий и сооружений» часть № 2, 1999г...таб 521 б, страница 328, Ташкент-2003г

ҳажмларидан фойдаланилган ҳолда уларни 1991 йил учун тикланиш қийматлари аниқланди.¹¹

НБИТКАЙКТга асосан аниқланган тикланиш қийматлари ЎзР Тошкент шаҳар Ҳокимиятининг 2003 йил 30 майдаги 11 сонли Баённомаси билан тасдиқланган 1991 йил нархларини 01.05.2003 йилга келтириш “Қурилиш-сармоя комплекс объектлари бўйича қурилиш-монтаж, қурилиш-таъмирлаш, лойихалаш ва экспертиза ишларини амалга ошириш учун нархни қимматлашиш индекс”лари(СМР)га (Тошкент ш. – 405,8) ҳамда Ўз.Рес. Давлат статистика қўмитаси томонидан ҳар ойда тақдим этилаётган ахборот бюллетенларидан олинган 2003-2014 йиллар учун Ўзбекистонда ишлаб чиқарилаётган маҳсулотлар нархини қимматлашиш индексларига қўпайтирилган ҳолда бино ва иншоотларни бугунги кундаги тикланиш қийматлари аниқланди. Тикланиш қийматларини аниқлашда уларни зилзилага бардошлилиги ҳам ҳисобга олинди.

2.1-жадвал.

ЎЗБЕКИСТОНДА ИШЛАБ ЧИҚАРИЛАЁТГАН МАХСУЛОТЛАР НАРХИНИ ҚИММАТЛАШИШ ИНДЕКСЛАРИ											
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1,186	1,21	1,227	1,34	1,117	1,166	1,01	1,208	1,215	1,213	1,219	1,221

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

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

Тадбиркор даромади қийматини **киритилган харажатлар усули** билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялар билан боғлиқ бўлган киритилган харажатларни баҳолашга асосланади. Бунда киритилган харажатлар деганда шартли равишда ҳисобланадиган харажатлар (масалан,

¹¹ Х.М.Убайдуллаев, М.М.Иноғомова. Турар жой ва жамоат биноларини лойихалашнинг типологик асослари. Тошкент: «Ворис-нашриёт», 2009й.

мазкур пул суммасига, агар у баҳолаш объектига инвестицияланмаганда, элиниши мумкин бўлган фоизлар) тушунилади.

Умуман олганда тадбиркорлар даромадлари ҳисоблаш инвесторлар фойда нормаси сифатида, улар томнидан капитал қуриш учун ажратилган қўйилмалари ҳисобланади.

Тадбиркорлар даромадлари ҳисоблаш қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$П_{пр} = 0,5 n Уа [1 + n Уа / 3 + C0 (1 + 2n^2 У а^2/3) 100\%] \quad (3)$$

Бунда:

$P_{пр}$ – тадбиркор даромади, %;

C_0 – бўнак тўловнинг тўловлар умумий суммасидаги улуши, %;

n – қурилиш даври йиллари;

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

Аванс тўлов улуши (C_0) – қурилиш учун бошланғич харажатлар, шу жумладан ер майдонига эгалик қилиш ёки уни ижарага олиш, лойиха ва битмлар учун тўловлар, таъминотчиларга аванс тўловлари ва бошқаларни ўз ичига олади. Баҳоланаётган объектга, кўчмас мулк объектлари қурилишига энд иқтисодий, ижтимоий ва бошқа омилларни ўзида акс эттирувчи маълумотларга кўра умумий тўловлар суммасидан аванс тўлов улуши қурилишнинг умумий баҳосининг 25,0%-30% ва ундан кўпроғини ташкил этади. Киритилган капиталга иқтисодий самара олишнинг йиллик нормаси сифатида капиталлаштириш ставкаси, яъни 16,2% қабул қилинди, қурилиш даври 1,4 йил.

Капиталлаштириш ставкаси «Бозорни яқуний хулосалари» орқали аниқланди. Хамза туманидаги сотилаётган объектларнинг ўртача 1 кв м учун сотилиш нархи 526,4 минг сўм, эканлиги аниқланди. Шунингдек 1 кв.м учун ўртача йиллик ижара нархи, 94 933 сўм. Бундан келиб чиққан ҳолда, ўртача ижара нархини 85 440 сўм (операцион харажатларни (10%) чиқариб ташланган ҳолда) деб қабул қиламиз. Капитализация ставкаси 16,2% га тенг($85440/526,4*100$)

Агар аванс тўлови миқдори 30% бўлганда тадбиркор даромади қиймати юқоридаги формулага асосан 15,72 %ни ташкил қилади.

2.2-жадвал.

Капиталлаштириш ставкаси «Бозорни яқуний хулосалари» орқали аниқлаш.

Қурилиш лаври(п)	Аванс тўлов улуши (Со)	Киритилган капиталга иқтисодий самара олишнинг йиллик нормаси (Уа)	Тадбиркор даромади (Ппр),%
1,4	30%	16,2%	15,72%

Юқорида қайд этилган формулага кўра тадбиркор даромади баҳолаш объекти учун 15,72% атрофида белгиланади ёки тадбиркор даромади = 1,157 ташкил қилади.

Биоларни эскириш даражаси уларнинг жисмоний ҳолатидан келиб чиққан ҳолда “Қурилиш меъёрлари ва қоидалари” 2.01.16-97”га асосан ҳисобланди.¹²

Ҳисоб-китобларни амалга ошириш жараёнида баҳоланаётган мулкрий мажмуанинг ишга яроқлилиқ ҳолатидан келиб чиқиб функционал ва ташқи эскириш кўрсаткичлари қўлланилмади.

Био ва иншоотларнинг аниқланган тикланиш қийматидан аниқланган эскириш қиймати айирилиб баҳоланаётган био ва иншоотларнинг харажатлар ёндошувида баҳолаш қийматлари аниқланилади.

2.3-жадвал.

Баҳолаш объектини харажат ёндашуви орқали қиймати қуйидагича аниқланди:

Харажат ёндашуви орқали бионини тўлиқ нархини аниқлаш				
Бинонинг номланишлари		Ишлаб чиқариш биноси		
Бинонинг тўлиқ нархини ҳисоблаш жадвали				
№	Ўринлари		Ўлчов бирликлари	Аҳамияти
1.	Қурилган йили		йил	2002

¹² “Қурилиш меъёрлари ва қоидалари” 2.01.16-97”

(давоми)

2.	Бинонинг қавати		қават	1
3.	Мукамаллик гурухи			1
4.	Бинонинг узунлиги		м	60
5.	Бинонинг кенглиги		м	24
6.	Баландлик		м	6
7.	Бинонинг узунлиги		м ²	1440
8.	Бинонинг умумий ҳажми		м ³	8 640,00
9.	1991 й.нархлари бўйича 1м³ ни СУПВС бўйича тикланиш нархи 2 қисм (328 бет, 521 жадвал)		сўм	32,8
	Тузатиладиган коэффицентлар ва тўғирлашлар			
10.	Зилзила жиҳатидан хавфлилик коэффиценти			1,1
11.	Худудийлик коэффиценти			1
12.	Мукамаллик гурухи коэффиценти			1
13.	Фойдали баландликдан рад этилиш коэффиценти			0,9
14.	Бинонинг ўхшаш ҳажмидан рад этилиш коэффиценти			1
15.	Тадбиркор даромади			1,157
16.	1991 й.нархлари бўйича 1м ³ ни тузатиш киритиш аҳамиятида тикланиш нархлари			32,472
17.	1991 й.нархлари бўйича бинонинг нархи			324 605,70
	Қимматлашиш ҳисоб кўрсаткичлари			
18.	1991 й.асос нархларига СМР ни қимматлашиш кўрсаткичлари			405,8
19.	Ўз.Р.сини 01.04.2014 й. бўйича саноат тармоқларини махсулотларини қимматлашиш кўрсаткичлари			7,413
20.	Бинонинг тўлиқ нархи		сўм	976 477 369,22
КМК 2.01.16-97 бўйича бинонг жисмоний эскиришини аниқлаш				
№	Бинонинг конструктив элементларини номлари	Бинонинг конструктив элементлари солиштирма ўлчами (%)	КМК бўйича бинонинг конструктив элементлар и эскириши	Бино нархидаги эскиришнинг солиштирма ўлчами (%)
1.	Пойдевор	9	5	0,45

(давоми)

2.	Девор, колонна ва девор тўсиқлари	19	20	3,8
3.	Ора ёпма	20	25	5,0
4.	Том ёпмаси	11	35	3,85
5.	Поллари	6	35	2,1
6.	Эшик ва деразалар	10	30	3,0
7.	Пардозлаш ишлари	6	30	1,8
8.	Ички санитар техник электротехник жихозлари	18	20	3,6
9.	Бошқа ишлар	1	20	0,2
	Жами:	100		23,8

Бинонинг нархини ҳисоблаш жадвали

№	Ўринлари	Ўлчов бирликлар и	Аҳамияти
			976 477 369,22
1.	Бинонинг тўлиқ нархи	сўм	
2.	Бинонинг жисмоний эскириши	%	23,8
3.	Бинонинг ташқи эскириши	%	0
4.	Бинонинг вазифавий эскириши	%	0
5.	Жамғариладиган эскириш $x=1-(1+\phi_i)*(1+\phi_{уни})*(1+\phi_{вни})$	%	23,8
6.	Бинонинг нархи	минг.сўм	744 075 755,35

Олиб борилган ҳисоб-китоб натижаларга кўра бино-иншоотларни харажат ёндашувида баҳоланган қиймат **744 075 755** сўмни ташкил этади.

Баҳолаш объекти таркибига кирувчи ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини аниқлаш мазкур ер участкасини бўш турган (яхшиланмаган) деб қараш ва ундан энг самарали фойдаланишни тахмин қилиш йўли билан амалга оширилади.

- Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини **қиёсий таҳлил усули** билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳоланаётган ер участкасига ўхшаш ер участкаларининг сотувларига доир ахборотни таҳлил қилади;

баҳоланаётган ер участкасини ўхшаш ер участкалари билан таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

ҳар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ўхшаш ер участкаларининг тузатиш киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан ҳисоблайди.

Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати тақсимлаш усули билан ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар ва яхшилашлар нархининг кўчмас мулк типлари бўйича гуруҳланган кўчмас мулкнинг умумий нархидаги типик нисбатига доир статистик ахборот асосида аниқланади.

- Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини **тақсимлаш усули** билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

*аналоглар рўйхатини тузади;

*баҳолаш объекти ва аналогларни таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

*ҳар бир аналог учун таққослаш элементлари бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

*аналогларнинг тузатишлар киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан баҳолаш объектининг қийматини аниқлайди;

*ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини кўчмас мулк ягона объектининг қийматида ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқларнинг энг типик улуши асосида аниқлайди.

- Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини **ажратиш усули** билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

*баҳолаш объекти билан таққослаганда ер участкаларининг тавсифлари айниқса яқин бўлган аналогларни танлайди;

*ҳар бир аналог бўйича яхшилашлар қийматини харажатга оид ёндашув усуллари билан тадбиркор даромадини ҳисобга олган ҳолда аниқлайди;

*хар бир аналог бўйича ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини сотув нархидан яхшилашлар қийматини айириш йўли билан аниқлайди;

*баҳоланаётган ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини сотувларни қиёсий таҳлил қилиш усули билан олинган натижалардан фойдаланган ҳолда аниқлайди.

- Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати **ер рентасини капиталлаштириш усули** билан баҳолаш санасидан кейинги биринчи йил учун ер рентаси қийматини капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан аниқланади.

Ер рентаси сифатида ер участкасини ижарага беришдан олинган, бозор маълумотларига кўра ҳисобланган даромад олинади.

Капиталлаштириш ставкаси аналоглар бўйича капиталлаштириш ставкаларини мувофиқлаштириш йўли билан ёки таваккалсиз ставкани мазкур ер участкасига инвестициялаш билан боғлиқ бўлган таваккалчилик учун мукофот қийматига кўпайтириш йўли билан аниқланади.

- Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини **ер учун қолдиқ усули** билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳолаш объектнинг соф операцион даромадини ижара ҳақининг бозор ставкалари асосида ҳисоблайди;

*яхшилашлар қийматини ер участкасидан энг самарали фойдаланишга мувофиқ бўлган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати сифатида ҳисоблайди;

*яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

*яхшилашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасига кўпайтириш йўли билан ҳисоблайди;

*ер рентаси қийматини баҳолаш объектнинг соф операцион даромадидан яхшилашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни айириш йўли билан ҳисоблайди;

*ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

*ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ер рента қийматини ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан ҳисоблайди.

- Зарур ахборот мавжуд бўлса, ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати **ер учун қолдиқ усули** билан баҳолаш объекти қийматидан яхшилашлар қийматини айириш йўли билан аниқланади.

- Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати **мўлжалланаётган фойдаланиш усули** билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_e = -\sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n} \quad (4)$$

Бунда:

V_e – ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати;

i – йил рақами;

j – ер участкасида яхшилашларни яратиш бўйича харажатларни амалга ошириш даврининг сўнгги йили;

E_i – харажатларни амалга оширишнинг i -чи йилида ер участкасидан фойдаланишнинг танланган вариантга мувофиқ мазкур участкада яхшилашларни яратиш бўйича харажатлар;

I_i – прогноз даврининг i -чи йилида яхшилашлардан фойдаланишдан олинган даромад;

D – дисконтлаш ставкаси;

n – прогноз даврининг охириги йили;

V_n – баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати.

Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар баҳолаш ишлари қиёсий таҳлил усули ёрдамида амалга оширилди.

Баҳоланаётган объектини жойига чиқиб ўрганилганда ва тақдим этилган маълумотларга таҳлил қилинганда жамият тасарруфидаги ер майдонининг кадастр хужжати ва бошқа хужжатларини олиш имконияти бўлмади.

Ер участкасининг бозор қийматини мазкур усул билан баҳолаш ўхшаш(аналог) объектларни аниқлаш, баҳолаш объектини ўхшаш объектдан

фарклар учун ўзига хос хусусиятларини эътиборга олган ҳолда таққослаш хусусиятларини топиш, аниқланган фарққа тегишли тузатишларни аниқлаш ва уларни ўхшаш объектларнинг сотилиш нархига киритиш йўли билан аниқланади.

Узоқ муддатли ижара ҳуқуқини бозор нархини аниқлаш учун Тошкент шаҳрида нотурар жой қурилишига ажратилган қурилиши тугалланмаган ер майдонларинисотиш (таклиф қилиш) бўйича риэлторлик компанияларининг (иккиламчи бозор) маълумотлари қўлланилган ушбу ҳисоботда баҳоловчи томонидан ўхшаш объектлар сифатида 3 та объект танлаб олинган, объектларнинг тавсифлари қуйидаги жадвалда берилган.

2.4-жадвал.

Объектларга ўхшаш ва тўғри келадиган аналоглар.

№	Эълон	Объект тавсифи	Адрес	ЗУ бир бирлик ўлчами	Жой нархи, минг.сўм	Юздан бир бирлик ўлчами	Манба
1.	Кўчмас мулк сотилиши / Ер майдони	Ишлаб чиқаришга оид жойни бино қуриш учун сотаман,хамма коммунал алоқалари мавжуд	Ташкент ш. 5 зона	25	220000	8800	http://www.makler.uz/
2.	Кўчмас мулк сотилиши / Ер майдони	Ишлаб чиқаришга оид жойни бино қуриш учун сотаман,хамма коммунал алоқалари мавжуд	Ташкент ш. 3 зона	30	235000	7833	http://www.torg.uz/
3.	Кўчмас мулк сотилиши / Ер майдони	Ишлаб чиқаришга оид жойни бино қуриш учун сотаман,хамма коммунал алоқалари мавжуд	Ташкент ш. 4 зона	32	245000	7656	http://www.List.uz

Таққослаш бирлиги сифатида 1 сўтх бирлиги қабул қилинган бўлиб, ер майдони учун ўзига хос қиймат бирлиги ҳисобланади. Тузатишлар фоиз ҳисобида ёки пул суммаси кўринишида ифодаланиши мумкин. Ҳар бир

тузатиш бўйича қиймат миқдори бозорга оид мавжуд маълумотлар асосида аниқланган.

Киритилган тузатишларни асослантириш.

1. Ер майдонига бериладиган ижара ҳуқуқлари ҳажмларига тузатишлар киритиш. Баҳоланаётган ер майдони ва таққосланаётган объект қиймати ўртасидаги фарқ берилаётган (топширилаётган) ҳуқуқлар ҳажмларидаги фарқ билан белгиланади.
2. Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжудлиги юзасидан тузатишлар. Таҳлил натижаларига кўра тузатишлар киритилади.
3. Молиявий шароитлар бўйича тузатишлар. Аналог объектлар бўйича ҳисоб-китобларда бозорга оид маълумотлардан фойдаланилганлигига қараб тузатишлар киритилади.
4. Сотиш шартлари бўйича тузатишлар. Сотиш шартлари бўйича тузатишлар таҳлил натижаларига кўра киритилади.
5. Савдоларни ўтказиш жараёнида нархларни пасайтириш бўйича тузатишлар. Таъкидлаш жоизки, жорий иқтисодий шароитларда қиёсий савдолар усули бир қатор чекловларга эга.
6. Савдога чиқариш санаси/ сотиш санаси бўйича тузатишлар. Барча аналог объектларнинг нархини ҳисоблашда объектив ва долзарб ахборотдан фойдаланилишига қараб тузатишлар киритилади.
7. Объект жойлашиши коррективроқаси. Тахмин қилинганидек, мазкур омил муҳим аҳамиятига эга. Объектга нисбатан аналог сифатида олинётган объектларнинг жойлашган жойларига қараб, яъни нуфузлигига, иқтисодий қулайликларига қараб тузатишлар киритилади.

Кирилган тузатишларни асослантириш.

№	Жойлашган жойининг факторлари	БАХО ЛАШ ОБЪЕКТИ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	УЛУШ	ИЗОХ
1.	Манзил	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент т ш. 5 зона	Тошкент т ш. 3 зона	Тошкент т ш. 4 зона		
2.	Жойнинг хар томондан қулайлиги	4,0	4,0	4,0	4,0	30,0	Жойлашган тартиби алоҳида ўринли майдонлардан иборат
3.	Шаҳар марказидан узоқлиги	3,5	4,0	3,5	4,0	25,0	Шаҳар марказидан 20 минут узоқликда жойлашган
4.	Транспорт мавжудлиги	4,0	4,0	4,0	4,0	25,0	Жамоат транспорти бекатлардан пиёда 15 мин узоқликда жойлашган, жамоат транспортининг қатнови ёмон таъминланган
5.	Ижтимоий инфраструктура	4,0	4,0	4,0	4,0	15,0	Яқин атрофида савдо расталари, мошина тўхташ жойлари, мактаблар, боғчаларни йўқлиги.
6.	Авто учун жой мавжудлиги	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	Кўкаламзорлаштириш етарли даражада эмас, ободонлаштирилмаган
7.	Экологик шароити	4,0	4,0	4,0	4,0	1,0	Яқин атрофда зарарли ишлаб чиқариш корхоналари жойлашган
8.	Баллар йиғиндиси	23,5	24,0	23,5	24,0	100,0	Турар жой бинилари кўп жойлашган мавзей
9.	Ўртача киймати	3,9	4,0	3,9	4,0		
10.	Жойлашган жойига тузатиш		97%	100%	97%		
11.	Тузатишлар		-3%	0%	-3%		

8. Микёслилик коррективкаси. Мазкур тузатишларни киритиш сабаби бозорда йирик объектлар, одатда, таққослаш бирлигига нисбатан арзонроқ юригидадир. Мазкур омил кўчмас мулк объекти бўлиниб сотилгандагина аҳамиятга эга бўлади, яъни айрим участкалар, қаватлар ва ҳоказо. Объектга мазкур ҳолатлар мавжудлигига қараб тузатишлар киритилади.

9. Фойдаланиш имкониятлари бўйича тузатишлар. Рухсат этилган фойдаланиш имкониятлари таклиф нархининг муҳим қисми ҳисобланади. Ер майдонидан қай мақсадда фойдаланиш имконияти юқорилигига қараб тузатишлар киритилади.

10. Ер майдонининг ишлов берилганлиги ва муҳандислик коммуникациялари мавжудлиги коррективкаси. Мазкур омил бўйича аналогларни ҳолатини ўрганиш натижаларига кўра тузатишлар киритилади.

Аналогларнинг тузатилган нархлари киритилган барча тузатишлар миқдоридан келиб чиқиб ҳисобланган.

2.6-жадвал.

**Ер участкасининг узок муддатли ижара ҳуқуқи қиёсий таҳлил
усулидаги ҳисоб китоби.**

№	Таққослаш элементлари		АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
1.	Номланиши	ер майдони	ер майдони	ер майдони	ер майдони
2.	Таклиф боҳоси, минг сўм		220 000	235 000	245 000
3.	Сотиш валютаси		UZS	UZS	UZS
4.	Ҳисобда ишлатилган чет эл валютаси		1,00	1,00	1,00
5.	Савдолашиш пайтида сотилиш боҳосини пасайиши		таклиф боҳоси	таклиф боҳоси	таклиф боҳоси
6.	Тузатишлар		-10%	-10%	-10%
7.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси. сўм	UZS	198 000	211 500	220 500
8.	Маълумот олинган жой		www.list.uz	www.list.uz	www.list.uz
9.	Таққослаш объекти	1 сотх ер майдони			

(давоми)

10.	Умумий ер майдони.сотх	28,00	25,00	30,00	32,00
11.	Бир сотх нархи	UZS	7 920	7 050	6 891
Солиштирма элементларининг биринчи группаси					
1.	Ер участкасига бўлган ҳуқуқлар	доимий фойдаланиш ҳуқуқи	доимий фойдаланиш ҳуқуқи	доимий фойдаланиш ҳуқуқи	доимий фойдаланиш ҳуқуқи
2.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
3.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	7 920	7 050	6 891
4.	Молиявий шартлари	ўхшаш	ўхшаш	ўхшаш	ўхшаш
5.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
6.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	7 920	7 050	6 891
7.	Сотилиш шартлари	бозор шартлари	бозор шартлари	бозор шартлари	бозор шартлари
8.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
9.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	7 920	7 050	6 891
10.	Сотиб олингандан кейинги харажатлар	талаб қилмайди	талаб қилмайди	талаб қилмайди	талаб қилмайди
11.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
12.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	7 920	7 050	6 891
13.	Бозор талаби	баҳолаш санаси (ҳозирги)	ҳозирги	ҳозирги	ҳозирги
14.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
15.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	7 920	7 050	6 891
Солиштирма элементларининг иккинчи группаси					
1.	Жойлашган жойи	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент ш. 5 зона	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент ш. 4 зона

(давоми)

2.	Тузатишлар	%	-3%	0%	-3%
3.	Нархга тузатишлар	сўм	7 673	7 050	6 675
4.	Жисмоний характеристикаси	%	0%	0%	0%
5.	Хоналар аҳволи	ўртача таъмирланган	ўртача таъмирланган	ўртача таъмирланган	ўртача таъмирланган
6.	Нархга тузатишлар	сўм	7 673	7 050	6 675
7.	Иқтисодий характеристика	%	0%	0%	0%
8.	Нархга тузатишлар	сўм	7 673	7 050	6 675
9.	Фойдаланиш тури	ишлаб чиқариш	ишлаб чиқариш	ишлаб чиқариш	ишлаб чиқариш
10.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
11.	Нархга тузатишлар	сўм	7 673	7 050	6 675
12.	Ер жойининг майдони	28,00	28,00	25,00	32,00
13.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
14.	Нархга тузатишлар	сўм	7 673	7 050	6 675
15.	Тузатишлар йиғиндиси	x	2	1	2
16.	Ораликдаги кўрсаткич	x	0,50	1,00	0,50
17.	Улуш коэффициентлари	x	0,25	0,50	0,25
18.	Улушларни ҳисобга олгандаги баҳоси	x	1 918	3 525	1 669
19.	1 сотка ер участкасининг қиймати	7 112			
20.	Ер участкасининг умумий майдони	28,00			
21.	Қиесий ендашувнинг якуний бозор нархи	199 134 551			

Ер майдонидан фойдаланиш ҳуқуқини бозор қиймати **199 134 551** сўмни ташкил этади. Ер майдонига ўхшаш аналоглар олиниб қисёсланиш орқали умумий қиймати топилди.

Яхшиланиш нархи, минг.сўм:	744 075 755,35
Ер майдонини нархи, минг.сўм:	199 134 551
ЖАМИ: Харажат ёндашуви орқали ҳисобланган кўчмас мулкни бозор нархи, минг.сўм:	943 210 306,13

Харажат ёндашуви орқали ҳисобланган кўчмас мулкни бозор нархи аниқланган тикланиш қийматидан аниқланган эскириш қиймати айирилиб баҳоланаётган ер участкасининг узоқ муддатли ижара ҳуқуқи қиёсий таҳлил усулидаги ҳисоб китобларига йиғиндисидан келиб чиқади.

Олиб борилган ҳисоб-китобларга асосан бино ва иншоотларнинг харажат усулида баҳоланган ҳамда ер майдонидан фойдаланиш ҳуқуқи кўшилган қиймати **943 210 306,13** сўмни ташкил этади.

2.3. “Технолог” МЧЖ корхонасини баҳолашга қиёсий ёндашув

Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашувда аниқлаш учун баҳоловчи томонидан камида учта анолог танлаб олиниши лозим. Таққослаш анологларини танлаш учун асосий мезон баҳолаш объектига ўхшаш бўлган объектни танлаш, энг самарали фойдаланиш деб ҳисобланади.

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

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

-бинонинг ҳажм бирлиги (куб метр) нархи;

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

Қиёсий ёндашувда баҳолашда Баҳоловчи қайси таққослаш элементи буйича анолог ва баҳолаш объекти уртасидаги фарқни аниқлаган бўлса, шу

таққослаш элементи аналогларига қуйидаги йуналишлар бўйича тузатишлар (корректировка) киритилади:

- Топшириладиган мулкый ҳуқуқларга тузатишларни ҳисоблаш учун аналог даромадининг манбалари, тузилиши ва уни ижарага бериш шартлари хақида ахборот мавжуд бўлиши лозим.

- Молиялаштириш шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битимлар тузишда баҳолаш объектига нисбатан кредитлаш схемалари ва ҳақ тўлаш шаклларида фарқлар мавжуд бўлган ҳолда амалга оширилади.

- Сотув шартларига қараб киритиладиган тузатишлар харидор ва сотувчи ўзаро муносабатларининг таҳлили асосида аниқланади.

- Хариддан кейинги харажатларга, масалан, бино ёки унинг бир қисмини демонтаж қилиш харажатлари, ер участкасининг ифлосланишини бартараф этиш харажатлари каби харажатлар киради.

- Бозор шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битим тузилган санадан баҳолаш объектини баҳолаш санасига қадар ўтган вақтга қараб сотувларнинг нархларига тузатишлар киритишни назарда тутлади.

- Аналог жойлашган ерга қараб унинг нархига тузатиш киритишни амалга ошириш учун баҳоловчи таққосланаётган объектлар жойлашган ер билан боғлиқ фарқларни аниқлаши ва кўчмас мулк объектининг нархига бу фарқлар қўшган ҳиссани ҳисоблаши лозим.

- Физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритиш қийматга мазкур фарқ қўшган ҳисса билан белгиланади. Тузатиш киритишни амалга ошириш чоғида ўрганиладиган физик тавсифларга қуйидагилар киради: бинонинг катта-кичиклиги, қурилиш сифати, қурилиш материаллари, архитектуравий услуби, бинонинг ёши ва ҳолати, функционал жиҳатдан фойдалилиги, ер участкаси ҳажми ва унда қурилган иморатлар майдони, жалб қилувчанлиги, ободонлаштирилганлиги ва қулайликлари, участка экологияси.

- Физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритишда объектнинг унинг даромадига таъсир этадиган тавсифлари, чунончи: фойдаланиш харажатлари, бошқариш сифати, ижарачиларнинг ишончилиги, ижара нархидаги чегирмалар, ижара шартномаси шартлари, ижара шартномаси тугайдиган муддат, ижарани узайтириш вариантлари ўрганилади.

Баҳоланаётган кучмас мулкларни қиёсий ёндашув буйича баҳолашда, баҳоланаётган объектларга ўхшаш бўлган кучмас мулкларни Республика Кўчмас мулк биржаси филиалларида ўтказилган биржа ва аукцион савдоларида сотилган кўчмас мулклар очик бозорда тузилган битимлар ва таклифлар қийматларига асосан амалга оширилади.

Баҳоланаётган объектига ўхшаш бўлган биноларни таққослаш усулида баҳолашда Интернет сайтларидан олинган таклиф нархлари бўйича ишлаб чиқариш бинолари, цех ва база бино-иншоотлари асос учун олинди, ҳамда қиёсий ёндашувда баҳолаш қуйидаги жараёнларни ўз ичига олди:

- баҳолаш объектларига ўхшаш (аналог) бўлган объектлар олди-сотди нархлари бўйича маълумот йиғиш;
- қиёслаш қисмларини танлаш;
- баҳолаш объекти ва аниқланган муқобил (аналог) объектиларини бири-бирига таққослаш ва фарқлари бўйича тузатиш (корректировка) ишларини амалга ошириш;
- баҳолаш объектини қийматини аниқлаш.

Баҳолаш жараёнида баҳолаш объектига ўхшаш бўлган 3 донa муқобил (аналог) бўлган объектларни аниқлашга мувофиқ бўлинди ва уларни олди-сотди ва таклиф нархлари ўрганиб чиқилди ҳамда ушбу нархларга қиёслаб баҳолаш ишлари сотувни тўғридан тўғри қиёслаш усулида бажарилди ва улар ҳақида маълумот қуйидаги жадвалда келтирилди:

2.8-жадвал.

Объектларга ўхшаш ва тўғри келадиган аналоглар.

№	Жойлашган жойи	Объект тавсифи	Жой майдо ни, сотх	Жойни Умумий майдони, кв.м	Таклиф қилинган нарх, минг.сўм	Таклиф қилинган нарх, минг.сўм /м2	Манба
1.	Тошкент ш. 4 зона	Ишлаб чиқаришга оид бино жойни билан бирга	26	2 000,0	1 100 000,0	550,0	www.List.uz
2.	Тошкент ш. 3 зона	Ишлаб чиқаришга оид бино жойни билан бирга	24	2 020,0	1 000 810,0	495,5	www.List.uz
3.	Тошкент ш. 5 зона	Цех жойни билан бирга	30	3 000,0	1 600 900,0	533,6	www.List.uz

Киритилган тузатишларни асослантириш.

1. Ер майдонига бериладиган ижара ҳуқуқлари ҳажмларига тузатишлар киритиш. Баҳоланаётган ер майдони ва таққосланаётган объект қиймати ўртасидаги фарқ берилаётган (топширилаётган) ҳуқуқлар ҳажмларидаги фарқ билан белгиланади.
2. Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжудлиги юзасидан тузатишлар. Таҳлил натижаларига кўра тузатишлар киритилади.
3. Молиявий шароитлар бўйича тузатишлар. Аналог объектлар бўйича ҳисоб-китобларда бозорга оид маълумотлардан фойдаланилганлигига қараб тузатишлар киритилади.
4. Сотиш шартлари бўйича тузатишлар. Сотиш шартлари бўйича тузатишлар таҳлил натижаларига кўра киритилади.
5. Савдоларни ўтказиш жараёнида нархларни пасайтириш бўйича тузатишлар. Таъкидлаш жоизки, жорий иқтисодий шароитларда қиёсий савдолар усули бир қатор чекловларга эга.
6. Савдога чиқариш санаси/ сотиш санаси бўйича тузатишлар. Барча аналог объектларнинг нархини ҳисоблашда объектив ва долзарб ахборотдан фойдаланилишига қараб тузатишлар киритилади.
7. Объект жойлашиши коррективировкаси. Тахмин қилинганидек, мазкур омил муҳим аҳамиятига эга. Объектга нисбатан аналог сифатида олинаётган объектларнинг жойлашган жойларига қараб, яъни нуфузлигига, иқтисодий қулайликларига қараб тузатишлар киритилади.

2.9-жадвал.

Киритилган тузатишларни асослантириш.

№	Жойлашган жойининг факторлари	БАҲО ЛАШ ОБЪЕКТ И	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	УЛУ Ш	ИЗОХ
	Манзил	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент т ш. 4 зона	Тошкент т ш. 3 зона	Тошкент т ш. 5 зона		
2.	Жойнинг қулайлиги	4,0	4,5	4,0	4,5	30,0	Жойлашган тартиби алоҳида ўринли майдонлардан иборат

(давоми)

3.	Шаҳар маркази дан узоқлиги	3,5	3,0	3,0	3,0	25,0	Шаҳар марказидан 20 минут узоқликда жойлашган
4.	Транспорт мавжудлиги	4,0	3,0	4,0	3,0	25,0	Жамоат транспорти бекатлардан пиёда 15 мин узоқликда жойлашган, жамоат транспортининг қатнови ёмон таъминланган
5.	Ижтимоий инфраструктура	4,0	4,0	4,0	4,0	15,0	Яқин атрофида савдо расталари, мошина тўхташ жойлари, мактаблар, боғчаларни йуқлиги.
6.	Авто учун жой мавжудлиги	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	Кўкаламзорлаштириш етарли даражада эмас, ободонлаштирилмаган
7.	Экологик шароити	4,0	4,0	4,0	4,0	1,0	Яқин атрофда зарарли ишлаб чиқариш корхоналари жойлашган
8.	Баллар йиғиндиси	23,5	22,5	23,0	22,5	100,0	Турар жой бинилари кўп жойлашган мавзей
9.	Ўрғача қиймати	16,5	15,5	16,0	15,5		
10.	Жойлашган жойига тузатиш		106%	103%	106%		
11.	Тузатишлар		6%	3%	6%		

8. Миқёслилик коррективкаси. Мазкур тузатишларни киритиш сабаби бозорда йирик объектлар, одатда, таққослаш бирлигига нисбатан арзонроқ юришидадир. Мазкур омил кўчмас мулк объекти бўлиниб сотилгандагина аҳамиятга эга бўлади, яъни айрим участкалар, қаватлар ва ҳоказо. Объектга мазкур ҳолатлар мавжудлигига қараб тузатишлар киритилади.

9. Фойдаланиш имкониятлари бўйича тузатишлар. Рухсат этилган фойдаланиш имкониятлари таклиф нархининг муҳим қисми ҳисобланади. Ер майдонидан қай мақсадда фойдаланиш имконияти юқорилигига қараб тузатишлар киритилади.

10. Ер майдонининг ишлов берилганлиги ва муҳандислик коммуникациялари мавжудлиги коррективроқ. Мазкур омил бўйича аналогларни ҳолатини ўрганиш натижаларига кўра тузатишлар киритилади.

2.10-жадвал.

Баҳолаш объектини таққослаш ёндашуви бўйича қиймати қуйидагича аниқланди:

№	ТАҚҚОСЛАШ ЭЛЕМЕНТЛАРИ	БАҲОЛАШ ОБЪЕКТИ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
1.	Номланиши	Бир этажли ишлаб чиқариш биноси			
2.	Таклиф боҳоси		1 100 000	1 000 810	1 600 900
3.	Сотиш валютаси		UZS	UZS	UZS
4.	Хисобда ишлатилган чет эл валютаси		1,00	1,00	1,00
5.	Савдолашиш пайтида сотилиш боҳосини пасайиши		таклиф қилиниш нархи	таклиф қилиниш нархи	таклиф қилиниш нархи
6.	Тузатишлар		-2%	-2%	-2%
7.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	1 078 000	980 794	1 568 882
8.	Малумот олинган жой	-	www.list.uz	www.list.uz	www.list.uz
9.	Таққослаш объекти	1м2 умумий майдон			
10.	Умумий майдон, м2	1 440	2 000	2 020	3 000
11.	Ер жойининг майдони, сотх	24	26	24	30
12.	Бир сотх нархи	UZS	539	486	523
Солиштирма элементларининг биринчи группаси					
1.	Топшириладиган мулк ҳуқуқлари	тўлиқ	тўлиқ	тўлиқ	тўлиқ
2.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
3.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	539	486	523
4.	Молиявий шартлари	ўхшаш	ўхшаш	ўхшаш	ўхшаш
5.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%

(давоми)

6.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	539	486	523
7.	Сотилиш шартлари	бозорга оид	бозорга оид	бозорга оид	бозорга оид
8.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
9.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	539	486	523
10.	Сотиб олингандан кейинги харажатлар	талаб қилмайди	талаб қилмайди	талаб қилмайди	талаб қилмайди
11.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
12.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	539	486	523
13.	Бозор талаблари	баҳолаш санаси (hozирги)	hozирги	hozирги	hozирги
14.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%
15.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	UZS	539	486	523
Солиштирма элементларнинг иккинчи группаси					
1.	Жойлашган жойи	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент ш. 4 зона	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент ш. 5 зона
2.	Тузатишлар	%	6%	3%	6%
3.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	сўм	572	502	555
4.	Жисмоний характеристикаси	%	0%	0%	0%
5.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	сўм	572	502	555
6.	Иқтисодий характеристика	%	0%	0%	0%
7.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	сўм	572	502	555
8.	Фойдаланиш тури	ишлаб чиқаришга оид	ишлаб чиқаришга оид	ишлаб чиқаришга оид	ишлаб чиқаришга оид
9.	Тузатишлар	%	0%	0%	0%

(давоми)

10.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	сўм	572	502	555
11.	Жойлашган жойи аҳволи	таъмирланган	таъмирланган	таъмир талаб	таъмир талаб
12.	Тузатишлар	%	0%	10,0%	10%
13.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм	сўм	572	552	611
14.	Умумий майдон, м2	1 440	2 000	2 020	3 000
15.	Тузатишлар		0%	0%	5%
16.	Тузатиш киритилгандан кейинги боҳоси.сўм		572	552	641
17.	Ер участкасининг майдони сотх	24	26	24	30
18.	Тузатишлар		0%	0%	0%
19.	Тузатиш киритилгандан кейинги баҳоси.сўм		572	552	641
20.	Тузатишлар йигиндиси	х	2	2	2
21.	Оралик кўрсаткичлар	х	0,50	0,50	0,50
22.	Улуш коэффициентлари	х	0,33333	0,33333	0,33333
23.	Улушларни ҳисобга олгандаги баҳоси	х	191	184	214
24.	1 м2 қиймати, Ўзб Сўм	588			
25.	Умумий майдон, м2	1 440,00			
26.	Қиёсий ёндашувнинг яқуний бозор нархи	847 381 700			

Бинони қиёсий ёндашувда бозор қийматини аниқлаш жараёнида аниқланган 1 кв.м майдонини бинони умумий майдонига кўпайтирилган ҳолда бинони бозор қиймати аниқланди.

Бинони таққослаш усули билан баҳолаш қиймати **847 381 700** сўмни ташкил қилади.

2.4. “Технолог” МЧЖ корхонасини баҳолашда даромад ёндашуви асосида ҳисоблаш

Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндшувида аниқлаш учун қуйидаги усуллардан бири қўлланилади:

- тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули;
- пул оқимларини дисконтлаш усули.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули жорий фойдаланиш кўрсаткичи энг самарали фойдаланиш кўрсаткичига мувофиқ бўлган амалдаги кўчмас мулк объектини баҳолаш учун қўлланилади. Баҳолаш мақсади ва баҳоланаётган кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш тури жорий фойдаланиш эканлигидан келиб чиқиб ушбу баҳолаш объектида тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулидан фойдаланилди.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулини қўллаганда қуйидаги босқичлар амалга оширилади:

- баҳолаш объектидан кутилаётган даромадни ҳисоблайди;
 - майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара ҳақини йиғишдаги йўқотишлар қийматини аниқлайди.
 - операцион харажатлар қийматини аниқлайди;
 - капиталлаштириш ставкаси ёки рента мультипликаторини ҳисоблайди;
- баҳолаш объекти қийматини даромадни капиталлаштириш ставкасига бўлиш ёки ялпи ёки соф рента мультипликаторига кўпайтириш йўли билан аниқлайди.

2.11-жадвал.

Объектларга ўхшаш ва тўғри келадиган аналоглар.

№	Жойлаш ган жойи	Объект тавсифи	Жой майдони, сотх	Жойни Умумий майдони, кв.м	Таклиф қилинган нарх, кв.м минг.сўм	Манба
1.	Тошкент ш. 5 зона	Ишлаб чиқаришга оид бино жойни билан бирга	28	2200	90 909	www.List.uz

(давоми)

2.	Тошкент ш. 4 зона	Ишлаб чиқаришга оид бино жойни билан бирга	25	2500	90 000	www.List.uz
3.	Тошкент ш. 3 зона	Ишлаб чиқаришга оид бино жойни билан бирга	32	1800	103 889	www.List.uz

Киритилган тузатишларни асослантириш

1. Ер майдонига бериладиган ижара ҳуқуқлари ҳажмларига тузатишлар киритиш. Баҳоланаётган ер майдони ва таққосланаётган объект қиймати ўртасидаги фарқ берилаётган (топширилаётган) ҳуқуқлар ҳажмларидаги фарқ билан белгиланади.
2. Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар мавжудлиги юзасидан тузатишлар. Таҳлил натижаларига кўра тузатишлар киритилади.
3. Молиявий шароитлар бўйича тузатишлар. Аналог объектлар бўйича ҳисоб-китобларда бозорга оид маълумотлардан фойдаланилганлигига қараб тузатишлар киритилади.
4. Сотиш шартлари бўйича тузатишлар. Сотиш шартлари бўйича тузатишлар таҳлил натижаларига кўра киритилади.
5. Савдоларни ўтказиш жараёнида нархларни пасайтириш бўйича тузатишлар. Таъкидлаш жоизки, жорий иқтисодий шароитларда қиёсий савдолар усули бир қатор чекловларга эга.
6. Савдога чиқариш санаси/ сотиш санаси бўйича тузатишлар. Барча аналог объектларнинг нархини ҳисоблашда объектив ва долзарб ахборотдан фойдаланилишига қараб тузатишлар киритилади.
7. Объект жойлашиши коррективроқаси. Тахмин қилинганидек, мазкур омил муҳим аҳамиятига эга. Объектга нисбатан аналог сифатида олинаётган объектларнинг жойлашган жойларига қараб, яъни нуфузлигига, иқтисодий қулайликларига қараб тузатишлар киритилади.

Киририлган тузатишларни асослантириш.

№	Жойлашган жойини факторлари	БАҲО ЛАШ ОБЪЕКТИ	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Уд. вес	ИЗОХ
1.	Манзил	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент ш.5 зона	Тошкент ш.4 зона	Тошкент ш.3 зона		
2.	Жойнинг хар томондан қулайлиги	4,0	4,5	3,5	4,0	30	Жойлашган тартиби алохида ўринли майдонлардан иборат
3.	Шаҳар марказидан узоқлиги	3,5	4,0	4,0	3,5	15	Шаҳар марказидан 20 минут узоқликда жойлашган
4.	Транспорт мавжудлиги	4,0	4,0	4,0	4,0	25	Жамоат транспорти бекатлардан пиёда 15 мин узоқликда жойлашган, жамоат транспортининг қатнови ёмон таъминланган
5.	Ижтимоий инфраструктура	4,0	4,0	4,0	4,0	25	Яқин атрофида савдо расталари, мошина тўхташ жойлари, мактаблар, богчаларни йуқлиги.
6.	Автоучун жой мавжудлиги	4,0	4,0	4,0	4,0	4	Кўкаламзорлаштириш етарли эмас, ободонлаштирилмаган
7.	Экологик шароити	4,0	4,0	4,0	4,0	1	Яқин атрофда зарарли ишлаб чиқариш корхоналари жойлашган
8.	Баллар егиндиси	23,5	24,5	23,5	23,5	100	Турар жой бинилари кўп жойлашган маззей
9.	Ўртача қиймати	3,9	4,2	3,9	3,9		
10.	Жойлашган жойига тузатиш	100%	95%	102%	100%		
11.	Тузатиш	0	-5	2	0		

8. Микёслилик коррективкаси. Мазкур тузатишларни киритиш сабаби бозорда йирик объектлар, одатда, таққослаш бирлигига нисбатан арзонроқ юришидадир. Мазкур омил кўчмас мулк объекти бўлиниб сотилгандагина аҳамиятга эга бўлади, яъни айрим участкалар, каватлар ва ҳоказо. Объектга мазкур ҳолатлар мавжудлигига қараб тузатишлар киритилади.

9. Фойдаланиш имкониятлари бўйича тузатишлар. Рухсат этилган фойдаланиш имкониятлари таклиф нархининг муҳим қисми ҳисобланади. Ер майдонидан қай мақсадда фойдаланиш имконияти юқорилигига қараб тузатишлар киритилади.

10. Ер майдонининг ишлов берилганлиги ва муҳандислик коммуникациялари мавжудлиги коррективкаси. Мазкур омил бўйича аналогларни ҳолатини ўрганиш натижаларига кўра тузатишлар киритилади.

Аналогларнинг тузатилган нархлари киритилган барча тузатишлар миқдоридан келиб чиқиб ҳисобланган.

2.13-жадвал.

Ижарага бериладиган майдонни таққослаш усули билан аниқлаш.

№	Солиштириш параметрлари	Боҳолаш объекти	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1.	Номланиши	Ишлаб чиқариш корхонаси	Ишлаб чиқариш корхонаси	Ишлаб чиқариш корхонаси	Ишлаб чиқариш корхонаси
2.	Ижарага бериш нархи		200 000	225 000	187 000
3.	Таклиф валютаси		UZS	UZS	UZS
4.	Боҳолаш кундаги доллар курси		1,00	1,00	1,00
5.	Нарх. Сўм		200 000	225 000	187 000
6.	Жойлашган жойи	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент ш. 5 зона	Тошкент ш. 4 зона	Тошкент ш. 3 зона
7.	Нарх тури		ижарага бериш нархи	ижарага бериш нархи	ижарага бериш нархи
8.	Малумот олинган жой		www.list.uz	www.list.uz	www.list.uz
9.	Умумий майдон кв м	1 440	2 200	2 500	1 800
10.	1 кв м. нархи		90 909	90 000	103 889
11.	Савдо пайтида нархини камайтириш		1,00	1,00	1,00

(давоми)

12.	Тузатишдан кейинги нарх.сўм		90 909	90 000	103 889
13.	Жойлашган жойига тузатиш		-5,0%	2,0%	0,0%
14.	Тузатишдан кейинги нарх.сўм		86 364	91 800	103 889
15.	Йўлланма	маъмурий	маъмурий	маъмурий	маъмурий
16.	Тайинлашлар тузатилиши		1,00	1,00	1,00
17.	Тузатишдан кейинги нарх.сўм		86 364	91 800	103 389
18.	Таъмирлаш классификацияси	таъмирланган	таъмирланган	таъмирланган	таъмирланган
19.	Бинони таъмирини тури		1,00	1,00	1,00
20.	Тузатишдан кейинги нарх.сўм		86 364	91 800	103 889
21.	Корхонани ахволи	яхши	яхши	яхши	яхши
22.	Эскириш. %	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
23.	Таъмир аҳволига тузатиш		1,00	1,00	1,00
24.	Тузатишдан кейинги нарх.сўм		86 364	91 800	103 889
25.	Коммуникациялар борлиги	бор	бор	бор	бор
26.	Коммуникациянинг борлигига тузатишлар		1,00	1,00	1,00
27.	Тузатишдан кейинги нарх.сўм		86 364	91 800	103 889
28.	Киргизилган тузатишлар сони		2	2	1
29.	Коэффициентлар улиши		0,2500	0,2500	0,5000
30.	Аҳамияти, сўм		21591	22950	51944
31.	1 кв м учун ижара нарх, сўм	96 485			
32.	Умумий майдон учун 1 ойлик ижара нархи, сўм	138 938 909			

Юқорида амалга оширилган кўчмас мулк бозори таҳлилига кўра ишлаб чиқариш кўчмас мулкларининг ўртача ижара қиймати 96 485 сўмни ташкил қилиши аниқланди. Капиталлаштириш ставкаси худди тадбиркорлик

даромадини аниқлашдаги ставка қабул қилинди Қуйидаги жадвалда баҳоланаётган кўчмас мулкнинг қиймати аниқланди:

2.14-жадвал.

Капиталлаштириш ставкасини " Бозорни яқуний хулосалари "				
методи орқали аниқлаш				
№	Жойлашган жойи	Тошкент ш. 5 зона	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент ш. 4 зона
1.	Таърифи	Ишлаб чиқариш биноси ер участкаси билан	Ишлаб чиқариш биноси ер участкаси билан	Цех биноси ер участкаси билан
2.	Умумий ер майдони, сотх	34,0	36,0	40,0
3.	Бинологнинг умумий майдони, кв.м	2 000,0	2 020,0	3 000,0
4.	Таклиф баҳоси,сўм	1100 000,0	1 000 810,0	1 600 900,0
5.	Таклиф баҳоси, сўм/м2	550,0	495.5	533.6
6.	Маълумот манбаси	http://www.list.uz	http://www.list.uz	http://www.list.uz
7.	1 кв.м таклиф баҳоси ўртача минг.сўм	526,4		
№	Жойлашган жойи	Тошкент ш. 4 зона	Тошкент ш. 3 зона	Тошкент ш. 5 зона
1.	Таърифи	Ишлаб чиқариш биноси ер участкаси билан	Ишлаб чиқариш биноси ер участкаси билан	Ишлаб чиқариш биноси ер участкаси билан
2.	Умумий ер майдони, сотх	28,0	25,0	32,0
3.	Бинологнинг умумий майдони, кв.м	2 200,0	2 500,0	1 800,0
4.	Аренда нархи 1 кв.м/йил,	90 909,0	90 000,0	103 889,0
5.	Маълумот манбаси	http://www.list.uz	http://www.list.uz	http://www.list.uz
6.	Тошкент ш. учун ўртача 1 йиллик аренда ставкаси 1 кв.м учун	94 933		
Кўчмас мулк объекти	1 кв.м нинг ўртача таклиф сотилиш баҳоси, сўм	Тошкент ш. учун ўртача 1 йиллик аренда ставкаси 1 кв.м учун	Объект даромади / Сотилиш баҳоси	
Ишлаб чиқариш биноси	526,4	94 933	0,157	

Капиталлаштириш ставкаси «Бозорни яқуний хулосалари» орқали аниқланди. Хамза туманидаги сотилаётган объектларнинг ўртача 1 кв м учун

сотилиш нархи 526,4 минг сўм, эканлиги аниқланди. Шунингдек 1 кв.м учун ўртача йиллик ижара нархи, 94 933 сўм. Агар аванс тўлови миқдори 30% бўлганда тадбиркор даромади қиймати 15,72 %ни ташкил қилади.

2.15-жадвал.

Баҳолаш объектини даромад ёндашуви бўйича қиймати қуйидагича аниқланди:

№	Объектни бозор нархини даромад усули билан ҳисоблаш		
1.	Кўрсаткичлар	Ўл. бирлиги	Миқдори
2.	Ижарага берилган жойни майдони	М2	1 440,0
3.	Тикланиш нархи	минг.сўм	744 075,8
4.	1м2 учун йилига ижара ҳақи	минг.сўм	138 938 909
5.	Ялпи даромад имконияти	минг.сўм	200 072 029,1
6.	Юкланиш коэффициенти		1,0
7.	Ҳақиқатда мавжуд ялпи даромад	минг.сўм	200 072 029,1
8.	Солиқларни, коммунал ва эксплуатацион харажатларни, сугурта тўловларини ва ҳозирги таъмирлаш ишларини ижарага олувчи ўз зиммасига олади	минг.сўм	40 014 405,8
9.	Тўлиқ таъмирлашни нархи тикланиш нархини 15 % ни ташкил қилади.	минг.сўм	111 611,4
10.	Ҳоиз ставкаси	ўл. бир.	0,12
11.	Йиллар миқдори		15,0
12.	1 йилга ўтказмалар миқдори		4,0
13.	Жамғармани тўлаш омили	ўл. бир.	0,00509
14.	Тўлиқ ремонт учун ҳар давр оралигида ажратилган ажратмалар	минг.сўм	568,1
15.	Йиллик ўлчамдаги ажратмалар	минг.сўм	2 272,4
16.	Тоза операцион даромад	минг.сўм	160 055 350,9
17.	Капитализация ставкаси	%	16,2%
18.	Объектни бозор нархи	минг.сўм	986 108 809,6

Шундай қилиб, баҳолаш объектнинг даромад ёндашувида аниқланган бозор қиймати **986 108 809** сўмни ташкил қилди.

2.5. Объектнинг оптимал баҳосини шакллантиришга таъсир қилувчи омиллар таҳлили

Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш – баҳолашнинг турли ёндашувлари ёрдамида олинган натижаларни ўлчаш ва таққослаш йўли билан баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлаш қуйидаги усуллардан бири билан амалга оширилади:

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

Математик ўлчаш усули билан - Бунда турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган натижаларнинг таққослама ўлчовларини аниқлаш учун бир нечта мезонлардан фойдаланилади ва уларнинг ёрдамида қўлланилган ҳисоблаш усулининг афзалликлари ёки камчиликлари конкрет объектни баҳолаш хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда тавсифланади.

Таққослама ўлчовларни аниқлашда баҳоловчи қуйидаги асосий омилларни таҳлил қилиши лозим:

-таҳлил ва ҳисоблашларга асос бўлган ахборотнинг ишончлилиги ва етарлилигини;

-фойдаланилган ҳисоблаш усуллари мавжуд бозор ахборотига мувофиқлигини;

-баҳолаш ёндашуви ҳисобланаётган қиймат тури, баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжалига мувофиқлигини;

-баҳолаш ёндашуви баҳолаш объектига ўхшаш объектларнинг одатдаги харидорлари ва сотувчилари мотивациясини акс эттиришга қодирлигини;

-баҳолаш ёндашуви бозор конъюнктурасини ҳисобга олишга қодирлигини.

Баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдори қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{хар}} * C_1 + K_{\text{дар}} * C_2 + K_{\text{киёс}} * C_3, (5)$$

Бунда:

Кяк – баҳолаш объектининг якуний қиймати;

Кхар, Кдар, Ккиёс – тегишинча харажатга оид, даромадга оид ва киёсий ёндашувлар билан аниқланган қийматлар;

C1, C2, C3 – ҳар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли таққослама ўлчовлар.

Бунда қуйидаги шарт бажарилиши лозим:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1 (6)$$

Мувофиқлаштириш натижалари қуйидаги жадвалда келтирилган:

2.16-жадвал.

Мувофиқлаштириш натижалари.

Баҳолашда қатнашган ёндашувлар				
№	Номи	Қиймати сўм	Улуши	Бозор қиймати сўм
1.	Харажат ёндашув	943 210 306,13	0,330	311 259 401,02
2.	Даромад ёндашув	986 108 809,64	0,270	266 249 378,60
3.	Таққослаш ёндашув	847 381 680,93	0,400	338 952 672,37
4.	Жами:		1,00	916 461 452,00
Баҳолашда қатнашган ёндашувларнинг улуши, %				
№	Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Таққослаш ёндашуви
1.	Ахборотларнинг ишончлилиги ва етарлилиги	35	25	40
2.	Ҳар хил усулларда ҳисоб китоб қилинганда бозор ахборотларидан фойдаланганлик даражаси	35	25	40
3.	Ҳисоб китоб қилинаётган объектнинг қиймат тури ва мақсадининг ёндашувларга боғлиқлиги	30	30	40
4.	Баҳоланаётган объектга ўхшаш объектларга харидор ва сотувчиларнинг қарашлари бўйича	35	25	40
5.	Баҳоланаётган объектнинг тури тавсифи ва фойдаланишлиги бўйича	30	25	45
6.	Бозор конъюктураси ҳисобга олиинганда баҳолаш объектининг ўрни	35	30	35
Ахборотларнинг ишончлилиги бўйича ёндашувларнинг жами улуши		33,33	26,67	40,00

Обектнинг оптимал баҳосини шакллантиришга таъсир қилувчи омиллар таҳлил қилиниш жараёнида 3 та ёндашув тўлиқ ҳисобланиб уларнинг натижаларидан улуш ажратиб олинди. Хар бир ёндашувнинг улуши юқорида кўрсатилган кўрсаткичлар йигиндисидан келиб чиқди.

Жамият балансидаги бино ва иншоотларни (ердан фойдаланиш ҳуқуқи билан биргаликда) бозор қийматини аниқлаш учун олиб борилган ҳисоб китоблар натижасига кўра аниқланган бозор қиймати **916 461 452** сўмни ташкил қилади.

Шундан келиб чиқиб иқтисодиётида қулай инвестицион фаолиятни шакллантиришнинг асосий омиллари бўлиб қуйидагилар ҳисобланади: қонунчилик асослари; маҳаллий бозорининг тавсифи; бозорга кириш эркинлиги; ишчи кучи; валюта бозори; капиталнинг қайтарилиши; савдо сиёсати; солиқ ставкалари; чегара назорати; сертификатлаш ва стандартлаштириш; атроф-фаолиятни муҳофаза қилиш. Шунингдек, инвестицион фаолиятни шакллантиришга қўшма корхоналар ҳамда чет эл капитали асосидаги корхоналарни ташкил этиш, концессион ва компенсацион келишувлар, венчур капитали, лицензия импорти, узоқ ва яқин хорижий давлатлар билан инвестиция ҳамкорлигини ривожлантириш йўллари орқали эришиш мумкин.

2.6. Иккинчи боб бўйича хулосалар

II-бобга хулоса қиладиган бўлсак “Технолог” МЧЖ корхонаси учун баҳолаш ишлари харажат, даромад ҳамда қиёсий ёндашувларда амалга оширилди.

Харажат ёндашуви: мулкларни харажат ёндашувида баҳолаш жараёнида жамият томонидан тақдим этилган маълумотлар асос қилиб олинди. Жамият мулкларини харажат ёндашувида баҳолаш қийматлари соф активлар усулда бозор конъюктурасидан келиб чиққан ҳолда аниқланди.

Даромад ёндашуви: даромад ёндашувида баҳолаш жараёнида корxonанинг 2010,2011,2012,2013 йиллар ҳолатидаги молиявий натижаларидан келиб чиққан ҳолда амалга оширилди. Бунда, корxonанинг

2010,2011,2012,2013 йиллар давомидаги молиявий натижалари ўрганиб чиқилиб, тахлил қилинди.

Қиёсий ёндашув: қиёсий ёндашувда корхонага ўхшаш жихатлари мос келувчи объектларни бозор қийматидан келиб чиққан ҳолда, керакли тузатишлар киритилган ҳолда баҳолаш ишлари амалга оширилди.

Баҳолаш жараёнида қуйидаги ишлар амалга оширилди:

1. Баҳолаш вазифасини аниқлаш.
2. Маълумотлар йиғиш ва тахлил қилиш.
3. Баҳолаш усуллари танлаш ва услубини асослаш.
4. Хар бир ёндашувлардан фойдаланган ҳолда олинган натижаларни мувофиқлаштириш ва якуний қийматни аниқлаш.

Инвестиция кафолати сифатида корхона балансидаги бино ва иншоотларни (ердан фойдаланиш ҳуқуқи билан биргаликда) бозор қийматини аниқлаш бўйича олиб борилган ҳисоб китоблар натижасига кўра кўчмас мулк объектларининг бозор қиймати **916 461 452** сўмни ташкил қилди.

III БОБ. ИНВЕСТИЦИЯ КИРИТИШ МАҚСАДИДА КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ЙЎЛЛАРИ

3.1. Инвестиция объектларини баҳолаш учун маълумот тўплаш tizimini takomillashtiriш йўллари

Пул оқимларини дисконтлаш усулида прогноз давригача бизнес беқарор пул оқимларини яратади деб фараз қилинади ва шунинг учун прогноз даврида баҳоловчи пул оқимлари муфассал прогноз қилинади. Прогноз давридан кейин эса бизнеснинг пул оқимлари барқарорлашади ва бундай бир текис ўсиш суръати узоқ муддат давом этади деб фараз қилинади. Прогноз давридан кейин бизнесни қийматини аниқлаш учун Ўзбекистон Республикаси 9-сонли МБМС услубий кўрсатмасининг 22-бандида куйидаги усуллари келтирилган:

-эскириш ва капитал кўйилмаларнинг қийматлари тенг деб фараз қилинганда, прогноздан кейинги даврда барқарор даромадлар олиш прогнозига асосланган **Гордон модели** ёрдамида:

$$FV = \frac{CF_{(t+1)}}{D - g} \quad (7)*$$

*-Миллий стандартларда келтирилган услубиётлардан олинган.

Бунда:

FV – баҳолаш объектининг прогноз даври тугагандан кейинги қиймати;

$CF_{(t+1)}$ – прогноздан кейинги даврнинг биринчи йили учун пул оқими;

D – дисконтлаш ставкаси;

g – сотув пул оқимининг ўсиш суръати;

-**Мўлжалланаётган сотув**, у баҳолаш объектини сотиш мажбурияти мавжуд бўлган ёки бундай сотиш муайян турдаги бизнесга хос бўлган ҳолда қўлланилади. Сотув нархини ҳисоблаш пул оқимини қиёсий баҳолаш объектлари сотувларига доир;

-**Соф активлар қийматига доир**;

-Тугатиш қийматига доир маълумотлар таҳлили асосида олинган коэффициентлар ёрдамида қиймат кўрсаткичларига қайта ҳисоблашдан иборат.

Амалга оширилган таҳлиллар, корxonанинг хусусияти ва аниқланаётган қиймат тури, ҳамда корxonанинг келгусидаги истикболи юқори эканлигидан келиб чиқиб, баҳоланаётган бизнесни прогноз давридан кейинги давридаги қиймати Гардон усули орқали амалга оширилди.

Ўзбекистон Республикаси 9-сон МБМС услубий кўрсатмасининг 13 бандига асосан баҳолаш объектининг жорий қийматини ПОД усулида, пул оқимлари прогноз даврининг ҳар бир йили охирида тушади деб фараз қилинганда, қуйидаги кўринишга эга бўлади:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+D)^i} + \frac{FV}{(1+D)^n} \quad (8)$$

Бунда:

PV – жорий қиймат;

i – прогноз даври йилининг рақами;

n – прогноз даврининг охириги йили;

CF_i – прогноз даври i -чи йилининг пул оқими;

D – дисконтлаш ставкаси;

FV – баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати.

Пул оқимлари йил ўртасида тушади деб фараз қилинганда (улар йил мобайнида мутаносиб равишда тушганда) i ўрнига даража кўрсаткичи $i-0,5$, n ўрнига тегишинча $n-0,5$ ишлатилади.

Баҳоланаётган бизнеснинг молиявий таҳлил натжаларига кўра (хх-жадвал) соф ишлаб чиқариш айланма капиталининг айланиш тезлиги 54 кунни ташкил қилади, яъни ишлаб чиқариш даврининг бошланиб якунланишига 54 кун талаб қилинади, ўз навбатида корхонада пул оқимлари йил давомида шаклланади (мавсумий эмас).

**Баҳолаш объектини прогноз даври ва прогноз давридан кейинги
пул оқимлари жорий қийматини дисконт усулида ҳисоблаш жараёни.**

№		Ўл. бир.	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Прог ноздан кейин гидавр
1.	Сотиш хажмининг ўсиш динамикаси		110%	110%	108%	108%	106%	106%	102%
2.	Маҳсулотларни сэтишдан соф тушум	минг. сўм	976 536	1 406 212	1 518 709	1 640 205	1 738 618	1 842 935	1 879 794
3.	Сотилган маҳсулотлар нинг тан нархи	минг. сўм	-732 402	-1 054 659	-1 139 032	-1 213 752	-1 286 577	-1 345 342	-1 372 249
4.	Ялпи фойда	минг. сўм	244 134	351 553	379 677	426 453	452 041	497 592	507 544
5.	Маъмурий харажатлар	минг. сўм	- 7380 0	-98435	- 10631 0	- 11481 4	- 12170 3	- 12900 5	-131586
6.	Асосий фаолиятнинг фойдаси (зарари)	минг. сўм	170 334	253 118	273 368	311 639	330 337	368 587	375 959
7.	Молиявий фаолиятнинг бошқа даромадлари	минг. сўм	800	840	882	926	972	1 021	992
8.	Молиявий фаолиятнинг бошқа харажатлари	минг. сўм	-6 500	-6 825	-7 166	-7 525	-7 901	-8 296	-8 711
9.	Солик тўлангунга қадар фойда	минг. сўм	164 634	247 133	267 083	305 041	323 409	361 312	368 240
10.	Фойда солиғи	минг. сўм	-14 817	-22 242	-24 037	-27 454	-29 107	-32 518	-33 142
11.	Фойдадан бошқа солиқлар ва йиғимлар	минг. сўм	-10 293	-14 828	-16 025	-18 302	-19 405	-21 679	-22 094
12.	Ҳисобод даврининг соф фойдаси	минг. сўм	139 524	210 063	227 021	259 284	274 898	307 115	313 004
13.	Амортизация ажратмалари	минг. сўм	66 831	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
14.	Узок муддатли карзлар ўсиши	минг. сўм	173 611	0	0	0	0	0	0

(давоми)

15.	Хусусий айланма капитал баланс бўйича баҳоланаётган кунга	минг. сўм	0	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%
16.	Меъёрий (етарли) бўлган хусусий айланма капитали миқдори %да	минг. сўм	0	85 778,9	92 641,2	100 052,5	106 055,7	112 419,0	114 667,4
17.	Меъёрий (етарли) бўлган хусусий айланма капитали миқдори минг сўмда	минг. сўм	0	0	-6 862	-7 411	-6 003	-6 363	-2 248
18.	Меъёрий (етарли) бўлган хусусий айланма капиталининг ўзгариши	минг. сўм	0	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
19.	Хусусий капиталга пул сими	минг. сўм	0	210 063	220 159	251 873	268 894	300 752	310 756
20.	Дисконт ставкаси	минг. сўм	19,0%						
21.	Дисконт кўпайтувчиси	минг. сўм	0	0,8403 4	0,7061 6	0,5934 2	0,4986 7	0,4190 5	0,35214
22.	Пул оқимининг жорий қиймати	минг. сўм	0	176 523,7	155 468,2	149 465,5	134 089,3	126 029,9	109 430,2
23.	Прогноз даври пул оқимларининг жорий қийматлари йи. индиси	минг. сўм	741 577						
24.	Капитализация ставкаси прогноздан кейинги давр учун	минг. сўм	17,0%						
25.	Реверсия қиймати	минг. сўм	1 827 974						
26.	Реверсиянинг жорий қиймати	минг. сўм	766 011						

(давом)

27.	Корхона киймати	минг. сўм	1 507 588
28.	Хусусий айланма капиталнинг ортикча кисми, минг сўм	минг. сўм	109 014,22
29.	Даромад олишда катнашмаган активлар бозор киймати	минг. сўм	87 832
30.	Корхонанинг бозор киймати минг сўм	минг. сўм	1 704 434

Шундай қилиб, юқоридаги ҳисоб-китобларга асосан, баҳолаш объектининг прогноз қилинган пул оқимлари, ҳамда прогноз давридан кейинги қийматининг жорий қиймати **1 704 434** минг сўмни ташкил қилди.

3.2. Инвестиция объектларини баҳолашда ташкил этувчи асосий элементларга маблағ сарфини ҳисоблаш

Таққослаш ёндашувнинг асосий устунлиги шундаки, у ўхшаш корхоналарнинг олди-сотдиси жараёнида ҳақиқатда эришилган қийматга асосланади ва активларнинг қиймати етарли шаклланган молиявий бозор мавжуд бўлганда улар қанчага сотилиши мумкинлигига қараб аниқланишидан келиб чиқади.

Бошқача сўз билан айтганда, баҳоланаётган корхонанинг энг эҳтимол тутилган нархи бозорда сотилган ўхшаш корхона(бизнес)нинг сотилиш нархи бўлиши мумкин. Шунинг учун бошланғич ахборот сифатида бозорда ҳақиқатда қайд қилинган ўхшаш корхоналар нархларидан фойдаланилади.

Қиёсий ёндашув муқобил инвестициялар тамойлига асосланади. Ўз маблағларини корхона (бизнес)га сарфлар экан, инвестор биринчи навбатда келгуси даромадларни сотиб олади. Муайян бизнеснинг ишлаб чиқариш,

технологик ва бошқа хусусиятлари инвесторни фақатгина фойда олиш истиқболи жиҳатдан кизиқтиради.

Корхона қиймати унинг ишлаб чиқариш ва молиявий имкониятларини, бозордаги ўрнини, ривожланиш истиқболларини ифодалайди. Ўз навбатида, ўхшаш корхоналарда нарх билан фойда, сотиш ҳажми, хусусий капитал баланс қиймати каби молиявий кўрсаткичлар ўртасидаги ўзаро нисбат мувофиқ келиши зарур. Бу ва бошқа молиявий кўрсаткичлар инвестор томонидан олинган даромаднинг шаклланишида муҳим аҳамият касб этади.

Умуман олганда қиёсий ёндашувни қўллаш имконияти фаол молиявий бозорнинг мавжудлигига, мазкур бозорнинг очиклигига ва ундаги маълумотлар, яъни ҳақиқатда амалга оширилган битимлар ҳақидаги маълумотларни олиш имкониятига боғлиқ.

Баҳолаш мақсади, баҳолаш объекти ва муайян шартлардан келиб чиққан ҳолда қиёсий ёндашув қуйидаги иккита асосий усуллардан фойдаланишни назарда тутаяди:

- ўхшаш корхоналар акцияларининг бозор нархлари таҳлиliga асосланган капитал бозори усули;

- баҳоланаётган бизнесдаги мулк улушлари билан олди-сотди қилишга доир ахборот таҳлиliga асосланган баҳоланаётган корхона бўйича битимлар усули.¹³

Капитал бозори усули очик фонд бозорида шаклланган нархларга асосланган. Бунда қиёслаш базаси сифатида очик турдаги акциядорлик жамиятларининг бир донга акциялари нархи олинади. Шунинг учун мазкур усул акцияларнинг миноритар пакетини баҳолаш учун қўлланилади.

Битимлар усули тўла корхона(бизнес) ёки акцияларнинг йирик миқдордаги пакетлари нархларига асосланган бўлиб, мазкур усул тўлиқ корхонани, ундаги улушларни ёки акцияларнинг назорат пакетини баҳолашда қўлланилади.

¹³К.Б.Ганиев ва Г.И.Ганиева. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: «KONSAUDITINFORM-NASHR» нашриёти, 2010 й.

Кўриб чиқиладиган баҳолаш иши “Технолог” МЧЖнинг 100% улуши ҳисобланади. Шунинг учун баҳоловчи томонидан биринчи навбатда ўхшаш корхоналар улуши олди-сотдиси ҳақидаги битимларни топиш ишлари амалга оширилди. Ушбу мақсадларда барча очик ахборот манбалари, хусусан Республика кўчмас мулк биржаси (РКМБ)даги савдо натижаларидан фойдаланилди. “Биржа” газетасида Тошкент шаҳрида жойлашган қуйида ўхшаш корхоналар улушлари савдолари эълон қилинган: «Техпром» МЧЖ (100% улуш), «Промдеталь» МЧЖ (100% улуш), «Технопром» МЧЖ (100% улуш). Шу тариқа аналог сифатидаги юқоридаги учта корхоналар танланди. Кўриб чиқиладиган корхонанинг 100% улуши баҳоланаётганлиги сабабли қиёсий ёндашув билан баҳолашда битимлар усулидан фойдаланилди.

Битимлар усули орқали объект қийматини аниқлашнинг асосий босқичлари қуйидагилардан иборат:

1) *қиёсланадиган корхоналарни танлаш*. Мазкур босқичда баҳоланаётган корхона билан ўхшаш бўлган корхоналар савдоси ҳақидаги маълумотлар тўпланди. Улардан баҳоланаётган объектга ҳар жиҳатдан (корхона мансуб тармоқ, корхона ҳажми, даромадлар таркиби, хусусий капитал таркиби, географик омилар ва ҳ.к) энг яқин бўлган корхоналар ажратиб олинди;

2) *нарх мультипликаторларини танлаш ва ҳисоблаш*. Ушбу босқичда қиёсланаётган компаниялар бўйича мультипликаторлар ҳисобланди. Мультипликатор хусусий ёки инвестицияланган капиталнинг бирор молиявий (ёки натурал) кўрсаткичга нисбати сифатида аниқланиб, молиявий (ёки натурал) кўрсаткич сифатида корхонанинг соф тушуми, баланс қиймати, соф фойдаси ва ҳ.к. каби кўрсаткичлар олинishi мумкин;

3) *баҳоланаётган корхонанинг қийматини ҳисоблаш*. Бу босқичда тузатилган мультипликаторлар асосида қиёсланаётган корхоналар бўйича баҳоланаётган корхона хусусий капиталининг қиймати аниқланди.

Юқорида таъкидланганидек, баҳоловчи томонидан юқорида келтирилган ўхшаш корхоналар улушлари бўйича битимлар ҳақидаги маълумотлардан фойдаланган ҳолда битимлар усулини қўллаш лозим топилди. Бунда асосий тавсифлари бўйича энг яқин ва ўхшаш бўлган аналог-

корхоналарни танлаш ишлари амалга оширилди. Ушбу бўлимда танлаш мезонлари, танланган корхоналар қиёсийлигини таҳлил қилиш ва аналог-корхоналарнинг якуний танланиши келтирилган.

Корхоналар улушлари бўйича битимлар ҳақидаги ахборотларни танлашда вақт омили ҳисобга олинди. Қиёслаш учун танланган барча аналоглар бўйича битимлар баҳолаш давридан 6-9 ойдан ортиқ бўлмаган давр ичида амалга оширилган.

Аналогларни танлашда баҳоланаётган объект жойлашган минтақага ҳам эътибор қаратилди. Баҳолаш объекти билан бирга, танланган барча аналоглар битта ҳудудда, яни Тошкент шаҳрининг Хамза туманида жойлашган.

Кейинги қиёслаш ишлари қиёсланаётган корхоналар фаолиятининг молиявий кўрсаткичлари бўйича амалга оширилди, хусусан, маҳсулот сотишдан тушган тушум каби кўрсаткичлар кўриб чиқилди.

Активларнинг баланс қиймати ва корхонанинг соф активлари қиймати каби мезонлар бўйича танлашда, баҳоланаётган корхона ва аналог корхоналар асосий воситаларини 2013-йилда қайта баҳолашдан ўтказган деган фараздан келиб чиқилди.

3.2-жадвал.

Танланган корхоналар бўйича маълумотлар.

№	Кўрсаткичлар	Аналог объектлар		
		МЧЖ «Техпром»	МЧЖ «Промдеталь»	МЧЖ «Технопром»
1.	Жойлашган манзили	Тошкент ш. Миробад тумани	Тошкент ш. Хамза тумани	Тошкент ш. Миробад тумани
2.	Ишчилар ўртача сони, киши	40	52	25
3.	Такдим этилган ҳисобот санаси	01.01.2014	01.01.2014	01.01.2014
4.	Тушум, минг сўм	1120650	1456900	789620
5.	Соф фойда, минг сўм	157800	143876	116987
6.	Соф активлар қиймати, сўм	560230	542600	428790
7.	Битим нархи, минг сўм	1500000	1720000	1300000
8.	Сотилган корхона улуши, %	100	100	100
9.	Битим ҳақидаги ахборот манбаи	газета "Биржа"	газета "Биржа"	газета "Биржа"

Корхонанинг 100% назорат улуш қийматига ўтиш учун тузатиш киритиш.

Юқоридаги маълумотларга кўра, танланган аналоглар бўйича сотилган улуш миқдори бир хил эмас. Яъни «Техпром» МЧЖ (100% улуш), «Промдеталь» МЧЖ (100% улуш), «Технопром» МЧЖ (100% улуш) улуши сотилган.

Баҳолаш объектининг бозор қийматини қиёсий ёндашув усуллари билан аниқлаш учун қуйидаги формула бўйича ҳисобланадиган мультипликаторлар қўлланилади:

$$M = \frac{H}{K} \quad (9)$$

Бунда:

M - мультипликатор;

H - ўхшаш корхонанинг сотув нархи (ёки қийматни белгиловчи ўзга асос);

K - корхона фаолиятини тавсифлайдиган молиявий, ишлаб чиқаришга оид ёки моддий кўрсаткич.

Тегишинча, баҳолаш объектининг нархи молиявий кўрсаткични тегишли мультипликаторга кўпайтириш йўли билан аниқланиши мумкин:

$$H = M * K \quad (10)$$

Мультипликаторлар умуман корхона бўйича ёки бир акцияга нисбатан ҳисобланиши мумкин.

Бизнесни баҳолашда мультипликаторларнинг қуйидаги асосий турларидан фойдаланилади:

-нарх/даромад (фойда, пул оқими);

-нарх/дивидендлар. Бу мультипликатор амалда тўланган дивидендлар асосида ёки бундай тўловларга хос бўлган ўхшаш корхоналар бўйича соф фойдага нисбатан фоиз ҳисобида ўлчанадиган эҳтимол тутилган дивиденд тўловлари асосида ҳисобланади;

-нарх/реализациядан келган тушум;

-нарх/ишлаб чиқариш физик ҳажми;

-нарх/хусусий капитал (соф активлар)нинг баланс қиймати.¹⁴

Илмий ишда биринчи марта баҳолаш объекти ва ўхшаш корхоналарнинг хусусиятларига қараб баҳоловчи бошқа турдаги мультипликаторларни қўллаш амалиёти тавсия этилади.

Бизнинг ҳолатда, тармоққа мансубликни ва корхона асосий фаолияти характеридан, шунингдек, аналоглар бўйича олинган маълумотларга асосланган ҳолда объектни баҳолашда мультипликаторларнинг қуйидаги турлари қўлланилди:

- 1) корхона қиймати/тушум;
- 2) корхона қиймати/соф фойда;
- 3) корхона қиймати/соф активлар қиймати.

Шуни таъкидлаш зарурки, мультипликаторларни ҳисоблашда баҳоловчи барча ҳолатларда аналог корхоналар йиллик ҳисоботларидаги молиявий кўрсаткичлардан фойдаланди.

Турли хил мультипликаторлардан фойдаланган ҳолда олинган натижаларга ҳар хил вазн коэффицентлари берилиб, бунда ҳисоб-китобларда қўлланилган маълумотларнинг ишончлилигидан келиб чиқилди.

Ўртача тортилган қиймат аниқлангандан сўнг 9-сон МБМСнинг 42-бандига асосан қуйидаги якуний тузатишлар киритилиши лозим:

1. Агар қиймат базаси сифатида инвестицияланган капиталдан фойдаланилган бўлса, узоқ муддатли қарздорлик учун тузатиш. Бизнинг ҳолатда қиймат базаси сифатида инвестицияланган капиталдан фойдаланилмаганлиги, бундан ташқари корхона балансида узоқ муддатли мажбуриятлар мавжуд эмаслиги сабабли ушбу тузатиш киритилмади.

2. Хусусий айланма капиталнинг тақчиллигига (ортиқчалигига). Тақдим этилган баланс маълумотида кўра 01.01.2014 ҳолатига корхона хусусий айланма капатила (яъни жорий активлар билан жорий мажбуриятлар ўртасидаги фарқ 87 638,40 минг сўмни ташкил қилади. Ушбу мқдор объектнинг аниқланган қийматига қўшилди.

3. Даромадни шакллантиришда ишга солинмаган активлар мавжудлигига тузатиш. Кўрилатган объектда ишга солинмаган активлар мавжуд қиймати

¹⁴Б.Ҳодиев, Б.Беркинов, А.Кравченко. Бизнес қийматини баҳолаш. Тошкент: "иктисод-молия".2007 й.

11 530,0 минг сўм ташкил қилади ва Ушбу миқдорлар объектнинг аниқланган қийматига қўшилади.

4.Ишлаб чиқаришнинг ноқулай диверсификациясига тузатиш(портфель скидка). одатдаги харидор учун жалб қилувчан бўлмаган ишлаб чиқариш диверсификацияси мавжуд эмаслиги сабабли тузатиш киритилмади.

5.Ликвидликка (ёпиқ корхона очик аналоглар бўйича баҳоланган ҳолда). Бизнинг ҳолатда ўхшаш корхоналарнинг улушлари баҳоланганлиги сабабли бу кўрсаткич бўйича тузатиш киритилмади.

6.Назорат даражасига тузатиш. Аналог корхоналар ва баҳоланаётган корхона назорат даражалари бир хил бўлганлиги сабабли тузатиш киритилмади (юқоридаги ҳисоб-китобларда 3-аналог бўйича етарли бўлмаган назорат учун тузатиш киритилган).

3.3-жадвал.

Яқуний ҳисоб-китоблар қуйидаги жадвал кўринишида келтирилди.

№	Кўрсаткичлар	Объект оценки ООО "Технолог"	ООО "Техпром"	ООО "Промдетель"	ООО "Технопром"
1.	Манзили	Тошкент ш. Хамза тумани	Тошкент ш. Миробад тумани	Тошкент ш. Хамза тумани	Тошкент ш. Миробад тумани
2.	Ишчиларнинг ўртача сони	40	40	52	25
3.	Хисобот санаси	01.01.2013г	01.01.2013г	01.01.2013г	01.01.2013г
4.	Сотишдан келган тушум	887 760	1 120 650	1 456 900	789 620
5.	Соф фойда	126 771	157 800	143 876	116 987
6.	Соф активларни киймати (минг сўмда)	497 419	560 230	542 600	428 790
7.	Олди-сотди нархи		1 500 000	1 720 000	1 300 000
8.	Корхонани сотувга қўйилган улуши	100	100	100	100
9.	Маълумот манбаи		газета "Биржа"	газета "Биржа"	газета "Биржа"

(давоми)

Таққослаш элементлари					
№	Кўрсаткичлар				
1.	Олди-сотди нархи		1 500 000	1 720 000	1 300 000
2.	Сотишдан келган тушум	887 760	1 120 650	1 456 900	789 620
3.	Соф фойда	126 771	157 800	143 876	116 987
4.	Соф активларни киймати (минг сўмда)	497 419	560 230	542 600	428 790
5.	Мультипликатор нарх/реали-дан келган тушум		1,3	1,2	1,6
6.	Ўртача киймат		1,39		
7.	Объектнинг кийматини кўрсаткичи	1 232 642,7			
8.	Мультипликатор Нарх/Соф фойда		9,5	12,0	11,1
9.	Ўртача киймат		10,9		
10.	Объектнинг кийматини кўрсаткичи	1 376 428,3			
11.	Мультипликатор Нарх/соф активлар		2,7	3,2	3,0
12.	Ўртача киймат		3,0		
13.	Объектнинг кийматини кўрсаткичи	1 472 224,5			
14.	Объектнинг ўртача киймат кўрсаткичи минг.сўм	1 360 431,9			
Охири киритилган тузатишлар:					
15.	Хусусий айланма капиталнинг ортикча қисми	100 471			
16.	Ўрнатилмаган ускуналар	109 014,2			
17.	Тузатишлардан кейинги киймати, минг сўм	1 569 917,1			

Демак, “Технолог” МЧЖни қиёсий ёндашувда баҳолаш киймати **1 569 917** минг сўмни ташкил этади.

3.3. Учинчи боб бўйича хулосалар

III-бобга хулоса қиладиган бўлсак ҳар қандай инвестицион дастурни шакллантиришда киритиладиган капитал миқдорини тўғри ҳисоблаш масаласи муҳим ҳисобланади. Инвестицион дастурни шакллантиришда албатта томонларнинг манфаатлари инобатга олинishi шарт. Шундай экан инвестор киритиладиган инвестиция учун ишончли тўлов кафолатини таъминланишини хоҳлайди. Инвестиция жараёнида кўпинча тўлов кафолати сифатида кўчмас мулдан фойдаланилади. Ишлаб чиқириш соҳасидаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва баҳолаш жараёнида аниқликни таъминлаш масаласи инвестиция иштирокчиси бўлган иккала томонни қизиқтиради.

Баҳоланадиган объектни фаолияти натижаларини узоқ муддатли прогнози унинг келгусидаги истиқболини кўрсатиши билан бирга баҳолаш жараёни оптимал ёндашиши имконини беради. Мазкур ишда корхона ялпи даромадларини узоқ муддатли прогноз қилишнинг иқтисодий самараси ўрганилган бўлиб ундан инвестиция объектларини баҳолаш жараёнида фойдаланиш мумкин бўлади. А.Гуппон томонидан ихтиро қилинган “катта сонлар” қонунига асосан прогноз қилиш даврида башорат қилинадиган даврнинг катталиги натижанинг ишончилигига яқинлаштиради.

Шунингдек, ишда инвестиция объектини баҳолашда киритиладиган инвестиция ҳажмига боғлиқ ҳолда аналог объектлар топиш ва уларни инвестиция объектининг мувофиқ кўрсаткичлари билан солиштириш ишлари амалга оширилган бўлиб, провард натижада киритиладиган инвестициялар ҳажмини оптимал шакллантиришга ишончли хулоса чиқаришга қаратилган.

Бунда баҳолаш объекти ва ўхшаш корхоналарнинг бизнес қийматининг мувофиқлиги асосий аҳамиятга эга бўлса мазкур ишимизда баҳолаш объекти ва ўхшаш корхоналарнинг хусусиятларига қараб баҳоловчи бошқа турдаги мультипликаторларни қўллаш амалиёти ишлаб чиқилди.

Бунда корхонанинг тармоққа мансублиги ва корхона асосий фаолияти характерининг мослиги, шунингдек, объектни баҳолашда аналоглар бўйича олинган маълумотларга асосланган ҳолда таъсир кўрсатувчи мультипликаторлар қўлланилди.

ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР

Мамлакатимиз кўчмас мулк бозорида баҳолаш муносабатларини янада ривожлантириш ҳамда инвестицияларни жалб қилишни яхшилаш мақсадида айнан инвестиция киритиладиган кучмас мулк объектларини баҳолаш услубиётини такомиллаштириш ҳозирги куннинг долзарб муоммоларидан ҳисобланади. Диссертация ишида мамлакатимизда олиб бориладиган инвестицион сиёсатни янада ривожлантириш, инвестициялар учун янада қулай шарт-шароитлар яратиш мақсадида инвестиция объектларини баҳолаш амалитётини такомиллаштириш бўйича изланиш олиб борилди.

Республикаимизда пул-кредит муносабатларининг ривожланиши ҳамда иқтисодиётнинг барча соҳаларида инвестицион сиёсатнинг олиб борилиши натижасида баҳолаш фаолиятига бўлган эҳтиёжи янада кучайди. Аммо, амалиётда инвестиция объектлари қийматини баҳолашда бир қанча муаммолар мавжуд. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга омилларнинг ўзгарувчанлиги ва қиёслама усулни қўллашда муаян маълумотлар баъзасининг йўқлиги катта таъсир кўрсатмоқда.

Ҳар қандай инвестицион дастурни шакллантиришда киритиладиган капитал миқдорини тўғри ҳисоблаш масаласи муҳим ҳисобланади. Инвестицион дастурни шакллантиришда албатта томонларнинг мунфаътлари инобатга олинishi шарт. Шундай экан инвестор киритиладиган инвестиция учун ишончли тўлов кафолатини таъминланишини хоҳлайди. Инвестиция жараёнида кўпинча тўлов кафолати сифатида кўчмас мулкдан фойдаланилади. Ишлаб чиқириш соҳасидаги кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва баҳолаш жараёнида аниқликни таъминлаш масаласи инвестиция иштирокчиси бўлган иккала томонни қизиқтиради.

Баҳоланадиган объектни фаолияти натижаларини узоқ муддатли прогнози унинг келгусидаги истиқболини кўрсатиши билан бирга баҳолаш жараёни оптимал ёндашиши имконини беради. Мазкур ишда корхона ялли даромадларининг узоқ муддатли прогноз қилишнинг иқтисодий самараси ўрганилган бўлиб ундан инвестиция объектларини баҳолаш жараёнида фойдаланиш мумкин бўлади. А.Гуппон томонидан ихтиро қилинган “катта

сонлар” конунига асосан прогноз қилиш даврида башорат қилинадиган даврнинг катталиги натижанинг ишончилигига яқинлаштиради.

Шунингдек, ишда инвестиция объектини баҳолашда киритиладиган инвестиция ҳажмига боғлиқ ҳолда аналог объектлар топиш ва уларни инвестиция объектининг мувофиқ кўрсаткичлари билан солиштириш ишлари амалга оширилган бўлиб, провард натижада киритиладиган инвестициялар ҳажмини оптимал шакллантиришга ишончли хулоса чиқаришга қаратилган.

Бунда баҳолаш объекти ва ўхшаш корхоналарнинг бизнес қийматини мувофиқлиги асосий аҳамиятга эга. Мазкур **илмий ишимизда илмий янгилик** сифатида баҳолаш объекти ва ўхшаш корхоналарнинг хусусиятларига қараб баҳолашда бошқа турдаги мультипликаторларни қўллаш амалиёти ишлаб чиқилди.

Бунда корхонанинг тармоққа мансублиги ва корхона асосий фаолияти характерининг мослиги, шунингдек, объектни баҳолашда аналоглар бўйича олинган маълумотларга асосланган ҳолда таъсир кўрсатувчи мультипликаторларнинг қуйидаги турлари қўлланилди:

- 1) корхона қиймати/тушум;
- 2) корхона қиймати/соф фойда;
- 3) корхона қиймати/соф активлар қиймати.

Турли хил мультипликаторлардан фойдаланган ҳолда олинган натижаларга ҳар хил вазн коэффициентлари берилиб, бунда ҳисоб-китобларда қўлланилган маълумотларнинг ишончилигидан келиб чиқилди.

Диссертация ишининг **амалий таклифлари сифатида** объектнинг ўртача тортилган қиймат аниқлангандан сўнг (9-сон МБМСнинг 42-бандига асосан) унинг қийматига қуйидаги якуний тузатишлар киритилиши таклиф этилади:

1. Агар қиймат базаси сифатида инвестицияланган капиталдан фойдаланилган бўлса, узоқ муддатли қарздорлик учун тузатиш.

2. Хусусий айланма капиталнинг тақчиллигига (ортиқчалигига) тақдим этилган баланс маълумотига кўра корхона хусусий айланма капитали (яъни жорий активлар билан жорий мажбуриятлар ўртасидаги фарқни объектнинг аниқланган қийматига қўшиш.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Ўзбекистон Республикаси қонунлари.

- 1.1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси. Тошкент, 2009 й.
- 1.2. Ўзбекистон Республикасининг Ер Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 30.04.1998й.598-I-сон Қонуни билан тасдиқланган. ЎзР 30.04.1998й.599-I-сон Қарори билан амалга киритилган.
- 1.3. Ўзбекистон Республикасининг 1999 йил 19 августдаги 811-1 сонли «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги қонуни.

II. Ўзбекистон Республикаси Президент фармонлари ва қарорлари, Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари.

- 2.1. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси мажлисининг Қарори, 2012 йилда республикани ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2013 йилги иқтисодий дастурнинг асосий устувор вазифалари тўғрисида. Тошкент, 21.01.2013.
- 2.2. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг мамлакатимизни 2013 йилда ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2014 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Тошкент, 17.01.2014.
- 2.3. ЎзР Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843 сонли “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” қарори.

III. Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримовнинг асарлари

- 3.1. И.Каримовнинг “Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. Т., "Ўзбекистон", март, 2009 йил.

IV. Асосий адабиётлар

- 4.1. Турдиев А.С. Инвестицион фаолият бошқарувини такомиллаштириш йўллари/-Т:НИИЭиРПС, 1994.

- 4.2. Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирхошимов, К.А.Плакти, А.С. Усмонов, А.Т.Хотамов. Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўллашмаси. Тошкент: «Адолат» нашриёти, 2000 й.
- 4.3. Туйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.
- 4.4. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. Т.: "Фан". 2005 й.
- 4.5. Б.Ходиев, Б.Беркинов, А.Кравченко. Бизнес қийматини баҳолаш. Тошкент: "иктисод-молия". 2007 й.
- 4.6. Х.М. Убайдуллаев, М.М.Иноғомова. Турар жой ва жамоат биноларини лойихалашнинг типологик асослари. Тошкент: «Ворис-нашриёт», 2009 й.
- 4.7. К.Б.Ганиев ва Г.И.Ганиева. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: «KONSAUDITINFORM-NASHR» нашриёти, 2010 й.
- 4.8. Ёдгоров В.У. ва Қўчқоров А. Кўчмас мулкдан фойдаланишни ташкил этиш ва бошқариш. Тошкент, 2012 й.
- 4.9. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. ва Ҳайтов Э.Б. Ценообразование в строительстве. Тошкент, 2012 й.
- 4.10. Туйчиев Н.Ж ва Нигманова Г.А. Мулкни баҳолаш. Тошкент, 2012 й.
- 4.11. Ф.М. Матмуродовнинг Баҳолаш иши.-Т.: "Фан ва технология" нашриёти, 2012.
- 4.12. Т.Б. Ахмеджанов, А.А. Фаттахов, И.М. Юлдашевларнинг « Оценка бизнеса ». Тошкент, 2002 й.
- 4.13. Х.М. Убайдуллаев, М.М, Иноғомоваларнинг «Турар жой ва жамоат биноларини лойихалашнинг типологик асослари». Тошкент, 2002 й.

V. Қўшимча адабиётлар

- 5.1. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. - М.: Дело Лтд, 1995.
- 5.2. Есқпова В.Е. Теория и методы оценки недвижимости. - Санкт-Петербург, 1998.
- 5.3. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и