

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

*Кўл ёзма ҳуқуқида
УДК*

Умурзаков Жамшид Абдуазиз ўғли

**Банкротлик ҳолатидаги ишлаб чиқариш корхонаси кўчмас
мулк объектларини баҳолаш амалиётини такомиллаштириш**

5А 340901–Кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқариш

Магистр

Академик даражасини олиш учун ёзилган

диссертация

Илмий раҳбар :

_____ и.ф.н. доц. Ортиқов Н.Я.

ТОШКЕНТ – 2015

МУНДАРИЖА		
КИРИШ		3
I-БОБ.	БАНКРОТЛИК ҲОЛАТИДАГИ ИШЛАБ ЧИҚАРИШ КОРХОНАСИ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШНИНГ НАЗАРИЙ ВА ҲУҚУҚИЙ-МЕЪЁРИЙ АСОСЛАРИ	9
1.1.	Кўчмас мулк объектлари, хусусиятлари ва ўзига хос жиҳатлари.....	9
1.2.	Кўчмас мулк объектларини баҳолаш ёндашувлари ва усуллари.....	12
1.3.	Банкротлик тушунчаси ва ҳуқуқий муаммолар.....	25
	I-БОБ бўйича хулоса.....	30
II-БОБ.	БАНКРОТЛИК ҲОЛАТИДАГИ КОРХОНАНИНГ КЎЧМАС МУЛКИНИ БАҲОЛАШ ХИСОБОТИ ТАҲЛИЛИ (“ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ ХКнинг ишлаб чиқариш биноси мисолида)	31
2.1	Баҳолаш объекти ҳақида умумий маълумотлар	31
2.2	Баҳолаш жараёни таҳлили	35
2.3	Кўчмас мулк(цех биноси – литер 0001)ни харажат, даромад ва қиёсий ёндашувлар асосида баҳолаш натижаларини ўрганиш	41
2.4	Тугатиш қийматини аниқлаш	64
	II-БОБ бўйича хулоса.....	67
III-БОБ.	БАНКРОТЛИК ҲОЛАТИДАГИ КОРХОНАНИНГ КЎЧМАС МУЛКИНИ БАҲОЛАШ ЖАРАЁНИГА ТАКЛИФ ВА МУЛОҲАЗАЛАР	68
3.1.	Кўчмас мулкни харажат ёндашуви усулида баҳолашда мавжуд бўлган муаммолар.	68
3.2.	Баҳолаш фаолиятини ҳамда унда қўлланилаётган мулкни баҳолаш ёндашувларини такомиллаштириш йўллари	72
	Хулоса	75
	Фойдаланилган адабиётлар рўйхати	78

КИРИШ

Республикамизда амалга оширилаётган иқтисодий ислохотлар мамлакатимизниҳар томонлама раванқлаштириш, иқтисодиётни янгилаш ва модернизация қилиш орқали, инқирозга қарши кураш дастурини бажариш учун куч ва имкониятларни сафарбар этишга қаратилган эди. Бунда Ўзбекистонда глобал инқироз таъсири ва хавфларига қарши тура олиш билан бирга, кам сонли мамлакатлар қаторида иқтисодий ва ижтимоий ривожланишнинг барқарор суръатларини таъминланган ҳолда, аҳолининг турмиш фаровонлигини янада ўстириш каби қатор ижобий ўзгаришларга эришилди.

Мамлакатимизда иқтисодиётнинг муҳим тармоқларини жадал модернизация қилиш, техник ва технологик қайта қуроллантириш, транспорт коммуникацияларини жадал ривожлантириш ва ижтимоий инфратузилма объектларини қуриш ишлари бугунги куннинг устувор вазифалари бўлиб келмоқда.

Мавзунинг долзарблиги. Шу ўринда эътироф этиш керакки, Республикамиз Президенти ва ҳукумати томонидан мамлакатимизда ишлаб чиқаришни ривожлантириш, республикамизни аграр мамлакатдан индустриал ривожланган, дунё бозорига юқори сифатли рақобатбардош товарлар етказиб берувчи давлатга айлантириш сиёсати олиб борилмоқда. Бунинг исботи сифатида, иқтисодиётни эркинлаштириш, эркин бозор муносабатларини ривожлантириш, мулкни давлат тасарруфидан чиқариш, фуқароларимизнинг мулкка бўлган лоқайд қарашларини тубдан ўзгартириш ҳамда ишлаб чиқариш тармоқларини эркин рақобат муҳитини шакллантириш каби масалаларга доимий эътибор қаратиб келинаётганлигини, давлатимиз танлаган бозор иқтисодиётига ўтишнинг “ўзбек модели” нақадар оқилона ва узоқни кўзланган дастур эканлигида кўриш мумкин. Мамлакатимизда иқтисодиёт тармоқларининг ривожланиб бир маромдабораётганлигини акс

этирувчи макроиктисодий кўрсаткичлар Президентимиз И.А. Каримов томонидан олиб борилаётган сиёсатнинг тўғрилигини яна бир бор кўрсатмоқда. Мисол сифатида ўтган 2014 йилда мамлакатимиз ялпи ички маҳсулоти 8,1 фоизга ўсди, саноат маҳсулотлари ишлаб чиқариш ҳажми 8,3 фоизга, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши ҳажми – 6,9 фоизга, капитал қурилиш ҳажми – 10,9 фоизга, чакана товар айланмаси ҳажми – 14,3 фоизга ўсганини келтириш мумкин.

Президентимиз маърузаларида келтирилганидек, “юртимизда қабул қилинган 2013-2015 йилларда саноатни устувор даражада ривожлантириш дастури ва ишлаб чиқаришни модернизация қилиш, техник ва технологик янгилашга доир тармоқ дастурларининг изчил амалга оширилиши натижасида саноат таркибида юқори қўшимча қийматга эга бўлган, рақобатбардош маҳсулотлар тайёрлаётган қайта ишлаш тармоқларининг ўрни тобора ортиб бормоқда. Бугунги кунда мамлакатимизда ишлаб чиқарилаётган саноат маҳсулотларининг 70 фоиздан ортиғи айнан ана шу тармоқар ҳиссасига тўғри келмоқда.

Иқтисодиётга инвестиция қўйиш ҳажми 10,9 фоизга ўсди ва эквивалентда 14,6 миллиард АҚШ долларини ташкил этди. Бунда барча капитал қўйилмаларининг 21,2 фоизидан ортиғини хорижий инвестициялар ва кредитлар ташкил этди, уларнинг тўртдан уч қисми тўғридан-тўғри хорижий инвестициялардир. Барча инвестицияларнинг 73 фоизидан ортиғи ишлаб чиқариш қурилишига йўналтирилди. Иқтисодиётнинг етакчи тармоқларида умумий қиймати 4,2 миллиард долларлик 154 та йирик объект фойдаланишга топширилди.¹

Республикаимизда ҳозирги иқтисодиётни модернизациялаш шароитида, асосий эътибор барча соҳа корхона ва ташкилотларида бино ва иншоотлардан самарали фойдаланишни ташкил этишни, янги кўчмас мулк объектларини қуриш, мавжудларини таъмирлаш, реконструкция ва қайта

¹Асосий вазифамиз – Ватанимиз тараққиёти ва халқимиз фаровонлигини янада юксалтиришдир. Президент И.А.Каримовнинг 2014 йилнинг асосий яқунлари ва 2015 йилда мамлакатни иқтисодий-ижтимоий ривожлантириш яқунлари ва 2015 йилги иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси // Халқ сўзи газетаси 2015 йил 18 январ //

куроллантириш орқали рақобатбардош товар ва хизматлар ишлаб чиқаришга қаратилмоқда. Ҳозирги кунда ишлаб чиқариш корхоналари кўчмас мулк объектларидан самарали фойдаланишни ташкил этишда икки йўналишда: биринчидан, янги объектлар қуриш ва қурилиши тугалланмаган бино ва иншоотларни кўриб ишга тушириш ва иккинчидан, мавжудларини капитал таъмирлаш ва реконструкция қилиш орқали диверсификациялаш сиёсати олиб борилмоқда. Албатта бундай жараёнда замонавий талаблар даражасида маҳсулот ишлаб чиқариш имкониятига эга бўлмаган ва соф рақобатга дош бера олмаган корхоналарнинг банкротга учраши муқаррар. Республика кўчмас мулк биржаси маълумотларига қараганда 2014 йилда жами 3 200 дан ортиқ кўчмас мулк объектлари савдога қўйилиб шундан 1 642 таси ишлаб чиқариш ва омборхона мақсадларида фойдаланиш объектларини ташкил этган.²

Ишлаб чиқариш корхоналарининг бино ва иншоотларини эркин савдога чиқариш жараёни объектларини эркин бозор қийматини баҳолашни талаб этади. Шу сабабли, бугунги кунда Республика кўчмас мулк бозорида баҳолашнинг барча турлари саноат биноларини баҳолаш амалиёти ўта тез суръатлар билан ривожланиб, тобора такомиллашиб бормоқда.

Республикамизда эндигина шаклланиб келаётган кўчмас мулк бозорида ҳамда кўчмас мулк объектлари иштирок этадиган барча иқтисодий жараёнларда банкротликка учраган корхоналарнинг кўчмас мулк объектларини баҳолаш билан боғлиқ услубий асосларни шакллантириш ва уни республикамизда иқтисодиётнинг турли соҳалари хусусиятидан келиб чиққан ҳолда такомиллаштириш ҳозирги куннинг ўта **долзарб масалаларида бирига айланмоқда.**

Ҳозирги иқтисодиётни модернизациялаш широйтида банкрот корхоналарнинг кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг услубий асосларини ўрганиш ва уларни баҳолаш билан боғлиқ жараёнларни такомиллаштириш ўта **долзарб муаммо ҳисобланади.**

²www.sion.uz сайти маълумотидан.

Мавзунинг ўрганилганлик даражаси. Кўчмас мулкни баҳолаш муаммолари билан бир қатор хорижлик олимларнинг ишларида, жумладан, А.Н. Асаул, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Шербакова, А.И. Мишанов, Д.А. Лапченко, С.С. Василенко, Н.Е. Симионова, В.А. Прорвич, Я.В. Шетинин, И.Х. Наназишвили, И.В. Гранова, В.А. Литовченко, Кен Макэлрой, М.М. Соловев, Н.В. Буланова, Л.Н. Тэмпан, В.Б. Железний, А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер, С.А. Калачева, С.В. Грибовский, Фридман Джек, Ордуэй Николас, Е.П. Ким, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Д.А.Шевчук, А.В. Татарова, С.В. Гриненко, А.В. Карасев, А.С. Паламчурчук, А.М. Белокрыс, В.С. Болдирев, Т.Л. Олейник, В.Н. Зарубин, Е.И. Нейман, В.Е.Есипов, К.А. Плахти, И.К. Салимжановларнинг ишларида тадқиқ этилган ва муҳим илмий – амалий хулосалар шакллантирилган.

Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори ва кўчмас мулкни баҳолашнинг илмий назарий асослари, уни баҳолашнинг турли хил ёндашувлар усуллари бир қатор тадқиқотчи олимлар томонидан илмий изланишлари олиб борилган. Бу борада Н.Ж. Тўйчиев, Р.Ҳ. Алимов, Б.Б. Беркинов, А.Н. Кравченко, Б.Ю. Ходиевларнинг асарлари, К.Б. Ганиев, Г.И. Ганиеваларнинг ўқув қўлланмасида, Т.Б. Ахмаджанов, А.А. Фаттахов, И.М. Юлдашевларнинг китобларида, Х.М. Убайдуллаев, М.М. Иноғомова ва бошқа олимларимиз ишларида чоп қилинган.

Магистирлик диссертациясининг мақсади.

Тадқиқот ишидан мақсад – банкротликка учраган корхоналарнинг кўчмас мулк объектларинининг услубий асосларини такомиллаштириш бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

Тадқиқотнинг вазифалари. Тадқиқот ишининг бош мақсадидан келиб чиқиб, қуйидагилар диссертациянинг вазифалари сифатида белгиланади:

- кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари, ҳуқуқий-меъёрий асослари ва методларини ёритиб бериш;

- банкротликка учраган корхоналарнинг кўчмас мулк объектларни баҳолашда фойдаланиладиган хорижий тажрибаларни ўрганиб чиқиш;

- кўчмас мулк бозорида банкротликка учраган корхоналарнинг кўчмас мулк объектлари бозори ҳолатини таҳлил қилиш;

- кўчмас мулк бозорида банкротликка учраган корхоналарнинг кўчмас мулк объектларини баҳолаш фаолиятини ҳамда баҳолашда харажат, даромад ва қиёсий ёндашувларни таҳлил қилиш;

- банкрот корхоналарнинг кўчмас мулк объектларини баҳолаш мақсадларидан келиб чиқиб, уларни келажакда ривожлантириш мақсадида баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари ҳамда уларга инвестиция киритишга таъсир кўрсатувчи омиллар таъсирини камайтириш йўллари излаб топиш;

Тадқиқот предмети: Ўзбекистон Республикасида банкротликка учраган корхоналарнинг кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёнлари ва муносабатлари.

Тадқиқот объекти: Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк бозорида банкротликка учраган корхоналарнинг кўчмас мулк объекти.

Тадқиқотнинг методологик ва назарий асоси бўлиб, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А. Каримовнинг асарлари ва фармонлари, Ўзбекистон Республикаси Қонунлари, Вазирлар Маҳкамаси Қарорлари, Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси қарор ва меъёрий ҳужжатлари, ватанамиз ҳамда хорижий олимларнинг илмий ишлари, шунингдек, тизимли таҳлил, аналоглар усули, ўзаро таққослаш ва қиёсий таҳлил каби усуллар.

Ҳимояга олиб чиқиладиган ҳолатлар. Республикамизда иқтисодий-социал модернизациялаш шароитида банкротликка учраган корхоналарнинг кўчмас мулк объектларини баҳолаш фаолиятининг иқтисодий-социал таҳлилини такомиллаштиришга оид назарий ва амалий муаммоларни ҳал этиш борасидаги ҳимояга олиб чиқиладиган ҳолатлар қуйидагилардан иборат:

- банкрот корхоналарнинг кўчмас мулкни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини ёритиб бериш;

- банкрот корхоналарнинг ишлаб чиқариш мақсадларида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида мавжуд омиллар таъсирини камайтириш йўллари асослаш;

- кўчмас мулк бозорида банкрот корхоналарнинг ноликвид объектларини баҳолаш фаолиятини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

Диссертация ишининг таркибий тузилиши: тадқиқотнинг мақсад ва вазифаларидан келиб чиққан ҳолда Диссертация кириш, 3 боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ва электрон кўргазма (презентация)дан иборат.

I-БОБ. БАНКРОТЛИК ҲОЛАТИДАГИ ИШЛАБ ЧИҚАРИШ КОРХОНАСИ КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ АМАЛИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ.

1.1. Кўчмас мулк объектлари, хусусиятлари ва ўзига хос жиҳатлари.

“Кўчмас мулк” деб, қўлланиш соҳаси бўйича ва ўзининг тавсифлари ҳамда хусусиятларига зарар етказмаган ҳолда фойдаланилиши кўчишини инкор этадиган мулк ҳисобланади. Уларга: бинолар, иншоотлар, ер участкалари ва ер билан боғлиқ бўлган бошқа мулклар киради.

“Кўчмас мулк” сўзи баъзи тасаввурларга кўра рус тилидаги уч сўздан ҳосил бўлган “қўзғалмас”, “мулк”, “мулкка эгалик”.

Келиб чиқишига кўра кўчмас мулк объектлари қуйидаги турларга бўлинади:

1- инсоннинг иштирокисиз табиат томонидан яратилган кўчмас мулк объектлари;

2- инсон меҳнати натижасида яратилган кўчмас мулк объектлари;

3- инсон меҳнати билан яратилган, лекин табиат билан узвий боғлиқ бўлиб, усиз фаолият кўрсата олмайдиган кўчмас мулк объектлари.

Таркибий қисми сифатида ер участкасига эга бўлган барча сунъий қурилишлар (кўчмас мулк объектлари) уларни ер билан боғлиқ бўлмаган объектлардан фарқлаш имконини берувчи белгиларга эга:

1. Стационарлик, муқимлик, қўзғалмаслик-бу белгилар кўчмас мулк объектининг ер билан мустаҳкам жисмоний боғлиқликни ва келажакда фойдаланиш учун яроқсиз ҳолга келтирувчи жисмоний тугатмасдан туриб ва шикастланишларсиз бўшлиқда ҳаракатланмаслигини ифодалайди.

2. Моддийлик-кўчмас мулк объекти доимо натурал-жисм ва қиймат шаклларида ҳаракат қилади. Кўчмас мулк объектининг жисмоний тавсифлари унинг ўлчамлари ва шакли, ноқулайликлари ва хавф-ҳатар, атроф-муҳит, келиш йўллари, коммунал хизматлар, ер усти ва ости қатламлари, ландшафт ва ҳ.к.лар ҳақидаги маълумотларни қамраб олади. Бу

тавсифлар йиғиндиси кўчмас мулк объекти қийматининг асосини ташкил қилувчи объектнинг жисмоний фойдалилигини кўрсатади. Аммо, фойдалилик ўзича қийматни белгиламайди. Ҳар бир жисмоний объект яроқлилиқ ва чегараланган таклиф каби тавсифлар билан бирга аниқ қийматга эга. Чегараланган таклиф асосида қийматнинг ошиши кузатилади. Ижтимоий талаблар ва меъёрлар, иқтисодий фаолият, қонунлар, ҳукумат қарорлари ва ҳаракатлари, табиий кучлар инсонларнинг ҳулқиға таъсир қилади ва бу билан кўчмас мулк объекти қийматининг ўзгаришини белгилаб беради.

3. Кўчмас мулк объектларининг умрбоқийлиги қимматбаҳо тошлар ва ноёб металлдан ишланган буюмлардан ташқари, деярли, барча бошқа маҳсулотларнинг ҳаёти давридан узоқроқдир. Мисол учун, Ўзбекистоннинг амалдаги шаҳарсозлик меъёрлари ва қоидалари (ШНК)га асосан, асосий конструкциялари (пойдевор, таянч деворлар, том ва қаватлар ораси ёпмалари) нинг материалига қараб турар жой биноларининг меъёрий хизмат қилиш муддатлари 15 йилдан 150 йилгача бўлган 6 гуруҳға бўлинади.

Кўчмас мулк объектлари юқори иқтисодий қийматга эга, чунки улар узоқ муддатли фойдаланишға мўлжалланган ва фойдаланиш жараёнида истеъмол қилиниб кетмайди. Қоидаға кўра, кўчмас мулк объектлари конструктив мураккаблиқ билан ажралиб туради ва уларни керакли ҳолатда сақлаб туриш қатта ҳаражатларни талаб қилади.

Кўчмас мулк объектларининг моҳияти қуйидаги уч кўрсаткичлар бирлигида намоён бўлади:

- моддий (жисмоний);
- ҳуқуқий;
- иқтисодий.

Кўчмас мулк объектларини ўрганишда улар таркибидаги икки гуруҳға ажралувчи объектларни алоҳида олиб ўрганиш мумкин.

Табиий объектлар – ер участкалари, ўрмон ва кўп йиллик ўсимликлар, махсус сув объектлари ва ер ости бойликлари мавжуд ҳудудлар. Шунингдек уларни “табиатан кўчмас мулк” деб ҳам аташади.

Қонуний жиҳатдан “кўчмас мулк” тушунчасига денгиз ва дарё кемалари, учар ва космик аппаратлар ҳам киритилади.

Кўчмас мулк объектларини ишга солиш учун зарурий ер участкаси керак бўлади. У инвестор томонидан кўчмас мулк объектларини яратиш жараёни бошланишидан аввал ёки кейин ҳарид қилиниши мумкин. Бироқ инвестор объектни қуришга улушли ишни –ер эгаси билан бошлаши мумкин. Ер участкаси қурилаётган шахс –қурувчи номи остида иш юритади. Бунинг билан, инвестор қурувчи номи остида мустақил ҳолда ҳам ҳаракат қила олади, ёки бунинг учун бошқа шахслар –ҳамкорликдаги инвесторларни ҳам торта олади.

Иқтисодиёт нуқтаи назаридан кўчмас мулк объектига манфаат ва даромад манбаи сифатида қараш мумкин.

Манфаат тушунчасига иқтисодиёт назариясида истеъмолчи талабини қониқтира оладиган ҳар бир истеъмолчи танлови объекти деб қаралади. Предметлар билан биргаликда ҳаракатлар ҳам манфаат сифатида хизмат қилиши мумкин (бу ҳолда, кўчмас мулк объектлари ва кўчмас мулк бозорида кўрсатиладиган хизматлар тушунилади).

Кўчмас мулк объектларининг моҳиятини аниқловчи кўрсаткичлар умумий ва маълум объектга тегишли бўлган турларга бўлинади.

Кўчмас мулкнинг турар жой объектлари даромаднинг туғри ва эгри манбаи сифатида қаралиши мумкин. Олди-сотди объекти сифатида турар жой даромаднинг тўғридан-тўғри манбаи бўлиб ҳисобланади, турар жой қурилиши эса: қурилиш материаллари саноати, лойиҳалаш фаолияти, инфратузилма объектлари қурилиши, савдо корхоналари, йўллар қурилиши, шаҳар транспортларининг ривожланишига илҳомлантирувчи ва кўмаклашувчи эгри даромадлар манбаидир.

Кўчмас мулк объектлари бир қанча функцияларни бажаради.

Кўчмас мулк инсон маълум эҳтиёжларини қондирган ҳолда иқтисодий фойда келтиради. Мисол учун, шалаш, ибтидоий жамоа даврида инсонлар томонидан яратилган илк ер участкаси, инсон танасини иссиқ ва совуқдан асраган.

Эгаси томонидан бозорга чиқарилаётган кўчмас мулк объекти товар ҳисобланади. У иқтисодий оборотга тушади ва бозор муносабатларининг объекти сифатида юзага чиқади. Яхши бозор конъюктурасида ҳозирги вақтга нисбатан юқорироқ нархга сотишни кутаётган ва кўчмас мулк бозорига чиқарилмаган кўчмас мулк объектлари жамғариш функциясини бажаради. Маълум миқдорда даромад олиш учун ижарага берилган кўчмас мулк объектлари даромад келтириш функциясини бажаради. Ёки бошқача қилиб айтганда, бундай кўчмас мулк объектлари даромад манбаи ҳисобланади.

Бирон-бир маҳсулот ишлаб чиқариш ёки хизматлар кўрсатиш мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари (ер участкалари, бино-иншоотлар) ишлаб чиқариш воситаси (омили) ҳисобланади. Шу билан бирга бундай кўчмас мулк объектлари корхонанинг асосий воситалари ҳисобида юритилади.

Вазифасидан қатъий назар мамлакатдаги барча кўчмас мулк объектларининг йиғиндиси шу мамалакатнинг миллий бойлиги ҳисобланади. Бунда мамалакатнинг иқтисодий, маданий ва бошқа соҳаларида муҳим рол ўйнайдиган йирик кўчмас мулк объектлари алоҳида аҳамият касб этади.

Битта кўчмас мулк объекти бир вақтнинг ўзида кўплаб функцияларни бажариши мумкин экан. Мисол учун, эгаси томонидан фойдаланилаётган бинонинг бўш турган бир қисмини ижарага бериши мумкин. Шу билан биргаликда бу бино мамалакат миллий бойлиги ҳам ҳисобланади.

1.2. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш ёндашувлари ва усуллари.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили.

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили кўчмас мулк бозор қийматини ҳисоблашнинг ажралмас қисмидир.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш кўчмас мулкдан фойдаланишнинг қонун йўли билан рухсат этилган, жисмоний жихатдан жихатдан рўёбга чиқариш ва молиявий жихатдан амалга ошириш мумкин бўлган, кўчмас мулкнинг функционал имкониятларини тўла рўёбга чиқариш ва унинг энг катта қийматини таъминлаш имкониятини берадиган эҳтимол тутилган йўли сифатида аниқланади.

Баҳолаш объектидан фойдаланиш, агар у қонунга мувофиқ тақиқланган ёки уни жисмоний жихатдан амалга ошириш мумкин бўлмаса, энг самарали деб қаралиши мумкин эмас. Ҳатто фойдаланиш қонунда рухсат этилган ва жисмоний жихатдан уни амалга ошириш мумкин бўлган ҳолда ҳам баҳоловчи оқилона мулоҳазаларга кўра бундай фойдаланиш амалда мумкинлиги ҳақидаги ўз фикрини асослаши лозим.

Таҳлил фойдаланишнинг бир ёки бир нечта варианты бўлиши мумкинлигини намойиш этганидан сўнг, молиявий нуқтаи назардан уларнинг асослилиги текширилади. Баҳолаш объектининг энг катта қийматини таъминлайдиган ва бошқа талабларга жавоб берадиган фойдаланиш энг самарали деб ҳисобланади.

Фойдаланишнинг қонунда рухсат этилган ва жисмоний жихатдан амалга ошириш мумкин бўлган барча вариантлари орасидан баҳолаш объектига киритилган инвестицияларга зарур миқдордаги даромадни ва баҳолаш объектининг энг катта қийматини таъминлайдиган фойдаланиш варианты танланади.

Баҳолаш объектидан фойдаланишнинг эҳтимол тутилган вариантларини танлашга унинг жисмоний тавсифи, сервитутлар ва бошқа қўшимча юкламалар, яхшилашларни амалга ошириш мумкин эмаслиги, объект жойлашган ер ҳамда баҳоловчи аниқлаши шарт бўлган бошқа омиллар муайян чеклашлар белгилаши мумкин.

Энг самарали фойдаланишнинг бир неча турларини аниқлаш мумкин бўлган ҳолларда баҳоловчи фойдаланишнинг барча муқобил вариантларини

ундан фойдаланиш натижаларига таъсир этувчи барча ички ва ташқи омиллар нуқтаи назаридан кўриб чиқиши лозим.

Баҳолаш объекти унинг фаолият тури ва асосий йўналишини сақлаш шарти билан хусусийлаштирилаётган бўлса, энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили ўтказилмайди. Кейинчалик унинг қийматини ҳисоблашда баҳоловчи баҳолаш объектидан унинг жорий фойдаланилишига мувофиқ фойдаланилади деган фарздан келиб чиқиши лозим.

Бозорга оид ахборот етарли эмаслиги энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлилидан воз кечилишига ва баҳолаш объектидан фойдаланишнинг жорий тури энг мақбул деб эътироф этилишига сабаб бўлади.

Кўчмас мулкни баҳолашдаги бош муаммо – бу асос сифатида объектнинг ўтмиши ва ҳозирги аҳволи тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш ва келгуси ҳолати маъқбул башоратларини топишдан иборат. Баҳо беришда бу ёндашувлар бир-бирини истисно қилмай, балки ўзаро тўлдиради ва улардан ҳар бири бир неча усулларни бирлаштиради.

Бу усулларни ҳисоб-китобларни бажариш жараёнига нисбатан ўз ёндашувлари бўйича таснифлаш мумкин.

Мутахассисларда энг кўп тарқалган, шу тасниф бўйича кўчмас мулкни баҳолаш усуллари учта гуруҳга бирлашган: харажат ёндашуви, даромад ёндашувихамда қиёсий ёндашув.

1. Харажат ёндашуви.

Харажатли ёндашиш ўз ичига бир неча усулларни олади. Жумладан:

- баланс қиймати усули ва тузатилган баланс қиймати усули;
- ўриндошлик усули;
- тугатиш қиймати усули;
- тиклаш усули.

а) баланс қиймати усули ва тузатилган баланс қиймати усули.

Кўчмас мулк (корхона)нинг қиймати у ўтмишда қандай салоҳият тўплаганига боғлиқ. Бу салоҳиятнинг энг муҳим тавсифи унинг активлари

қийматидир. Активларни баҳолаш негизда баланс (ёки китобий) қиймат усули ётади. Халқаро бухгалтерия ҳисоби тамойилларига мувофиқ, корхонанинг баланс қиймати корхонанинг емирилиш натижасида олиб ташланган активлари билан унинг мажбуриятлари орасидаги фарқдан иборат.

б) Ўриндошлик усули.

Активларнинг жорий қийматини баҳолаш негизда ўриндошлик ва тугатиш қийматлари усуллари ётади. Ўриндошлик усули қуйидаги саволга жавоб олиш имконини беради: шундай бизнесни ҳозир бошлаш ва бозорда ўхшаш мавқега эришиш учун қанча маблағ зарур? Мазкур усул баҳоланадиган мулкнинг функционал, иқтисодий ва жисмоний емирилиши учун қилинган тугатишларни ҳисобга олган ҳолда унинг ўриндошлик қийматини белгилаш орқали корхона мулкнинг иқтисодий қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

в) Тугатиш қиймати усули.

Тугатиш қиймати корхона тугатилганидан, активлар сотилганидан ва қарзлар тўланганидан кейин қанча маблағ қолишини кўрсатади. Маълумки, тугатиш қиймати тугатилган баланс қийматидан тугатишга кетган чиқимлар миқдорига қараганда камдир. Бу комиссия оlib сотишларни, товар захираларини сотишга, дебиторлик қарзини йиғишга, ходимларни бўшатишга кетадиган харажатларни ўз ичига олади. Бундан ташқари, тезкор сотувларда сотилиш нархи одатда бозордаги нормал нархдан камроқ бўлади. Тугатиш қиймати усули жойлашган ўрни, ихтисослашганлик, ликвидлик даражаси сингари ўзига хос омилларни ҳисобга олган ҳолда корхона мулкни рўйхатга олишни ва ҳар бир активни баҳолашни мўлжаллайди. Бунда шулардан бири тугатиш қийматини оширган ҳолда бошқаларини камайтиради. Кейин мажбуриятлар ва тугатиш чиқимларини айирадилар. Тугатиш қийматидан бизнес даромад келтирмаганида ва ривожланиш истиқболига эга бўлмаганида фойдаланилади. Шундай қилиб, тугатиш қиймати корхонанинг банкротликка учраши эҳтимоли катта бўлганида унинг минимал сотилиш нархини белгилайди.

г) Тикланиш қиймати усули

Тиклаш усули деганда бинонинг аниқ нусхадаги қурилишининг жорий баҳолардаги қиймати тушунилади. Унда худди шундай материаллардан, қурилиш меъёрларидан фойдаланилади, сифати, нуқсонлар ҳам ўхшаш бўлади. Тиклаш усули қуйидаги саволга жавоб олиш имконини беради: ҳозир мавжуд бўлган объектни тиклаш учун ва шунга ўхшаш мавжуд объектда ўхшаш натижага эришиш учун қанча маблағ лозим? Бу усул смета ҳужжатлардаги суммани, индексация коэффициентига кўпайтириш йўли билан объект қийматини аниқлашни ўз ичига олади.

Харажат ёндашувида емирилишларни аниқлаш.

Емирилиш шартли равишда қуйидаги турларга бўлинади: жисмоний емирилиш – тикланадиган ва тикланмайдиган; вазилавий емирилиш – тикланадиган ва тикланмайдиган; ташқи ёки иқтисодий емирилиш.

Вақт ўтиши билан турли омиллар таъсирида кўчмас мулк қийматининг пасайиши емирилиш деб юритилади.

Агар емирилишни тузатишга кетадиган харажат айни пайтда кўшиладиган қийматдан кам бўлса, у тикланадиган деб саналади.

Агар емирилишни тиклашга сарфланадиган чиқим бинонинг кўшиладиган қийматидан кўп бўлса, у тикланмайдиган ҳисобланади.

Бинонинг жисмоний емирилиши.

Жисмоний емирилиш деганда вақт ўтиши билан қурилиш конструкциялари, муҳандислик асбоб ускуналари ва умуман бино ҳолатининг ёмонлашуви тушунилади. Жисмоний емирилиш натижасида конструкция элементлари ва бутун объект қиймати йўқолиб боради. Бино 70% емирилганда фойдаланиш учун яроқсиз ҳисобланади.

Емирилиш даражаси баҳосининг объективлиги охир-оқибат муҳандис - эксперт, баҳоловчининг тайёргарлик даражаси ва тажрибасига боғлиқ. Чунки, юк кўтарувчи конструкциялардаги шикаст ажратиб турувчи конструкция қисмларига қараганда анча жиддий аҳамиятга эга. Шунинг учун

конструкциядаги шикаст таъмирлаш ва қайта тиклаш қийматига турлича таъсир кўрсатади.

Бинонинг жисмоний емирилиши айрим конструктив элементларнинг узил-кесил емирилиши сифатида белгиланади.

$$\mathbf{Иж} = \sum \mathbf{g_i} \times \mathbf{L_i} / 100 \quad (1.1.)$$

Бунда,

Иж - бинонинг дастлабки пайтдаги даражасига кўра жисмоний емирилиши.

g_i - бинонинг айрим элементлари емирилиши.

L_i - бино элементи қийматининг бутун бино қийматига нисбатан улуши

Жисмоний емирилишни ҳисобга олган ҳолда бинонинг қиймати куйидагича ифодаланади:

$$\mathbf{Кмк} = \mathbf{Кск} * 100 - \mathbf{Иж} / 100 \quad (1.2.)$$

бунда,

Кмк – бинонинг емирилишни ҳисобга олиб баҳоланаётган пайтдаги қиймати.

Кск – тиклаш қиймати. Аниқроғи, худди шундай янги бинонинг ҳозирги нархи.

Иж – бинонинг жисмоний емирилишини ҳисобга олувчи коэффициент (фоизда).

Баъзан жисмоний емирилиш даражаси хизмат муддатига қараб белгиланади. Тахминий ҳисобларда шундай қилса бўлади. Бундай ҳолларда хатолик 1,5 - 2 баравар ошиб кетади.

Тикланадиган жисмоний емирилиш. Бу хилдаги емирилишнинг номи ўз мазмунидан англатиб турибди. Тикланадиган емирилиш – бу унчалик катта бўлмаган жорий таъмир билан ўз ҳолига келтириш мумкин бўлган емирилишдир.

Тикланмайдиган жисмоний емирилиш.Тикланмайдиган жисмоний емирилишни қурилиш конструкциясининг хизмат кўрсатиш муддати бўйича иккига ажратиш мумкин:

- капитал таъмирлаш орқали алмаштириш мумкин бўлган емирилиш.

- капитал таъмирлаш орқали қисман алмаштириладиган қурилиш конструкциясининг эскирганлиги.

Вазифавий емирилиш.Ушбу емирилиш – ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар бўйича замонавий талаб ҳамда давлат андозаларига мос келмасликни англатади. Яъни, объект ишлаб тураверади, бироқ замонавий эксплуатация талабларига жавоб бермайди. Вазифавий емирилиш ҳам иккига – тикланадиган ва тикланмайдиган хилларга ажралади.

Тикланадиган вазифавий емирилиш.Тикланадиган вазифавий емирилиш объект қийматининг янги қурилиш объекти қийматига нисбатан пасайганлигида намоён бўлади. Бу ҳолатда қуйидаги камчиликлар мавжуд бўлади:

алмаштирилиши, модернизация қилиниши зарур бўлган элементлар;

олиб ташлаш (ўта даражада яхшилаш) талаб этиладиган элементлар;

қўшимчалар қилиниши талаб этадиган элементлар.

Тикланмайдиган вазифавий емирилиш.Тикланмайдиган вазифавий емирилиш ҳажмий, режавий ва конструктив ечимлар, материалларнинг замонавий талабларга мос келмаслиги билан боғлиқ бўлган таннарх пасайишида акс этади. Бундай номувофиқликни иқтисодий нуқтаи назардан тўғрилаш мақсадга мувофиқдир.

Ташқи ёки иқтисодий емирилиш.Ташқи, маънавий емирилиш кўчмас мулк омиллари чегараларига нисбатан ташқи зарарларни англатади. Улар иқтисодий, сиёсий, экологик бўлиши мумкин ва асосан кўчмас мулк жойлашган ўринга боғлиқдир. Объектнинг қийматига унинг ёнида қурилган шовқинли ишлаб чиқариш корхоналари - аэропорт, ресторанлар салбий таъсир этиши мумкин. Ёмон ландшафт, яъни ботқоқ, жойнинг ифлосланганлиги унинг иқтисодий жиҳатдан эскирганлигини,

кераксизлигини англатади. Муайян турдаги бинолар учун комунал тўловлар, мулк солиғининг ошиши бинонинг емирилишига сиёсий ёки маъмурий таъсир кўрсатади.

2. Даромад ёндашуви.

Даромадли ёндашув ўз ичига бир неча усулларни олади. Улар қуйидагилар:

а) Даромадни капиталлаштириш усули.

Бу усул ўтган ва ҳозирги ахборотдан фойдаланадиган усуллар турига киради. Бироқ, бу усул активларни баҳолашга эмас, балки корхона даромадларига таянади.

Ушбу усулнинг моҳияти шундан иборатки, у корхонанинг ҳар йилги соф даромадлари миқдорини, шу даромадларга мувофиқ капиталлаштириш меъёрлари ва шу кўрсаткичлар асосида соф даромадларнинг мазкур миқдорини келтирувчи корхона нархи ҳисоблаб чиқилади.

Даромадларни капиталлаштириш мураккаб фоиз тамойилига асосланган қийматни баҳолашга ёндашишлардан биридир.

Даромадни капиталлаштириш объектнинг даромад келтирувчи салоҳиятли имконияти асосида унинг қийматини баҳолашга имкон берувчи усуллар, қоидалардан иборат.

Бу қоидани математик кўринишда қуйидагича ёзиш мумкин:

$$PV = CЭД/СК \quad (1.3.)$$

бу ерда,

PV – жорий қиймат;

СЭД – соф эксплуатация (муомала) даромади;

СК – капиталлаштириш коэффициенти ёки қўйилмаси.

Капиталлаштиришни қисқача келгуси даромадларни мол – мулк жорий қийматининг ягона суммасига қайтадан санаш жараёни каби ифода этиш мумкин. Капиталлаштириш қўйилмаси ҳар йилги даромад ва мол – мулкнинг қиймати ўртасидаги боғлиқликни ифодалайди.

Қуйидагиларни ажратиб кўрсатамиз:

- капиталлаштиришнинг умумий қўйилмаси – соф эксплуатация даромадининг объектнинг умумий қийматига нисбати;

- охирги йил ёки бўлажак йил учун башорат қилинувчи соф эксплуатация даромади қабул қилинади;

- хусусий маблағлар учун капиталлаштириш қўйилмаси, яъни солиқ солинишидан олдинги пул маблағлари оқимининг объектни сотиб олиш учун фойдаланиладиган сармоядорнинг хусусий маблағларига нисбати;

- қарз маблағлари учун капиталлаштириш қўйилмаси (гаров доимийси);

- кредит бўйича ҳар йилги тўловларнинг кредит миқдорига нисбати.

Бирор объектни ишлатиш фойдалилигини қиёслаш учун кўпинча фойда меъёри қўлланилади. Фойда меъёри кўчмас мулкга эгалик қилиш вақтида келтирадиган даромадининг кўрсаткичидан иборатдир. Бунда қуйидагилар ажратиб кўрсатилади:

- эгаликнинг бутун вақти давомида қўйилган маблағлар учун ҳар йилги фойданинг миқдорини кўрсатувчи фойданинг ички меъёри;

- хусусий маблағлар учун фойда меъёри - кредит бўйича тўловлар ва объект сотилишидан тушган пулдан сўнг қўйилган хусусий маблағлар учун сармоядор оладиган фойда;

- қарз маблағлари учун фойда меъёри - берилган кредит учун ҳар йилги тушган фойда ва объект сотилган ҳолда кредит қолдиғини тўлаш ҳисобига банкнинг инвестициялар учун фойдаси.

Капиталлаштириш қўйилмаси ва фойда меъёри ўртасида муайян алоқа мавжуддир.

б) Пул оқимларини дисконтлаш усули.

Корхонани унинг келгуси соф даромадлари асосида баҳолаш негизида дисконтлаш ётади. Шу усул билан корхонани баҳолашнинг энг мураккаб ва маъсулиятли усули, корхона даромадларини (ёки пул оқимларини) яқин беш йилга мўлжалланган башоратини тузишдан иборатдир.

Дисконтланган даромадлар усули келгуси фойдаларни ҳозирги қийматга келтиради. Ҳар бир келгуси фойда ўз капиталлаштириш коэффиценти билан дисконтланади. Дисконтлаш тадбири сармоядорга инвестициялар қайтишини кузатиб бориш, фойдани ва самарадорлик даражасини аниқлашга имкон беради.

Дисконт қўйилмаси – жорий қиймат ва келгусида олинадиган ва тўланадиган пул оқимлари ўртасидаги боғлиқликни акс эттирувчи коэффицентдир. Дисконт қўйилмаси сармоядор келгусида кутилган киримларни олиш ҳуқуқи учун бугун тўлай оладиган суммани (жорий қийматини) аниқлайди. Сармоядор даромадларни келгусида олишни мўлжал қилгани сабабли уларни ололмаслик эҳтимоли ҳам мавжуд бўлиши мумкин.

Таваккал дейилганда, келгуси даромадларни олиш мўлжалининг оқланганлиги даражаси ёки башорат баҳоланишларини амалга ошириш эҳтимоли тушунилади. Дисконт қўйилмасининг танланиши ҳисоб-китобнинг асосий паллаларидан биридир.

Дисконтлаш қўйилмасини танлашда, қўйилмани камайтириш учун бир неча қўйилмага асосланган коммюлятив усулни қўллаш мақсадга мувофиқ бўлади. Одатда таваккалсиз даромад меъёри асос қилиб олинади, унга эса ликвидлик учун тузатилган ҳолда кўздан кечириладиган бозор тармоғида инвестицияланган таваккал учун даромад меъёри қўшилади. Олинган сумма конкрет объектга хос омиллар ва молиялаштириш шартлари ҳисобга олиниб тузатилади. Даромад меъёрининг ошиши қўйилган пуллар таваккалининг ортиши билан боғлиқдир.

Таваккалсиз қўйилма таърифи.

Инвестициялаш бўйича таваккалсиз ишлар жумласига маблағларни Ўзбекистон банкларида жойлаштириш имконияти киради. Бу қайта инвестициялаш қўйилмасидир.

Ликвидлик учун тузатиш.

Мавжуд ижарачи банкротликка учраган ёки ижарадан воз кечган ҳолда янги ижарачини излаш вақти, объектнинг бозорда сотувга қўйилганлиги ва сотувнинг муддати ҳисобга олинади.

Ҳозирги вақтда бозорнинг ривожланмаганлиги туфайли объект кўрғазмаси вақтини белгилаш мураккаб иш. Биринчи ёндашишда кўрғазманинг нормал муддатини 4 ойга тенг деб қабул қилиш мумкин

Бундан ташқари, объектни бошқариш борасида бошқа таваккалликларга ҳам дуч келиши мумкин, булар ташқи таъсир, етакчи ишчиларни жалб қилиш, сиёсий, экологик таъсирларни эътиборга олиш ва ҳ.к.

3. Қиёсий ёндашуви.

Сотувни қиёслаш усули, шунингдек бозор ва бозор ахбороти усули, тўғридан – тўғри қиёслаш усули баҳолашнинг кенг қўлланиладиган усули ҳисобланади. Ҳар хил номларига, турли мамлакатларда ҳар хил қўлланишига қарамадан, усулнинг моҳияти бир хил, яъни мулк қиймати ўхшаш объектларнинг яқиндаги олди – сотди баҳоларига солиштириш йўли билан аниқланади.

Бу усулнинг моҳиятини қисқача қилиб айтганда, мулк қийматини ўзига ўхшаш объект тузилишининг фарқ қилувчи омилларига тузатиш киритиш орқали аниқланилади.

Қиёсий ёндашув усулига таркибий қисмларни танлаш.

Қийматга боғлиқ бўлган таркибий қисмларни ажратиш учун бозор шароитларини муфассал таҳлил этиш зарурдир. Қиёслаш объектларини баҳолаш объектлари билан солиштириш учун қиёслашнинг ҳар бир ажратилган таркибий қисми бўйича қиёслаш объектларининг сотилиши нархларига тузатишлар киритиш лозим.

Баҳолаш амалиётидан келиб чиққан ҳолда мажбурий тартибда аниқланиши керак бўлган асосий 9 та қиёслаш таркибий қисмлари куйидагичадир:

- кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқи.

- молиялаштириш шартлари.
- сотув шартлари.
- бозор аҳволи.
- жойлашиш ўрни.
- жисмоний хусусиятлари.
- иқтисодий хусусиятлари.
- фойдаланиш.
- кўчмас мулкдан ташқи ҳолатдаги қийматнинг бирикмалари.

Қиёслаш таркибий қисмларининг мазмунлари:

Кўчмас мулкка эгалик қилиш ҳуқуқлари. Кўчмас мулк нархи кўп ҳолларда тақдим этилган кўчмас мулкга эгалик қилиш ҳуқуқларидан тушган фойда билан белгиланади. Мулкни мавжуд ижара шартномалари билан бирга сотиш бозорда одатдаги амалиётдир. Шу билан бирга, агар битимли ижара тўлови бозорникидан фарқ қилса, унда мулкнинг бўлажак эгаси бозорникидан тафовут қиладиган пул оқимларини ижара шартномасининг қолган муддати давомида олади.

Молиялаштириш шартлари. Бозорга умуман бир хил хусусиятларга эга бир неча объект сотувга чиқарилган, деб фараз қилайлик. Уларнинг ҳаммаси сотилганидан кейин эса қийматлари бир-биридан катта фарқ қилгани маълум бўлди. Бунинг энг эҳтимолга яқин сабабларидан бири битимларни молиялаштириш шартларидаги тафовутлардир. Масалан, харидор катта сотилиш нархига кўниши ва бунда бозорникидан пастроқ фоиз қўйилмаси билан сотувчидан кредит олиши мумкин.

Сотув шартлари. Сотув шартлари учун тузатиш сотувчи ва харидор ўртасидаги бозорга хос бўлмаган муносабатларни акс эттиради. Агар сотувчи мулкни дархол сотиши зарур бўлса, сотувчига босим қилинса, келишув иштирокчилари ўртасида оилавий, иш юзасидан ёки молиявий алоқа мавжуд бўлса, сотув бозордан пастроқ нархда амалга оширилиши мумкин.

Бошқа томондан эса, агар харидор учун унинг умумий мулки қиймати сезиларли ошса ёки сотиб олинаётган мулк унга оила ёдгорлиги сифатида қадрли бўлса, сотув бозордан юқорироқ нархда бажарилиши мумкин.

Бозор аҳволи. Бозор аҳволи учун тузатиш аввало вақт ўтиши билан юз берадиган бозор шартларининг ўзгаришини ҳисобга олади.

Инфляция ва дефляция, солиқ қонунлари ва бошқа қонунларнинг, талаб ва таклиф ўзгаришлари бозор шартларини ўзгартирувчи асосий омиллар ҳисобланади. Бозор шартлари ҳам умуман, ҳам мулкнинг айрим турлари учун ўзгариши мумкин.

Доимий жисмоний ва иқтисодий параметрларга эга бир объектнинг қайта сотилиши бозор аҳволининг муқобил индикаторидир. Бундай маълумотлар мавжуд бўлмаганда шундай объектларнинг бир бозорнинг ўзида сотилишини қўллаш мумкин. Одатда бозор шартларининг ўзгариши аввалги нархларнинг фоизларида ўлчанади.

Жойлашиш ўрни. Қиёслаш объектининг жуғрофий ўрни баҳолаш объекти ўрnidан фарқ қилган вақтда жойлашиш ўрни учун тузатиш талаб қилинади. Энг соз тарзда тузатиш катталиги бундай объектларнинг турли жойларда сотилиши таҳлилидан ҳосил қилинади. Шунинг учун жойлашиш ўрни учун тузатиш мазкур объектлар учун ер қийматидаги фарқни акс эттиради, дейиш мумкин.

Жисмоний хусусиятлар. Деярли ҳар доим қиёслаш объектларининг жисмоний хусусиятлари бир-биридан ажралиб туради. Масалан, турли ўлчовлар, конструктив таркибий қисмлар, материаллар сифати, емирилиш, ташқи кўринишни олайлик. Бунга атроф-муҳит ҳолатини, амалий имкониятлар ва эстетик хусусиятларни қўшимча қилиш мумкин.

Иқтисодий хусусиятлар. Қиёслашнинг ушбу таркибий қисмини одатда даромад келтирувчи объектларга нисбатан ишлатадилар. Соф жорий даромад миқдorigа таъсир этадиган жорий харажатлар, бошқарув сифати, ижара тўловини туширишлар, ижара шартлари ва муддатлари ва бошқалар

иктисодий хусусиятлар саналади. Мулк ҳуқуқлари ва бозор шартларини иқтисодий хусусиятлар қаторига киритишдан жуда эҳтиёт бўлиш зарур.

Фойдаланиш. Қиёслаш объектлари танланган вақтда сотувдан сўнг баҳолаш объекти каби ишлатилмайдиганларидан воз кечиш лозим. Масалан, спорт зали сотувдан сўнг ёпиқ автомобиллар тўхташ жойи сифатида ишлатилади. Бундай ҳолда сотилиш нархи спорт мажмуасининг бозор қийматидан юқорироқ бўлиши мумкин. Баҳолаш объектидан эҳтимолли фойдаланишни аниқлаш учун маҳаллий зоналаштириш меъёрларига таянган маъқул. Агар иккита объект уларнинг бир хилда ишлатилишини истисно этадиган турли зоналарда жойлашган бўлса, уларни қиёсланувчилар сифатида муҳокама этиб бўлмайди.

Кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган қиймат компонентлари. Меҳмонхоналар, ресторанлар, дўконлар ва бошқа шу каби савдо объектларига кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган компонентларнинг қийматда борлиги хосдир. Жихозлар, мебел, мосламалар, идиш-товоқ ва бошқаларнинг қиймати алоҳида ҳисобга олиниши лозим, негаки бундай ўринларнинг иқтисодий хусусиятлари кўчмас мулк хусусиятларига мос келмайди. Ижара тўлови асосида кўчмас мулк баҳоланганда баҳолаш ва қиёслаш объектлари учун кўчмас мулкка боғлиқ бўлмаган қиймат компонентлари албатта ажратилиши зарур.

1.3. Банкротлик тушунчаси ва ҳуқуқий муаммолар.

«Банкрот» атамаси қадимги итальянчада «banca» – курси, ўриндик ва «rota» – синган, яъни синган курси деган маънони англатади. Шимолий Италиянинг савдо шаҳарлари – Генуя ва Венецияда барча битимлар махсус биноларда амалга оширилган. Ҳар қайси уруғ, оила савдо уйларида ёғочдан ясалган курсига эга бўлиб, уруғ бошлиғи ёки унинг вакили ўша курсида ўтириб битимлар тузган. Агар уруғ бошлиғи ўзининг молиявий мажбуриятларини бажара олмаса ва ночор бўлиб қолса, унинг курсиси одамлар кўз олдида синдирилган.

Ўзбекистонда банкротликка оид қонунчиликнинг ривожланиш тарихини уч босқичга ажратиш мумкин:

- биринчи босқич — мусулмон ҳуқуқи даври;
- иккинчи босқич — мустақилликкача бўлган давр;
- учинчи босқич — мустақилликдан кейинги давр.

Банкротликка оид муносабатлар мусулмон ҳуқуқининг асосий манбаи бўлган муқаддас Қуръонда, ҳадисларда ва мусулмон фақиҳларнинг асарларида баён этилган.

Иккинчи босқичга тўхталадиган бўлсак, РСФСР Гражданлик кодексига жисмоний шахс ва савдо ширкатларининг банкротлиги тўғрисидаги нормалар киритилганлиги боис, судлар томонидан Олий суд Пленумининг тушунтиришлари қўлланган. 1930 йилга келиб давлат мулки монополияси ўрнатилгани сабабли банкротликка оид нормалар совет ҳуқуқи тизимидан олиб ташланган.

Мустақилликдан кейин банкротлик институти Ўзбекистон Фуқаролик кодексига ўз аксини топди. Хусусан, Фуқаролик кодексининг 26- ва 57-моддаларида юридик шахс ва яқка тартибдаги тадбиркорнинг банкротлиги тўғрисидаги норма белгилаб қўйилган.

Банкротлик институтини тартибга солувчи асосий норматив ҳуқуқий ҳужжат Ўзбекистон Республикасининг «Банкротлик тўғрисида»ги қонунидир. Ушбу қонун уч марта янги таҳрирда қабул қилинган.

Мамлакатимиз қонунчилик тизимида банкротлик институти ўзининг биринчи ҳуқуқий асосига 1994 йил 5 майда қабул қилинган «Банкротлик тўғрисида»ги қонуни орқали эга бўлди. 35 моддадан иборат ушбу қонун банкротлик ҳолатида юзага келадиган барча муносабатларни тартибга солмас эди. Унда банкротлик аломатлари сифатида тўловга қобилиятсизлик ва қарздорнинг мажбуриятлари суммаси унинг мол-мулки қийматидан ошиб кетиши тушунилган, яқка тартибдаги тадбиркорнинг банкротлиги назарда тутилмаган.

1998 йил 28 августда қонун янги таҳрирда қабул қилинди. У кўплаб моддалар билан бойитилди. Хусусан, айрим турдаги қарздорларнинг банкротлиги тўғрисидаги қоидалар, янги таомил – ташқи бошқарув кўшилди ва бу кредиторларнинг ҳуқуқларини кенгайтди. Ушбу қонунда юридик ва яқка тартибдаги тадбиркор банкротлиги аломатлари алоҳида ажратиб кўрсатилди.

2003 йил 24 апрелда қонун яна янги таҳрирда эълон қилинди. У 192 моддадан иборат бўлиб, банкротлик белгилари ва таомилларига тегишли бўлган, тўловга қодир бўлмаган қарздорларнинг тўлов қобилиятини тиклашни мақсад қилиб қўйган кўплаб янги қоидаларни ўзида мужассамлаштирди. Қонунга иккита янги боб киритилди ва улар янги банкротлик таомилларини ўзида ифода этди: кузатув ва **суд санацияси**, шунингдек, барча банкротлик тамойиллари суд бошқарувчилари томонидан амалга оширилиши, суд бошқарувчилари хўжалик суди томонидан тайинланиши ва назорат қилиниши белгиланди.

Амалдаги қонунчиликка кўра банкротлик деганда хўжалик суди томонидан эътироф этилган қарздорнинг пул мажбуриятлари бўйича кредиторлар талабларини тўла ҳажмда қондиришга ва (ёки) мажбурий тўловлар бўйича ўз мажбуриятини тўла ҳажмда бажаришга қодир эмаслиги тушунилади. Айтиш жоизки, қарздорни банкрот деб топишда кредиторлар талабларини ва мажбурий тўловларни тўла қондира олмаслиги эмас, балки «Банкротлик тўғрисида»ги қонуннинг 5-моддаси иккинчи қисмида белгиланган талаблар ҳисобга олинади.

Шунингдек, кредиторларнинг исталган талаблари бўйича эмас, балки аниқ белгиланган талаблар бўйича тўлашга қодир эмаслик банкротлик аломатлари ҳисобланади. Қонунчиликда банкротлик аломатларини аниқлашда кредитор талабининг қуйидаги икки тури: қарздорнинг пул мажбуриятлари бўйича ҳамда мажбурий тўловлар бўйича, яъни солиқ, йиғим, божларни тўлаш бўйича талаби белгиланган. Қолган бошқа талабларнинг

бажарилмаслиги корхона ёки тадбиркорнинг банкрот деб топилишига асос бўлмайди.

Давлат бюджетига ва давлат мақсадли жамғармаларига тўланадиган солиқ ва бошқалар мажбурий тўловлар ҳисобланади. Мазкур тўловларнинг тўланмаслиги корхона ва тадбиркорликнинг тугатилишига, тадбиркорнинг банкротлигига асос бўлиши мумкин.

Ҳуқуқшунос олим Н.Круглованинг таъкидлашича, қарздорнинг пул мажбуриятларини ФКда белгиланган нормалардан, мажбурий тўловларни эса оммавий қонунчиликдан аниқлаш лозим. Банкротлик аломатларини аниқлашда пул мажбуриятлари ва мажбурий тўловлар таркибига қарздорнинг фуқаро ҳаёти ва соғлиғига етказилган зарар бўйича тўлови; иш ҳақи ва қарздорнинг меҳнатга оид муносабатларидан келиб чиққан тўловлар; мажбурий тўловларнинг ўз вақтида тўланмаганлиги сабабли жарима (пеня) ва бошқа молиявий санкциялар; ўзганинг пул маблағидан фойдаланганлиги учун банк фоизлари, зарар суммалари ва бошқа молиявий санкциялар киритилмайди.³

Демак, меҳнат муносабатидан келиб чиққан пул мажбуриятлари банкротлик аломатлари сифатида қаралмаса-да, банкротлик қонунчилигига кўра кредитор деб ҳисобланиши лозим.

«Банкротлик тўғрисида»ги қонуннинг 3-моддасидаги банкротлик тушунчасига қуйидагича таъриф берилиши лозим:

«Банкротлик – қарздорнинг пул мажбуриятлари бўйича кредиторлар талабларини қондиришга ва (ёки) мажбурий тўловлар бўйича ўз мажбуриятини бажаришга қодир эмаслигининг хўжалик суди томонидан эътироф этилиши.

Иқтисодий ночорлик – қарздорнинг ўз мажбуриятини тўлай олмаслик ҳолати».

Ўзбекистоннинг банкротлик тўғрисидаги қонунчилигига кўра фақат иқтисодий ночорликка тушган юридик шахслар ва яқка тартибдаги

³Н.Круглова. Хозяйственное право: Учебное пособие. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: 2008. 679-стр.

тадбиркорлар банкрот деб топилиши мумкин. Ўз навбатида, улар хўжалик юритувчи субъектлар сифатида давлат рўйхатидан ўтган бўлишлари шарт. Жисмоний шахслар, агар якка тартибдаги тадбиркор мақомига эга бўлмасалар, банкрот деб топилиши мумкин эмас.

Ўзбекистон Республикасининг «Банкротлик тўғрисида»ги Қонунида банкротлик аломатлари юридик шахслар учун алоҳида, жисмоний тадбиркор шахслар учун алоҳида ўрнатилган.

Юридик шахснинг пул мажбуриятлари бўйича кредиторлар талабларини қондиришга ва мажбурий тўловларни тўлаш мажбуриятини бажаришга қодир эмаслиги, агар тегишли мажбуриятлар ва тўлов мажбурияти юзага келган кундан эътиборан 6 ой давомида қарздор томонидан бажарилмаган бўлса, унинг банкротлик аломати деб эътироф этилади.

Жисмоний шахснинг пул маблағлари бўйича кредиторлар талабларини қондиришга ва мажбурий тўловларни тўлаш мажбуриятини бажаришга қодир эмаслиги, агар тегишли мажбуриятлар ва тўлов мажбурияти уларни бажариш санаси бошланган пайдан эътиборан 3 ой давомида қарздор томонидан бажарилмаган бўлса, агар мажбуриятларнинг суммаси унга тегишли мол-мулкнинг қийматидан ошиб кетган бўлса, унинг банкротлик аломати деб эътироф этилади.

Қонуннинг 5-моддасига кўра банкрот деб топиш учун хўжалик судига қуйидаги 4 хил тоифадаги шахслар ариза беришлари мумкин:

1. прокурор;
2. кредитор (солиқ ва мажбурий тўловлар бўйича солиқ идораси ва бошқа ваколатли идоралар);
3. қарздор;
4. Ўзбекистон Республикаси Макроиқтисодиёт ва статистика вазирлиги ҳузуридаги Иқтисодий ночор корхоналар ишлари қўмитаси ва унинг вилоят бошқармалари (қарздорнинг мол-мулкида давлат улуши бўлса).

I БОБ бўйича хулоса.

Ҳозирги вақтда баҳолаш ишларини амалдаги технологик талаблар ва меъёрлар билан бажариш дастлабки ахборотни қайта ишлаш ва баҳолаш ҳужжатларини тайёрлаш бўйича ҳисоб-китобни ўтказиш учун иш вақтининг кўп сарфланиши билан боғлиқ. Технологик такомиллашув асосида ишларни амалга ошириш муддатларини қисқартириш ўта муҳим аҳамият касб этади, чунки унинг асосида бозорда кўчар ва кўчмас мулкнинг айланишини тезлаштириш ва бунинг оқибатида, давлат бюджетига келиб тушадиган маблағлар ҳажмини ошириш мумкин.

Республикада кўчмас мулкни баҳолаш хизматларига бўлган талаб бозор иқтисодиётига ўтишнинг дастлабки кунлариданоқ пайдо бўлди. Давлат кўчмас мулкни хусусийлаштиришнинг кенгайиши, корхоналар устав сармоясига киритиладиган кўчмас мулкнинг кўпайиши, кўчмас мулкни гарови остида кредитлашнинг ривожланиши ва биринчи навбатда мулкдорлар синфини шакллантириш ҳамда ривожлантиришга йўналтирилган кўчмас мулк билан бажариладиган бошқа фуқаролик ҳуқуқий операциялар баҳолаш тузулмаларининг мажбурий тарзда иштироки билан амалга оширила бошланди.

**II-БОБ: “ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ ХКнинг Кўчмас Мулкни
Турли Ёндашувлар ва Усуллари Асосида Баҳолаш
Ҳисоботи Таҳлили.**

2.1. Баҳолаш объекти ҳақида умумий маълумотлар.

Баҳоланаётган объект – “ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги хорижий корхонанинг Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй манзилида жойлашган биноси.

2.1.1-жадвал

Баҳоланаётган объект:	“ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги хорижий корхонага қарашли умумий майдони 450,0 кв.м. бўлган бино.
Баҳолаш объекти манзили:	Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй.
Мулк эгаси:	“ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги хорижий корхона.
Буюртмачи:	Тошкент шаҳар, “ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ хорижий корхонаситугатиш бошқаруви.
Баҳолашдан мақсад:	“ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги ХКга қарашли бўлган биноларни очиқ савдоларда сотиш учун баҳолаш санасида бозор ҳамда тугатиш қийматларини аниқлаш.
Қиймат тури:	Бозор ва тугатиш қиймати.
Баҳолаш ҳақиқий санаси:	01.03.2015й.
Баҳолаш ҳисоботи тузилги сана:	01.04.2015й.
Ҳисобот формаси:	Ёзма шаклда.
Баҳоловчи:	Тошкент Архитектура ва Қурилиш Институти “Қурилишни бошқариш” факултети, “Кўчмас мулкни баҳолаш ва бошқариш” йўналиши II босқич магистранти Умурзаков Жамшид Абдуазиз ўғли.
Баҳолаш санасида ЎзР Марказий Банки томонидан аниқланган АҚШ долларини сўмга нисбатан қиймати - 01.03.2015й.	1 АҚШ доллари \$ = 2 490,20 сўм

Баҳолаш санасида ЎзР Марказий Банки томонидан аниқланган Россия рублини сўмга нисбатан қиймати – 01.03.2015й.	1 Россия рубли = 43,14 сўм
Чекловчи шартлар	Баҳолаш жараёнида нотурар жой (саноат)биноларини фойдаланиш тури сақланган ҳолда баҳолаш объектини бозор қийматини аниқлаш.

№2.1.1. жадвалда “ARKADIA-ТЕХТИЛ”МЧЖ шаклидаги ХКга тегишли биноларни баҳолаш ҳақидаги умумий маълумотлар ёритилган. Ушбу бинолардан текстил маҳсулотларини ишлаб чиқариш мақсадларида фойдаланилади. Биноларэгаллаган майдон катта бўлмаганлиги сабабли уларни катта ва мураккаб ишлаб чиқариш бинолари сифатида эмас, балки кичик ишлаб чиқариш бинолари яъни цех бинолари сифатида ҳисоб-китоб ишлари амалга оширилди. Банкротлик ҳолатидаги корхонага тегишли кўчмас мулкларни сотиш мақсадида баҳоланди.

Баҳолаш натижаларига таъсир кўрсатган фаразлар ва чекловчи шартлар.

Баҳолашга нисбатан фаразлар ва чекловчи шартлар рўйхати қуйидагича:

- ❖ мазкур ҳисобот тўла ҳажмда ва унда кўрсатилган мақсадлардагина ишончлидир;
- ❖ баҳоловчи ташкилот баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларнинг юридик тавсифи учун жавобгар бўлмайди. Баҳоланаётган ҳуқуқлар, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда айтиб қўйилган чеклашлардан ташқари, ҳар қандай эътирозлар ёки чеклашлардан холи деб қаралади;
- ❖ ҳисобот қисмларидан ёки ҳисоботнинг ўзидан муаллифнинг ёзма розилигисиз нусха олиш мумкин эмас;
- ❖ баҳоловчи, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган омиллардан ташқари, баҳолаш натижаларига таъсир этадиган яширин омилларнинг

йўқлигини назарда тутати. Баҳоловчи ташкилот бундай омилларнинг мавжудлиги ва уларни аниқлаш зарурияти учун жавобгар бўлмайди;

❖ баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлашда фойдаланган дастлабки маълумотлар ишончли манбалардан олинган бўлиши ва ҳаққоний деб ҳисобланиши лозим. Баҳоловчи ташкилот уларнинг мутлақо аниқлигини кафолатлай олмайди, шу боис баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ахборот манбаларига ҳаволалар келтирилиши лозим;

❖ баҳоловчи ташкилот ушбу санадан кейин вужудга келиши ва баҳолаш объектининг бозор қийматига таъсир этиши мумкин бўлган иқтисодий, юридик ва бошқа омилларнинг ўзгариши учун ҳеч қандай жавобгарликни ўз зиммасига олмайди;

❖ буюртмачи ҳам, баҳоловчи ташкилот ҳам баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фақат баҳолаш тўғрисидаги шартномада назарда тутилган тартибда фойдаланишлари мумкин;

❖ баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчи ташкилотнинг объект қиймати хусусидаги фикрини ўз ичига олади ва объект эркин бозорда объектнинг мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган қийматига тенг бўлган нархда сотилишини кафолатламайди;

Баҳолаш ҳуқуқи.

❖ Баҳолаш ишлари тегишли мулкка тўлиқ равишда эгалик қилиш ҳуқуқи асосида олиб борилган. Ўзбекистон Республикаси фуқаролик кодексига асосан тўлиқ равишда эгалик ҳуқуқи мулк эгаси томонидан ҳуқуқий комплексларнинг, хусусан эгалик қилиш, бошқариш ва фойдаланиш ҳуқуқининг Давлат томонидан маълум шартлар асосида хусусий мулкка нисбатан нормалар чегарасида бажарилишини назарда тутати;

❖ Баҳоланаётган мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини берадиган ҳужжатлар ўрганиб чиқилиб, бино ва иншоотларни кадастр ҳужжатларида кўрсатилган ҳамда “ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги ХКга 2006 йил 05 декабрда

“Тошкент шаҳар ер тузиш ва қўчмас мулк кадастри хизмати” ДУК томонидан тақдим этилган №5-353/2006сонли кадастр (реестр) маълумотномага асосан бино таҳлил қилинди;

❖ Баҳоланаётган объектга эгалик ҳуқуқи, шу жумладан мулкӣ ҳуқуқлар амалдаги қонунчилик талабларига мос расмийлаштирилган деб тахмин қилинади.

Тушунча ва аниқликлар.

«Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий тизими. Тушунча ва аниқликлар». ДМК нинг 14.06.2006 йилдаги №01/19-19 сонли қарори билан тасдиқланган Ўз.Рес. Адлия Вазирлиги томонидан 24.07.2006 йилда №1604 сон билан рўйхатдан ўтган.

Мулкни қайта тикланган қиймати – баҳолаш санасида шундай мулкни янғисини нархи.

Мулкни қолдиқ қиймати – мулкни эскириш қийматини ҳисобга олган ҳолда қайта тикланган қиймати.

Мулкни инвестицион қиймати – инвестицион лойиҳалаш натижасида ва инвесторлар қизиқишини ҳисобга олган ҳолда мулк қиймати.

Баҳо – бу сотувчи ва олувчи ўртасидаги ўзаро келишилган қиймат.

Мулкни эскириши – турли хил сабабларга кўра мулк қийматини пасайиши.

Мулкни физик эскириши – объектнинг физик ёқотишлари билан боғлиқ эскириш.

Мулкни ташқи эскириши – ташқи иқтисодий вазиятларни ўзгариши натижасида мулкни эскириши.

Мулкни солиштириш объекти – мулк қийматини ҳисоблаш учун шу

объектга ҳар томонлама ўхшаш объектни қўллаш.

Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш – бир нечта баҳолаш усуллари ёрдамида мулк баҳосини ҳисоблаш.

2.2. Баҳолаш жараёни босқичлари.

Битирув малакавий ишининг таҳлил қисми учун танланган объектни баҳолаш жараёнида қуйидаги ишлар амалга оширилди:

Баҳоловчи ташкилот баҳолаш учун асос буюртмачи билан шартнома тузади ва баҳолаш вазифаси белгиланади;

- баҳолаш учун зарурий ҳужжатлар тўплами буюртмачи томонидан олинган маълумотлар асосида тайёрланади;

- баҳоловчи ҳаққоний деб ишонган буюртмачи томонидан тақдим этилган бошланғич ҳужжатлар ўрганиб чиқилади;

- баҳоланаётган объект жойига чиқиб ўрганилади ва идентификация қилинади;

- баҳолашни белгилаш ҳақидаги вазифага асосан баҳолаш жараёнида нотурар жойни фойдаланиш тури сақланган ҳолда баҳолаш белгиланганлиги сабабли баҳолаш объектдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили амалга оширилмади;

- буюртмачи томонидан тақдим этилган маълумотлар ҳамда қўшимча манбаълардан олинган маълумотлар асосида баҳолаш ишлари амалга оширилади;

- баҳолаш ишлари ҳаражат, даромад ва қиёсий ёндашувларида амалга оширилди:

- **ҳаражат ёндашуви:** объект кўчмас мулкдан иборат бўлганлиги ҳамда лойиха-смета ҳужжатлари мавжуд эжмаслиги сабабли объектни ҳаражат ёндашувида баҳолаш қийматини аниқлашда “нотурар жой бино ва

иншоотларни тикланиш қийматини аниқлашнинг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами”га асосан баҳолаш усули танланди;

• **даромад ёндашуви:** баҳолаш жараёнида ёндашув доирасида объектни тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулидан фойдаланган ушбу ҳудудда ҳамда унга қўшни бўлган ҳудудларда жойлашган нотузар биноларни ижарага берилаётган нархларидан келиб чиққан ҳолда амалга оширилди:

• **қийёсий ёндашув:** объект нотузар жой биноси бўлганлиги сабабли объект жойлашган ҳудудда ҳамда унга қўшни бўлган ҳудудларда очик савдоларда таклиф этилаётган нотузар жой бинolari (савдо дўкони)ни нархларидан келиб чиққан ҳолда баҳолаш танланди.

Баҳолаш объекти хақида маълумот

“ARKADIA-TEXTIL” маъсулиятичекланган жамияти шиклидаги хорижий корхонасига қаршли бинoТошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уйда жойлашган.

Ўзбекистон Республикаси Хўжалик судининг 2008 йил 4 августдаги 10-0817/7944(19) сонли қарорига асосан “ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги ХК банкрот деб эълон қилинган ва унга нисбатан тугатиш ишлари бошланган.

2008 йил 9 октябрдаги 60/10-08 сонли шартномага асосан “ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги ХКга қаршли бинони бозор ҳамда тугатиш қийматини аниқлаш лозим.

Баҳоланаётган бинo асосан ишлаб чиқариш, цех биноси (литер 0001)дан ташкил топган бўлиб, объект ер участкасида ҳудудида ёрдамчи бинo ва иношоотлар мавжуд эмас. Объектни кўздан кечириш жараёнида кадастр ҳужжатларида келтирилган бинони солиштирилганда 1та цех биноси (литер 0001)дан иборат бўлиб, бу бинo 1980 - йилда қурилган.

Объект ер участкасининг умумий майдони 600,0 кв.м.га тенг бўлиб, ижара (узоқ муддатли ижара) ҳуқуқи билан “ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги ХКга берилган. Объект ер участкаси шаҳарнинг 2-зонасида жойлашган.

Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй манзилида жойлашган цех биноси (литер 0001)ни идентификация қилиш жараёнида “ARKADIA-TEXTIL” МЧЖ шаклидаги ХКга 05.12.2006й. да “Тошкент шаҳар ер тузиш ва кўчмас мулк кадастр хизмати” ДУК томонидан мулк ҳуқуқи билан №10050102010039 сонли кадастр рақами берилганлиги ҳамда бинонинг лойиҳа-смета ҳужжатлар тўплами мавжуд эмаслиги аниқланди. Бино Ўзбекистон Республикаси Давлат Мулки Қўмитаси Тошкент шаҳар бошқармасининг 2003 йил 3-апрелдаги 373-сонли Давлат ордерига асосан эгаллик ҳуқуқи билан 5-353/2006 реестр рақамда бино Давлат кадастр рўйхатидан ўтказилди..

Объектнинг кадастр ҳужжатига асосан Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй манзилида жойлашган цех биноси (литер 0001)нинг умумий қурилиш ости майдони 450,0 кв.м, умумий ер майдони эса (600,0 кв.м) 6,0 сотихни ташкил этади. 2006 йил 05декабрда “Тошкент шаҳар ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри хизмати” ДУК томонидан тақдим этилган 5-353/2006 сонли реестр рақамига асосан объект ишлаб чиқариш (саноат) биноси ҳисобланади.

Цех биноси (литер 0001)нинг умумий майдони 450,0 кв.м.ни ташкил этади. Бинонинг пойдеворлари бетондан, девор ва девор тўсиқлари ғиштдан, ёпмаси бетон, поллари бетондан, томи юмшоқ қоплама билан қопланган. Бинонинг эшик ва деразалари темир ва тахтадан қилинган. Олд фасад қисми таъмир ҳолати ўрта, унинг ички қисми эса янги таъмирланган бўлиб, цех биносининг умумий таъмир ҳолати яхши деб қабул қилинди. Цех биносида барча алоқа, коммунал ва электр тизимлари мавжуд.

Объектнинг фойдаланишга қабул килинганлиги хақида далолатнома, пудратчи ташкилот хақида маълумотлар мавжуд эмас, объектнинг конструкция тури – бетон ва ғишт, бир қаватли, зилзилабардошлик кўрсаткичи 8 баллик. Объектнинг асосий бинолари сони 1 та, иншоотлари мавжуд эмас, умумий қурилиш ости майдони – 450,0 кв.м.ни ва ер майдони – 600,0 кв.м.ни ташкил этади. Объектда барча муҳандислик коммуникациялари мавжуд.

2.2.1-жадвал

Баҳолаш объекти савдо дўкони биносининг конструктив элементлари хақида маълумотлар.

Бино номи	Баландлиги м	Майдони м ²	Пойдевор	Девор	Ораёпма	Том	Пол	Эшик ва дераза
Цех биноси	3,50	450,0	Бетон	Ғишт	Бетон	Юмшоқ коплама	Бетон	Темир ва ёғоч

Тижорат мақсадидаги кўчмас мулк бозори таҳлили

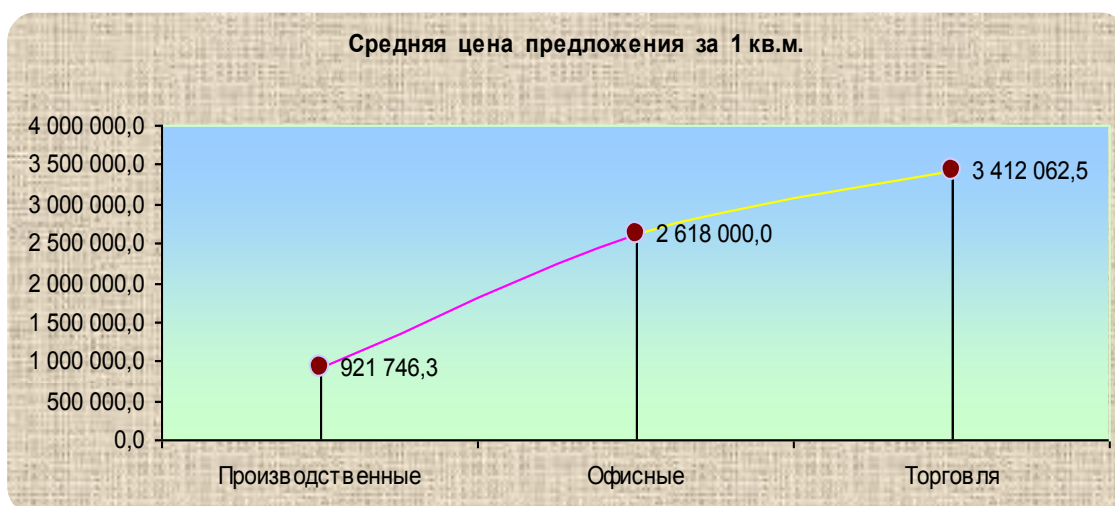
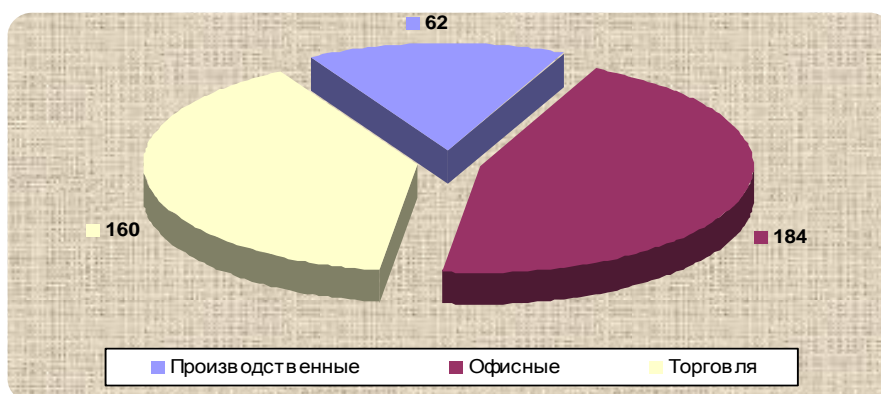
Ушбу маълумот тижорат мақсадидаги кўчмас мулк бозори таҳлили ва риэлтор кампанияларининг интернет сайтларига жойлаштирилган ахборотлар www.torg.com, www.zor.uz, www.list.uz ва www.sion.uz, ҳамда “Тошкент риэлтор сервис” риэлторлик агентлиги томонидан тақдим этилган ахборотларга асосан тайёрланди.

2.2.2-жадвал

Тошкент шаҳрида жойлашган тижорат мақсадидаги кўчмас мулкни 2013 йилнинг декабрь ойидаги таклиф нархлари (Сум/ м²)

Хона тури	Таклифлар сони	1 кв.м. ўртача нархи	1 кв.м. минимал нархи	1 кв.м. максимал нархи
Ишлаб чиқариш	62	921 746,30	398 750,00	1 831 500,00
Офис учун	184	2 618 000,00	1 111 000,00	4 125 000,00
Савдо учун	160	3 412 062,50	103 125,00	6 721 000,00

Таклиф нархининг хоналар турига қараб бўлиниш динамикаси қуйидаги диаграммада тавсиф этилган:



Тижорат мақсадидаги кўчмас мулк бозорини ўтказилган тахлили натижасига кўра кўпроқ таклифлар сони офис ва савдога мўлжалланган бинолар хоналарига тўғри келар экан.

Таклиф этилган 136 тадан танлаб олинган 60 таси ишлаб чиқаришга мўлжалланган бинолар хонаси туркумига тўғри келар экан. Ишлаб чиқаришга мўлжалланган кўчмас мулкни бир ква.м. ўртача нархи - 921 746,3 сўмни, офис учун мўлжалланган бино хонасини бир кв.м. ўртача нархи - 2 618 000,0 сўмни, савдо соҳасига мўлжалланган бинолар хонасини бир кв.м. ўртача нархи - 3 412 062,5 сўмни ташкил этди. Бундан кўриниб турибдики

Риэлторлардан олинган ахборотга кўра тижоратга мўлжалланган кўчмас мулк бозорида амалга оширилаётган битимларнинг асосий қисмини майдони катта бўлмаган яъни 200 – 300 кв.м. бўлган объектлар ташкил этади. Катта майдонли кўчмас мулк харидорлари бугунги кунда битимлар тузиш учун қарорлар қабул қилишда шоям туришипти.

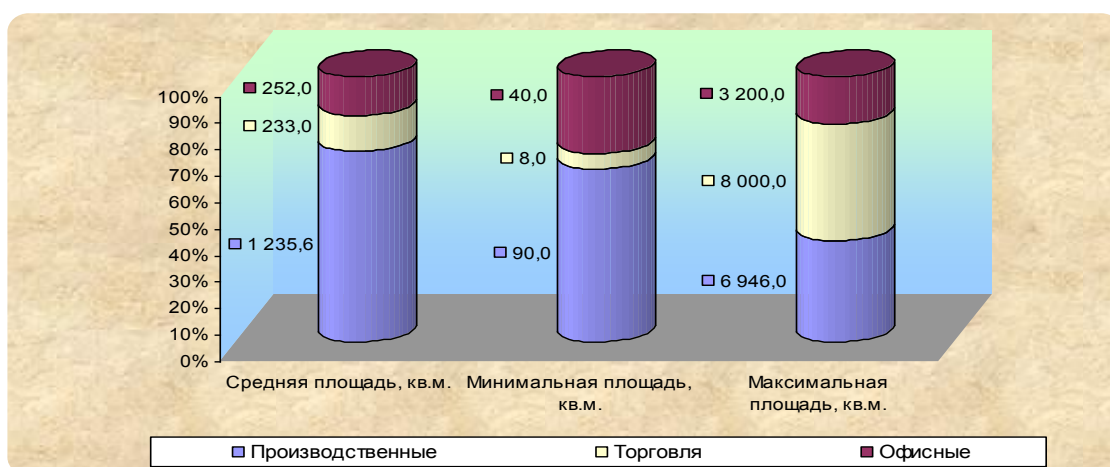
Тижоратга мўлжалланган кўчмас мулк бозорида таклиф этилаётган тижорат кўсмас мулкларининг ўртача майдони қуйидаги жадвалда тақдим этилган.

2.2.3-жадвал

Тошкент шаҳрида талиф этилаётган тижорат кўчмас мулкларининг майдонлари кўрсаткичлари.

Кўчмас мулк тури	Таклиф сони	Ўртача майдони, кв.м.	Минималмайдони, кв.м.	Максималмайдони, кв.м.
Ишлаб чиқариш	62	1235,58	90	6946
Офис учун	184	252	40	3200
Савдо учун	160	233	8	8000

Кўчмас мулк бозоридаги таклиф этилаётган кўчмас мулкларнинг майдонида келиб чиққан ҳолда бўлиниш динамикаси қуйидаги диаграммада тавсиф этилган.



Интернет тармоғидаги www.list.uz сайт маълумотларига асосан Тошкент шаҳри бўйича ишлаб чиқариш биноларининг сотиш учун бир квадрат метрини ўртача таклиф нархлари 194,6\$ ташкил этади. Ишлаб чиқариш биноларининг сотиш учун ўртача таклиф нархлари 487 643,0\$ ташкил этади. Сотиш учун таклиф этилаётган ишлаб чиқариш биноларининг ўртача майдони 2 506,0 квадрат метрни ташкил этади.

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили.

Баҳоланаётган объект бугунги кунда ишлаб чиқариш (цех)биноси сифатида фойдаланаётганлигини ва келгусида ҳам фойдаланиш тури ўзгармаслиги, қонунда йўли билан рухсат этилганлик, жисмоний ва молиявий жиҳатдан ишлаб чиқариш биносига мос келганлиги сабабли баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили ўтказилмади.

2.3. Кўчмас мулк (цех биноси - литер 0001)ни харажат, даромад ва қиёсий ёндашувлар асосида баҳолаш натижаларини ўрганиш.

Харажат ёндашувида баҳолаш.

Бино ва иншоотларнинг тикланиш қийматини аниқлаш. Бино ва иншоотларни тикланиш қиймати «Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулки бўлган бинолар ва иншоотларни баҳолаш учун Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлари ҳамда вилоятларидаги нотурар-жой биноларини тиклаш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари 1-тўплами»га асосан аниқланди. Бунда, қуйидаги формуладан фойдаланилди:

2.3.1. - формула

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

бу ерда:

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

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

Cс.е. – тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичи;

$K_1, K_2, K_3, \dots, K_n$ – тузатиш коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, ҳудуднинг зилзилабардошлиги, ҳудудий коэффициент ва ҳ.к.);

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_n$ – қурилиш материаллари нархлари қимматлашининг тегишли индекслари

Бино ва иншоотларнинг тикланиш қийматларини аниқлаш учун йириклаштирилган кўрсаткичлар тўплами (НБИТҚАЙКТ)га асосан уларни конструктив кўрсаткичларига асосан олинди ва уларни ҳажмларидан фойдаланилган ҳолда уларни 1991 йил учун тикланиш қийматлари аниқланди.

НБИТҚАЙКТга асосан аниқланган тикланиш қийматлари ЎзР давлат Статистикасининг Тошкент шаҳри учун 1991 йил нархларини 2003 йил май ҳолатига келтириш индекслари (СМР)га (Тошкент шаҳар – 411,40 ва 405,80) ҳамда ЎзР Давлат статистика қўмитаси томонидан ҳар ойда чоп этиладиган махсулот ишлаб чиқарувчиларнинг махсулотларини қимматлашиш индекслари ахборот бюллетенига асосан 2004-2015 йил 01 март ҳолати учун қимматлашиш индексларига ($5,78197 = 1,069 * 1,210 * 1,227 * 1,340 * 1,117 * 1,166 * 1,010 * 1,208 * 1,215 * 1,213 * 1,219 * 0,93 * 1,024$) кўпайтирилган ҳолда бино ва иншоотларни бугунги кундаги тикланиш қийматлари аниқланди. Тикланиш қийматларини аниқлашда уларни зилзилага бардошлилиги ҳамда ҳудудий коэффициентлар ҳам ҳисобга олинди.

Тадбиркор даромади қиймат.

Тадбиркорлар даромадлари ҳисоблаш қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$P_{np} = 0,5 n Y_a [1 + n Y_a / 3 + C_0 (1 + 2n^2 Y_a^2 / 3) 100\%]$$

Манба: "Организация и методы оценки предприятия (бизнеса)",
и.ф.д., проф. Кошкина В.И., "ИКФ" ЭкМОС", Москва, 2002й

бу ерда:

P_{np} – тадбиркор даромади, %;

C_0 – бўнак тўловнинг тўловлар умумий суммасидаги улуши, %;

n – қурилиш даври йиллари;

Y_a – 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 оид иқтисодий, ижтимоий ва бошқа омилларни ўзида акс эттирувчи маълумотларга кўра умумий тўловлар суммасидан аванс тўлов улуши қурилишнинг умумий баҳосининг 15-30% оралиғидаги суммани ташкил этади. Аванс тўловининг энг кўп фойдаланиладиган миқдори 15% бўлганлиги учун баҳолаш жараёнида аванс тўлови миқдори 25% деб тадбиркор даромади қиймати ҳисобланди $C_0=25\%$:

2.3.1-жадвал:

Тадбиркор даромади қийматини аниқлаш.

Тадбиркор даромади қиймати					
	n	Y_a	C_0	$2n^2$	Y_a^2
0,5	1,0	25,0%	0,25	0,7	0,0625
0,125	1,083333	0,26042	16,80%		

Қурилиш давомийлиги (n) – мазкур объект учун СНваП 1.04.03-85 “Корхоналар, бино ва иншоотлар қурилишида замин яратиш ва қурилиш давомийлиги меъёрлари”га асосан қурилишни ҳақиқий давомийлиги, типик қурилиш давомийлигига тенг деб олинди.

Капитал қўйилмаларнинг йиллик қайтиш нормаси (Уа) сифатида ўртача муддатли қўйилмалар бўйича даромадлилик қабул қилинди, бу муддат инвестициялашнинг мазкур даврида йиллик инфляцияни 25% деб ҳисобга олган ҳолда 1 йиллик муддатни ташкил этади.

ЎзР ВМ йиғилишидаги ахборот хабари маълумотларига кўра 2010 йилнинг 1 февралидан бошлаб 2009 йил учун инфляция даражаси 7,4%ни ташкил қилади. Қўйилмалар муддатлари ва 2009-2012 йиллар учун қабул қилинган кризисга қарши дастурни ижро қилиш муддатларини ҳисобга олган ҳолда инфляция даражаси инвестициялаш даврида 6-7%га башорат қилинмоқда. Шу тариқа қўйилган капиталнинг қайтиши йиллик меъри ўлчами 25-26%ни ташкил қилади. Ҳисоб-китб ишларини амалга ошириш жараёнида Капитал қўйилмаларнинг йиллик қайтиш нормасининг энг кам миқдор 25% деб қабул қилинди.

Юқорида қайд этилган формулага кўра тадбиркор даромади баҳолаш объекти учун 16,80% атрофида белгиланади ёки $TД = 0,1680$ ташкил қилади.

Натижалар қуйидаги жадвалда келтирилган:

2.3.2-жадвал:

Цех биноси (литер 0001)ни тикланиш қийматини аниқлаш.

Номи	НБИТҚАЙКТ (УКУП)	1991 йил учун тикланиш қиймати	Майдони ёки ҳажми	СМР	2005-01.03.2015й. Қимматлашиш индекси	Зилзилага бардошлилиги	10 фоиз тадбиркорлик (девелопер) фойдаси	Худудий Кoeffициент	Тикланиш қиймати (сўмда)
А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	З	И	$I = V * \Gamma * D * E * J * Z * I$
1 Цех биноси (литер 0001)	НБИТҚА ЙКТ-1, 48-бет, 34-жадвал	1м.куб– 25,17	1 575,0	411,4	6,3297	1,10	16,8%	1,0	132 627 560,97
Жами:									132 627560,97

Бино ва иншоотларнинг эскириш қийматини аниқлаш.

Биноларни баҳолаш жараёнида уларни тикланиш қиймати “Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган бинолар ва иншоотларни баҳолаш учун Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлари ҳамда шаҳарчаларидаги кўп квартирали турар жой уйларини тиклаш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари 1-тўплами”га асосан аниқланиб, эскириш даражаси ҳолатидан келиб чиққан ҳолда “КМК 2.01.16-97”га асосан ҳисобланди.

Кўчмас мулкнинг умумий эскириши жисмоний, функционал ва ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндиси сифатида аниқланади. Эскириш фоиз ва қиймат ҳисобида ўлчанади.

Умумий эскириш қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:

2.3.3. - формула

$$I_c = 1 - (1 - I_{\text{физ.}} / C_{\text{вост.}}) * (1 - I_{\text{функ.}} / C_{\text{вост.}}) * (1 - I_{\text{внеш.}} / C_{\text{вост.}}),$$

бу ерда:

I_c – умумий эскириш;

$I_{\text{физ.}}$ – жисмоний эскириш;

$I_{\text{функ.}}$ – функционал эскириш;

$I_{\text{внеш.}}$ – ташқи (иқтисодий) эскириш;

$C_{\text{вост.}}$ – кўчмас мулк объектининг тиклаш қиймати.

Жисмоний эскириш кўчмас мулк алохида конструктив элементлари эскириш кўрсаткичларининг йиғиндиси сифатида аниқланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланилади:

2.3.4. - формула

$$I_{\text{физ.}} = \left[\frac{\sum I_i * K_i}{100} \right]$$

бу ерда:

I_i – i -чи конструктив элементнинг жисмоний эскириши, % ҳисобида;

K_i – кўчмас мулк умумий массасида i -чи конструктив элемент улуши;

i – конструктив элементлар сони.

Ҳар бир конструктив элементнинг жисмоний эскириши ҳажмини уларнинг ҳақиқий ҳолатига қараб қурилиш нормаларига мувофиқ (кўздан кечириш жараёнида) аниқланади.

2.3.3-жадвал

Жисмоний эскириш ҳисоби (фоизда).

Бинонинг конструктив элементлари номи	Бино конструктив элементининг оғирлик салмоғи, %	Бино конструктив элементининг эскириш фоизи, ҚМҚга асосан	Бинонинг оғирлик салмоғидаги эскириш қиймати, %
Фундамент	8	10	0,80
Девор ва хона деворлари	21	15	3,15
Ораёпма	12	15	1,80
Том	18	20	3,60
Пол	7	20	1,40
Эшик ва деразалар	6	25	1,50
Пардоз ишлари	4	25	1,00
Ички санитария ва электротехник ускуналар	23	25	5,75
Бошқа ишлар	1	30	0,30
Жами:	100		19,30

Бино ва иншоотларни баҳолаш жараёнида эскириш даражалари баҳоловчи томонидан аниқланган ҳамда буюртмачи томонидан тақдим қилинган маълумотларга асосан амалга оширилди:

2.3.4-жадвал

Жисмоний эскириш ҳисоби (сўмда).

№№	Номи	Жисмоний эскириш, %	Эскириш (сўмда)
1	Цех биноси (литер 0001)	19,30%	25 597119,27
	Жами:		25 597119,27

Бино ва иншоотларнинг баҳолаш қийматини аниқлаш.

Бинонинг тикланиш қийматидан эскириш қиймати айирилиб баҳоланаётган бино ва иншоотларнинг баҳолаш қиймати аниқланилади. Натижалар қуйидагича:

2.3.5-жадвал:

Цех биноси (литер 0001)нинг харажат ёндашувида аниқланган баҳолаш қиймати

№	Номи	Баҳолаш қийматлари (сўмда)		
		Тикланиш қиймати	Эскириш қиймати	Баҳолаш қиймати
1	Цех биноси (литер 0001)	132 627560,97	25 597 119,27	107 030 441,70
	Жами	132627560,97	25 597119,27	107 030 441,70

Ер участкасига бўлган мулк хуқуқларни баҳолаш.

Баҳоланаётган объектни жойига чиқиб ўрганилганда ва тақдим этилган маълумотлар таҳлил қилинганда Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур

кўчаси, 39-уй манзилида жойлашган нотурар жойнинг умумий ер майдони 6,0 сотихни ташкил этиши аниқланди.

Ер участкасининг бозор қийматини мазкур усул билан баҳолаш ўхшаш (аналог) объектларни аниқлаш, баҳолаш объектини ўхшаш объектдан фарқлаш учун ўзига хос хусусиятларини эътиборга олган ҳолда таққослаш хусусиятларини топиш, аниқланган фарққа тегишли тузатишларни аниқлаш ва уларни ўхшаш объектларнинг сотилиш нархига киритиш йўли билан аниқланди.

Ишда танланган объектга ўхшаш объектлар сифатида 3 та объект танлаб олинган, объектларнинг тавсифлари қуйидаги жадвалда берилган.

2.3.6-жадвал

Ўхшаш тижорат кўчмас мулки сифатидаги ер участкаларининг таснифлари

№	Объект тавсири	Манзили	Мулкый ҳуқуқ	ЕР майдони (сотих)	нархи, минг сўм	1 сотих. нархи, минг сўм
1	Бўш ер майдони, барча коммуникация мавжуд	Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани	Доимий фойдаланиш	5,5	80 000	14 545,45
2	Бўш ер майдони, барча коммуникация мавжуд	Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани	Доимий фойдаланиш	6,0	100 000	16 666,67
3	Бўш ер майдони, барча коммуникация мавжуд	Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани	Доимий фойдаланиш	5,0	75 000	15 000,00

2.3.7-жадвал

Ер участкасини аналог объектлар баҳосига тузатишлар киритиш орқали ҳисоблаш натижалари

Кўрсаткичлар	Баҳолаш объекти	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Сотиш таклиф нархи (АҚШ доллари)	доллары США	80 000,0	100 000,0	75 000,0
Умумий ер участкаси майдони сотих	6,00	5,50	6,00	5,00
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	14 545	16 667	15 000
Ер участкасига берилаётган ҳуқуқ	узоқ муддатли ижара			
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	14 545	16 667	15 000
Молиявий шартлар	бозор	бозор	бозор	бозор
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	14 545	16 667	15 000
Сотиш шартлари	типик	типик	типик	типик
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	14 545	16 667	15 000
Сотишдан кейинги харажатлар	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	14 545	16 667	15 000
Сотиш даври	жорий	жорий	жорий	жорий
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	14 545	16 667	15 000
Сотиш жараёнидаги нархларнинг камайиши	бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
мувофиқлаштириш	%	-5	-5	-5
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Ўзгага тегишли ер участкасидан фойдаланиш бўйича чекланган ҳуқуқлар	Эркин	Эркин	Эркин	Эркин
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Фойдаланиш имконияти	Тижорат мақсадларида	Тижорат мақсадларида	Тижорат мақсадларида	Тижорат мақсадларида
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
мувофиқлаштиришдан кейинги нарх	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Ер участкасига кириб чиқиш қулайликлари	юқори	юқори	юқори	юқори
мувофиқлаштириш	%	0	0	0

<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Жойлашган жойи	Тошкент ш., Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй	Тошкент ш., Яккасарой тумани	Тошкент ш., Яккасарой тумани	Тошкент ш., Яккасарой тумани
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0,00	0,00	0,00
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Майдони	6,00	5,50	6,00	5,00
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Ер майдонининг ишлов берилганлиги ва муҳандислик коммуникациялари мавжудлиги	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Ер майдонидаги қулайликлар	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Комуникация билан таъминланганлиги	сув, сув оқава, газ ва иссиқлик таъминоти мавжуд	сув, сув оқава, газ ва иссиқлик таъминоти мавжуд	сув, сув оқава, газ ва иссиқлик таъминоти мавжуд	сув, сув оқава, газ ва иссиқлик таъминоти мавжуд
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	13 818	15 833	14 250
Мувофиқлаштиришлар егиндиси	x	0,05	0,05	0,05
Оралик коэффициентлар	x	0,6667	0,6667	0,6667
Ўлчов коэффициентлари	x	0,3333	0,3333	0,3333
Ўлчов коэффициентларини ҳисобга олган ҳолдаги қиймати	x	4 606,06	5 277,78	4 750,00
Ернинг 1 сотих учун нархи	АҚШ доллар	14 633,84		
Умумий ер майдони	сотка	6,00		
Баҳоланган санасидаги АҚШ долларнинг курси ЎзР МБ	сум	2 490,20		
Умумий қиймат	сум	218 647 106,06		

Хисоб-китоблар натижасига кўра баҳоловчи томонидан ер участкасининг аниқланган бозор қиймати **218 647106 сўм**ни ташкил қилади.

Харажат ёндашувида аниқланган қиймат.

2.3.8-жадвал

Харажат ёндашувида аниқланган қийматлар	Олинган натижалар (сўм)
Бино қиймати	107 030441,70
Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг бозор қиймати	218 647106,06
Жами:	325 677547,76

Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй манзилида жойлашган цех биносини харажатёндашувида баҳолаш қиймати **325 677548 (уч юз йигирма миллион олти юз етмиш етти минг беш юз қирқ саккиз) сўм**ни ташкил этади.

Даромад ёндашувида баҳолаш.

Ижара хақи.

Нотурар бинони ижара хақи ставкаларини аниқлашда Тошкент шаҳрида нотурар биноларни ижарага беришда тавсия этилаётган қийматларидан келиб чиққан ҳолда амалга оширилди. Бунда Интернет тармоғида чоп этилган маълумотлардан фойдаланилди. Интернет тармоғидан олинган маълумотларга асосан ушбу объектларни ижарага бериш учун таклиф қилаётган эгалари билан телефон орқали суҳбатлашилганда **улар таклиф этилаётган нархдан тушириб бермасликларини таъкидлашди**. Хисоб китоб жараёнида **таклиф этилаётган нархларга мувофиқлаштириш коэффициентлари кўлланилмади**. Баҳоланаётган нотурар бинонинг жойлашган жойини, бинонинг ҳолатини, қўшимча қулайликларини, жойлашган қаватини ва умумий майдонини ҳисобга олган ҳолда Интернет тармоғида келтирилган маълумотларга асосан тузатишлар киритилди. Объектни нархига тузатиш

киритиш жараёнида мувофиқлаштириш даражалари баҳоловчининг малакасига ва билимларига асосан белгиланди.

Тахлил натижаларига асосан Яккасарой тумани, Бобур кўчаси ва унга яқинроқда жойлашган дўкон биноларини ижарага бериш ставкалари 1 м² майдон учун 8 000 - 15 000 сўмни ташкил этади. Баҳоланаётган объект (цех биноси) жойлашган жойи асосий қатнов йўлида жойлашганлиги, ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти марказларига яқинлиги ҳамда ижарачи учун қулайлик шартларини деярли барчаси мавжудлиги сабабли, 1 м² майдон учун бир ойига ўртача 12 107,84 деб олинди.

2.3.9-жадвал

Цех биносини ижара ҳақини аниқлаш

Қиёсий элементлар	Баҳолаш объекти	аналог 1	аналог 2	аналог 3
		Аналоглар ижара нархи	АҚШ доллари	2 500,0
Объект				
<i>Киритлятган ўзгартиришлар</i>				
Бинога берилган ҳуқуқ	ижара	ижара	ижара	ижара
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	2 500	3 500	2 000
Молия шартлари	бозор қиймати	бозор қиймати	бозор қиймати	бозор қиймати
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	2 500	3 500	2 000
Ижара шартлари	типик	типичные	типичные	типичные
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	2 500	3 500	2 000
Ижарадан кейинги харажатлар	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	2 500	3 500	2 000
Бозор шартлари	жорий	жорий	жорий	жорий
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	2 500	3 500	2 000
Сотиш жараёнидаги	Бозор қиймати	Таклиф нархи	Таклиф	Таклиф нархи

нархларнинг камайиши			нархи	
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	2 500	3 500	2 000
Умумий майдони	450,00	600	750	400
<i>1 кв.м. учун нархи \$</i>	АҚШ доллари	4,17	4,67	5,00
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	4,17	4,67	5,00
Бошқа мақсадларда фойдаланиш имконияти	Цех биноси - литер 0001	Ишлаб чиқариш	Ишлаб чиқариш	Ишлаб чиқариш
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	4,17	4,67	5,00
Жойлашган жой	Тошкент ш., Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй	Тошкент ш, Яккасарой тумани	Тошкент ш, Яккасарой тумани	Тошкент ш, Яккасарой тумани
мувофиқлаштириш		0,00	1,00	1,00
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	4,17	4,71	5,05
Алоқа ва коммунал хизматлар билан таъминланганлик	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллари	4,17	4,71	5,05
Майдонда қўшимча иншоотлар мавжудлиги				
мувофиқлаштириш	%	0	0	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>		4,17	4,71	5,05
Техник ҳолати	Таъмирланган	капитал таъмир талаб	косметик таъмир талаб	косметик таъмирланган
мувофиқлаштириш	%	10	5	0
<i>Мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	доллар США	4,6	4,9	5,1
Мувофиқлаштириш йиғиндиси	х	0,10	0,06	0,01
Оралик кўрсаткичлар	х	0,4118	0,6471	0,9412
Ўлчов коэффитсенти	х	0,2059	0,3235	0,4706
Цена с учетом удельного веса	доллар США	0,94	1,60	2,38
1 м2, нархи (АҚШ доллар)		4,92		
АҚШ доларида, сўм		2 490,20		
Якуний қиймат, сўм		12 254,88		
1 йил учун 1 м2 нархи, сўм		147 058,61		

Олиб борилган тузатишлардан кейин бахоланаётган объектнинг 1 кв.м. майдони учун бир йиллик ижара хақи ставкалари дўкон биноси учун **147 059 сўмни** ташкил этиши аниқланди.

Капиталлаштириш ставкасини аниқлаш.

Капиталлаштириш ставкасини **капитал харажатлар қопланишини ҳисобга олиш** усули орқали аниқланди ва куйидаги қисмларга бўлинади:

пул маблағларидан фойдаланганлик учун таваккалчиликларни ва муайян инвестициялар билан боғлиқ бошқа омилларни ҳисобга олган ҳолда инвесторга тўланиши лозим бўлган компенсация ҳисобланадиган капитал учун даромаддорлик ставкаси R_{on} ;

бошланғич қўйилмалар суммасининг қайтишини белгилайдиган ва активларнинг эскирадиган қисмига қўлланиладиган капиталнинг қайтиш меъёри R_{of} дан иборат бўлган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблашни назарда тутди.

2.3.10-жадвал

$R_{куч.мулк.}$		Таваккалчилик даражаси					
№ т/р	Хатар тури	0	1	2	3	4	5
1	Иктисодий хатар		1%				
2	Конинчиликка боғлиқ булган хатар		1%				
3	Инфляцион хатар		1%				
4	Маблағларни қарзга жалб қилиш имкониятлари		1%				
	Кузатувлар сони	0%	4%	0%	0%	0%	0%
	Тортилган қиймат	0	0,04	0	0	0	0
	Тортилган қийматнинг йигиндиси	0,04					
	Хатарлар сони	4					
	Хатарнинг уртача	1,00%					

тортилган киймати	
-------------------	--

Робъект

№ п/п	Хатар тури	Таваккалчилик даражаси					
		0	1	2	3	4	5
1	Объект ҳолати (эскириш)		1%				
2	Объектнинг атроф- мухит ҳолати		1%				
3	Конунчиликдаги чекловлар		1%				
4	Объектнинг хажмий- конструктив ҳолати буйича хатар		1%				
	Кузатувлар сони	0%	4%	0%	0%	0%	0%
	Тортилган киймат	0	0,04	0	0	0	0
	Тортилган кийматнинг йигиндиси	0,04					
	Хатарлар сони	4					
	Хатарнинг уртача тортилган киймати	1,00%					

Ртармок

№ п/п	Хатар тури	Таваккалчилик даражаси					
		0	1	2	3	4	5
1	Тармоқда бозор конъюнктурасини узгариши		1%				
2	Тижорат хатари		1%				
3	Табиат билан боғлиқ булган хатар	1%					
4	Шахаркурилишсозлик билан боғлиқ булган хатар	1%					
	Кузатувлар сони	0%	2%	0%	0%	0%	0%
	Тортилган киймат	0	0,02	0	0	0	0
	Тортилган кийматнинг	0,02					

Йигиндиси	
Хатарлар сони	4
Хатарнинг уртача тортилган киймати	0,50%

2.3.5-формула

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Капитал учун даромаддорлик ставкаси кумулятив тузиш усули билан ҳисобланади:

$R_{on} =$ таваккалсиз ставка + кўчмас мулкка қўйилмалар таваккалчилиги учун мукофот + ликвидликнинг наслиги учун мукофот + инвестицион менежмент учун мукофот.

Капиталнинг қайтиш суммаларини капитал учун даромаддорлик ставкаси бўйича қайта инвестициялашда фойдаланиладиган Инвуд усулидан:

$R_{of} = sff(n, R_{on})$, буерда:

$sff - R_{on}$ ставкада қоплаш фонди омили;

Таваккалсиз ставка сифатида ўрта муддатли давлат мажбуриятлари меъёри қабул килинди, яъни 6,5%.

Кўчмас мулкка қўйилмалар таваккалчилиги учун мукофот куйидагича аникланди:

2.3.6-формула

$$K = R_{\text{куч.мулк}} + R_{\text{объект}} + R_{\text{тармок}} = 1,0 + 1,0 + 0,5 = 2,50\%$$

бу ерда:

$R_{\text{куч.мулк}}$ – Кучмасмулк бозори билан боглик хатарлар (1,0 %);

$R_{\text{объект}}$ – Баҳолаш объектига хос булган хатарлар (1,0 %);

$R_{\text{тармок}}$ – Баҳолаш объекти мансуб булган тармок билан боглик хатарлар (0,5 %)

Ликвидлилик даражасининг пастлиги билан боглик булган хатар таваккалсиз ставка асосида аникланди. Кучмас мулк бозорини урганилганда баҳолаш объектига ухшаш объектларни бозор киймати буйича сотиш учун уртача 6 ой муддат талаб килиниши аникланди ва у куйидагича аникланди:

$$6/12 * 6,5 \text{ (таваккалсиз ставка)} = 3,3\%$$

Бошқариш билан боглик булган хатар – 3,0 % микдорида белгиланди.

2.3.10-жадвал

Қоплаш фонди омили куйидагича аникланди:

$SFF = R_{on} / ((1 + R_{on})^5 - 1)$	
R_{on}	15,25%
n	20 йил (амортизация нормаси)
SFF	0,79%

Юқорида таваккалларни аниклаш учун олиб борилган ҳисоб-китоблар натижаларига асосан **капиталлаштириш ставкаси куйидаги жадвалда келтирилган:**

2.3.11-жадвал

Клас с	таваккалсиз ставка	ликвидли нинг пастлиги учун мукофот	инвестиц ион менежме нт учун мукофот	кўчмас мулкка қўйилмалар таваккалчилиги учун мукофот				Y	SFF	R
				r	r	r	R			
				кучма с мулк	тарм ок	объе кт	жам и			
С	6,50%	3,25%	3,00%	1,0%	1,0%	0,5%	2,50 %	15,25 %	0,79 %	16,0 %

Шундай килиб, Капиталлаштириш ставкаси **16,0 %** ни ташкил килди:

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

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

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

Нотураф бинони даромадларни бевосита капиталлаштириш усули бўйича баҳоланган қиймати қуйидагича:

2.3.12-жадвал

**Капиталлаштириш усули билан ҳисоблаш
Тошкент шаҳар, Яққасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй
Цех биноси**

Бошланғич(тикланиш) қиймати	132 627 560,97	сўм
Қолдиқ қиймат	107 030 441,70	сўм
Майдони (м²)	450,00	м ²

Даромадлар таҳлили

Бино тури	Майдони, м ²	1 йиллик ижара ҳақи	Режалаштирилган тушум	Бандлик даражаси	Ҳақиқий тушум
Цех биноси (литер 0001)	450,0	147 058,61	66 176 376,53	1	66 176 376,53
Жами:	450,0		66 176 376,53		66 176 376,53

Харажатлар таҳлили ва олиб борилган ҳисоб-китоблар қуйидагича:

Харажатлар таҳлили

жорий таъмир	2,0%	1 985 291,30	сўм
суғурта хизматлари	0,30%	397 882,68	сўм

бошқарув харажатлари	3%	1 985 291,30	сўм
комунал тўловлар	5%	1 323 527,53	сўм
Бошқа харажатлар	3%	1 985 291,30	сўм
Жами харажатлар		7 677 284,10	сўм

Баҳолаш объектини капиталлаштириш ставкасига асосан ҳисоблаш

Ҳақиқий тушум	66 176 376,53	сўм
Жами харажатлар	7 677 284,10	сўм
Соф фойда (<i>солиқларни ҳисобга олмаган ҳолда</i>)	58 499 092,43	сўм
Капиталлаштириш ставкаси 16,0% бўлгандаги қиймат	365 619 327,70	сўм

Тошкент шаҳар, Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй манзилида жойлашган цех биноси (литер 0001)ни даромад ёндашувида баҳолаш қиймати қуйидагича:

365 619 328 (уч юз олтмиш беш миллион олти юз ўн тўққиз минг уч юз йигирма саккиз)сўм

Қиёсий ёндашувда баҳолаш.

Цех биносини сотишларни таққослаш усули бўйича баҳолашда Тошкент шаҳридаги бозорларда сотилган расмий манбаларда кўрсатилмаганлиги ва Интернет тармоғидаги эълонларни ўрганиб чиқилганда ушбу объектга ўхшаш объектларни сотилганлиги ҳақидаги маълумотлар www.shahar.uz, www.zor.uz, www.domvsem.uz, www.mmulk.uz, www.torg.uz, www.vsevsem.uz веб – саҳифаларида мавжуд эмас. Шу сабабли баҳолаш ишлари Тошкент шаҳрида умумий овқатланиш биноларини баҳолаш объектига ўхшаш объектларни тавсия этилаётган қийматларидан келиб чиққан ҳолда амалга оширилди. Бунда Интернет тармоғи www.torg.uz сайтида берилган маълумотлардан фойдаланилди. Интернет тармоғидан олинган маълумотларга асосан ушбу объектларни сотиш учун таклиф қилаётган эгалари билан телефон орқали суҳбатлашилганда улар таклиф этилаётган нархдан 10%гача тушириб беришларини таъкидлашди. Ҳисоб китоб жараёнида таклиф этилаётган нархларга мувофиқлаштириш

коэффициентларини ўртача 5% деб олинди. Баҳоланаётган савдо дўкони биносини ўзига хос хусусиятларини (жойлашган жойи, таъмир ҳолати, қўшимча қулайликлар мавжудлиги) ҳисобга олган ҳолда Интернет тармоғида келтирилган маълумотларга тузатишлар киритилди. Объектни нарҳига тузатиш киритиш жараёнида мувофиқлаштириш даражалари баҳоловчининг малакасига ва билимларига асосан белгиланди.

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

2.3.13-жадвал

Кўрсаткичлар	Баҳолаш объекти			
		аналог 1	аналог 2	аналог 3
Нарх, АҚШ долл.	АҚШ доллар	150 000,0	200 000,0	125 000,0
Танланган аналоглар				
Ер участкасига бераладиган ҳуқуқ	узоқ муддатли ижара	маълумот мавжуд эмас	маълумот мавжуд эмас	маълумот мавжуд эмас
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	150 000	200 000	125 000
Молиялаш шартлари	бозор	бозор	бозор	бозор
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	150 000	200 000	125 000
Сотиш шартлари	типик	типик	типик	типик
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	150 000	200 000	125 000
Расходы после покупки	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас	мавжуд эмас
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	150 000	200 000	125 000
Сотиш даври	жорий	жорий	жорий	жорий
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	150 000	200 000	125 000
Сотиш жараёнидаги нархларнинг камайиши	бозор қиймати	таклиф нархи	таклиф нархи	таклиф нархи
<i>мувофиқлаштириш</i>	%	-10	-10	-10
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	135 000	180 000	112 500
Общая площадь	450,00	400	500	300

<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	338	360	375
<i>Умумий майдони учун мувофиқлаштириши</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	338	360	375
Фойдаланиш имконияти	Цех биноси - литер 0001	Ишлаб чиқариш	Ишлаб чиқариш	Ишлаб чиқариш
<i>мувофиқлаштириши</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	338	360	375
умумий ер майдони, сот	6,00	4,00	7,50	5,50
<i>мувофиқлаштириши</i>	%	1,00	-1,00	0,00
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	341	356	375
Жойлашган жойи	Тошкент ш., Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй	Тошкент ш, Яккасарой тумани	Тошкент ш, Яккасарой тумани	Тошкент ш, Яккасарой тумани
<i>мувофиқлаштириши</i>	%	0,00	0,00	0,00
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	341	356	375
Комуникация билан таъминланганлиги	суб, суб оқава, газ ва иссиқлик таъминоти мавжуд	суб, суб оқава, газ ва иссиқлик таъминоти мавжуд	суб, суб оқава, газ ва иссиқлик таъминоти мавжуд	суб, суб оқава, газ ва иссиқлик таъминоти мавжуд
<i>мувофиқлаштириши</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	341	356	375
Кўшимча қулайликлар	автотранспортлар учун тухташ жойи мавжуд	автотранспортлар учун тухташ жойи мавжуд	автотранспортлар учун тухташ жойи мавжуд	автотранспортлар учун тухташ жойи мавжуд
<i>мувофиқлаштириши</i>	%	0	0	0
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	341	356	375
Объект ҳолати	Таъмирланган	Косметик таъмирланган	Косметик таъмирланган	Таъмир талаб
<i>мувофиқлаштириши</i>	%	0	0	5
<i>мувофиқлаштиришдан кейинги нарх</i>	АҚШ доллар	341	356	394
Мувофиқлаштиришлар егиндиси	x	0,11	0,11	0,15
Оралиқ коэффицентлар	x	0,7027	0,7027	0,5946
Ўлчов коэффицентлари	x	0,3514	0,3514	0,2973
Ўлчов коэффицентларини ҳисобга олган ҳолдаги	АҚШ доллар	119,77	125,22	117,06

қиймати				
Бинонинг 1 кв.м. учун нархи АҚШ долл	362,05			
Бозор қиймати АҚШ долл	162 922,20			
Баҳолаш санасидаги АҚШ долларнинг курси ЎзР МБ	2 490,20			
Умумий қиймат	405708852,3			

Демак, Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Кунаева кўчаси манзилида жойлашган цех биносини қиёсий ёндашув билан баҳолаш қиймати қуйидагича:

405 708 852 (тўрт юзбеш миллион етти юз саккиз минг саккиз юз эллик икки) сўм

Қўлланилган ёндашувлар доирасида олинган натижаларни мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш

Баҳолашнинг турли ёндашувлари ёрдамида олинган натижаларни ўлчаш ва таққослаш йўли билан баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш қуйидаги усуллардан бири билан амалга оширилади:

Мантиқий 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;

Баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдори қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{хар}} * C_1 + K_{\text{дар}} * C_2 + K_{\text{қиёс}} * C_3,$$

бу ерда:

$K_{\text{як}}$ – баҳолаш объектининг якуний қиймати;

$K_{\text{хар}}$, $K_{\text{дар}}$, $K_{\text{қиёс}}$ – тегишинча харажатга оид, даромадга оид ва қиёсий ёндашувлар билан аниқланган қийматлар;

C_1 , C_2 , C_3 – хар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли таққослама ўлчовлар.

Бунда қуйидаги шарт бажарилиши лозим:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

Юқоридагиларга асосан турар жойнинг хар бир ёндашувлар ўлчов коэффициентларни ҳисобга олган ҳолда бозор қиймати қуйидагича:

2.3.14-жадвал

Мувофиқлаштириш жадвали:

Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
Олинган натижа	325677548	365619328	405 708 852
<i>Оралиқ коэффициентлар</i>	<i>0,371</i>	<i>0,331</i>	<i>0,298</i>
<i>Оралиқ коэффициентлар</i>	<i>0,629</i>	<i>0,669</i>	<i>0,702</i>
Ўлчов коэффициенти	0,314	0,335	0,351
Ўлчов қиймати	102382416	122353305	142398068
Умумий қиймати	367 133789		

Демак, Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй манзилида жойлашган цех биносини баҳолаш санасидаги бозор қиймати қуйидагича:

367 133 789(уч юз олтмишетти миллион бир юз ўттиз уч минг етти юз саксон тўққиз) сўм

2.4. Тугатиш қийматини аниқлаш.

Тугатиш қийматини аниқлаш ишлари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 18 апрелдаги 188 сонли “Таркибий ўзгартириладиган корхоналарнинг шунингдек уларга нисбатан банкротлик тартиботи қўлланилган корхоналарнинг мол-мулкни баҳолаш ва сотиш тартиби тўғрисида”ги низомга асосан амалга оширилди.

Таркибий ўзгартириладиган корхоналарнинг, шунингдек уларга нисбатан банкротлик тартиботи қўлланилган корхоналарни баҳолашда бозор, тугатиш ва фойдаланиладиган қилиш қийматлари аниқланади.

- Бозор қийматини аниқлаш. Кредиторлар йиғилиши қарорига асосан банкротлик ишлари олиб борилаётган корхона мулкларини бозор қийматини аниқлашда савдодаги бошланғич қийматини олиш мумкин.

- Тугатилиш қийматларини аниқлаш. Корхоналар мол-мулкнинг тугатиш қийматини баҳолаш мол-мулкнинг бозор қийматига асосланади. Бунда, мол-мулкни мажбур этувчи ҳолатлар мавжудлиги туфайли қисқа муддатларда сотиш зарурлиги фактори юзасидан дисконт қилиш, шунингдек, мазкур мол-мулкни сақлаш ва қўриқлаш бўйича қўшимча харажатлар ҳисобга олинади.

- Фойдаланиладиган қилиш қиймати. Мол-мулкнинг фойдаланиладиган қилиш қийматини баҳолаш баҳолаш санасида маънавий (функционал) эскирганлиги ёки техник ҳолатига кўра белгиланган мақсадда фойдаланилиши мумкин бўлмаган фақат унда сотиш учун материаллар мажмуи мавжудлиги туфайли қизиқиш туғдирадиган объектларга нисбатан қўлланилади. Тузилган шартнома ва корхонани техник ҳолатидан келиб чиққан ҳолда баҳоланаётган объект “Ўзбекқишлоқмаш” ОАЖ келажакда белгиланган мақсадларда янада фойдалироқ фойдаланиш мумкинлиги учун фойдаланиладиган қилиш қиймати аниқланмади.

Ўзбекистон Республикасининг Миллий баҳолаш тизими стандарти “Бозор қийматидан фарқ қилувчи баҳолаш базалари”да келтирилган маълумотларга кўра, “тугатилиш қиймати” бозор қийматиға мувофиқ маркетинг ўтказиш учун жуда қисқалик қиладиган муддатларда мулкни сотишдан тушиши мумкин бўлган пул хажми тушунилади.

Баҳолаш миллий стандарти “Бозор қийматидан фарқ қилувчи базаси”да тугатилиш қиймати ёки мажбурий сотиш қиймати-бу кўчмас мулкнинг сотилишида реал олиш мумкин бўлган айнан бир хил маркетингдаги бозор қийматиға мувофиқ белгиланади.

Тугатиш қийматини аниқлаш формуласи қуйидагича:

2.4.1. - формула

$$C_{\text{туг.}} = (C_{\text{боз.}} / (C_{\text{боз.}} / C_{\text{э.қ.н.}})) * (1 - e^{\ln(1 - C_{\text{боз.}} / C_{\text{э.қ.н.}}) * (t_{\text{л}} / t_{\text{э}})})$$

$C_{\text{туг.}}$ – тугатиш қиймати;

$C_{\text{боз.}}$ – объектни аниқланган бозор қиймати 367 133 789 сум;

$C_{\text{э.қ.н.}}$ – объектни энг қиммат сотилиши мумкин булган нархи;

$t_{\text{л}}$ – тугатиш муддати 9 ой деб қабул қилинди;

$t_{\text{э}}$ – нормал тугатиш муддати 12 ой

Ўзбекистон Республикаси Хўжалик судининг 2008 йил 4 августдаги 10-0817/7944(19) сонли қарорига асосан “Ўзбекқишлоқмаш” ОАЖ тугатиш ишлари бир йил давомида амалга оширилиши белгиланган. Жамиятни тугатиш ишлари август ойидан бошланганлигини ҳамда жамиятни тугатиш муддати 9 ой қолганлигини инобатга олган холда бино ва иншоотларни тугатиш қийматини аниқлашда белгиланган муддатини қолган қисмини асос қилиб олинди.

Баҳолаш жараёнида энг қиммат сотилиши мумкин булган нарх бозор қийматини ҳисобга олган ҳолда **С_{э.к.н.} 367 133 789 сўм** деб ҳисобланди. У ҳолда формула қуйидаги кўринишга келади;

2.4.2. - формула

$$C_{\text{туғ.}} = C_{\text{боз.}} * (1 - e^{-\ln(t_л / t_э)})$$

Бозор қийматини тугатилиш қийматига ихтисослаштириш учун иккита асосий жихат кўрсатиш керак бўлади:

кўчмас мулкнинг сотиш муддати жуда қисқа муддат ичида айнан бир хил маркетингдаги бозор қийматига мувофиқ амалга оширилади;

ҳар қандай мулк эгаси мулкни бундай қисқа вақт ичида асосиз сотмайди. Бундай қисқа вақт ичида сотишни мажбурий сотиш деб аталади.

Тугатиш қийматини аниқлаш учун олиб борилган ҳисоб-китоблар натижалари қуйидагича:

Тугатиш муддати 9 ой бўлганда аниқланган тугатиш қийматлари 4-жадвалга асосан алоҳида-алоҳида қўлланилади.

2.4.1. - жадвал

$$C_{\text{туғ.}} = 367\,133\,789 * (1 - e^{-\ln(9 / 12)}) = 275\,350\,342$$

Демак, Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси, 39-уй манзилида жойлашган цех биносини тавсия этилаётган умумий тугатиш қиймати қуйидагича **275 350 342 (икки юз етмиш беш миллион уч юз эллик минг уч юз қирқ икки) сўм**ташкил этди.

II БОБ бўйича хулоса.

Ҳозирги кунда кўчмас мулк бозорини тартибга солиш жараёнида Ўзбекистон Республикаси хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат кўмитаси кўмагида Республика кўчмас мулк биржаси марказий аппарат биносида “Уй-жой савдо маркази” ташкил қилинган бўлиб, бу савдо марказида уй-жойларни сотиш хизматлари билан бирга бир қатор бошқа хизматлар кўрсатилмоқда. Жумладан юридик хизматлар, нотариус хизматлари, баҳолаш хизматлари ва банк хизматлари амалга оширилмоқда. Бу эса қонуний равишда тартибга солинган кўчмас мулк бозорини шакллантирилаётганлигидан далолат беради.

Диссертациянинг иккинчи боби - таҳлил қисми учун “ARKADIA-ТЕХТИЛ” МЧЖ ХКнинг Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси манзилида жойлашган цех биноси танланди. Ишда ушбу объект уч ёндашув усуллари асосида баҳоланди (объект 2015 йил 01 апрел ҳолатига баҳоланди). Баҳолаш ҳисоботининг натижалари таҳлиliga кўра объектнинг мувофиқлаштирилгандан сўнг бозор қиймати - **367 133,8 минг сўмни**, тугатиш қиймати - **275 350,3 минг сўмни** ва ташкил қилди.

III-BOB. БАНКРОТЛИК ҲОЛАТИДАГИ КОРХОНАНИНГ КЎЧМАС МУЛКИНИ БАҲОЛАШ ЖАРАЁНИГА ТАКЛИФ ВА МУЛОҲАЗАЛАР.

3.1. Кўчмас мулкни харажат ёндашуви усулида баҳолашда мавжуд бўлган муаммолар

Кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида баҳоловчи томонидан энг биринчи бўлиб баҳолаш объектини баҳолаш ёндашувларини усулини танлаш билан бошланади. Баҳолаш объектини баҳолашнинг ёндашувларидан бири “харажатли ёндашув” бўлиб, кўчмас мулкларни баҳолаш соф активлар усули ёрдамида амалга оширилди. Баҳоланаётган объектнинг лойиха-смета хужжатлари, бажарилган ишларни ўзлаштириш далолатномалари ҳамда бино ва иншоотларини ишга жорий этиш ҳақидаги Давлат қабул комиссиясининг ишга қабул қилиш далолатномалари йўқлиги сабабли харажат ёндашувида баҳолаш кўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланиш асосида баҳолаш қиймати аниқланади.

Бино ва иншоотларнинг тикланиш қийматларини аниқлаш учун йириклаштирилган кўрсаткичлар тўплами (НБИТКАЙКТ)га асосан уларни конструктив кўрсаткичларига асосан олинди ва уларни хажмларидан фойдаланилган ҳолда уларни 1991 йил учун тикланиш қийматлари аниқланди.

“Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами” (НБИТКАЙКТ)га асосан аниқланган тикланиш қийматлари ЎзР давлат Статистикасининг Тошкент шаҳри учун 1991 йил нархларини 2003 йил май ҳолатига келтириш индекслари (СМР)га (Тошкент шаҳар – 411,40 ва 405,80) ҳамда ЎзР Давлат статистика қўмитаси томонидан хар ойда чоп этиладиган махсулот ишлаб чиқарувчиларнинг махсулотларини қимматлашиш индекслари ахборот бюллетенига асосан 2004-2015 йил 01 апрел ҳолати учун қимматлашиш

индексларига ($6,32968 = 1,069 * 1,210 * 1,227 * 1,340 * 1,117 * 1,166 * 1,010 * 1,208 * 1,215 * 1,213 * 1,219 * 0,93 * 1,121$) кўпайтирилган ҳолда бино ва иншоотларни бугунги кундаги тикланиш қийматлари аниқланди. Тикланиш қийматларини аниқлашда уларни зилзилага бардошлилиги ҳамда ҳудудий коэффициентлар ҳам ҳисобга олинди.

Юқорида кўрсатилган жараёнларни амалга оширишда баҳоловчилар олдидаги муаммолардан бири бу, “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами” (НБИТКЙКТ)га асосан бино иншоотларни 1991 йилга тикланиш қийматларини бугунги кунга олиб келишда “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами”даги 1991 йилдаги тикланиш қийматларини 2003 йилга олиб келиш учун кўрсатилган қурилиш монтаж ишлари индекси 411,4 (ғиштдан қурилган бинолар учун) ва 405,8(темир бетон (панел)дан қурилган бинолар учун) дан иборат эканлиги кўрсатилган.

Муаммо шундан иборатки, Ўзбекистон Республикасининг барча вилоятларида мазкур қимматлашиш индекслардан фойдаланишнинг ягона тизими мавжуд бўлмай, мустақил баҳоловчилар турли давр индексларидан фойдаланишлари мумкин. Бунинг натижасида эса бир объектни турли баҳоловчилар баҳолаганда ҳар хил нарх кўрсаткичларини келтириб чиқаришларидадир.

Бугунги кунда баҳоловчилар олдидаги муаммолардан яна бири, “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами”да келтирилган бино ва иншоотлар бугунги кунда қуриладиган бино иншоотлар қурилиш туркумларига мос келмайди, баҳоловчилар бино иншоотларни харажат ёндашувида баҳолаш жараёнида лойиха-смета ҳужжатлари бўлмаган тақдирда “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами” дан аналог сифатида фойдаланишда бир нечта асосиз тузатишлар ва мажбурий ўзгартиришларни амалга оширишларига тўғри келмоқда. Бу эса, баҳолаш

ишларини сифатини пасайишига ва қолаверса баҳолаш фаолиятининг меъёрий хужжатлари талабларини бузилишига олиб келади.

МБМС-10 талабларига асосан кўчмас мулкни харажат ёндашувида баҳолаш жараёнида ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқларни баҳолаш талаб қилинади.

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 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.

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

Лекин, кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида агар баҳоланаётган объект Тошкент шаҳри ёки Тошкент вилоятида жойлашган бўлса юқорида кўрсатилган талаблар асосида амалга оширилиши мумкин.

Аммо бугунги кунда баҳоловчилар томонидан баҳолаш жараёнида кўп учрайдиган муаммолардан бири Ўзбекистон Республикасининг бошқа

вилоятларида жойлашган кўчмас мулкларни баҳолаш ишларини амалга оширишда ерга бўлган мулк хуқуқларни баҳолашда юқоридаги усулларни ҳеч биридан фойдаланишни имкони бўлмайди, чунки бугунги кунда вилоятларда ер участкаларини олди-сотдиси ҳақида маълумотлар етарли эмаслиги ер участкаларини сотилиши ҳақидаги маълумотлар тўлиқ асосланмаганлиги сабабли баҳоловчилар бир қатор қийинчиликларга дуч келишмоқда.

Кўчмас мулк объектларини харажатли усулда баҳолаш жараёнини ривожлантириш мақсадида, жорий йил мобайнида ўтган амалиётимдан келиб чиққан ҳолда, қуйидаги таклифларни келтириш мумкин:

1. Баҳоловчилар томонидан фойдаланиб келинаётган “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами” (НБИТКЙКТ)ни жорий йил учун ишлаб чиқиш.

2. 2003 йил 30 майдаги 11 сонли Баённомага асосан “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами”даги 1991 йилдаги тикланиш қийматларини 2003 йилга олиб келиш учун кўрсатилган қурилиш монтаж ишлари индекси 411,4 (ғиштдан қурилган бинолар учун) ва 405,8(темир бетон (панел)дан қурилган бинолар учун) ларини барча вилоятлар учун бир хил давр учун янги ишлаб чиқиш.

3. Баҳолаш жараёнида бино иншоотларни харажат ёндашувида баҳолашда “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами”га асосан ҳар бир вилоят учун қурилиш материалларини қимматлашиш коэффициентлар мавжуд, лекин улар бугунги кундаги бозор талабларига мос келмайди, уларни жойлашган ҳудудлари ва пойтахтгача бўлган масофаларидан келиб чиққан ҳолда иқтисодий кўрсаткичларни ҳисобга олган ҳолда қайта ишлаб чиқиш.

4. Ўзбекистон Республикасининг бошқа вилоятларида жойлашган кўчмас мулкларни баҳолашда ер участкасига бўлган хуқуқларни баҳолаш

жараёнида Ўзбекистон Республикасининг МБМС-8 талабларида келтирилган ер участкасига бўлган ҳуқуқларни баҳолаш тартибини ҳам қўшиш лозим, яъни: Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қийматини баҳолаш у корхона балансида ҳисобга қўйилган ёки қўйилмаганидан қатъий назар, ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқ амалга оширилади ва уни қуйидаги тартибда амалга ошириш лозим:

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қиймати баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда алоҳида сатр билан кўрсатилади.

Юқоридагиларни ҳисобга олиб, ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қийматини баҳолаш да капиталлаштириш ставкаси қуйидаги тартибда ҳисобланиши таклиф қилинади:

❖ доимий фойдаланиш ҳуқуқини баҳолашда — баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан белгиланган қайта молиялаш ставкасига тенг миқдорда;

❖ узоқ муддатли ижара ҳуқуқини баҳолашда — баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан белгиланган, 1,1 коэффициентига кўпайтирилган қайта молиялаш ставкасига тенг миқдорда;

❖ қисқа муддатли ижара ҳуқуқини баҳолашда — баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан белгиланган, 1,2 коэффициентига кўпайтирилган қайта молиялаш ставкасига тенг миқдорда олинади.

3.2. Баҳолаш фаолиятини ҳамда унда қўлланилаётган мулкни баҳолаш ёндашувларини такомиллаштириш йўллари.

Юқорида таъкидланганидек, ҳозирги вақтда Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятининг меъёрий-ҳуқуқий асоси баҳолашнинг халқаро стандартлари талаблари билан узвий боғланган. Баҳолаш қонунда белгиланган қоидага кўра уч усулда: ҳаражат, даромад, сотувларни қиёслаш ёндашувлари бўйича

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

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

- мамлакатимизда фаолият юритаётган баҳоловчи корхоналар ўртасидаги рақобат муҳити яхши эмаслиги;

- баҳоловчи корхоналарда баҳолаш жараёнида узоқ вақт давом этиши ва аниқлик даражаси камлиги кузатилмоқда. Бунинг асосий сабаблардан биттаси жаҳон талабларига жавоб берадиган дастурий таъминот билан таъминланмаган.

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

Республикада баҳолаш фаолиятини ривожланишга катта тўсқинлик қилинаётган масалалардан бири баҳоловчи корхоналар ўртасидаги рақобат муҳитини яхши эмаслигидир. Бу муаммо бўйича юқоридаги бўлимларда баҳоловчи корхоналарнинг таҳлил қилинганда ўз аксини топди. Таҳлил жараёнида яна шу нарса аён бўлдики, баҳоловчи корхоналарнинг ўз худудларида бошқа корхоналарга нисбатан бу бозорда монопол муҳитини яратилганлигини кўришимиз мумкин. Бундан ташқари кўчар мулкларни баҳоловчи корхоналарнинг кўрсаткичлари, яъни баҳолаш бозоридаги кўрсатган хизматлар хажми, кўрсатилган хизматлардан олган соф фойдаси бўйича баҳолашнинг бошқа сохалари билан фаолият юритадиган корхоналарнинг кўрсаткичларидан анча пастлиги намаён бўлди.

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

ХУЛОСА

Ҳозирги кунда кўчмас мулк бозорини тартибга солиш жараёнида Ўзбекистон Республикаси хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат кўмитаси кўмагида Республика кўчмас мулк биржаси марказий аппарат биносида “Уй-жой савдо маркази” ташкил қилинган бўлиб, бу савдо марказида уй-жойларни сотиш хизматлари билан бирга бир қатор бошқа хизматлар кўрсатилмоқда. Жумладан юридик хизматлар, нотариус хизматлари, баҳолаш хизматлари ва банк хизматлари амалга оширилмоқда. Бу эса қонуний равишда тартибга солинган кўчмас мулк бозорини шакллантирилаётганлигидан далолат беради.

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

Диссертациянинг долзарблигилан келиб чиқиб, унинг биринчи бобида кўчмас мулк объектлари, хусусиятлари ва ўзига хос жиҳатлари, кўчмас мулк объектларини баҳолаш ёндашувлари ва усуллари, банкротлик тушунчаси ва ҳуқуқий муаммоларёритилиб берилган. Ишнинг иккинчи бобида баҳолаш объекти – банкротлик ҳолатидаги корхонанинг кўчмас мулки ҳақида умумий маълумотлар, кўчмас мулкни баҳолаш жараёни таҳлили ва кўчмас мулк (цех биноси)ни харажат, даромад ва қиёсий ёндашувлар асосида баҳолаш натижаларини ўрганиш келтирилган. Учинчи бобда эса **кўчмас мулкни харажат ёндашуви усулида баҳолашда мавжуд бўлган муаммолар** кўрсатилган ва баҳолаш фаолиятини ҳамда унда қўлланилаётган мулкни баҳолаш ёндашувларини такомиллаштириш йўллари ишлаб чиқилган.

Диссертациянинг иккинчи боби - таҳлил қисми учун “ARKADIA-ТЕХТИЛ”МЧЖ ХКнинг Тошкент шаҳар, Яккасарой тумани, Бобур кўчаси манзилида жойлашган цех биноси танланди. Ишда ушбу объект уч ёндашув усуллари асосида баҳоланди (объект 2015 йил 01 апрел ҳолатига баҳоланди). Баҳолаш ҳисоботининг натижалари таҳлиliga кўра объектнинг мувофиқлаштирилгандан сўнг бозор қиймати - **367 133,8 минг сўмни**, тугатиш қиймати - **275 350,3 минг сўмни** ва ташкил қилди.

Диссертациянинг учинчи бобида кўчмас мулк объектларини харажатли ёндашувда баҳолаш жараёнини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди. Жумладан:

1. Баҳоловчилар томонидан фойдаланиб келинаётган “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами” (НБИТКЙКТ)ни жорий йил учун ишлаб чиқиш.

2. 2003 йил 30 майдаги 11 сонли Баённомасига асосан “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами”даги 1991 йилдаги тикланиш қийматларини 2003 йилга олиб келиш учун кўрсатилган қурилиш монтаж ишлари индекси 411,4 (ғишдан қурилган бинолар учун) ва 405,8(темир бетон (панел)дан қурилган бинолар учун) ларини барча вилоятлар учун бир хил давр учун янги ишлаб чиқиш.

3. Баҳолаш жараёнида бино иншоотларни харажат ёндашувида баҳолашда “Нотурар бино иншоотларни тикланиш қийматларини йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами”га асосан ҳар бир вилоят учун ҳудудий коэффицентлар мавжуд, лекин улар бугунги кундаги бозор талабларига мос келмайди, уларни жойлашган ҳудудлари ва пойтахтгача бўлган масофаларидан келиб чиққан ҳолда иқтисодий кўрсаткичларни ҳисобга олган ҳолда қайта ишлаб чиқиш.

4. Ўзбекистон Республикасининг бошқа вилоятларида жойлашган кўчмас мулкларни баҳолашда ер участкасига бўлган ҳуқуқларни баҳолаш

жараёнида Ўзбекистон Республикасининг МБМС-8 талабларида келтирилган ер участкасига бўлган ҳуқуқларни баҳолаш тартибини ҳам қўшиш лозим, яъни: Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қийматини баҳолаш у корхона балансида ҳисобга қўйилган ёки қўйилмаганидан қатъий назар, ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқ амалга оширилади

Республикада баҳолаш фаолиятини ривожланишга катта тўсқинлик қилинаётган масалалардан бири баҳоловчи корхоналар ўртасидаги рақобат мухитини яхши эмаслигидир.

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

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Ўзбекистон Республикаси қонунлари.

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси. – Т.: Ўзбекистон, 2009 йил.
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 30.04.1998 й. 598-I-сон Қонуни билан тасдиқланган. ЎЗР 30.04.1998 й. 599-I-сон Қарори билан амалга киритилган.
3. Ўзбекистон Республикасининг Уй-Жой Кодекси. 1998 йил 24 декабрдаги 713-I-сон Қонун билан тасдиқланган. 1998 йил 24 декабрдаги 714-I-сон Қарор билан амалга киритилган. 1999 йил 1 апрелдан амалга киритилган.
4. Ўзбекистон Республикаси Солиқ Кодекси. Ўзбекистон Республикаси 24.04.1997 йил 396-I-сон Қонуни билан тасдиқланган. Ўзбекистон Республикаси ОМ 24.04.1997 йил 397-I-сон Қарори билан амалга киритилган. 1998 йил 1 январдан кучга кирган.
5. «Ипотека тўғрисида» ги Қонун. 2006 йил 4 октябрь ЎРҚ-58-сон.
6. «Гаров тўғрисида» ги Қонун. Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1993 й., 1-сон, 17-модда; 1994 й., 11-12-сон, 285-модда; Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1995 й., 6-сон, 118-модда; 1995 й., 9-сон, 193-модда; 1997 й., 4-5-сон, 126-модда.

II. Ўзбекистон Республикаси Президенти Фармонлари

ва Қарорлари

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши кўламини кенгайтиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисидаги” Қарори. 2009 йил 3 август. № ПҚ-1167 сон.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг ”Бозор ислохотларини чуқурлаштириш ва иқтисодийни янада эркинлаштириш соҳасидаги устувор

йўналишлар амалга оширилишини жадаллаштириш чора-тадбирлари тўғрисидаги” Фармони// Халқ сўзи, 2005 , 15 июн.

3. "Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили" Давлат Дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги ПҚ-1046-сон қарорига Илова. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2009 йил, 5-сон, 33-модда.

III. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси Қарорлари ва Ўзбекистон Республикаси вазирликларининг ҳуқуқий- меъёрий ҳужжатлари

1. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли “Капитал қурилишда хўжалик муносабатлари механизмини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” Қарори.

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли Қарори 4-илоvasи “Ўзбекистон Республикаси Инвестиция дастурини шакллантириш тартиби тўғрисида Низом”.

3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги 395-сонли Қарори 3-илоvasи “Объектларни фойдаланишга тайёр холда қуришга доир намунавий пудрат Шартномаси”.

4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида "Қишлоқ қурилиш инвест" инжиниринг компанияси иштирокида уй-жойлар қуришни ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисидаги” Қарори 2009 й 26 октябрь. №280 сон.

5. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 29 декабрдаги 509-сонли Қарори билан тасдиқланган “Қурилиш объектларини рўйхатдан ўтказиш ва қурилиш монтаж ишларини бошлашга рухсатнома бериш тартиби тўғрисидаги Низом”.

IV. Ўзбекистон Республикаси Президенти асарлари

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислон Каримовнинг “2012 йилда республикани ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2013 йилги иқтисодий дастурнинг асосий устувор вазифалари тўғрисида” ги маърузаси. // Тошкент оқшоми, 2013 йил 22 январь

2. Президент Ислон Каримовнинг "Замонавий уй-жой қурилиши – кишлоқ жойларини комплекс ривожлантириш ва қиёфасини ўзгартириш ҳамда аҳоли ҳаётининг сифатини яхшилаш омили" мавзусидаги халқаро конференциянинг очилиш маросимидаги нутқи. 18.04.2013 йил.

3. Каримов. “2012 йил ватанимиз тараққиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади” . Т., "Иқтисодиёт", 2012 йил. И.А. Каримов Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари / -Т.: Ўзбекистон, 2009. -56 б.

4. Каримов И.А. Жаҳон молиявий–иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари / И.А. Каримов. – Т.: “Ўзбекистон”, 2009. - 56 б.

5. Каримов И.А. Юксак маънавият-енгилмач куч. Тошкент. Маънавият. 2008 йил.

6. Каримов И.А. “Бизнинг бош мақсадимиз –жамиyatни демократлаштириш ва янгилаш, мамлакатни модернизация ва ислоҳ этишдир”. –Т.: Ўзбекистон, 2005. – 136 б.

7. Каримов И.А. Мамлакатимиз тараққиётининг қонуний асосларини мустаҳкамлаш фаолиятимиз мезони бўлиши даркор. Халқ сўзи, 2006 йил 25 феврал.

8. Каримов И.А. Эришилган ютуқларни мустаҳкамлаб, янги марралар сари изчил ҳаракат қилишимиз лозим. Халқ сўзи, 2006 йил 11 феврал.

V. Дарсликлар

1. Экономика недвижимости: [учебник] /А.Н. Асаул [и др.]; под общ.ред. М.А.Икрамова; МВ и ССО РУз.- Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд. / - СПб.: Питер, 2008.- 621 с.
3. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Уй-жой коммунал хўжалиги иқтисодиёти ва бошқаруви. Дарслик. Т.: ТАҚИ, 2011 й.
4. Экономика строительства: Учебник / под общей ред. И.С.Степанова.- 3-е изд., доп. и перераб. - М.: Юрайт-Издат, 2004. - 620с.
5. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш.Т.: “Фан”.2005й.

VI. Ўқув қўлланмалар

1. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.
2. Бузырёва В.В. Экономика строительства. Учебное пособие .- М.: 2007.
3. Ёдгоров В.У. Коммунал хўжалиги иқтисодиёти, 1-қисм: Ўқув қўлланма.- Т.: ТАҚИ, 2007.-190 б.
4. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Коммунал хўжалиги иқтисодиёти, 2-қисм: Ўқув қўлланма.- Т.: ТАҚИ, 2008.- 218 б.
5. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000.
6. Махмудов Э.Х. Капитал қурилиш иқтисодиёти. Ўқув қўлланма. Т.: ТДИУ, 2009.
7. Гриценко А.С., Муталова Б.И. Планировка, застройка и реконструкция городов. Учебное пособие. Т. 2010г.

8. Шабалин В.Г. Сделки с недвижимостью. Защита отмошенничества и признания сделок недействительными. - М.: Филин,2002.

VII. Интернет сайтлари

1. www.gov.uz–Ўзбекистон Республикаси Давлат ҳокимияти портали
2. www.press-service.uz–Ўзбекистон Республикаси Президентининг Матбуот хизмати расмий сайти
3. www.gkas.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси расмий сайти)
4. www.stat.uz(Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)
www.soliq.uz(Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси)
5. www.stroyinfo.uz (Капитал қурилишда иқтисодий ислоҳотлар ва нархларни шакллантириш Маркази сайти)
6. www.mfer.uz–Ўзбекистон Республикаси Ташқи иқтисодий алоқалар, инвестиция ва савдо Вазирлигининг расмий сайти
7. www.UzA.Uz–Ўзбекистон миллий ахборот агентлиги расмий сайти
8. www.review.uz – “Экономическое обозрение” журналининг расмий сайти
www.cer.uz– Иқтисодий тадқиқотлар Марказининг расмий сайти
9. www.uzreport.com – бизнес ахборотлари портали
10. www.vip.lenta.ru– Интернет нашриёти