

**ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ**  
**ҲУЗУРИДАГИ ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ**  
**DSc.27.06.2017.I.17.01 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**  

---

**ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ**

**АБДИКАРИМОВА ДИНАРА РУСТАМХАНОВНА**

**БАНК КРЕДИТЛАРИ ГАРОВ ТАЪМИНОТИНИ**  
**БАҲОЛАШ АМАЛИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**  
**ЙЎЛЛАРИ**

**08.00.07 – Молия, пул муомаласи ва кредит**

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси**  
**АВТОРЕФЕРАТИ**

**ТОШКЕНТ– 2018**

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси  
автореферати мундарижаси**

**Оглавления автореферата дессертации доктора философии (PhD)  
по экономическим наукам**

**Contents of dissertation abstract of the doctor of philosophy (PhD)  
on economical sciences**

**Абдикаримова Динара Рустамхановна**

Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш амалиётини  
такомиллаштириш йўллари ..... 3

**Абдикаримова Динара Рустамхановна**

Пути совершенствования практики оценки залогового  
обеспечения банковских кредитов ..... 29

**Abdikarimova Dinara Rustamxanovna**

Ways to improve the practice of assessing the collateral  
of bank loans ..... 55

**Эълон қилинган ишлар рўйхати**

Список опубликованных работ  
List of published works ..... 59

**ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ**  
**ҲУЗУРИДАГИ ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ**  
**DSc.27.06.2017.I.17.01 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**  

---

**ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ**

**АБДИКАРИМОВА ДИНАРА РУСТАМХАНОВНА**

**БАНК КРЕДИТЛАРИ ГАРОВ ТАЪМИНОТИНИ**  
**БАҲОЛАШ АМАЛИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**  
**ЙЎЛЛАРИ**

**08.00.07 – Молия, пул муомаласи ва кредит**

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси**  
**АВТОРЕФЕРАТИ**

**ТОШКЕНТ– 2018**

**Иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD) диссертацияси мавзуси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузуридаги Олий аттестация комиссиясида В2018.3.PhD/Iqt379 рақам билан рўйхатга олинган.**

Диссертация Тошкент молия институтида бажарилган.

Диссертация автореферати уч тилда (ўзбек, рус, инглиз (резюме)) Илмий кенгаш веб-саҳифаси ([www.tfi.uz](http://www.tfi.uz)) ва «ZiyoNet» Ахборот-таълим порталида ([www.ziynet.uz](http://www.ziynet.uz)) жойлаштирилди.

**Илмий раҳбар:**

**Джабриев Акбарали Нормурадович**  
иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

**Расмий оппонентлар:**

**Жумаев Нодир Хосиятович**  
иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

**Йўлдошев Олим Абдураимович**  
иқтисодиёт фанлари номзоди, доцент

**Етакчи ташкилот:**

**Тошкент давлат иқтисодиёт университети**

Диссертация ҳимояси Тошкент молия институти ҳузуридаги илмий даражалар берувчи DSc.27.06.2017.I.17.01 рақамли Илмий кенгашнинг 2018 йил «\_\_»\_\_\_\_\_ куни соат\_\_даги мажлисида бўлиб ўтади. Манзил: 100000, Тошкент шаҳри, Амир Темур кўчаси, 60-А уй. Тел.: (99871) 234-53-34, факс: (99871) 234-11-48, e-mail: [admin@tfi.uz](mailto:admin@tfi.uz).

Диссертация билан Тошкент молия институти Ахборот-ресурс марказида танишиш мумкин (\_\_\_\_рақами билан рўйхатга олинган). Манзил: 100000, Тошкент шаҳри Амир Темур кўчаси, 60-А уй. Тел.: (99871) 234-53-34, факс: (99871) 234-11-48, e-mail: [admin@tfi.uz](mailto:admin@tfi.uz).

Диссертация автореферати 2018 йил «\_\_»\_\_\_\_\_ куни тарқатилди.

(2018 йил «\_\_»\_\_\_\_\_даги \_\_\_\_\_ рақамли реестр баённомаси).

**Н.Х.Хайдаров**

Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш  
раиси, и.ф.д., профессор

**С.У.Меҳмонов**

Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш  
котиби, и.ф.д., профессор

**Ж.И.Каримқулов**

Илмий даражалар берувчи илмий кенгаш  
ҳузуридаги илмий семинар раиси, и.ф.н.,  
доцент

## КИРИШ (фалсафа доктори (PhD) диссертацияси аннотацияси)

**Диссертация мавзусининг долзарблиги ва зарурати.** Халқаро банк тизими молиявий барқарорлигини таъминлаш, активлар сифатини ошириш ва улар билан боғлиқ рискларни бошқариш жараёнида кредитларнинг гаров таъминотини баҳолаш жараёни бевосита ва билвосита таъсир кўрсатади. Кейинги йилларда айрим хорижий банкларда муаммоли кредитлар улушининг сезиларли равишда ортиб бораётганлиги, ликвидли маблағларга бўлган талабнинг кучайиши, кредитлар бўйича юзага келиши мумкин бўлган зарарларни қоплашнинг реал инструментларидан тўлиқ фойдаланилаётганлиги каби муаммолар банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш амалиётини такомиллаштириш заруратини юзага келтирмоқда<sup>1</sup>. Бугунги кунда, жаҳонда кредитлар гаров таъминотини баҳолаш сифатининг пастлиги, баҳолашнинг ягона мезонлари амал қилмаслиги ва замонавий кредитлаш амалиёти талабларига мос келмаслиги, баҳолаш хизматлари сифати бўйича баҳоловчиларнинг масъулияти белгилаб қўйилмаганлиги каби қатор масалалар бўйича тадқиқотлар олиб бориш муҳим аҳамият касб этади. Жаҳон молиявий иқтисодий инқирози шунингдек Европадаги қарз инқирози (European Sovereign Debt Crisis) оқибатида молиявий операциялар ва банк кредитларини кафолатлаш учун гаровдан фойдаланиш амалиётида ўсиш тенденцияси кузатилди. 2007-йилгача евро бозорларда айланмаларнинг қарийб 60 фоизи гаров билан таъминланган бўлса, 2015-йилга келиб бу кўрсаткич 90 фоизгача ўсди.<sup>2</sup> Бу эса, ўз навбатида, гаров объектларини баҳолашга бўлган талабнинг ошишига ҳамда уни баҳолашга бўлган эътиборнинг кучайишига сабаб бўлди.

Ривожланган давлатлар, хусусан АҚШ ва Европанинг бир қатор давлатларида гаров асосида кредитлаш амалиётини такомиллаштириш ҳозирги кунда ҳам ўта фаоллик билан ўрганилаётган йўналишлардан бири ҳисобланади. Бунга халқаро молия бозорида банклар фаоллиги ҳамда охирга йиллардаги кредит инқирозларини сабаб сифатида кўрсатиш мумкин. Тадқиқотларда халқаро амалиётда тижорат банклари молиявий барқарорлигини ошириш, қарздор молиявий ҳолати ишончлилигини аниқлаш, баҳолаш амалиётидаги рискларни бошқариш, кредит муносабатларида қимматли қоғозлар билан боғлиқ амалиётларни тартибга солиш, гаровни бошқариш амалиётининг ишончлилигини ошириш, контрагент (қарз олувчи) банкротлиги ҳолатидаги йўқотишларни ҳисоблаш, гаров объектининг кредитни сўндириш муддатидаги қийматини аниқлашда эконометрик моделлаштириш орқали гаров риски даражасини баҳолаш кабиларга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Келтирилаётган жиҳатларга Банк назорати бўйича Базель қўмитаси талабларида ҳам жиддий эътибор қаратилган<sup>3</sup>.

Ўзбекистонда банк кредитлари бўйича гаров таъминотини баҳолаш амалиётини такомиллаштириш, хусусан, банкларнинг кредит таъминотини

<sup>1</sup> International Financial Statistics. IMF, July 2007. -1036 p.

<sup>2</sup> European Central Bank Working Paper Series, On collateral: implications for financial stability and monetary policy, No 2107 / November 2017.

<sup>3</sup> Enhancements to the Basel II framework. July 2009. <https://www.bis.org/publ/bcbs157.pdf>; Basel III: Finalising post-crisis reforms. December 2017. <https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.pdf>.

баҳолашда маъмурий ёндашувларга барҳам бериш, баҳолаш ташкилотлари ўртасида ўзаро рақобатни кучайтириш, гаров таъминотини ҳаққоний ва оқилона баҳолаш, кредит таъминоти сифатида олинган мол-мулкни зарур ҳолларда зудлик билан сотиш, банк кредитлари таъминотига қўйилган гаровни баҳолашда юқори малакали ва тажрибали баҳоловчиларни жалб этиш, банк кредитлари таъминотини баҳолаш бўйича ташкилий-ҳуқуқий асосларни такомиллаштириш билан боғлиқ муаммоларни ҳал этиш долзарб аҳамият касб этмоқда. Ўзбекистон Республикасини 2017-2021 йилларда ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясида «Банк тизимини ислоҳ қилиш, банклар депозит базасининг капитализациясини чуқурлаштириш ва барқарорлигини ошириш, уларнинг молиявий барқарорлигини ва ишончлигини мустаҳкамлаш, истиқболли инвестицион лойиҳалар ҳамда кичик бизнес ва тадбиркорлик субъектларини кредитлаштиришни янада кенгайтириш» вазифаси белгиланган<sup>4</sup>. Банкларнинг ликвидлигини таъминлаш, банк рискларини самарали бошқариш, банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш услугиётини такомиллаштириш каби вазифалар юкланган ва бу борада амалдаги қонунчиликни такомиллаштириш зарурлиги шулар жумласидандир.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 22 январдаги ПФ-5308-сонли «Фаол тадбиркорлик, инновацион ғоялар ва технологияларни қўллаб-қувватлаш йили»да амалга оширишга оид давлат Дастури тўғрисида», 2017 йил 2 сентябрдаги ПФ-5177-сон «Валюта сиёсатини либераллаштириш бўйича биринчи навбатдаги чора-тадбирлар тўғрисида»ги Фармонлари, 2017 йил 12 сентябрдаги ПҚ-3270-сон «Республика банк тизимини янада ривожлантириш ва барқарорлигини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги, 2018 йил 23 мартдаги ПҚ-3620-сонли «Банк хизматлари оммабоплигини ошириш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги, 2018 йил 1 июндаги ПҚ-3764-сонли «Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида» Қарорлари ва бошқа ушбу соҳадаги норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда белгиланган вазифаларни амалга оширишга муайян даражада хизмат қилади.

**Тадқиқотнинг республика фан ва технологиялари ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги.** Мазкур диссертация тадқиқоти республика фан ва технологиялари ривожлантиришнинг «Демократик ва ҳуқуқий жамиятни маънавий-ахлоқий ва маданий ривожлантириш, инновацион иқтисодиётни шакллантириш» устувор йўналиши доирасида бажарилган.

**Муаммонинг ўрганилганлик даражаси.** Баҳолаш усуллариининг назарий жиҳатлари ва уларни амалиётга жорий этишнинг айрим жиҳатлари маҳаллий ва хорижий иқтисодчи олимлардан А.Грязнова, М.Федотова, В.Попков, Е.Евстафьева, В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова, Г.Микерин, Н.Павлов, С.Валдайцев, Б.Абдукаримов, Б.Ходиев, Б.Беркинов, А.Кравченко, Д.Истамов,

---

<sup>4</sup> Ўзбекистон Республикаси Президентининг «Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича ҳаракатлар стратегияси тўғрисида»ги ПФ-4947-сонли Фармони. 2017 йил 7 февраль.

Ю.Гранаткин, М.Мухаммедов, Э.Ходжаев ва бошқаларнинг илмий мақола ҳамда асарларида ёритилган<sup>5</sup>.

Бевосита банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашга доир тадқиқотларини хорижий олимлардан Ф.Мишкин, Кент Маттьюс, М.Гиулиодори, И.Лаврушин, Г.Белоглазова, Л.Кроливецкая, О.Мосоловалар<sup>6</sup>, мамлакатимиздаги олимлардан Ш.Абдуллаева, Т.Қоралиев, У.Азизов ва А.Омоновларнинг илмий ишларида<sup>7</sup> кўришимиз мумкин. Шу ўринда банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш масаласи мамлакатимизда алоҳида илмий тадқиқот иши сифатида бажарилмаганлиги ҳам тадқиқот иши мавзусининг долзарблигини оширади.

**Диссертация мавзусининг диссертация бажарилган олий таълим муассасасининг илмий-тадқиқот ишлари билан боғлиқлиги.** Диссертация тадқиқоти Тошкент молия институти илмий тадқиқот ишлари режасининг «Иқтисодиётни модернизация қилиш шароитида молия, банк ва ҳисоб тизимини мувофиқлаштиришнинг илмий асослари» мавзусидаги стратегик илмий тадқиқот йўналиши доирасида бажарилган.

**Тадқиқотнинг мақсади** банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашни такомиллаштиришга қаратилган илмий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

**Тадқиқотнинг вазифалари:**

банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг назарий асосларини ўрганиш орқали иқтисодий моҳиятини очиб бериш;

кредитларнинг гаров таъминотини баҳолашнинг ташкилий-ҳуқуқий асосларини қиёсий ва танқидий ўрганиш;

банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг харажат, даромад ва қиёсий ёндашувларини тадқиқ этиш;

банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг амалдаги ҳолатини таҳлил қилиш асосида мавжуд муаммо ва тенденцияларни аниқлаш;

хорижий амалиётда банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини ўрганиш ва уларни Ўзбекистон банк амалиётига қўллаш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш;

банк кредитлари гаров таъминотининг баҳолаш амалиётини такомиллаштириш бўйича илмий-назарий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқиш.

---

<sup>5</sup> Оценка бизнеса. Учебник. под редакцией А.Грязновой, М.Федотовой –М.: «ФиС», 2009., 736 стр.; В.Попков, В.Евстафьев. Оценка бизнеса. Схемы и таблицы: Учебное пособие. –СПб.: Питер, 2007., 240 стр.; В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова. Оценка бизнеса. –СПб.: Питер, 2001., 416 стр.; Г.Микерин, Н.Павлов, Н.Яшина. Международные стандарты оценки. Кн. 2.–М.: ОАО «Типография» НОВОСТИ, 2000., 313 стр.; С.Валдайцев. Оценка бизнеса: учеб. -2-е изд., перераб. и доп. – М.: ТК Велби., Изд-во Проспект, 2006., 360 стр.; Б.Абдукаримов ва бошқалар. Корхона иқтисодиёти. Дарслик., М.Пардаев тахририосида. – Т.: «Фан ва технология», 2013., 368 б.; Б.Ходиев, Б.Беркинов, А.Кравченко. Бизнес қийматини баҳолаш. Ўқув қўлланма. – Т.: «Иқтисод-молия», 2007., 256 б.

<sup>6</sup> F.Mishkin, K.Matthews, M.Giuliodori. The economics of money, banking and financial markets. – USA: Pearson, 2013., 656 p.; Банковское дело. Учебник. под ред. О.Лаврушина - М.: 2009., 768 стр.; Г.Белоглазова. Банковское дело. Организация деятельности коммерческого банка. Учебник. Г.Белоглазова, Л.Кроливецкая. - М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011., 422 стр.; О.Мосолова. Развитие залогового механизма в системе кредитования. Автореф. дисс. на соиск. уч. степ. к.э.н. – Москва, 2013., 24 стр.

<sup>7</sup> Ш.Абдуллаева Банк иши. Дарслик. – Т.: «Иқтисод-молия», 2017., 732 б.; У.Азизов ва бошқ. Банк иши. Дарслик. – Т.: «Иқтисод-молия», 2016., 640 б.

**Тадқиқотнинг объекти** тижорат банклари гаров таъминоти сифатида қабул қилинадиган активларни баҳолаш билан боғлиқ амалиётлар ҳисобланади.

**Тадқиқотнинг предмети** Ўзбекистон тижорат банклари гаров таъминотини баҳолаш жараёнида содир бўладиган иқтисодий муносабатлар илмий ишнинг предметиدير.

**Тадқиқот усуллари.** Диссертацияда умумлаштириш, гуруҳлаш, таққослаш, монографик тадқиқот, истикболли прогнозлаштириш, абстракт-мантикий фикрлаш, иқтисодий таҳлил, индукция ва дедукция каби усуллардан фойдаланилган.

**Тадқиқотнинг илмий янгилиги:**

технологик ускуналар сотиб олиш учун хорижий валютада ажратилаётган кредитлар бўйича гаров таъминоти сифатида ускуналарни қабул қилиш билан бирга экспорт операцияларини ва шартномаларини ҳам ҳисобга олиш тартиби ишлаб чиқилган;

банк кредитлари бўйича транспорт воситалари, машина ва ускуналар гаров сифатида қабул қилинганда амортизация муддатини ҳисобга олиш орқали гаров рискинни камайтириш йўллари белгилаб берилган;

хусусий қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини етиштирувчи корхоналарлар учун келгуси ҳосилни гаровга қўйиш орқали кредитлаш амалиётини ҳосилни етиштириш билан боғлиқ даврийлик асосида босқичма-босқич амалга ошириш механизми ишлаб чиқилган;

қисқа муддатли кредитлаш амалиётида юқори ликвидли қимматли қоғозларни ҳам гаров объекти сифатида қабул қилиш тавсия этилиб, бунда гаров қийматини аниқлашнинг ташкилий-иқтисодий асоси ишлаб чиқилган;

банк кредитлари бўйича гаров рискинни пасайтириш мақсадида гаров активлари портфелида юқори ликвидли активларни диверсификациялашнинг асосий йўналишлари белгилаб берилган.

**Тадқиқотнинг амалий натижалари** қуйидагилардан иборат:

«банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш» тушунчасига банкдан кредит олиш мақсадида кредит олувчи томонидан тақдим этилган мулкнинг реал баҳоси (бозор қиймати)ни баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш ёндашувлари асосида аниқлашга қаратилган фаолияти сифатида муаллифлик таърифи ишлаб чиқилди;

халқаро кредит линиялари бўйича машина ва ускуналар сотиб олиш учун хорижий валютада кредитлар ажратишда экспорт шартномалари ва тушумларининг ҳисобга олиниши валюта рискинни камайтиришга имкон бериши асослаб берилди;

хусусий қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини етиштирувчилар фаолиятини кредитлашда келгуси ҳосилни гаров сифатида баҳолаш механизми бўйича таклиф Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти лойиҳасининг 4-бўлимидаги харажат ёндашувида баҳолаш услубларидан бири сифатида фойдаланилган;

қисқа муддатли кредитлаш амалиётида корпоратив облигацияларни гаров объекти сифатида қабул қилишда уни жорий қийматини баҳолаш дастури



ишлаб чиқилди ва бу ўз-ўзидан гаров объекти сифатида молиявий актив қийматини аниқлаш имконини берди.

**Тадқиқот натижаларининг ишончлилиги** банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг назарий ва амалий муаммоларига бағишланган тадқиқот муаллифларининг илмий қарашларини ўрганиш, соҳадаги хорижий давлатларнинг илғор тажрибаларини тадқиқ этиш, эксперт баҳолаш натижаларига, Ўзбекистон Республикаси иқтисодиёт вазирлиги, Ўзбекистон Республикаси молия вазирлиги, Ўзбекистон Республикаси Марказий банки, Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси, Хусусийлаштирилган корхоналарга қўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитаси, тижорат банклари, баҳоловчи ташкилотлар статистик маълумотлари ва ҳисоботларига асосланганлиги билан белгиланади.

**Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти.** Тадқиқот натижаларининг илмий аҳамияти диссертацияда ишлаб чиқилган назарий асос ва илмий таклифларнинг банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш амалиётини такомиллаштириш бўйича илмий аппаратни бойитиши билан белгиланади. Тадқиқот натижаларидан банк кредитлари гаров таъминотини такомиллаштиришнинг концептуал асослари, усуллари ва моделларини ишлаб чиқишда, бу борада амалга оширилаётган махсус тадқиқот ишларида фойдаланиш мумкин.

Тадқиқотнинг амалий аҳамияти тижорат банклари кредит сиёсатини ишлаб чиқишда, баҳоловчи ташкилотлар томонидан гаров мақсадида тақдим этилаётган мулкларни баҳолашда, кредит олувчилар томонидан лойиҳа қийматидан келиб чиққан ҳолда гаров объектларини тақдим этиш амалиётларида фойдаланиш мумкинлиги билан белгиланади.

**Тадқиқот натижаларининг жорий қилиниши.** Тадқиқот жараёнида олинган қуйидаги илмий таклиф ва амалий тавсиялар амалиётга жорий этилган:

технологик ускуналар сотиб олиш учун хорижий валютада ажратилаётган кредитлар бўйича гаров таъминоти сифатида ускунани олиш билан бирга экспорт операциялари ва шартномаларини ҳам ҳисобга олиш бўйича таклифи «Агробанк» АТБнинг 2018 йилга мўлжалланган кредитлаш сиёсатининг асосий йўналишларида хорижий валютада молиялаштирилаётган инвестицион лойиҳалар ва кредитлар бўйича жорий этилди (АТБ «Агробанк»нинг 2018 йил 25 майдаги №23-3-18/761-сонли маълумотномаси). Натижада, банк томонидан 100 минг АҚШ доллари миқдорига 2 та инвестицион лойиҳани амалга оширишда бевосита қўлланилган ва натижада валютадаги кредит рискининг олди олинган;

банк кредитлари бўйича транспорт воситалари, машина ва ускуналар гаров сифатида қабул қилинганда, гаров рискин камайтириш мақсадида амортизация муддатини ҳисобга олиш бўйича таклифи «Агробанк» АТБ томонидан амалиётга жорий этилган (АТБ «Агробанк»нинг 2018 йил 25 майдаги №23-3-18/761-сонли маълумотномаси). Ушбу таклифни амалиётга жорий этиш орқали ажратилаётган кредитларга гаров таъминоти сифатида транспорт воситалари, машина ва ускуналар гарови остида ажратилаётган кредитлар салмоғи 3 фоизга ортган;

хусусий кишлок хўжалиги маҳсулотларини етиштирувчилар учун келгуси ҳосилни гаровга қўйиш орқали кредитлаш амалиётини ҳосилни етиштириш билан боғлиқ даврийлик асосида босқичма-босқич амалга ошириш ва бунда суғурта компаниялари томонидан рисклиликни баҳолаш бўйича таклифи «Агробанк» АТБ томонидан амалиётга жорий этилган (АТБ «Агробанк»нинг 2018 йил 25 майдаги №23-3-18/761-сонли маълумотномаси, ЎзР Баҳоловчи ташкилотлар ассоциациясининг 2018 йил 18 июндаги №117/06-2018-сонли маълумотнома). Ушбу таклиф асосида бугунги кунда республикамизда алоҳида эътибор қаратилаётган кластер тизимини ривожлантириш мақсадида «ABC Oqqo'rgon Agro cluster МЧЖ» пахта-тўқимачилик кластерига 63 млрд. сўмлик кредит лойиҳа босқичлари асосида ажратилган ва бу, ўз навбатида, самарали кредит мониторинги ва лойиҳа сарадорлигига хизмат қилган;

кисқа муддатли кредитлаш амалиётида юқори ликвидли қимматли қоғозларни ҳам гаров объекти сифатида қабул қилиш юзасидан таклифи «Агробанк» АТБ томонидан амалиётга жорий этилди (АТБ «Агробанк»нинг 2018 йил 25 майдаги №23-3-18/761-сонли маълумотномаси, Ўз.Р. Интеллектуал мулк агентлигининг 2018 йил 4 июндаги № DGU 05395-сонли гувоҳнома). «Агробанк» АТБ томонидан ажратилаётган кисқа муддатли кредитлаш амалиётида юқори ликвидли қимматли қоғозларни ҳам гаров объекти сифатида қабул қилиш банкнинг 2018 йилга мўлжалланган кредит сиёсатида инобатга олинди ва гаров турлари кенгайишига хизмат қилган ҳамда мазкур гаров тури остида 1 млрд. сўмдан ортиқ инвестицион лойиҳаларни молиялаштиришга имконият яратган;

банк кредитлари бўйича гаров рискинни пасайтириш мақсадида гаров активлари портфелида юқори ликвидли активларга алоҳида эътибор қаратиш, шунингдек, бозор баҳоси кескин ўзгарувчан бир хил турдаги гаров активлари ҳажмининг ошиб кетишига йўл қўймаслик таклифи «Агробанк» АТБ томонидан амалиётга жорий этилди (АТБ «Агробанк»нинг 2018 йил 25 майдаги №23-3-18/761-сонли маълумотномаси). Ушбу таклифни қўлланилиши натижасида банк кредитлари бўйича гаров рискинни бошқариш имконияти юзага келган.

**Тадқиқот натижаларининг апробацияси.** Мазкур тадқиқот натижалари 7 та, жумладан 4 та республика ва 3 та халқаро илмий-амалий конференцияларда муҳокамадан ўтказилган.

**Тадқиқот натижаларининг эълон қилиниши.** Диссертация мавзуси бўйича жами 17 та илмий иш, шу жумладан, 1 та илмий монография, Ўзбекистон Республикаси Олий аттестация комиссиясининг докторлик диссертациялари асосий илмий натижаларини чоп этиш бўйича тавсия этган илмий нашрларда 9 та илмий мақола, шундан 6 таси республика ва 3 таси хорижий журналларда нашр этилган.

**Диссертациянинг тузилиши ва ҳажми.** Диссертация иши кириш, учта боб, хулоса ва фойдаланилган адабиётлар рўйхатини ўз ичига олган ҳолда 165 бетдан иборат.

## ДИССЕРТАЦИЯНИНГ АСОСИЙ МАЗМУНИ

**Кириш** қисмида тадқиқотнинг долзарблиги ва аҳамияти асосланган, тадқиқотнинг мақсади ва асосий вазифалари, объекти ва предмети тавсифланган, республика фан ва технологиялари ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги кўрсатилган, илмий янгилиги ва амалий натижалари баён қилиниб, олинган натижаларнинг илмий ва амалий аҳамияти очиб берилган, тадқиқот натижаларининг амалиётга жорий қилиш, нашр этилган ишлар ва диссертация тузилиши бўйича маълумотлар келтирилган.

Диссертациянинг «**Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг назарий ва ташкилий асослари**» деб номланган биринчи бобида банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг иқтисодий мазмуни ва асосий тамойиллари, баҳолашнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари ва гаров таъминотини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари, банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш босқичлари ва таъсир этувчи омиллар атрофлича тадқиқ қилинган ва тегишли хулосалар шакллантирилган.

Кейинги йилларда, кўчар ва кўчмас мулклар баҳосининг беқарорлиги, шунингдек банк кредити рискларининг кўпқирралиги банк кредитларини ликвидли гаров таъминоти билан таъминлаш ва уларни баҳолаш бўйича долзарб масалаларни вужудга келтирмоқда. «Маълум вақт давомида олинган ёки тўланган пул банк кредити бўйича гаров таъминотини баҳолаш жараёнида жуда муҳим ҳисобланади»<sup>8</sup>. Гаров тушунчасининг иқтисодий моҳиятини очиб беришга қаратилган кўплаб илмий таърифлардан кўриш мумкинки, гаров айнан кредит муносабатларида кенг қўлланилади ва қарз олувчи мажбуриятини ўз вақтида бажара олмаса, банк кредитлари гаров объектини сотиш орқали кўриладиган зарарни қоплаши мумкин. Бунда кўчар ва кўчмас мулкларга реал баҳолар ўрнатилиши банкларда муаммоли кредитларни бартараф этишга самарали хизмат қилади. Бу эса, албатта, мазкур йўналишда банкларнинг баҳоловчи ташкилотлар хизматларига бўлган талабини оширади, чунки берилаётган кредитлар гаров таъминотининг бозор баҳосини аниқлаш айнан шу ташкилотлар томонидан амалга оширилади.

Маълумки, банк томонидан берилган кредит рискининг хавфсиз даражасини таъминлаш мақсадида кредит олувчи жисмоний ёки юридик шахс турли шаклдаги мол-мулкларни гаров таъминоти сифатида банкларга тақдим этади. Умумий ҳолда банк кредити бўйича гаров таъминотини баҳолаш жараёнида учта томон иштирок этади ва улар банк, баҳоловчи ташкилотлари ва кредит олувчилардир. Баҳолаш муносабатларининг марказида турувчи субъект бу кредит олувчи ҳисобланади. Кредит олувчи ўзининг молиявий ресурсларга бўлган эҳтиёжини қондириш мақсадида ўзининг ёки бошқа шахснинг кўчар ёки кўчмас мулкларини гаров таъминоти сифатида банкка тақдим этади. Айнан ушбу баҳолаш жараёни баҳоловчи ташкилот, банк ва қарз олувчилар ўртасидаги муносабаларини вужудга келтиришга замин тайёрлайди. Албатта, ушбу жараён

---

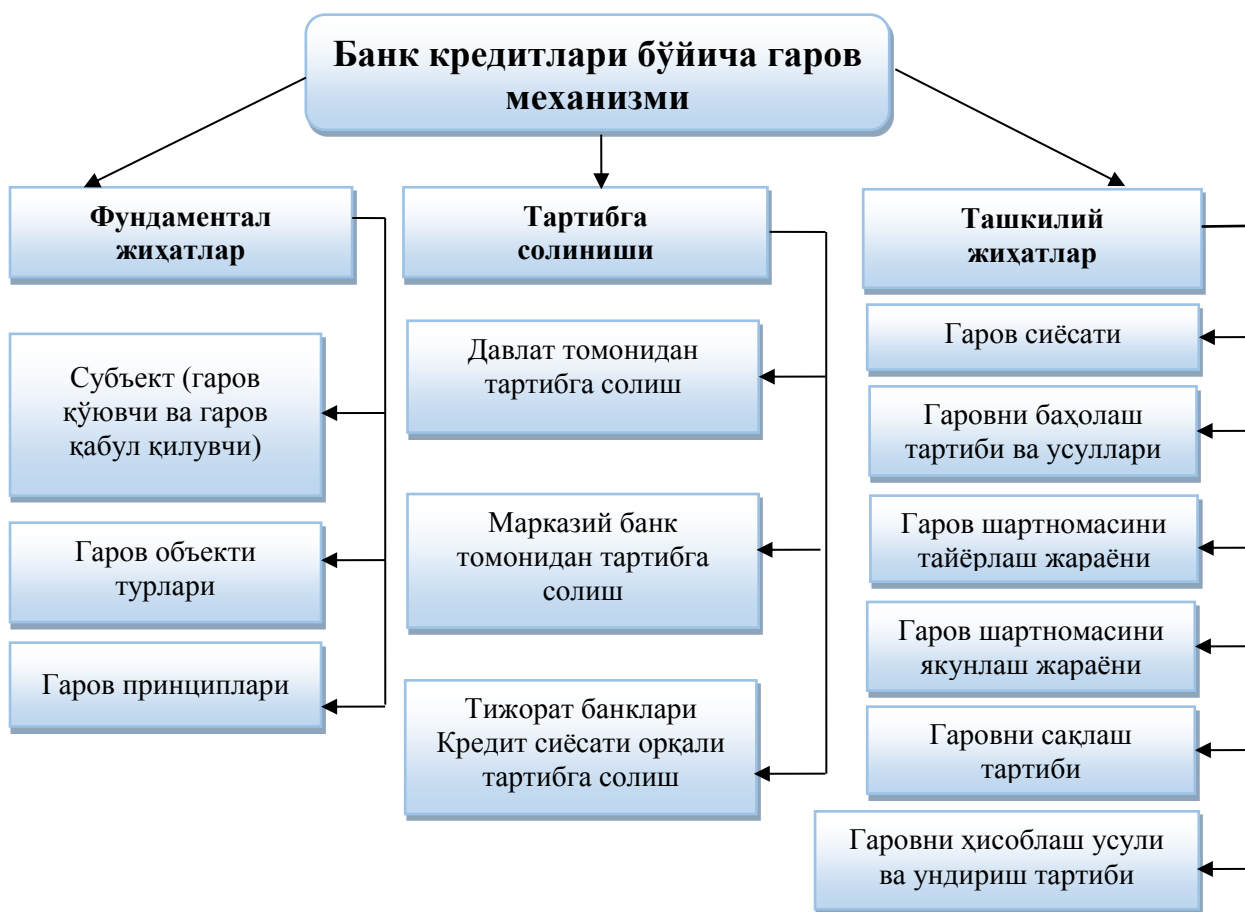
<sup>8</sup> Оценка бизнеса. Под ред. А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой. Учебник.–М.:«ФиС», 2009-736 стр.

кредит олувчи ва баҳоловчи ташкилот ўртасида тузилган шартнома асосида амалга оширилади ва тартибга солинади.

Айнан юқоридагилардан келиб чиққан ҳолда қайд этишимиз мумкинки, «**Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш** – банкдан кредит олиш мақсадида кредит олувчи томонидан тақдим этилган мулкнинг реал баҳоси (бозор қиймати)ни мустақил баҳоловчилар томонидан баҳолаш ёндашувларини қўллаш асосида аниқлашга қаратилган фаолиятидир».

Баҳолаш жараёнида банк расмий равишда иштирок этмасида, бироқ унинг натижасидан асосий фойдаланувчи сифатида майдонга чиқади. Банкни баҳолаш натижаси бўйича қизиқтирадиган асосий масала гаровга қўйилган мулкнинг ҳақиқий баҳосини билиш ва кредит операцияси бўйича келгусида вужудга келиши мумкин бўлган кредит rischi даражасини пасайтириш ҳисобланади.

Бизга маълумки, гаров механизми кредит муносабатларида алоҳида эътибор талаб қилади. Гаров механизми кредит буюртмасини ўрганиб чиқиш жараёнида кредит шартномасининг шартларидан бири сифатида юзага келади ва кредит муддати давомида амалда бўлади. Гаров механизмининг ўзига хос жиҳатларини қуйидаги расмдан кўришимиз мумкин (1-расм).



1-расм. Гаров механизмидаги ўзига хос жиҳатлар<sup>9</sup>

Ўзбекистонда бозор инфратузилмасининг ривожланиб бориши баробарида баҳолаш институти шаклланиш босқичини ва мустақил иқтисодий тузилма

<sup>9</sup> Расм муаллиф томонидан тузилган.

даражасига қадар бўлган жараёни босиб ўтди. Натижада Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни ва Мулкни баҳолашнинг миллий стандартларига асосланган баҳолаш институти ташкил топди.

Баҳолаш ташкилотлари ва баҳоловчилар фаолиятини ташкил этиш, шунингдек банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг хориж тажрибаси шуни кўрсатмоқдаки, банк кредитлари бўйича қўйилган кўчмас ва кўчар мулкларни баҳолаш тартиби бошқа хўжалик субъектларининг буюртмалари учун амалга ошириладиган баҳолаш жараёнидан деярли фарқ қилмайди. Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш жараёнини ташкил этиш ва амалга ошириш босқичлари тавсия қилинди (1-жадвал).

Бизнинг назаримизда, баҳолаш жараёнини ташкил этишда банкнинг ваколатли ходимининг иштироки жуда муҳим ҳисобланади. Чунки, кредитнинг тўлови билан боғлиқ муаммо вужудга келганда гаров ҳисобидан ушбу рискни бартараф этиш ўта муҳим аҳамият касб этади.

1-жадвал

### Баҳолаш жараёнини ташкил этиш босқичлари<sup>10</sup>

Босқичлар	Босқичларнинг мазмуни	Амалга ошириладиган ишлар
<i>1-босқич</i>	Баҳоловчи банкнинг ва кредит олувчининг ваколатли ходими билан техник жиҳатларини келишиб олиш	Баҳоланаётган объект аниқланади, уни баҳолаш жараёни зарур маълумотлар ҳажми ва уларни шакллантириш тартиби, баҳолаш жараёнида йўл қўйилиши мумкин бўлган хатоликлар ва чегаралар ҳамда баҳолаш ўтказиш муддатлари келишиб олинади
<i>2-босқич</i>	Шартнома тузиш	Шартнома икки томонлама ёки уч томонлама бўлиши мумкин <sup>11</sup> . Уч томонлама шартномада банк ҳам буюртмачи сифатида баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни олиш ва имзолаш ҳуқуқига эга бўлади.
<i>3-босқич</i>	Жорий маслаҳат	Баҳоловчи банкнинг ваколатли ходимини гаров таъминоти бўйича кредит муддати амал қилган даврида юзага келиши мумкин бўлган муаммоли ҳолатлар ҳақида огоҳлантиради, шунингдек айрим масалаларни биргаликда муҳокама қилади.
<i>4-босқич</i>	Баҳоловчи банкга қисқа ҳисобот-резюме тақдим этиш.	Баҳоловчи гаров таъминоти сифатида баҳоланаётган объектнинг баҳоси юзасидан банкка қисқа ҳисобот-резюме тақдим этгандан сўнг у бўйича эътирозлар бўлмаса ҳисоботни тайёрлашга киришади.
<i>5-босқич</i>	Буюртмачига тақдим этиш	Объектни баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни буюртмачига тақдим этади.

Амалиётдан маълумки, тижорат банклари айрим ҳолларда муаммоли кредитларни гаров ҳисобидан сўндиришга мажбур бўлганда гаров билан боғлиқ эгалик ҳуқуқи, кадастр тасдиқлаган лойиҳа, фойдаланиш имкониятлари каби

<sup>10</sup> Жадвал муаллиф томонидан тузилган.

<sup>11</sup> Миллий баҳолаш амалиётида банкларнинг гаров таъминотини баҳолаш бўйича тузиладиган шартнома баҳоловчи юридик шахс ва мижоз (кредит олувчи) ўртасида тузилади. Бироқ, халқаро амалиётда ушбу жараёнда банк (масъул ходим) бевосита иштирок этади, шу боис ҳам кўпчилик ҳолларда баҳолаш бўйича шартнома уч томонлама тузилади.

қатор муаммолар вужудга келади. Буларнинг барчаси, баҳолаш жараёнида банкнинг ваколатли ходимини иштирок этиши ва уч томонлама шартнома тузиш билан маълум даражада ўзининг ечимини топади. Бироқ, мамлакатимиз амалиётида кредит олувчининг таъминот объектини баҳолаш жараёнида банкнинг ваколатли ходими бевосита иштирок этмайди. Фикримизча, ушбу жараённи тартибга солувчи қонунчилик ва меъёрий ҳужжатларга тегишли қўшимча ва ўзгартиришлар киритиш орқали гаров объектини баҳолаш жараёнида банкнинг ваколатли масъул ходимини бевосита иштирок этишини белгилаб қўйиш мақсадга мувофиқ. Бунда масъул ходим бозор қийматини аниқлаш бўйича баҳолаш ҳисобот тузулгунга қадар гаров мулкнинг очиқ бозорда сотилиш даражаси; кредит шартномаси муддати давомида гаров объектининг қиймати ўзгариши; гаров объектини аукционда сотиш ва бошқа кўзда тутилмаган харажатлар вужудга келганда уларнинг гаров таъминоти қийматига таъсири; гаровга қўйилаётган объект кредит олувчига қанчалик даражада зарур ва унинг бизнес фаолиятида қандай роль ўйнаши кабиларга жиддий эътибор қаратиш зарур.

Таҳлиллар ва ўрганишлар натижаси шуни кўрсатмоқдаки, мамлакатимизда банк кредитининг гаров таъминоти сифатида қўйилган объект бўйича гаров объекти ҳисобидан муаммоли кредитларни сўндиришда уни реализация қилиш ҳамда гаров таъминотини баҳолаш жараёнида банкнинг иштирок этмаслиги билан боғлиқ зиддиятли ҳолат яққол кўзга ташланади. Бунда ўз-ўзидан банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш жараёнига таъсир этувчи талаб ва таклиф омилига эътибор қаратиш талаб этилади.

Диссертациянинг **«Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш ёндашувлари ва қўллаш амалиёти»** номли иккинчи бобида банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг харажат, даромад ва қиёсий ёндашувлари, банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш амалиётининг қўлланилиши ва ҳолати таҳлили баҳоловчи ташкилотлар ҳисоботлари асосида тадқиқ этилган. Боб бўйича тегишли хулосалар келтирилган.

Маълумки, баҳолашнинг харажат, даромад ва қиёсий ёндашувлари мавжуд бўлиб, бундай амалиёт банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашда ҳам қўлланилади. Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашдаги ёндашувлар, қўллаш усуллари, ҳар бир ёндашувнинг афзалликлари ва камчиликлари қуйидаги жадвалда келтирилган (2-жадвал). «Баҳоловчи ёндашувнинг бирини танлашдан олдин унинг олдида турли хил вариантлар пайдо бўлади. Бундай ёндашувларнинг барчаси битта бозордаги қийматларга асосланган бўлса ҳам, лекин улар бозорнинг турли хил сегментларидаги маълумотлар ҳисобланади. Ривожланган бозорларда барча ҳисоб-китоблар айнан бир хил қийматни келтириб чиқариши лозим. Аммо реал ҳаётда ривожланган бозорларнинг ўзи мавжуд эмас, яъни талаб ва таклиф ҳеч қачон тенгликда сақланмайди»<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Хамидулин М.Б., Абдуллаева Ш.Р., Агламова Т.К. и др. Повышение эффективности финансовых инструментов в обеспечении стабильного роста национальной экономики / Под общей ред. академика К.Х. Абдурахманова. – Т.: Ташкентский филиал РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – 409 с.

## Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш ёндашувлари қўлланилиши, афзалликлари ва камчиликлари<sup>13</sup>

Аниқлаш усуллари	Қўллаш шартлари	Афзалликлари	Камчиликлари
<b>Даромад ёндашуви</b>			
1. Даромадларни капиталлаштириш усули	Бир маромда даромадлар олаётганда	*Гаров объектнинг ҳақиқий баҳосини муқобиллик асосида аниқлашга хизмат қилиши. *Муаммоли кредитлар юзага келганида банкларнинг кредитлари бўйича йўқотишларининг олдини олишга қаратилиши.	*Барча ҳисоб-китобларнинг башорат маълумотлари ва экспертларнинг дастлабки хулосалари асосида амалга оширилиши. *Гаров объектнинг ҳақиқий баҳосини аниқлаш билан боғлиқ муаммоларнинг юзага келиши мумкинлиги.
2. Пул оқимларини дисконтлаш усули	Барча объектларга қўллаш мумкин	*Гаров объектдан банк томонидан самарали фойдаланиш йўналишларини аниқлаб олиш имконини бериши. *Гаров объектига нисбатан фойда олиш манбаи сифатида ҳам ёндашув шаклланишига хизмат қилиши ва бошқалар.	*Баҳоланаётган объект тўлиқ қуриб битказилмаган ва тўлиқ даромад берадиган даражага етказилмаган ҳолатларда хатоликлар эҳтимоли юқори. *Инфляция шароитида даромад ёндашувини қўллашнинг кутилган самарани бермаслиги ва бошқалар.
<b>Харажат ёндашуви</b>			
1. Соф қиймат усули	Ишончли ва асосли бухгалтерия балансига эга бўлиши. Инфляция даражаси юқори бўлмаслиги	*Гаров объектнинг таркибий қисмлари асосида баҳолаш амалга оширилиши мумкин. *Гаров объектнинг эскириш даражаси ва технологияларнинг жорий ҳолати ҳисобга олинади. *Баҳолаш натижалари молиявий ҳисоб-китобларга асосан аниқланади.	*Баҳолаш санасида гаров объекти бўйича бозор ҳолати инobatга олмайди, баҳолаш ҳужжатларига асосланган ҳолда амалга оширилади *Гаров объекти қиймати белгиланаётганда гаров rischi билан боғлиқ йўқотишларга эътибор қаратилмайди.
2. Тугатиш қиймати усули	Фаолиятни тўхтатиш, активларни сотиш ва мажбуриятларни бажариш	*Гаров объекти қиймати ўзгаришига ундан фойдаланиш йўналишлари таъсир кўрсатади.	*Гаров объекти келтириши мумкин бўлган даромад эътибордан четда қолади. *Кредиторнинг жорий ва истиқболдаги ҳолати ҳеч қандай аҳамият касб этмайди.
<b>Қиёсий ёндашув</b>			
1. Капитал бозори усули	Ўхшаш объектлар бўйича маълумотлар етарли бўлиши зарур	*Гаров объекти қиймати ўхшаш объектларнинг бозордаги баҳоси таҳлилига асосан белгиланади.	*Ҳисоб-китобларда активлар баҳолари бўйича кескин ўзгаришларнинг инobatга олинмаслиги.
2. Битимлар усули		*Гаров объекти баҳоси бозордаги жорий савдо амалиётлари асосида белгиланади.	*Таҳлил қилинаётган маълумотларда кўпгина тузатиш ва ўзгартиришлар киритилиши мумкинлиги.
3. Тармоқ коэффициентлари усули		*Акция ва облигациялар баҳосига тармоқ омилларининг таъсирини ҳисобга олади. *Ривожланган бозор шароитида гаров объектнинг реал баҳосини белгилаб берувчи ёндашув ҳисобланади.	*Инвесторларнинг келгусидаги даромадлилигини ҳисобга олишни назарда тутмайди. *Айрим ҳолатларда маълумотлар базасининг мавжуд эмаслиги қўшимча мураккабликларни келтириб чиқариши.

Юқорида кўриб чиқилган баҳолаш ёндашувларининг амалиётда қўлланилиши бўйича тўхталиб ўтамиз. Амалиётда қўлланилган ёндашувлар доирасида олинган натижаларни мувофиқлаштириш амалга оширилади. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш – баҳолашга нисбатан турли ёндашувлар ёрдамида олинган натижаларни ўлчаш ва таққослаш йўли билан

<sup>13</sup> Жадвал ЎЗР. 9-МБМС «Бизнес қийматини баҳолаш» асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлашдир. Диссертация ишида келтирилган математик ва мантиқий мувофиқлаштириш усулларида фойдаланган ҳолда кредит олиш мақсадида гаров таъминотини баҳолаш амалиётини кўриб чиқамиз.

Гаров объектнинг якуний қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$K_{як} = K_{хар} * C_1 + K_{дар} * C_2 + K_{қиёс} * C_3 \quad (1)$$

бу ерда:

$K_{як}$  – гаров объектнинг якуний қиймати;

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

$C_1$ ,  $C_2$ ,  $C_3$  – ҳар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли солиштирма ўлчовлар.

Бунда қуйидаги шарт бажарилиши лозим:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

Автотранспорт воситаларини баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш қуйидаги жадвалда акс эттирилган (3-жадвал).

3-жадвал

### **Chevrolet «Lacetti» русумли автотранспорт воситасининг мувофиқлаштирилган баҳолаш натижаси<sup>14</sup>**

Ёндашувлар усули	Харажат ёндашуви (Кхар)	Даромад ёндашуви (Кдар)	Қиёсий ёндашув (Кқиёс)
Аниқланган қиймат	81 642 925	Қўлланилмади	83 804 914
<i>солиштирма ўлчов коэффициентларни топиш формуласи</i>	$C_1 = \frac{K_{зат}}{K_{зат} + K_{дох} + K_{срав}}$	$C_2 = \frac{K_{дох}}{K_{зат} + K_{дох} + K_{срав}}$	$C_3 = \frac{K_{ср}}{K_{зат} + K_{дох} + K_{срав}}$
Ўлчов коэффициентлари	$C_1 = 0,493$	$C_2 = 0$	$C_3 = 0,507$
Ўлчов қийматлари	40 288 028	<b>0</b>	42 450 017
<i>Мувофиқлаштириш қий-матини топиш формуласи</i>	$C_1 + C_2 + C_3$		
<b>Мувофиқлаштирилган қиймат</b>	<b>82 738 046</b>		

Бизга тақдим этилган маълумотларга асосан ҳисоб-китоб натижаларига кўра Chevrolet «Lacetti» русумли автотранспорт воситасининг кредит олиш мақсадидаги гаров қиймати 2017 йил 1 июль ҳолатига тавсия этилаётган баҳолаш қиймати 82 738 046 сўмдан иборат, дея баҳоланган.

Банк кредитлари гаров таъминоти сифатида кенг қўлланиладиган мулклардан бири шубҳасиз бино ва иншоотлардир. Шундан келиб чиққан ҳолда 2017 йилда нотурар жой биносини баҳолаш натижалари билан танишиб чиқамиз (4-жадвал).

<sup>14</sup> Жадвал «Баҳолаш ва консалтинг маркази» МЧЖ баҳолаш ташкилоти ҳисоботи асосида муаллиф томонидан тайёрланди.



**Нотурар жой биносини мувофиқлаштирилган баҳолаш натижаси<sup>15</sup>**

Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашув	Қиёсий ёндашув
<b>Олинган натижа</b>	682 812 979,18	2 389 752 956,07	1 796 013 947,77
<i>Оралиқ қозэффицентлар</i>	0,00	0,50	0,50
Ўлчов қиймати	0,00	1 194 876 478,04	898 006 973,88
<b>Умумий қиймати</b>	<b>2 092 883 451,92</b>		

Демак, Тошкент шаҳар, М. Улуғбек туманида жойлашган умумий ер майдони 321,0 кв.м ҳамда умумий қурилиш майдони 642,0 кв.м бўлган маъмурий бинони гаровга қўйиб кредит олиш мақсадида баҳолаш санасидаги бозор қиймати 2 092 883 452 сўмга тенг, дея топилган.

Бугунги кунда жаҳон амалиётида қимматли қоғозларни, хусусан акцияларни гаровга олиш орқали банк кредитлари ажратилиши кенг кузатилади. Шундан келиб чиққан ҳолда миллий амалиётда ҳам 2017 йилда акцияни гаров сифатида олиш учун амалга оширилган баҳолаш ҳисоботи натижаси билан танишиб чиқамиз (5-жадвал).

**Акциядорлик жамияти устав капиталини 100 фоиз ҳолатда баҳолаш натижалари<sup>16</sup>**

Ёндашувлар	Қиймат, сўм	Солиштирма улуш	Бозор қиймати, сўм
<b>Харажат ёндашуви</b>	487 910 576511	0,584	284 708 126,505
<b>Даромад ёндашув</b>	348 232 506 560	0,416	145 030 056,554
<b>Қиёсий ёндашув</b>	Қўлланилмади		
<b>Мувофиқлаштирилган қиймат, сўм</b>			<b>429 738 183 059</b>
<b>Яхлитланган қиймат</b>			<b>429 740,0</b>

Шундай қилиб, акциядорлик жамиятининг устав капиталини 100 фоиз ҳолатда баҳолаш натижаси 429 740,0 (тўрт юз йигирма тўққиз миллиард етти юз қирқ миллион) сўмдан иборат. Мазкур ҳолатда қиёсий ёндашувнинг қўлланилмаганлигини баҳолаш ташкилоти томонидан илгари бундай мулкни гаров мақсадида баҳолаш амалга оширилмаганлиги билан изоҳлашимиз мумкин.

Ўзбекистон банклари, жумладан, «Агробанк» АТБ нинг кредитлаш амалиётларида гаровга қўйилаётган таъминот унинг турига қараб бир неча хил қийматларда қабул қилинади (6-жадвал). Ажратилаётган кредитлар ҳамда банк кафолатлари бўйича (ипотека кредитлари бундан мустасно) гаровга олинган

<sup>15</sup> Жадвал «Баҳолаш ва консалтинг маркази» МЧЖ баҳолаш ташкилоти ҳисоботи асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

<sup>16</sup> Жадвал «Баҳолаш ва консалтинг маркази» МЧЖ баҳолаш ташкилоти ҳисоботи асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

мулкнинг турига қараб кредит ҳажмининг ёки кафолат суммасининг гаров қийматига нисбати қуйидагилар билан тавсифланади.

б-жадвал

### Гаровга қўйилаётган таъминот турларини гаров сифатида қабул қилишда баҳолаш мезонлари<sup>17</sup>

№	Мол-мулклар тури	Жорий бозор баҳоларида фоиз ҳисобида, фоизда
1	Кўчмас мулклар	60
2	Транспорт воситалари <sup>18*</sup> : а) Ўзбекистонда ишлаб чиқарилган транспорт воситалари: - ишлаб чиқарилган муддати 2 йилгача; - ишлаб чиқарилган муддати 3 йилгача; - ишлаб чиқарилган муддати 3 йилдан ошган. б) Чет эл ва МДХ давлатларида ишлаб чиқарилган транспорт воситалари <sup>19**</sup>	80 70 60 60
3	Ўзи юрар қишлоқ хўжалик техникаси ва қурилиш машиналари	60
4	Асбоб-ускуналар (дастгоҳлар, қурилмалар, технологик линиялар, ўзи юрмайдиган қишлоқ хўжалик техникаси)	0
5	Чет эл кредит линиялари орқали олинган товар-моддий бойликлар (лойиҳа амалга ошириладиган ишлаб чиқариш бино-иншоотлар билан бирга тақдим қилинганда)	70
6	Қимматбаҳо металллар ва тошлардан ясалган заргарлик буюмлари (лом нархида баҳоланганда)	90
7	Ер майдонларини ижарага олиш ҳуқуқлари (имтиёзли кредитларга)	60
8	ДҚҚ (давлат қимматли қоғозлари)	90-100
9	Омонат ва депозитлар (нақд пул, Агробанк ва бошқа банкларда сақланаётган омонат ва депозитлар – сўм, эркин айирбошланадиган валютада)	100
10	Суғурга компанияси ёки банклар кафолати	100

Юқорида келтирилган жадвал маълумотларидан кўриниб турибдики, банклар кредит таъминоти сифатида юқори ликвидли ва тез реализация қилинадиган таъминот турларини (кўчмас мулк, автомашина) қабул қилишни афзал кўрадилар. Ўз-ўзидан мазкур ҳолат ушбу мулкларни баҳолаш бозорининг ривожланишига туртки бўлди.

Айни вақтда банклар томонидан қабул қилинган кредитлар гаров таъминоти турлари қуйидаги жадвалда келтирилган (7-жадвал). Ушбу жадвалдан тижорат банкларида банк кредит гаровлари сифатида асосан юқори ликвидли мол-мулклар, хусусан турар жойлар, нотурар бино-иншоотлар, мол-мулклар мажмуи, автотранспорт воситалари олинаётганлигини кўришимиз мумкин.

<sup>17</sup> «Агробанк» АТБнинг 2017 йилга мўлжалланган кредит сиёсати маълумотлари асосида тайёрланди/[www.agrobank.uz](http://www.agrobank.uz).

<sup>18</sup> \*Транспорт воситалари гаровни фақат 3 йил муддатгача ажратиладиган кредитлар бўйича расмийлаштирилиши тавсия этилади.

<sup>19</sup> \*\*Чет эл, МДХ давлатларида ҳамда Ўзбекистонда ишлаб чиқарилиб, фойдаланиш муддати 10 йилдан ошган авто мото транспорт воситалари, қишлоқ хўжалик техникаси ва қурилиш машиналари ноликвид ҳисобланиб, кредит таъминоти сифатида гаровга олинмайди.

**Банк кредити учун гаровга қўйилган баҳоланган активлар турлари, фоизда<sup>20</sup>**

№	Банк кредити гарови турлари	Агробанк		Миллий банк		Ипотека банк		Саноатқурилиш банки	
		Миқдори (сони) бўйича	Даромади бўйича	Миқдори (сони) бўйича	Даромади бўйича	Миқдори (сони) бўйича	Даромади бўйича	Миқдори (сони) бўйича	Даромади бўйича
1	Тижорий кўчмас мулк	1,9	45,0	23,0	30,0	3,4	25,0	40	60
2	Турар жой	28,0	20,0	8,0	6,0	58,0	40,0	28	20
3	Тугалланмаган қурилиш	0,2	2,0	-	-	5,2	2,0	3	0,7
4	Ишлаб чиқариш ускуналари	0,6	4,0	10,0	20,0	3,6	4,0	15	10
5	Автотранспорт ва махсус техникалар	68,6	25,0	25,0	20,0	28,1	25,0	10	2
6	Мол-мулклар мажмуи	0,6	3,0	8,0	10,0	0,6	3,0	3	7
7	Бизнес	0,0	-	-	-	0,0	-	0	0
8	Товар-моддий захиралар	0,1	1,0	14,0	7,0	1,1	1,0	1	0,3
9	Номоддий активлар	0,0	-	-	-	0,0	-	0	0
10	Мол-мулкдан фойдаланиш ҳуқуқлари	0,0	-	12,0	7,0	0,0	-	0	0
11	Бошқа активлар	0,0	-	-	-	0,0	-	0	0

Кредит гаров таъминотини баҳолашни тегишли лицензияси бўлган баҳоловчи ташкилот ва баҳолаш малака сертификатига эга бўлган баҳоловчилар амалга оширади. Қуйидаги жадвалда Ўзбекистонда баҳолаш ташкилотлари ҳақида умумий маълумотлар келтирилган (8-жадвал).

8-жадвал

**2013-2017 йилларда Ўзбекистонда баҳолаш ташкилотлари ҳақида умумий маълумотлар<sup>21</sup>**

Йиллар	Баҳолаш ташкилотлари сони	Шундан:			Қўрсатилган хизматлар ҳажми, млрд сўмда	Тузилган шартномалар Сони	Бажарилган баҳолаш ҳисоботлари сони	Шундан:	
		Кўчар мулк баҳолаш	Кўчмас мулк баҳолаш	Бизнес қийматини баҳолаш				Гаров таъминотини баҳолаш ҳажми, млрд сўмда	Гаровни баҳолаш учун тузилган шартномалар Сони
2013	140	20	2	118	26,1	69 800	72 600	11,3	48 785
2014	154	26	2	126	32,3	73 572	78 103	11,7	51 754
2015	175	28	2	145	34,7	78 341	83 104	12,2	54 104
2016	183	26	2	155	37,1	82 576	91 693	12,6	56 363
2017	223	22	6	195	40,3	96 579	97 142	16,8	61 024

<sup>20</sup> Жадвал банк ҳисоботлари асосида муаллиф томонидан тайёрланди.

<sup>21</sup> Жадвал Давлат рақобат қўмитаси маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди

8-жавдал маълумотларидан кўриниб турибдики, таҳлил этилаётган даврда баҳолаш ташкилотлари сони 140 тадан 223 тага етган ёки шу даврда 1,6 баробарга ортган. Эътиборлиси шундаки, уларнинг деярли 90 фоизга яқини бизнес қийматини баҳолаш ташкилотлари ҳисобланади. Баҳолаш ташкилотларининг асосий фаолияти банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашга қаратилган бўлиб, 2013 йилда жами хизматларнинг 69,5 фоизи, 2017 йилда эса 62,8 фоизи шу хизматларга қаратилган.

Амалиётда банклар томонидан кредит гаров таъминоти сифатида олинган мол-мулклар бўйича тегишли равишда гаров реестри шакллантирилади. Гаров реестри хизматларидан ҳозирги кунда барча тижорат банклари, ломбардлар, микрокредит ташкилотлар, лизинг ташкилотлари ва жисмоний шахслар фаол тарзда фойдаланишмоқда.

Фикримизча, кўчар ёки кўчмас мулкларни банк кредитлари гаров таъминоти сифатида баҳолаш жараёнида вужудга келаётган камчиликларнинг асосийлари сифатида қуйидагиларни келтиришимиз мақсадга мувофиқ:

- банклар гаров таъминотини баҳолашнинг сифат ва самарадорлиги бўйича талабнинг юқори эмаслиги, шунингдек айрим ҳолларда берилаётган кредит бўйича ташқи босим ва аралашувнинг мавжудлиги ҳам кредитнинг гаров таъминоти бўйича қўйилаётган мол-мулкларни баҳолаш ишларининг сифати ва самарасига салбий таъсир кўрсатади;

- айрим баҳоланаётган объектларни баҳолашда қиёсий ёндашувини жорий этганда уларга ўхшашини топишнинг имконияти мавжуд эмас, бундай ҳолат кўпроқ асосий воситаларни баҳолаш жараёнида учрайди;

- маълумки кредит бўйича гаровга қўйилаётган объектларга баҳолаш ташкилотлари томонидан ўрнатилган баҳоларга 25-30 фоизгача дисконт қўлланилиши, шундан сўнг аниқланган суммасига нисбатан 80 фоиз даражасида кредит берилиши банкларнинг гаров таъминоти бўйича баҳолаш натижаларига бўлган қизиқишини унчалик оширмайди.

Диссертациянинг «**Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашни такомиллаштириш йўллари**» деб номланган учинчи бобида хорижий амалиётда банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашни ташкил этишнинг ўзига хос хусусиятлари, миллий амалиётда банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашдаги муаммолар ва уларни бартараф этиш масалалари бўйича илмий натижалар олинган ва боб бўйича хулосаларда ўз аксини топган.

Халқаро амалиётда кредитнинг гарови таъминоти сифатида қимматли қоғозлар кенг доирада қўлланилади. Агар гаровга қўйилган қимматли қоғоз ҳужжатли бўлса, банк уни закалад сифатида кредит берилган муддат давомида сақлаш учун қабул қилади. Кредит учун закалад сифатида олинган қимматли қоғозни баҳолаш кўп меҳнат талаб қилмасда, бироқ уни кредит таъминотининг гарови сифатида олиниши анчагина рискли ҳисобланади.

Гаровга олинаётган акцияларни баҳолаш жараёнида қуйидагиларга эътибор қаратилади:

- акция устав капитали таркибида қандай улушга эга бўлишидан қатъий назар баҳоланади;

- айрим ҳолларда кредитнинг гаров таъминоти сифатида 20 % дан ортиқ акциялар олинадиган бўлса, корхона директорлар кенгашининг бу бўйича ижобий қарори қабул қилинади;

- банк акциядорнинг акциядорлар реестрида мавжудлигини тасдиқловчи қайд қилиш китобидан кўчирмани талаб этади;

- акциялар гаровга қўйилгандан кейин компания ёки банкнинг тегишли ҳисоб варағида депонентланади. Бу депозитар томонидан бериладиган кўчирмада акс эттирилади.

Халқаро амалиётда банк кредитлари бўйича айланмадаги товарларни гаровга қўйиш кенг қўлланилади. Бундай ҳолатда компанияга товарларни сотиш бўйича чегара жорий этилмаган бўлиши ҳамда корхона мустақил равишда товар, хом-ашё, материаллар ва бошқа активларини сотиш ва сотиб олиш ҳуқуқига эга бўлиши зарур. Шунингдек, ликвидлиги кўзда тутилган даражадан ўзгармаслиги, яъни пасаймаслиги керак.

Умумий ҳолда таъкидлаш мумкинки, хорижий амалиётда банк кредитлари гаров таъминоти сифатида кўчар ва кўчмас мулк, молиявий активлар, интеллектуал мулк кабилар кенг қўлланилишига гувоҳ бўлиш мумкин.

Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш юқорида таъкидланганимиздек, аниқ механизмларга асосланади. Бунда кўчмас мулк, кўчар мулк, қишлоқ хўжалигида келгуси ҳосил, молиявий актив, интеллектуал мулк кабиларни гаров мулки сифатида баҳолаш ҳам умумий, ҳам алоҳида хусусиятларга эга. Шундан келиб чиққан ҳолда банк кредитлари мақсадида гаров сифатида баҳолаш амалиётлари ҳам ўзаро фарқ қилувчи механизмларга эга ҳисобланади. Юқоридагилар асосида қуйида кредит мақсадларида қишлоқ хўжалигида бўлғуси ҳосилни гаров сифатида баҳолаш ҳамда корпоратив облигацияларни гаров сифатида баҳолаш механизмлари хусусида тўхталиб ўтамиз.

Тижорат банклари томонидан фермер хўжаликларида бўлғуси ҳосилни гаровга олган ҳолда кредит бериш амалиётида бўлғуси ҳосилни баҳолаш ва қишлоқ хўжалиги маҳсулотларнинг келгусидаги миқдори қарз олувчи томонидан сўнгги уч йилда қўлга киритган ҳосилнинг миқдори тўғрисидаги далиллар; қишлоқ хўжалиги фаолиятини тартибга солувчи ҳамда назорат қилувчи давлат органи томонидан аниқ ҳудуд, яъни гаровга қўйилиши режалаштирилаётган ҳосил етиштириладиган майдон жойлашган ҳудуд бўйича кутилаётган ҳосилдорлик даражаси; қишлоқ хўжалиги экинлари бўйича қарз олувчи томонидан тақдим этилган технологик харита асосида аниқланиши мумкин.

Аниқ майдон бўйича эҳтимолий гаров миқдори қуйидагича аниқланади:

$$V_z = H \times S \times 0,1$$

Бу ерда,  $V_z$  – келгусидаги қишлоқ хўжалиги ҳосили миқдори (тоннада);

$H$  – қишлоқ хўжалиги ўсимликларининг ҳосилдорлик даражаси, бунда ушбу кўрсаткич қарз олувчи томонидан тақдим этилган 3 йиллик ҳосилдорлик даражаси бўйича кўрсаткичларининг минимал миқдorigа мос бўлиши керак.

Шу билан бир қаторда, ҳосил майдони жойлашган худуднинг ўртача ҳосилдорлик даражасидан ошмаслиги лозим (центнер/гектар);

$S$  – майдон ҳажми (гектар);

0,1 – центнерни тоннага ўтказувчи кўрсаткич

Энди эса банк кредитлари ажратишда корпоратив облигацияларни гаров объекти сифатида баҳолаш механизмига эътибор қаратамиз. Мамлакатимизда айни пайтда қимматли қоғозлар бозорининг ривожланаётганини инобатга оладиган бўлсак, яқин ўн йилликда молиявий активлар, яъни акция, облигация ва шу каби қимматли қоғозларга бўлган талаб юртимизда ҳам ошиши табиий ҳисобланади. Аксарият ривожланган ҳамда ривожланаётган мамлакатлар амалиётига назар ташлайдиган бўлсак, молиявий активлар ҳам банк кредитлари учун гаров сифатида қабул қилинмоқда. Бунда дастлаб облигациянинг жорий баҳосини аниқлаб олиш талаб этилади. Шунингдек, молиявий активларни баҳолашда инфляция билан боғлиқ ҳисоблашлар, эмитент банкротлик rischi, молиявий барқарорлик даражаси ва бошқаларга эътибор қаратилади.

Корпоратив облигация эмитенти инқирозга учраса облигация эгаси ўз маблағини қайтариб ола олмаслиги ҳам мумкин, шу сабабдан облигацияларни гаров сифатида тақдим этишдан аввал, унинг эмитентининг инқирозга ёки банкротликка учраш эҳтимолини аниқловчи модел орқали ҳисоблаб чиқиш мақсадга мувофиқ бўларди. Бунда, жаҳон амалиётида кенг қўлланиладиган модел Altman's Bankruptcy Prediction Model<sup>22</sup> дан фойдаланиш тавсия этилади.

Корпоратив облигациялар бир йилдан ортиқ муддатга эга бўлиб, қарз мажбуриятини ифодалайди. Корпоратив облигацияни сотиб олган инвестор сўндирилиш муддати (maturity date)га қадар ҳар йили белгиланган фоиз ставка (coupon rate) бўйича фоиз тўловларини олиб туради ва муддати тугагандан сўнг номинали бўйича сўндирилади.

Облигациянинг жорий қиймати (PV) қуйидагича аниқланади:

$$PV = \frac{CP}{1+r} + \frac{CP}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CP}{(1+r)^n} + \frac{FV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

Бу ерда,

PV – облигациянинг жорий қиймати;

CP – облигация учун бериладиган йиллик фоиз тўлови;

FV – облигациянинг номинал баҳоси;

r – дисконт ставка;

n – йиллар сони;

Ушбу формула орқали облигациянинг бозор баҳосини топишимиз учун дисконт ставкани тўғри танлашимиз лозим.

Облигациянинг бозор баҳосини топиш учун дисконт ставка қуйидагича аниқланади<sup>23</sup>:

$$rd = r^* + RP \quad (3)$$

<sup>22</sup> Shariq Mohammed, Bankruptcy Prediction by Using the Altman Zscore Model in Oman: A Case Study of Raysut Cement Company SAOG and its subsidiaries, Australasian Accounting, Business and Finance Journal, Volume 10 | Issue 4 Article 6, page 73.

<sup>23</sup> Eugene F. Brigham, Michael C. Ehrhardt Financial Management: Theory and Practice. Fifteenth Edition. 2017. 1180 pages. ISBN: 978-1-305-63229-5

Бу ерда:

rd – қарз бўйича кутилаётган даромадлиқ даражаси;

r\* – реал рисксиз фоиз ставка;

RP-риск премиум/мукофоти

Рисксиз фоиз ставка сифатида биз қайта молиялаштириш ставкасини олишимиз мумкин яъни ҳозирда 14%, риск мукофотини эса 3% га тенг деб оламиз. Ривожланаётган мамлакатлар иқтисодиётида облигациялар учун риск мукофотлари [0:5%] оралиқда бўлади<sup>24</sup>.

Корхоналарнинг тўловга лаёқатлилиқ даражасини аниқлаш бўйича Альтман Z score модели:

$$Z = 6.56X_1 + 3.26X_2 + 6.72X_3 + 1.05X_4 \quad (4)$$

Бунда,

$X_1$  = айланма капитал/ жами активлар

$X_2$  = тақсимланмаган фойда/жами активлар

$X_3$  = солиқ ва бошқа фоизлар тўлангунга қадар фойда/жами активлар

$X_4$  = Хусусий капиталнинг баланс қиймати / жами мажбуриятлар

Z кўрсаткичи 2,6 дан юқори бўлса ушбу корхона молиявий барқарор ҳисобланади, 1,8 дан паст бўлса корхонанинг молиявий ҳолати нобарқарор ҳамда яқин бир йил ичида инқирозга учраш эҳтимоли жуда юқори ҳисобланади, 1,8-2,6 оралиғидаги Z кўрсаткичига эга бўлган корхоналарда кейинги икки йил мобайнида инқирозга учраш эҳтимоли ўртача бўлади.

«Ўзавтосаноат» АЖнинг молиявий ҳолатини Альтманнинг банкротлиқни башорат қилиш модели орқали баҳолаймиз (9-жадвал).

9-жадвал

### Альтманнинг Z кўрсаткичи ҳисобланиши<sup>25</sup>

№	Кўрсаткичлар	Миқдори
1.	Айланма капитал	1 088 755 123
2.	Тақсимланмаган фойда	535 076 699
3.	Солиқ ва бошқа фоизлар тўлангунга қадар фойда	165 205 519
4.	Хусусий капиталнинг баланс қиймати	761241365
5.	Жами мажбуриятлар	212 555 405
6.	Жами активлар	3 726 582 991
7.	$X_1$ =Айланма капитал / жами активлар	0,29216
8.	$X_2$ =Тақсимланмаган фойда / жами активлар	0,14358
9.	$X_3$ = Солиқ ва бошқа фоизлар тўлангунга қадар фойда / жами активлар	0,04433
10.	$X_4$ =Хусусий капиталнинг баланс қиймати/ жами мажбуриятлар	3,58138
11.	Альтманнинг Z кўрсаткичи	6,44

Облигацияни бозор қийматини топиш учун 17%ни дисконт ставка сифатида оламиз.  $rd=14\%+3\%=17\%$ .

<sup>24</sup> <http://www.osenchik.ru> - барча турдаги активларни баҳолаш бўйича маълумотлар сайти

<sup>25</sup> «Ўзавтосаноат» АЖнинг 2016 йил учун бухгалтерия баланси ҳамда АЖнинг Корпоратив облигациялар эмиссияси бўйича 22.05.2017 даги №3 қарори.

$$PV = \frac{90\,000}{1+0,17} + \frac{90\,000}{(1+0,17)^2} + \frac{90\,000}{(1+0,17)^3} + \frac{90\,000}{(1+0,17)^4} + \frac{90\,000}{(1+0,17)^5} + \frac{1\,000\,000}{(1+0,17)^5} = 828\,569,7$$

Хулоса қиладиган бўлсак, 1 000 000 сўмлик облигациянинг бозор баҳосини 828 569,7 сўм деб баҳолашимиз мумкин. Бу ерда инобатга олиниши зарур бўлган сўнгги омил эмитентнинг молиявий барқарорлик ҳолати ҳисобланади. Альтман моделига асосланган ҳолда дефолт rischi эҳтимолини ҳисоблаш қуйидагича тавсия этилади<sup>26</sup>

$$\text{Дефолт rischi бўйича дисконт ставка} = \frac{100\%}{\text{Алтманнинг } Z \text{ кўрсаткич миқдори}} \quad (5)$$

Агарда эмитентнинг  $Z$  кўрсаткичи 6,44 га тенг бўладиган бўлса, дефолт rischi бўйича дисконт ставка  $100\%/6,44 = 15,53\%$ га тенг бўлади.

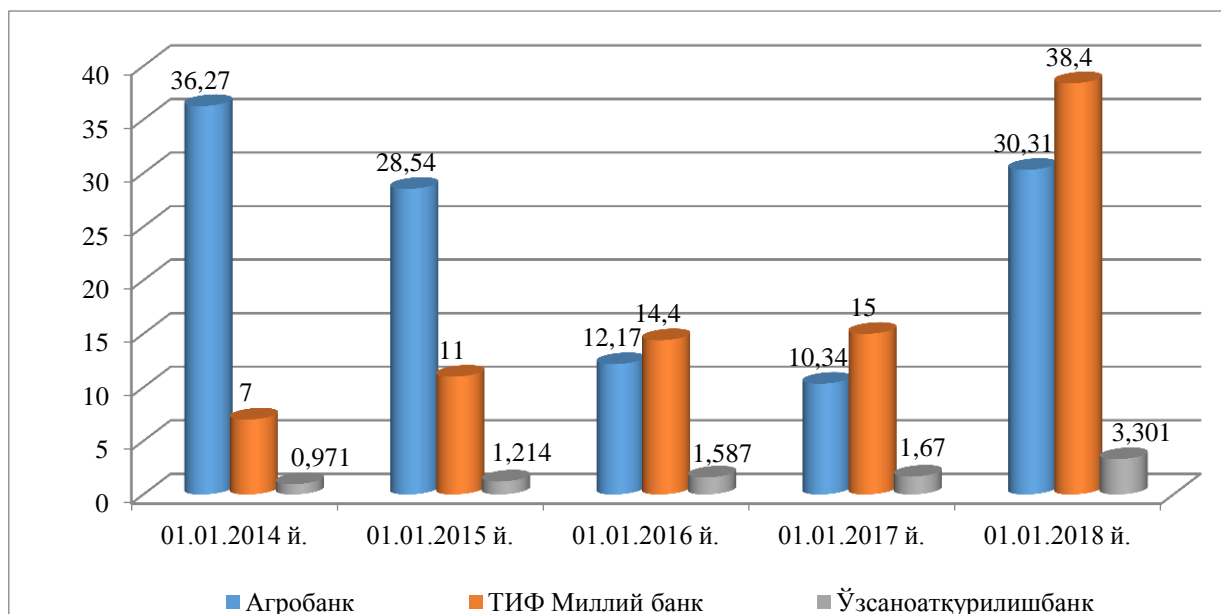
$$\text{Якуний баҳо} = \text{Бозор баҳоси} - \text{Бозор баҳоси} * \left( \frac{\text{Дефолт rischi бўйича дисконт ставка}}{100\%} \right)$$

$$\text{Якуний баҳо} = 828\,569,7 - 828\,569,7 * \left( \frac{15,53}{100} \right) = 699\,892,8$$

Яхлитлайдиган бўлсак, якуний баҳо 700 000 сўмга тенг.

Юқорида келтирилган методика асосида қимматли қоғозларни, хусусан корпоратив облигацияларни баҳолаган ҳолда гаров сифатида қабул қилиш миллий амалиётимиз учун аҳамиятга эга ҳисобланади.

Республикамызда банк кредитларининг гаров таъминоти билан боғлиқ муаммолар ўрганилганда биринчи навбатда муаммоли кредитлар масаласи кун тартибига чиқади. Реал ҳолатда муаммоли кредитлар миқдори тебранувчан. Буни қуйидаги расмда АТБ Агробанк, ТИФ Миллий банк ва Ўзсаноатқурилишбанклари мисолида кўриш мумкин (2-расм).



**2-расм. Акциядорлик тижорат банклариди муаммоли кредитлар динамикаси, млрд. сўмда<sup>27</sup>**

<sup>26</sup> Формула муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

<sup>27</sup> Расм акциядорлик тижорат банклари маълумотлари асосида муаллиф томонидан тузилди.



Юқорида келтирилган расм маълумотларидан кўришимиз мумкинки, АТБ Агробанкда муаммоли кредитлар 2014 йилда кескин юқори бўлганлиги ва 2017 йилга қадар пасайиш тенденциясига эга, лекин 2018 йилга келиб ўсиш кузатилган. Ташқи иқтисодий фаолият миллий банкида эса ушбу ҳолат мунтазам ўсиш тенденциясига эга. Шунингдек, Ўзсаноатқурилишбанкда эса, муаммоли кредитлар миқдори ўсиш тенденциясига эга бўлса-да, бошқа банкларга нисбатан паст эканлигига гувоҳ бўлиш мумкин.

Амалиётда банкнинг муаммоли кредитини гаров таъминоти ҳисобидан сўндириш зарурияти туғилганда уни сотиш билан боғлиқ муаммо долзарб масалалардан биридир. Шундан келиб чиққан ҳолда гаров таъминоти сифатида белгиланган мулклар бўйича гаров портфели диверсификацияси масаласига устуворлик бериш талаб этилади.

Банклар муаммоли кредитларни гаров таъминоти ҳисобидан қайтариш жараёнини соддалаштириш мақсадга мувофиқ. Баъзи пайтларда ушбу жараён, жуда узоқ муддатга чўзилиб кетади, бордию кредит олган шахс бу масала бўйича судга рад аризаси билан мурожаат қилса масала яна ҳам мураккаблашади. Фикримизча, банкларнинг кредити бўйича муаммоли вазиятни гаров таъминоти ҳисобидан қоплаш зарурияти вужудга келганда, банк уни тўғридан-тўғри аукционда сотиш ҳуқуқини берувчи тартибни Ўзбекистон Республикасининг «Гаров тўғрисида», «Ипотека тўғрисида», «Фуқаролик кодекси» ва бошқа меъёрий ҳужжатларда белгилаб қўйилиши мақсадга мувофиқ.

Айрим ҳолларда банкларнинг кредити бўйича қўйилаётган кўчар ёки кўчмас мулклар расмийлик учун баҳоланиши ҳам учраб туради. Натижада, баҳолаш ташкилоти томонидан баҳоланган мулкнинг амалиётдаги реал баҳоларга тўғри келмаслиги оқибатида кредит рискларининг ошишига олиб келади. Бундан ташқари банк кредитининг гарови сифатида баҳоланган объектнинг маънавий жиҳатдан фойдалилик даражасини йўқотиши натижасида баҳосининг пасайиши муаммоли кредитни қоплаш имкониятини бермайди. Шундан келиб чиққан ҳолда гаров мулкнинг маънавий ва жисмоний эскиришини баҳолаш жараёнида эътибордан қочирмаслик лозим бўлади.

Навбатдаги муаммо баҳолаш жараёнида банкнинг масъул ходимини иштирок этмаслиги оқибатида таъминот баҳосининг ошириб кўрсатилишидир. Бу каби ҳолатлар асосан кредит олувчининг ташаббуси билан кузатилади. Таҳлиллар ва ўрганишлар натижаси шуни кўрсатмоқдаки, ривожланган мамлакатлар банк кредитининг гаров таъминотини баҳолаш жараёнида банкнинг масъул ходимлари бевосита иштирок этади. Бундай ҳоллар ҳатто баҳолаш жараёнини ташкил этиш билан боғлиқ бўлган уч томонлама шартнома тузиш орқали амалга оширилади. Бунинг ижобий томони шундаки, банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш жараёнидан манфаатдор шахс сифатида унинг ҳаққоний амалга оширилиши устидан тегишли назоратни олиб боради ва баҳолаш жараёнида тегишли хулоса ҳамда тавсиялар билан иштирок этади. Бундан ташқари, вақти келиб гаров таъминоти ҳисобидан муаммоли кредитни қоплаш зарурияти пайдо бўлганда вужудга келган зиддиятлар бўйича

баҳоловчи ташкилот ва баҳоловчига нисбатан кўшимча эътирозларнинг олди олинади.

Айни вақтда хорижий давлатлардан технология ва ускуналар жалб қилиш учун кредит маблағлари (линиялари) ажратишга мамлакатимиздаги тижорат банклари томонидан устувор даражада эътибор қаратилмоқда. Бунда аксарият кредитлар валютада ажратилиши ҳам кузатилмоқда. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 2 сентябрдаги «Валюта сиёсатини либераллаштириш бўйича биринчи навбатдаги чора-тадбирлар тўғрисида»ги ПФ-5177-сон Фармони ижроси асосида валюта конвертацияси жорий этилган бўлсада хорижий валютадаги кредитлар амалиётида кредит олувчиларнинг экспорт шартномалари ва тушумларини баҳолаш муҳим ҳисобланади. Агар жисмоний ва юридик шахсларнинг валютада оладиган даромад манбаалари бўлмаса уларга ҳар қандай ҳолатда ҳам мамлакат тижорат банклари валютада кредит бермасликлари зарур.

Бугунги кунда мамлакатимизда қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини етиштирувчилар учун ҳам кенг доирада банк кредитлари ажратиб келинмоқда. Бунда гаров сифатида алоҳида келгуси ҳосил олинаётганлиги, маълум ҳолатларда кредитни қайтариш муддати ҳосил етиштириш муддати билан боғлиқ эмаслиги кредитлар қайтиши билан боғлиқ муаммоларни юзага келтирмоқда. Шундан келиб чиққан ҳолда хусусий қишлоқ хўжалиги маҳсулотлар етиштирувчилар учун келгуси ҳосилни гаровга қўйиш орқали кредитлаш амалиётини ҳосилни етиштириш билан боғлиқ даврийлик асосида босқичма-босқич амалга ошириш ва бунда суғурта компаниялари томонидан рисклиликни баҳолаш лозим, деб ҳисоблаймиз.

Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашнинг аниқ методи ва ёндашувининг мавжуд эмаслиги билан боғлиқ муаммо ҳам кун тартибидаги масалалардан биридир. Баҳоловчи ташкилотлар банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашда кўчар ва кўчмас мулкларни баҳолашнинг умумий ҳолатда қўлланиладиган метод ва ёндашувларидан фойдаланади. Хусусан, банк кредитларининг гаров таъминоти бўйича қабул қилинган кўчар ёки кўчмас мулклар баҳоланганда улар бўйича ўрнатилган баҳолар кредит берилган давр давомида ўзининг долзарблигини йўқотмаслиги лозим бўлади.

Хулоса қилиб айтганда, банк кредитларини баҳолаш жараёни ва уни амал қилиши билан боғлиқ қатор ижобий натижалар билан бирга, айрим муаммолар мавжудки, уларни ўз вақтида ҳал этилиши мазкур муносабатларнинг самарадорлигини янада оширишга хизмат қилади.

## ХУЛОСА

Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш доирасида амалга оширилган ўрганишлар ва тадқиқотлар натижасида қуйидаги илмий-назарий хулосалар шакллантирилди:

1. Хорижий мамлакатларда гаров таъминотини, шу жумладан, банк кредити гаров таъминотини баҳолаш, уларга таъсир қилувчи омилларни таъсири бўйича кўп йиллик назарий ва амалий илғор тажриба тўплаган. Ушбу

давлатларнинг илғор тажрибалари ва қонунчилигини ўрганиш ҳамда уларни мамлакатимиз банк амалиётига қўллаш муҳим амалий аҳамият касб этади.

2. Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш – банкдан кредит олиш мақсадида кредит олувчи томонидан тақдим этилган мулкнинг реал баҳосини баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш ёндашувлари асосида аниқлашга қаратилган фаолиятидир.

3. Банк кредити гаров таъминоти сифатида қабул қилинаётган ҳолда мулкнинг бозор баҳоси муҳим ҳисобланади, айнан шу жараён банкларнинг кредити бўйича қўйилаётган гаров таъминотини баҳолашнинг заруриятини вужудга келтиради. Банк кредити бўйича гаров таъминотини баҳолашда банк (мамлакатимиз баҳолаш амалиётида банклар иштироки мавжуд эмас), кредит олувчи (унинг гаровга қўйган кўчар ва кўчмас мол-мулки) ва мустақил баҳоловчи ташкилот иштирок этади.

4. Банк кредити гаров бўйича гаров таъминотининг баҳоси нафақат баҳоловчи ташкилотнинг ушбу бозордаги мавқеи ёки баҳоловчи мутахассисларнинг тажриба ҳамда билимларига, балки мамлакатдаги ижтимоий-иқтисодий ҳолат, ташқи ва ички молиявий сиёсат, миллий иқтисодиётнинг рақобатбардошлиги ҳамда турли шаклдаги бозорлардаги баҳоларнинг барқарорлиги каби қатор омиллар таъсир қилади.

5. Банк кредити таъминотини баҳолашда баҳолашнинг бозор муҳити, мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи ва мулкдан фойдаланиш билан боғлиқ тамойиллари муҳим ҳисобланади ҳамда уларни эътиборга олиш мақсадга мувофиқдир.

6. Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашда харажат, даромад ва қиёсий ёндашувлар қўлланилади. Бунда максимал даражада барча ёндашувлар қўлланилиши мақсадга мувофиқ саналади.

7. Корпоратив облигациялар гаров сифатида қабул қилинганда эмитентнинг молиявий ҳолатини прогнозлаш лозим. Бунинг учун Альтманнинг Z score моделидан фойдаланиш тавсия этилади.

Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш доирасида диссертация ишимиз юзасидан амалга оширилган тадқиқот натижаларига асосланган ҳолда, қуйидаги илмий-назарий таклиф ва амалий тавсиялар ишлаб чиқилди:

1. «Гаров тўғрисида»ги Қонунга банк кредити гарови сифатида қўйилаётган кўчар ёки кўчмас мулкни баҳолашнинг зарурлиги ҳақидаги алоҳида модда киритиш мақсадга мувофиқ. Бу, ўз навбатида, банк кредитлари ва гаров муносабатларини самарали тартибга солиш имконини беради.

2. «Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш» тушунчасига «банкдан кредит олиш мақсадида кредит олувчилар томонидан тақдим этилган мулкнинг реал баҳосини (бозор қийматини) баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш ёндашувлари асосида аниқлашга қаратилган фаолияти» сифатида муаллифлик илмий таърифи шакллантирилди.

3. Технологик ускуналар сотиб олиш учун хорижий валютада ажратилаётган кредитлар бўйича гаров таъминоти сифатида ускунани олиш билан бирга экспорт операцияларини ва шартномаларини ҳам ҳисобга олиш ўринлидир.

4. Банк кредитлари бўйича транспорт воситалари, машина ва ускуналар гаров сифатида қабул қилинганда гаров рискинни камайтириш мақсадида амортизация муддатини ҳисобга олиш керак. Бу эса мазкур активларнинг реал қийматини аниқлаш имконини беради.

5. Хусусий кишлок хўжалиги маҳсулотларини етиштирувчилар учун келгуси ҳосилни гаровга қўйиш орқали кредитлаш амалиётини ҳосилни етиштириш билан боғлиқ даврийлик асосида босқичма-босқич амалга ошириш ва бунда суғурта компаниялари томонидан риск даражасини баҳолаш мақсадга мувофиқдир.

6. Қисқа муддатди кредитлаш амалиётида юқори ликвидли қимматли қоғозларни ҳам гаров объекти сифатида қабул қилишни йўлга қўйиш лозим. Хусусан, бу ерда асосий эътибор Ҳукуматнинг қисқа муддатли мажбуриятлари, Марказий банкнинг ва хўжалик юрутувчи субъектларнинг корпоратив облигацияларига қаратилиши лозим.

7. Банк кредитлари бўйича гаров рискинни пасайтириш мақсадида гаров активлари портфелида юқори ликвидли активларга алоҳида эътибор қаратиш, шунингдек бозор баҳоси кескин ўзгарувчан бир хил турдаги гаров активлари ҳажмини ошиб кетмаслиги устидан назоратни амалга ошириш лозим. Бу ҳолат банк тизимида муаммоли кредитларнинг олдини олишга, кредитларнинг ўз вақтида қайтишига, банкларнинг молиявий ҳолати барқарорлашувига хизмат қилади.

8. Банк кредитлари бўйича гаров таъминоти сифатида қабул қилинаётган активларни, хусусан, транспорт воситалари, машина-ускуналар, бино ва иншоотларни баҳолашда жорий ва кутилаётган инфляция даражасини инобатга олиш илмий жиҳатдан асосланди. Бу эса, гаров таъминоти сифатида олинган объектнинг реал баҳосини аниқлашда муҳим омил хизмат қилади.

**УЧЕНЫЙ СОВЕТ DSc.27.06.2017. I.17.01 ПО  
ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЕНОЙ СТЕПЕНИ ДОКТОРА НАУК  
ПРИ ТАШКЕНТСКОМ\_ФИНАНСОВОМ ИНСТИТУТЕ**

---

**ТАШКЕНТСКИЙ ФИНАНСОВЫЙ ИНСТИТУТ**

**АБДИКАРИМОВА ДИНАРА РУСТАМХАНОВНА**

**ПУТИ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ  
ЗАЛОГОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ БАНКОВСКИХ КРЕДИТОВ**

**08.00.07 – Финансы, денежное обращение и кредит**

**АВТОРЕФЕРАТ  
диссертации доктора философии (PhD) по экономическим наукам**

**ТАШКЕНТ – 2018**

**Тема диссертации доктора философии (PhD) по экономике зарегистрирована в Высшей аттестационной комиссии при Кабинете Министров Республики Узбекистан за № В2018.3.PhD/Iqt379.**

Диссертация выполнена в Ташкентском финансовом институте.

Автореферат диссертации на трех языках (узбекский, русский, английский (резюме)) размещен на веб-сайте Научного совета ([www.tfi.uz](http://www.tfi.uz)) и Информационно-образовательном портале «ZiyoNet» ([www.ziynet.uz](http://www.ziynet.uz)).

**Научный руководитель:** **Джабриев Акбарали Нормурадович**  
доктор экономических наук, профессор

**Официальные оппоненты:** **Жумаев Нодир Хосиятович**  
доктор экономических наук, профессор

**Йулдошев Олим Абдураимович**  
кандидат экономических наук, доцент

**Ведущая организация:** **Ташкентский государственный экономический университет**

Защита диссертации состоится «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года в \_\_\_\_ часов на заседании Научного совета DSc.27.06.2017.I.17.01 при Ташкентском финансовом институте. По адресу: 100000, г. Ташкент, улица Амира Темура, дом 60А. Тел.: (99871) 234-53-34, факс: (99871) 234-11-48; e-mail: [admin@tfi.uz](mailto:admin@tfi.uz).

С диссертацией доктора философии (PhD) можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского финансового института (зарегистрирована за № \_\_\_\_). По адресу: 100000, г. Ташкент, улица Амира Темура, дом 60А. Тел.: (99871) 234-53-34, факс: (99871) 234-11-48; e-mail: [admin@tfi.uz](mailto:admin@tfi.uz).

Автореферат диссертации разослан «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года.

(реестр протокола рассылки №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года.)

**Н.Х. Хайдаров**

Председатель Научного совета по присуждению учёных степеней, д.э.н., профессор

**С.У. Мехмонов**

Учёный секретарь Научного совета по присуждению ученых степеней, д.э.н., профессор

**Ж.И. Каримкулов**

Председатель Научного семинара при Научном совете по присуждению ученых степеней, к.э.н., доцент

## **ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора философии (PhD))**

**Актуальность и востребованность темы диссертации.** Международная банковская система оказывает непосредственное влияние на процесс обеспечения финансовой стабильности, повышения качества активов и управления рисками, в процессе оценки залогового обеспечения кредитов. В последние годы в некоторых зарубежных банках ощутимый рост доли проблемных кредитов, усиление требований к ликвидным средствам, полное использование реальных инструментов покрытия возможных убытков по кредитам создают необходимость совершенствования практики оценки залогового обеспечения банковских кредитов<sup>1</sup>. На сегодняшний день важное значение имеют исследования таких вопросов, как низкое качество оценки залогового обеспечения кредитов в мире, отсутствие единых критерий оценки, несоответствие требованиям практики современной кредитной системы, некомпетентность оценщиков и оценочных компаний. В результате мирового финансово-экономического кризиса, а также долгового кризиса в Европе (European Sovereign Debt Crisis) наблюдается тенденция роста в практике использования залогов для обеспечения финансовых операций и банковских кредитов. Если до 2007 года 60 процент оборотов в европейских рынках были обеспечены залогом, то к 2015 году этот показатель достиг 90 процент<sup>2</sup>. Это стало причиной повышения требований и усиления внимания к оценке объектов залога.

В развитых государствах, в частности в США и ряде европейских стран, совершенствование практики кредитования на основе обеспечения залогом, считается одним из основных направлений для активного изучения этого процесса. Причиной этому могут быть активность банков на международных финансовых рынках, а также кредитные кризисы за последние годы. В исследованиях отдельное внимание уделяется вопросам повышения финансовой стабильности коммерческих банков в международной практике, определения достоверности состояния финансовой задолженности, управление рисками в оценочной деятельности, совершенствование процессов кредитования связанной с ценными бумагами в кредитных отношениях, повышения достоверности практики управления залогами, учета потерь в случае банкротства контрагента, оценки степени риска залога путем эконометрического моделирования при определении стоимости в период погашения кредита залогового объекта. К приведенным вопросам серьезное внимание уделяется и в требованиях Базельского комитета по банковскому контролю<sup>3</sup>.

На сегодняшний день одной из основных проблем справедливой оценки залогового обеспечения в банковской системе Узбекистана является,

---

<sup>1</sup> International Financial Statistics. IMF, July 2007. -1036 p.

<sup>2</sup> European Central Bank Working Paper Series, On collateral: implications for financial stability and monetary policy, No 2107 / November 2017.

<sup>3</sup> Enhancements to the Basel II framework. July 2009. <https://www.bis.org/publ/bcbs157.pdf>; Basel III: Finalising post-crisis reforms. December 2017. <https://www.bis.org/bcbs/publ/d424.pdf>.

совершенствование практики оценки объектов залога, избежание административных подходов в оценке кредитного обеспечения, улучшение конкурентной среды оценочных компаний, справедливая оценка кредитного обеспечения, при непогашении кредита своевременная продажа объектов залога, привлечение опытных и квалифицированных специалистов при оценке залогового имущества, совершенствование организационно-правовой основы оценки кредитного обеспечения. В Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017-2021 годах определена задача «углубления реформирования и обеспечение устойчивости банковской системы, уровня капитализации и депозитной базы банков, укрепление их финансовой устойчивости и надежности, дальнейшее расширение кредитования перспективных инновационных проектов, а также субъектов малого бизнеса и частного предпринимательства»<sup>4</sup>. Возложены также задачи обеспечения ликвидности банков, эффективного управления банковскими рисками, совершенствования методологии оценки залогового обеспечения банковских кредитов, в том числе необходимость совершенствования законодательной системы.

Данное диссертационное исследование в определенной степени служит осуществлению задач, определенных в Указах Президента РУз. № УП-5308 от 22 января 2018 г. «О государственной программе по реализации Стратегии действий по пяти приоритетным направлениям развития Республики Узбекистан в 2017-2021 годах» в «Год поддержки активного предпринимательства, инновационных идей и технологий», УП-5177 от 2 сентября 2017 г. «О первоочередных мерах по либерализации валютной политики», Постановлений Президента РУз. № ПП-3270 от 12 сентября 2017 г. «О мерах по дальнейшему развитию повышению устойчивости банковской системы Республики», № ПП-3620 от 23 марта 2018 г. «О дополнительных мерах по повышению доступности банковских услуг», № ПП-3764 от 1 июня 2018 г. «О мерах по дальнейшему развитию рынка оценочных услуг, и других нормативно-правовых документах этой сферы.

**Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий в республике.** Данное диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологий республики «I-Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

**Степень изученности проблемы.** Вопросы теоретических сторон методов оценивания и их внедрения в практику освещены в научных трудах зарубежных и отечественных учёных экономистов: А.Грязнова, М.Федотова, В.Попков, Е.Евстафьева, В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова, Г.Микерин, Н.Павлов,

---

<sup>4</sup> Указ Президента Республики Узбекистан от 7 февраля 2017 г., № УП-4947 «О стратегии действий по дальнейшему развитию Республики Узбекистан».



С.Валдайцев, Б.Абдукаримов, Б.Ходиев, Б.Беркинов, А.Кравченко, Д.Истамов, Ю.Гранаткин, М.Мухаммедов, Э.Хожиев и др.<sup>5</sup>.

Исследования касательно вопросов оценки залогового обеспечения банковских кредитов можно проследить в научных трудах зарубежных учёных: Ф.Мишкин, Кент Маттьюс, М.Гиулиодори, И.Лаврушин, Г.Белоглазова, Л.Кроливецкая, О.Мосолова<sup>6</sup>, из отечественных учёных: Ш.Абдуллаева, Т.Коралиев, У.Азизов и А.Омонов<sup>7</sup>. В тоже время отдельного исследования касательно вопросов оценки залогового обеспечения банковских кредитов в нашей стране не осуществлено, что и определяет актуальность данной диссертационной работы.

**Связь темы диссертации с научно-исследовательскими работами высшего учебного заведения, где выполнено диссертация.** Диссертационное исследование выполнено в рамках плана научно-исследовательских работ Ташкентского финансового института, стратегического направления «Научные основы согласованности системы финансов, банка и учетной системы в условиях модернизации экономики».

**Целью исследования** является разработка научных предложений и практических рекомендаций, направленных на совершенствование оценки залогового обеспечения банковских кредитов.

**Задачи исследования:**

раскрыть экономическое значение оценки залогового обеспечения банковских кредитов путем изучения теоретических основ;

сравнительное изучение организационно-правовых основ оценки залогового обеспечения банковских кредитов;

оценка залогового обеспечения банковских кредитов путем исследования затратного, доходного и сравнительных подходов;

определить существующие тенденции и проблемы на основе анализа действующего положения оценки залогового обеспечения банковских кредитов;

изучение зарубежной практики по оценке кредитного обеспечения, разработка предложений и рекомендаций по их внедрению в банковскую практику Узбекистана;

---

<sup>5</sup> Оценка бизнеса: Учебник. под редакцией А.Грязновой, М.Федотовой – М.: «ФиС», 2009., 736 стр.; В.Попков, Е.Евстафьев. Оценка бизнеса. Схемы и таблицы: Учебное пособие. – СПб.: Питер, 2007., 240 стр.; В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2001., 416 стр.; Г.Микерин, Н.Павлов, Н.Яшина. Международные стандарты оценки. Кн. 2. – М.: ОАО «Типография» НОВОСТИ, 2000., 313 стр.; С.Валдайцев. Оценка бизнеса: учеб.-2-е изд., перераб. и доп. – М.: ТК Велби., Изд-во Проспект, 2006., 360 стр.; Б.Абдукаримов и др. Экономика бизнеса. Учебник. Под редакцией М.Пардаев. - Т.: Наука и технология, 2013., 368 стр.; Б.Ходиев, Б.Беркинов, А.Кравченко. Оценка стоимости бизнеса. Учебное пособие. –Т.: «Экономика и финансы», 2007., 256 стр.

<sup>6</sup> F.Mishkin, K.Matthews, M.Giuliodori. The economics of money, banking and financial markets. – USA: Pearson, 2013., 656 p.; Банковское дело: Учебник. Под ред. О.Лаврушина - М.: 2009., 768 стр.; Г.Белоглазова. Банковское дело. Организация деятельности коммерческого банка: Учебник. Г.Белоглазова, Л.Кроливецкая. - М.: Издательство Юрайт; ИД Юрайт, 2011., 422 стр.; О.Мосолова Развитие залогового механизма в системе кредитования. Автореф. дисс. на соиск. уч. степ. к.э.н. – Москва, 2013., 24 стр.

<sup>7</sup> Ш.Абдуллаева. Банковское дело. Учебник. – Т.: «Иқтисод-молия», 2017., 732 стр.; У.Азизов и др. Банковское дело. Учебник. – Т.: « Экономика и финансы», 2016., 640 стр.

разработка научно-теоретических предложений и практических рекомендаций по совершенствованию практики оценки залогового обеспечения банковских кредитов.

**Объектом исследования** является практика, связанная с оценкой активов предоставляемых в качестве залогового обеспечения коммерческим банкам.

**Предметом исследования** являются экономические отношения, возникающие в процессе оценки залогового обеспечения коммерческих банков в Узбекистане.

**Методы исследование.** В ходе исследования были использованы методы как обобщения, группировки, сравнения, монографического исследования, перспективного прогнозирования, абстрактно-логическое мышление, экономического анализа а также методов индукции и дедукции.

**Научная новизна исследования:**

разработан порядок учета экспортных операций и договоров, наряду с принятием оборудования в качестве залогового обеспечения по кредитам, выделяемым в иностранной валюте для приобретения технологического оборудования;

определены пути уменьшения залоговых рисков через учет сроков амортизации принятых в качестве залога оборудования, машин и транспортных средств по банковским кредитам;

разработан механизм поэтапного осуществления на основе периодичности, связанной с выращиванием урожая, в практике кредитования на основе залога будущего урожая для частных предприятий, выращивающих сельскохозяйственную продукцию;

рекомендовано принятие в качестве объекта залога высоколиквидных ценных бумаг на практике краткосрочного кредитования и разработана организационно-экономическая основа определения стоимости залога;

определены основные направления диверсификации высоколиквидных активов в портфели залоговых активов с целью уменьшения залоговых рисков по банковским кредитам.

**Практические результаты исследования заключены в следующем:**

разработано авторское определение понятия «оценка залогового обеспечения банковских кредитов» в деятельности оценочных компаний направленных на определение на основе подходов оценки реальной цены (рыночной стоимости) имущества, предоставленного для получения кредита;

обоснована возможность уменьшения валютных рисков при учете экспортных договоров и поступлений при выделении валютных кредитов для закупки оборудования и машин по международным кредитным линиям;

при кредитовании частных производителей сельскохозяйственной продукции, предложение по механизму оценки в качестве залога будущего урожая было использовано в качестве метода оценки в затратах 4-отдела проекта национального стандарта оценки имущества Республики Узбекистан;

разработана программа оценки действующей стоимости корпоративных облигаций при принятии их в качестве объекта залога на практике

краткосрочного кредитования, что дало возможность определить стоимость активов предоставляемых в виде залога.

**Достоверность результатов исследования.** Основана на изучении научных подходов авторов исследований, посвященных теоретическим и практическим проблемам оценки залогового обеспечения банковских кредитов, исследовании передового опыта зарубежных стран, результатов экспертной оценки, обоснованности на статистических сведениях и отчетности Министерства экономики Республики Узбекистан, Министерства финансов Республики Узбекистан, Центрального банка Республики Узбекистан, Госкомстата Республики Узбекистан, Государственного комитета по развитию конкуренции Республики Узбекистан и коммерческие банки.

**Научное и практическое значение результатов исследования.** Научное значение результатов исследования определяется обогащением научного аппарата по совершенствованию практики оценки залогового обеспечения банковских кредитов, разработанных в диссертационной работе теоретическими основами и научными предложениями. Результаты исследования могут быть использованы при разработке концептуальных основ, методов и моделей совершенствования залогового обеспечения банковских кредитов, в специальных научных исследованиях по этим вопросам.

Практическое значение результатов исследования определяется использованием в разработке кредитной политики коммерческих банков, при оценке предоставляемого в залог имущества оценочными компаниями, путём предоставления объектов залога со стороны получателя кредита на основе стоимости проекта.

**Внедрение результатов исследования.** Научные предложения и практические рекомендации разработанные по совершенствованию оценки залогового обеспечения по кредитам внедрены на практике. В частности:

предложение по учету экспортных операций и договоров, вместе с оборудованием в качестве залогового обеспечения по кредитам, выделяемым в иностранной валюте для закупки технологического оборудования, внедрено в инвестиционные проекты и кредиты, финансируемые в иностранной валюте, в основных направлениях кредитной политики на 2018 год АКБ «Агробанк». (справка № 23-3-18/761 от 25 мая 2018 г. АКБ «Агробанк»). В результате, со стороны банка осуществлены 2 проекта на сумму 100 тыс. долл. США и предотвращен риск валютного кредита;

предложение по учету срока амортизации, с целью уменьшения залогового риска, транспортных средств, машин и оборудования, принятых в качестве залога по банковским кредитам, внедрено на практике АКБ «Агробанк» (Справка № 23-3-18/761 от 25 мая 2018 г. «Агробанка»). Внедрение этого предложения на практике позволило повысить долю кредита, выделенного под залог транспортных средств, машин и оборудования в качестве залогового обеспечения, доля увеличилась на 3 процент;

предложение поэтапного осуществления на основе периодичности, связанной с выращиванием урожая, практики кредитования залога будущего

урожая для частных производителей сельскохозяйственной продукции и оценки рисков со стороны страховых компаний было внедрено «Агробанком» (Справка № 23-3-18/761 от 25 мая 2018 г., справка № 117/06-2018 от 18 июня 2018 г. Ассоциации оценочных организаций РУз.). На основе этого предложения, с целью развития системы кластеризации в республике, хлопко-текстильному кластеру «ABC Oqqo'rgon Agro cluster OOO» выделен проект кредита на сумму 63 млрд. сум поэтапно и это, в свою очередь, служит мониторингу эффективного кредитования и эффективности проекта;

предложение о принятии в качестве объекта залога высоколиквидных ценных бумаг на практике краткосрочного кредитования внедрено в АКБ «Агробанк» (Справка № 23-3-18/761 от 25 мая 2018 г. АКБ «Агробанка», свидетельство Агенства по интеллектуальной собственности № DGU 05395 от 4 июня 2018 г.). На практике выделения краткосрочных кредитов АКБ «Агробанка» принятие в качестве объекта залога высоколиквидных ценных бумаг было учтено в кредитной политике банка на 2018 год и послужило расширению видов залога, а также под данным залогом осуществилось финансирование инвестиционных проектов более, чем 1 млрд. сум;

предложение о внимании к высоколиквидным активам в портфеле залоговых активов, с целью уменьшения залоговых рисков по банковским кредитам, а также о недопущении увеличения объема залоговых активов одного вида в связи с изменчивостью рыночных цен внедрено на практике АКБ «Агробанка» (Справка № 23-3-18/761 от 25 мая 2018 г.). В результате применения этого предложения возникла возможность управления залоговыми рисками по банковским кредитам.

**Апробация результатов исследования.** Результаты данного исследования были обсуждены на 7, в частности, 4 республиканских и 3 международных научно-практических конференциях.

**Публикация результатов исследования.** По теме диссертации опубликовано всего 17 научных работ, в том числе 1 монография, 9 научных статей, из них 6 в республиканских, 3 в зарубежных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Республики Узбекистан.

**Структура и объем диссертации.** Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы. Объем диссертации составляет 165 страницы.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ**

Во введении исследования обоснованы актуальность и востребованность темы, охарактеризованы цели и основные задачи, объект и предмет, соответствие диссертации приоритетным направлениям развития науки и технологий в республике, изложены научная новизна и практические результаты, раскрыты научное и практическое значение полученных результатов, внедрение результатов исследования на практике, приведены сведения о публикации научных работ и структуре исследования.

В первой главе диссертации, названной **«Теоретические и организационные основы оценки залогового обеспечения банковских кредитов»** всесторонне исследованы и сформированы соответствующие заключения по вопросам основных принципов и экономического обеспечения банковских кредитов, организационно-правовых основ оценки и своеобразия оценки залогового обеспечения, этапов оценки залогового обеспечения банковских кредитов и факторов, оказывающих влияние на процесс оценки.

В последние годы стабильность стоимости движимого и недвижимого имущества, а также многогранность рисков банковских кредитов способствуют возникновению актуальных вопросов касательно оценки и обеспечения банковских кредитов ликвидным залоговым объектом. «Время, в течение которого должны быть выплачены или получены деньги, имеет первостепенное значение в процессе оценки залогового обеспечения банковского кредита<sup>8</sup>». Из многих научных характеристик, направленных на раскрытие экономического значения понятия залога, видно, что залог используется именно в кредитных отношениях и, если получатель кредита не выполняет своевременно свои обязательства, то банк может покрыть ущерб через продажу объекта залога банковского кредита. Установление реальной стоимости движимого и недвижимого имущества эффективно служит устранению проблемных кредитов в банке. Это, в свою очередь, повышает потребность в услугах оценочных компаний в данном направлении, потому что именно эти компании осуществляют оценку справедливой рыночной стоимости залогового обеспечения выдаваемых кредитов.

Известно, что получатель кредита, юридическое или физическое лицо, предоставляет банку в качестве залогового обеспечения различные виды имущества с целью обеспечения безопасности рисков по кредитам, выделенных банком. В общем случае, в процессе оценки залогового обеспечения банковских кредитов участвуют три стороны: это банк, оценочная организация и получатель кредита. Субъектом, стоящим в центре оценочных отношений, является получатель кредита. Получатель кредита, с целью удовлетворения своих финансовых потребностей, предоставляет банку в качестве залога движимое или недвижимое имущество принадлежащее ему или другому лицу. Именно этот процесс оценки готовит основу для отношений между оценочной компанией, банком и получателем кредита.

Этот процесс осуществляется и регулируется договором между получателем кредита и оценочной организацией. Исходя из вышеперечисленных, можно утверждать, что **«Оценка залогового обеспечения банковских кредитов – это независимая оценочная деятельность с применением методов оценки для определения реальной стоимости имущества, предоставляемого в залог заёмщикам для получения кредита»**.

В процессе оценивания банк не участвует официально, однако он является основным пользователем в результате оценки. Основным вопросом,

---

<sup>8</sup> Оценка бизнеса. Под ред. А.Г.Грязновой, д.э.н., профессора М.А.Федотовой. Учебник.–М.:«ФиС», 2009-736 стр.

интересующим банк по результатам оценки, является достоверная реальная стоимость оцениваемого имущества, предоставленного в залог, и уменьшение кредитного риска, который может появиться в перспективе.

Известно, что в кредитных отношениях механизм залога требует особого внимания. Механизм залога в процессе изучения кредитного заказа возникает в качестве одного из условий договора по кредиту и действует в течение срока кредита. Своеобразные стороны залогового механизма показаны в следующем рисунке (Рис. 1.).

В Узбекистане, вместе с развитием рыночной инфраструктуры, пройден процесс от этапа формирования оценочного института до степени независимой экономической структуры. В результате был принят Закон «Об оценочной деятельности» и был организован институт оценки, основанного на Национальных стандартах оценки имущества Республики Узбекистан.



Рис. 1. Своеобразные стороны залогового механизма<sup>9</sup>.

Организация оценочной деятельности оценщиков, а также зарубежный опыт оценки залогового обеспечения банковских кредитов показывают, что порядок оценки движимого и недвижимого имущества, выставленные по банковским кредитам, не очень отличаются от процесса оценки, осуществляемого по заказам других хозяйствующих субъектов. Рекомендуется

<sup>9</sup> Рисунок составлено автором.

организация процесса оценки залогового обеспечения банковских кредитов и этапы их осуществления (Табл. 1.).

На наш взгляд, очень важным считается присутствие уполномоченного сотрудника банка при организации процесса оценки. Потому что при появлении проблемы, связанной с выплатой кредита, важное значение имеет устранение этого риска за счет залога.

Из практики известно, что коммерческие банки в некоторых ситуациях, при проблемных кредитах вынуждены покрыть затраты за счет залога, что создаёт ряд проблем, связанных с правом собственности и утвержденным кадастровым проектом. Все это решается в процессе оценки с участием уполномоченного сотрудника банка и составлением трехстороннего договора. Однако на практике нашей страны в процессе оценки объекта получателя кредита полномочный представитель банка непосредственно не участвует.

Таблица 1

**Этапы организации процесса оценки<sup>10</sup>**

<i>Этапы</i>	<b>Содержание этапов</b>	<b>Осуществляемые действия</b>
<i>1-этап</i>	Согласование технических сторон оценщиком и полномочным сотрудником банка и получателя кредита.	Определяется объект оценки, согласовываются объем необходимых сведений и порядок их формирования, возможные ошибки и ограничения в процессе оценки, сроки проведения оценки.
<i>2-этап</i>	Составление договора.	Договор может быть двухсторонним или трехсторонним <sup>11</sup> . В трехстороннем договоре банк имеет право подписи и получения отчета об оценке в качестве заказчика.
<i>3-этап</i>	Текущая консультация.	Оценщик предупреждает уполномоченного сотрудника банка о проблемах, которые могут возникнуть в период действия срока кредита по залоговому обеспечению, а также обсуждает с ним некоторые вопросы.
<i>4-этап</i>	Оценщик предоставляет банку краткий отчет-резюме.	После предоставления банку краткого отчета-резюме по оценке объекта, являющегося залогом обеспечения, оценщик, если не имеются претензии, приступает к подготовке отчета.
<i>5-этап</i>	Предоставление заказчику.	Заказчику предоставляется отчет по оценке объекта.

Считаем, целесообразным определить участие уполномоченного ответственного сотрудника банка в процессе оценивания путем введения дополнений и изменений в законодательство и нормативные документы, регулирующие этот процесс. Здесь ответственный сотрудник банка должен обратить серьезное внимание на уровень продажи в открытом рынке залогового

<sup>10</sup> Таблица составлено автором.

<sup>11</sup> В практике национальной оценки контракт составляемый по оценке залогового обеспечения банков составляется между оценивающим юридическим лицом и клиентом (заёмщик). Однако в международной практике банк (ответственное лицо) непосредственно участвует в этом процессе, поэтому в большинстве случаев соглашение об оценке осуществляется на трехсторонней основе.

имущества до составления отчета по оценке для определения рыночной стоимости; на изменения стоимости залогового объекта в период срока кредитного договора, продажу объекта залога на аукционе и при возникновении других непредвиденных затрат и их влияние на стоимость залогового обеспечения, насколько важен для получателя кредита объект залога и какую роль он играет в бизнес-деятельности.

Анализ и результаты изучения показывают, что в нашей стране явно прослеживаются критические положения, связанные с неучастием банка в процессе оценки залогового обеспечения, а также его реализацией при покрытии проблемных кредитов за счет залогового объекта в качестве обеспечения банковского кредита. Здесь, разумеется, необходимо обратить внимание на фактор спроса и предложений, влияющего на процесс оценки залогового обеспечения банковских кредитов.

Во второй главе диссертации, названной **«Практика применения и подходы оценки залогового обеспечения банковских кредитов»**, исследованы вопросы оценки залогового обеспечения банковских кредитов такими подходами, как затратный, доходный и сравнительный, использование и состояние практики оценки на основе отчетов оценочных организаций. Приведены соответствующие выводы по данной главе.

Известно, что существуют такие подходы оценки, как затратный, доходный и сравнительный, такая практика применяется и при оценке залогового обеспечения банковских кредитов. Доходный, сравнительный и затратный подходы оценки связаны между собой. Например, базовыми для затратного подхода являются данные о текущих рыночных ценах на материалы, рабочую силу и др.; для доходного подхода — ставки дисконтирования и коэффициентов капитализации, которые также рассчитываются по данным рынка. Потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, производство может быть неэффективным. В результате, при использовании данных подходов могут быть получены различные показатели стоимости<sup>12</sup>. Подходы оценки залогового обеспечения банковских кредитов, использование, преимущества и недостатки каждого метода приведены в следующей таблице (Табл. 2.).

Остановимся на практике использования вышеприведенных методов оценки. В рамках методов, использованных на практике, осуществляется согласованность полученных результатов. Согласование результатов оценки — это определение итоговой стоимости оцениваемого объекта путём измерения и сравнения полученных результатов при помощи различных методов.

---

<sup>12</sup> Хамидулин М.Б., Абдуллаева Ш.Р., Агламова Т.К. и др. Повышение эффективности финансовых инструментов в обеспечении стабильного роста национальной экономики / Под общей ред. академика К.Х. Абдурахманова. – Т.: Ташкентский филиал РЭУ им. Г.В. Плеханова, 2016. – 409 с.



**Подходы оценки залогового обеспечения банковских кредитов,  
использования, преимущества и недостатки<sup>13</sup>.**

Методы определения	Условия использования	Преимущества	Недостатки
<b>Доходный подход</b>			
Метод капитализации доходов	При получении единого дохода	*Служит определению истинной стоимости залога на основе противостоящей цены. *Направлен на предотвращение потерь по банковским кредитам при возникновении проблемных кредитов.	*Осуществляется на основе предварительных заключений экспертов и сведений всех будущих расчетов. *Возможность появления проблем, связанных с определением истинной стоимости объекта залога.
Метод дисконтирования денежных потоков	Можно применить ко всем объектам	*Позволяет определить пути эффективного использования объекта залога. *Служит формированию подхода по отношению к залоговому объекту в качестве источника дохода.	*Высокая вероятность ошибок в случаях недостроя и неодоходности оцениваемого объекта. *Использование метода доходности в условиях инфляции, когда отсутствует ожидаемая эффективность и др.
<b>Затратный подход</b>			
Метод чистой стоимости	Достоверный и обоснованный бухгалтерский баланс. Невысокий уровень инфляции	*Можно осуществить оценку на основе структурных частей залогового объекта. *Учитываются амортизация объектов залога и текущее состояние технологий.	*Время оценки не учитывает рыночное состояние залогового объекта, осуществляется на основе документов оценки. *При определении стоимости залогового объекта не обращается внимание на потери, связанные с залоговыми рисками.
Метод банкротства стоимости	Остановка деятельности, продажа активов и выполнение обязательств	*Результаты оценки определяются на основе финансовых расчетов. *На изменение стоимости залогового объекта оказывают влияние пути их использования.	*Доход, который может принести залоговый объект, остается без внимания *Текущее и перспективное состояние кредитора не имеет значения.
<b>Сравнительный подход</b>			
Метод рынка капитала	Сведения по аналогичным объектам должны быть достаточными	*Определяется на основе анализа рыночной стоимости аналогичных объектов залога и их стоимости.	*Не учитывает резкие изменения по стоимости активов в расчетах.
Метод соглашений		*Стоимость залоговых объектов определяется на основе практики текущей рыночной торговли.	*Возможны дополнения и изменения в анализируемых сведениях.
Метод отраслевых коэффициентов		*Учитывает влияние отраслевых факторов на стоимость акций и облигаций. *Считается методом, определяющим реальную стоимость залоговых объектов в условиях развитого рынка.	*Не учитывает перспективные доходы инвесторов. *В отдельных случаях могут возникнуть сложности из-за отсутствия базы сведений.

<sup>13</sup> Таблица составлено автором на основании НСОИ №9 РУз.

Используя математические и логические методы согласования, приведенные в диссертационной работе, рассмотрим практику оценки залогового обеспечения с целью получения кредита.

Итоговая стоимость залогового объекта определяется по следующей формуле:

$$K_{ит.} = K_{зат.} * C_1 + K_{дох.} * C_2 + K_{ср.} * C_3 \quad (1)$$

Здесь: Кит. – итоговая стоимость залогового объекта;

Кзат., Кдох., Ксрав. – стоимости, определенные подходы затрат, доходов и сравнения;

C1, C2, C3 – сопоставительные измерения, выбранные для каждого подхода оценки.

Здесь необходимо выполнение следующего условия: C1+C2+C3=1

Согласование результатов оценки автотранспорта отражено в следующей таблице (Табл. 3.).

Таблица 3

**Результат согласованной оценки автотранспортного средства марки Chevrolet «Lacetti<sup>14</sup>»**

Метод подходов	Затратный подход (Кзат.)	Доходный подход (Кдох.)	Сравнительный подход (Ксрав.)
<b>Определенная стоимость</b>	81 642 925	<b>Не использовано</b>	83 804 914
<i>Формула определения коэффициентов сравнительных измерений</i>	$C_1 = \frac{K_{зат}}{K_{зат} + K_{дох} + K_{срав}}$	$C_2 = \frac{K_{дох}}{K_{зат} + K_{дох} + K_{срав}}$	$C_3 = \frac{K_{ср}}{K_{зат} + K_{дох} + K_{срав}}$
Коэффициенты измерения	C <sub>1</sub> = 0,493	C <sub>2</sub> = 0	C <sub>3</sub> = 0,507
Стоимость измерения	40 288 028	<b>0</b>	42 450 017
<i>Формула определения согласованной стоимости</i>	C <sub>1</sub> + C <sub>2</sub> + C <sub>3</sub>		
<b>Согласованная стоимость</b>	<b>82 738 046</b>		

По результатам расчетов на основе предоставленных нам сведений залоговая стоимость автотранспортного средства марки Chevrolet «Lacetti», по состоянию на 1 июля 2017 года рекомендуемая цена которого составляет 82 738 046 сум, было оценено с целью получения кредита.

В качестве залогового обеспечения банковских кредитов широко используемыми, без сомнения, считаются здания и сооружения. Исходя из этого, ознакомимся с результатами оценки нежилых зданий (Табл. 4.).

<sup>14</sup> Таблица составлено автором на основании отчета оценочного предприятия ООО «Бахолаш ва консалтинг маркази».

Таблица 4

### Результаты согласованной оценки нежилых зданий<sup>15</sup>

Показатели	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
<b>Полученные результаты</b>	682 812 979,18	2 389 752 956,07	1 796 013 947,77
<i>Периодические коэффициенты</i>	0,00	0,50	0,50
Стоимость измерения	0,00	1 194 876 478,04	898 006 973,88
<b>Общая стоимость</b>	<b>2 092 883 451,92</b>		

Значит, рыночная стоимость залогового объекта – административного здания, площадью 321,0 кв.м. и площадью застройки 642,0 кв.м., расположенного в М.Улугбекском районе г. Ташкента, оценено в 2 092 883 452 сум для получения банковского кредита.

На сегодняшний день в мировой практике широко распространена выдача банковских кредитов под залог ценных бумаг, в частности, акций. Исходя из этого, ознакомимся с результатами отчета оценки, осуществленного в национальной практике 2017 года, в качестве залогового обеспечения акций (Табл. 5.).

Таблица 5

### Результаты оценки 100% состояния уставного капитала акционерного общества<sup>16</sup>

Наименование	Стоимость, сум	Удельный вес	Рыночная стоимость, сум
Затратный подход	487 910 576511	0,584	284 708 126,505
Доходный подход	348 232 506 560	0,416	145 030 056,554
Сравнительный подход	Не применялся		
Согласованная стоимость доли в размере 100%, сум			<b>429 738 183 059</b>
<b>Округленная стоимость, млн. сум</b>			<b>429 740,0</b>

Таким образом, результат оценки 100 процент состояния уставного капитала акционерного общества составляет 429 740,0 сум. В данном положении не применение сравнительного подхода оценки можно прокомментировать тем, что раньше оценка такого имущества в качестве залога не осуществлялась.

В банках Узбекистана, в частности в практике кредитования АКБ «Агробанк», залоговое обеспечения принимается в нескольких стоимостях в зависимости от вида залога (Табл. 6.). Выделяемые кредиты и банковские гарантии (за исключением ипотечных кредитов), смотря по видам имущества,

<sup>15</sup> Таблица составлено автором на основании отчета оценочного предприятия ООО «Бахолаш ва консалтинг маркази».

<sup>16</sup> Таблица составлено автором на основании отчета оценочного предприятия ООО «Бахолаш ва консалтинг маркази».

принятого в залог, характеризуются следующим соотношением объема кредита или гарантийной суммы стоимости залога.

Таблица 6

**Критерии оценки в качестве залога видов залогового обеспечения<sup>17</sup>**

№	Виды имущества	По текущим рыночным ценам, процент
1	Недвижимое имущество	60
2	Транспортные средства* <sup>18</sup> : а) транспортные средства, произведенные в Узбекистане: - срок производства до 2 лет; - срок производства до 3 лет; - срок производства более 3 лет. б) Транспортные средства зарубежных стран и стран СНГ** <sup>19</sup> .	80 70 60 60
3	Вездеходная сельскохозяйственная техника и строительные машины	60
4	Оборудования (станки, установки, технологические линии, недвижимая сельскохозяйственная техника)	60
5	Товарно-материальные ценности, полученные по зарубежным кредитным линиям (проект предоставляется вместе с производственными зданиями и сооружениями)	70
6	Ювелирные изделия из драгоценных металлов и камней (оценивается в стоимости лома)	90
7	Право аренды земельных участков (льготные кредиты)	60
8	ГЦБ (Государственные ценные бумаги)	90-100
9	Сбережения и депозиты (наличные, сбережения и депозиты в Агробанке и др. банках – в сумах, в конвертируемой валюте)	100
10	Гарантии страховых компаний или банков	100

Из сведений вышеприведенной таблицы видно, что банки предпочитают принимать высоколиквидные и быстрореализуемые виды обеспечения в качестве обеспечения банковских кредитов (недвижимое имущество, автомашины). Данное положение, в свою очередь, становится толчком для развития рынка оценки имущества.

Виды залогового обеспечения банковских кредитов приведены в следующей таблице (Табл. 7.). Из этой таблицы видно, что в коммерческих банках в качестве залога банковского кредита принимаются, в основном, высоколиквидные имущества, в частности жилье, нежилые здания и сооружения, комплекс имущества, автотранспортные средства.

<sup>17</sup> Таблица подготовлено на основании данных кредитной политики АКБ «Агробанк», рассчитанный на 2017 год//www.agrobank.uz.

<sup>18</sup> \*Рекомендуется оформлять залог транспортных средств по кредитам, выделяемого сроком только до 3 лет.

<sup>19</sup> \*\*Авто мото транспортные средства, сельскохозяйственная техника, строительные машины, произведенные зарубежом, в странах СНГ, а также в Узбекистане срок использования которых выше 10 лет считаются не ликвидными и в качестве кредитного обеспечения в залог не принимается.

**Виды активов, оцененные, заложенные для получения  
банковских кредитов<sup>20</sup>**

№	Виды залогов банковского кредита	Агробанк		Национальный банк		Ипотека банк		Узпромстрой банк	
		По кол-ву	По доходности	По кол-ву	По доходности	По кол-ву	По доходности	По кол-ву	По доходности
1	Коммерческое недвижимое имущество	1,9	45,0	23,0	30,0	3,4	25,0	40	60
2	Жилье	28,0	20,0	8,0	6,0	58,0	40,0	28	20
3	Незавершенное строительство	0,2	2,0	-	-	5,2	2,0	3	0,7
4	Производственное оборудование	0,6	4,0	10,0	20,0	3,6	4,0	15	10
5	Автотранспорт и специальная техника	68,6	25,0	25,0	20,0	28,1	25,0	10	2
6	Комплекс имущества	0,6	3,0	8,0	10,0	0,6	3,0	3	7
7	Бизнес	0,0	-	-	-	0,0	-	0	0
8	Товарно-финансовые запасы	0,1	1,0	14,0	7,0	1,1	1,0	1	0,3
9	Нематериальные активы	0,0	-	-	-	0,0	-	0	0
10	Право пользования имуществом	0,0	-	12,0	7,0	0,0	-	0	0
11	Другие активы	0,0	-	-	-	0,0	-	0	0

Оценку залогового обеспечения кредита осуществляют лицензированные оценочные организации и оценщики, имеющие квалификационный сертификат оценки. В следующей таблице даны общие сведения об оценочных организациях Узбекистана (Табл. 8).

Таблица 8

**Общие сведения об оценочных организациях  
Узбекистана в 2013-2017 г.г.<sup>21</sup>**

Годы	Количество оценочных организаций	Из них:			Объем оказанных услуг, млрд. сум	Количество договоров	Кол-во отчетов выполненных оценок	Из них:	
		Оценка движимого имущества	Оценка недвижимого имущества	Оценка стоимости бизнеса				Объем оценки залогового обеспечения, млрд. Сум	Кол. договоров, заключенные для оценки залога
2013	<b>140</b>	20	2	118	26,1	69 800	72 600	11,3	48 785
2014	<b>154</b>	26	2	126	32,3	73 572	78 103	11,7	51 754
2015	<b>175</b>	28	2	145	34,7	78 341	83 104	12,2	54 104
2016	<b>183</b>	26	2	155	37,1	82 576	91 693	12,6	56 363
2017	<b>223</b>	22	6	195	40,3	96 579	97 142	16,8	61 024

<sup>20</sup> Таблица составлено автором на основании отчетов банков.

<sup>21</sup> Таблица составлено автором на основании данных Государственного комитета конкуренции.

Из сведений таблицы 8 видно, что в анализируемый период количество оценочных организаций возросло с 140 до 223 или в 1.6 раз. Достоинно внимания то, что почти 90 процент этих организаций считаются оценщиками стоимости бизнеса. Основная деятельность оценочных организаций направлена на оценку залогового обеспечения банковских кредитов, 69,5 процент всех услуг в 2013 году, а в 2017 году 62,8 процент всех услуг направлены на услуги оценки объектов залога.

На практике со стороны банков формируется реестр залогов по принятому имуществу в качестве залогового обеспечения кредита. Услугами реестра залогов активно пользуются на сегодняшний день все коммерческие банки, ломбарды, микрокредитные организации, лизинговые организации и физические лица.

Считаем целесообразным отметить, что в процессе оценки в качестве залогового обеспечения банковских кредитов движимого или недвижимого имущества основными недостатками являются следующие:

- невысокое требование к качеству и эффективности оценки залогового обеспечения в банках, а также отрицательное влияние на качество и эффективность деятельности оценки имущества по залоговому обеспечению кредитов оказывают существование внешнего давления и вмешательства по выдаваемым кредитам;

- при внедрении сравнительного метода оценки отдельных оцениваемых объектов отсутствие возможности найти аналогичные им объекты, такое состояние, в основном, встречается в процессе оценки основных средств;

- известно, что со стороны оценочных организаций устанавливаются до 25-30 процент дисконта установленным стоимостям на залоговые объекты по кредитам, после этого по отношению к определенной сумме выдача кредита в размере 80 процент не повышает интереса банков к результатам оценки по залоговому обеспечению.

В третьей главе диссертации, названной **«Пути совершенствования оценки залогового обеспечения банковских кредитов»**, получены научные результаты по вопросам своеобразия свойств организации оценки залогового обеспечения банковских кредитов в зарубежной практике, проблемы и их устранение при оценке залогового обеспечения банковских кредитов в национальной практике, а также отражены заключения по данной главе.

В международной практике широко применяется использование ценных бумаг в качестве залогового обеспечения кредита. Если заложенные ценные бумаги будут документально оформленные, то банк примет их в качестве залога на хранение на срок действия выданного кредита. Оценка ценных бумаг, принятых в качестве залога для получения кредита, не составляет труда, однако принятие их в качестве залогового обеспечения кредита считается очень рискованным.

В процессе оценки акций, являющихся залогом, необходимо обратить внимание на следующие:

- акция оценивается, несмотря на то, какую долю в уставном капитале она занимает;

- в отдельных случаях, когда в качестве залогового обеспечения кредита принимаются более 20 процент акций, то принимается положительное решение совета директоров предприятия по этому вопросу;

- банк потребует копию с книги регистрации, подтверждающую о наличии акционера в реестре акционеров;

- после заложения акций они депонируются в учетных карточках банка или компании. Это отражается в копии, предоставляемой депозитарием.

В международной практике широко применяется заложение оборотных товаров по банковским кредитам. В таких случаях не должны быть созданы ограничения по продаже товаров компаниям, а также предприятие должно иметь право самостоятельно осуществлять купли-продажу товаров, сырья, материалов и других активов.

А также не должен меняться, то есть уменьшаться степень предполагаемой ликвидности. В общем случае можно подтвердить, что в зарубежной практике в качестве залогового обеспечения банковских кредитов широко используются движимое и недвижимое имущество, финансовые активы, интеллектуальная собственность.

Оценка залогового обеспечения банковских кредитов, как было отмечено выше, основывается на определенных механизмах. Здесь, оценка в качестве залога такого имущества, как движимое и недвижимое, будущий урожай сельского хозяйства, финансовый актив, интеллектуальное имущество, имеет и общие, и отдельные свойства. Исходя из этого, практика оценки залогов, с целью получения банковских кредитов, тоже имеет взаиморазличные механизмы оценки. На основе вышеназванных остановимся подробнее на оценке в качестве залога будущего урожая сельского хозяйства, а также механизмов оценки корпоративных облигаций в качестве залога для получения банковских кредитов.

На практике, кредитование фермерских, хозяйств коммерческими банками осуществляется оценкой залога будущего урожая на основе данных об имеющейся урожайности за период последних трех лет, прогноз урожайности по региону, где расположены площади урожая под залог, подтвержденный контролирующим и регулирующим государственным органом деятельности сельского хозяйства, а также на основе технологической карты по возделыванию сельскохозяйственной культуры, которая предоставляется получателю кредита.

Предположительная стоимость залога по определенной площади учитывается следующим образом:

$$V_z = H \times S \times 0,1$$

Здесь,  $V_z$  – количество будущего урожая (в тоннах);

$H$  – степень урожайности сельскохозяйственной культуры, этот показатель должен соответствовать минимальному количеству показателей по

урожайности, предоставленному получателем кредита по урожайности за 3 года. Вместе с этим, он не должен превышать средней урожайности региона, где расположена площадь культуры (центнер/гектар);

$S$  – площадь (гектар);

0,1 – показатель перевода центнера в тонны.

Теперь обратим внимание на механизм оценки корпоративных облигаций в качестве залога при выделении банковских кредитов.

Если учитывать развитие рынка ценных бумаг в Узбекистане за последние годы, то является естественным повышение спроса на финансовые активы в последнее десятилетие, то есть на акции, облигации и другие ценные бумаги. Из практики видно что в большинстве развитых и развивающихся странах, финансовые активы принимаются в качестве залогового обеспечения банковских кредитов. В этом случае необходимо определить текущую стоимость облигаций. А также при оценке финансовых активов обращается внимание на учет инфляции, риск банкротства эмитента, уровень финансовой стабильности и др.

Если эмитент корпоративной облигации подвергнется кризису, то владелец облигации может не получить обратно свои средства, поэтому целесообразно учитывать возможность кризиса или банкротства эмитента путем определяющей модели. Здесь, рекомендуется использовать в мировой практике широко применяемую модель Altman's Bankruptcy Prediction Model<sup>22</sup>.

Корпоративные облигации имеют долговые обязательства в течение более одного года. Инвестор, купивший корпоративную облигацию, до срока погашения каждый год получает процентные выплаты по процентным ставкам (coupon rate) и после окончания срока погашает по номинальной стоимости. Текущая стоимость облигации (PV) определяется следующим образом:

$$PV = \frac{CP}{1+r} + \frac{CP}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CP}{(1+r)^n} + \frac{FV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

Здесь, PV – текущая стоимость облигаций;

CP – годовая процентная выплата за облигацию;

FV – номинальная стоимость облигации;

$r$  – дисконтная ставка;

$n$  – количество годов.

Для уточнения рыночной стоимости облигации посредством этой формулы, нам необходимо сделать правильный выбор дисконтной ставки. Дисконтная ставка для нахождения рыночной стоимости облигации определяется следующим образом<sup>23</sup>:

$$rd = r^* + RP \quad (3)$$

<sup>22</sup> Shariq Mohammed, Bankruptcy Prediction by Using the Altman Zscore Model in Oman: A Case Study of Raysut Cement Company SAOG and its subsidiaries, Australasian Accounting, Business and Finance Journal, Volume 10 | Issue 4 Article 6, page 73.

<sup>23</sup> Eugene F. Brigham, Michael C. Ehrhardt Financial Management: Theory and Practice. Fifteenth Edition. 2017. 1180 pages. ISBN: 978-1-305-63229-5



Здесь:  $rd$  – уровень доходности, ожидаемый по задолженности;

$r^*$  – реальная без рисковая процентная ставка;

$RP$  – премиум риска/награда.

В качестве без рискованной процентной ставки мы можем взять ставку рефинансирования, то есть сейчас 14%, а награду риска мы можем приравнять к 3%. В экономике развитых стран для облигаций награда риска состоит в промежутке  $[0;5\%]$ <sup>24</sup>.

Для определения уровня платежеспособности предприятия применяется модель Альтман  $Z$  score:

$$Z = 6.56X_1 + 3.26X_2 + 6.72X_3 + 1.05X_4 \quad (4)$$

Здесь:  $X_1$  = оборотный капитал/все активы;

$X_2$  = нераспределенный доход/все активы;

$X_3$  = доход до выплаты налога и других процентных выплат/все активы;

$X_4$  = балансовая стоимость частного капитала/все обязательства.

Если показатель  $Z$  будет выше 2,6, то это предприятие считается стабильным, если ниже 1,8, то положение предприятия нестабильное и в ближайший один год возможно его банкротство, показатель  $Z$  в промежутке 1,8-2,6 считает, что предприятие может обанкротиться в среднем в течение двух лет.

Оценим финансовое положение АО «Узавтосаноат» через модель прогнозирования банкротства Альтмана (Табл. 9.).

Таблица 9

### Расчет по показателям Альтман $Z$ <sup>25</sup>

№	Показатели	Количество
1.	Оборотный капитал	1088755123
2.	Нераспределенный доход	535 076 699
3.	Доход до выплаты налогов и других процентных ставок	165 205 519
4.	Балансовая стоимость частного капитала	761241365
5.	Всего обязательств	212 555 405
6.	Всего активов	3 726 582 991
7.	$X_1$ = оборотный капитал/всего активов	0,29216
8.	$X_2$ = нераспределенный доход/всего активов	0,14358
9.	$X_3$ = доход до оплаты налога и других процентов/всего активов	0,04433
10.	$X_4$ = балансовая стоимость частного капитала/всего обязательств	3,58138
11.	Показатель $Z$ Альтмана	6,44

Для определения рыночной стоимости облигации в качестве дисконтной ставки возьмем 17%.  $rd=14\%+3\%=17\%$ .

<sup>24</sup> Веб-сайт данных по оценке активов всех видов - <http://www.ocenchik.ru>.

<sup>25</sup> Бухгалтерский баланс АО «Узавтосаноат» на 2016 год, а также постановления №3 от 22.05.2017 по эмиссии Корпоративных облигаций.

$$PV = \frac{90\,000}{1+0,17} + \frac{90\,000}{(1+0,17)^2} + \frac{90\,000}{(1+0,17)^3} + \frac{90\,000}{(1+0,17)^4} + \frac{90\,000}{(1+0,17)^5} + \frac{1\,000\,000}{(1+0,17)^5} = 828\,569,7$$

Можно сделать заключение о том, что рыночная стоимость облигаций на сумму 1 000 000 сум составляет 828 569,7 сум. Последним фактором, который необходимо учитывать здесь – это финансовая стабильность эмитента<sup>26</sup>.

Основываясь на модели Альтмана, рекомендуется рассчитать риски дефолта следующим образом:

$$\text{Дисконтная ставка риска дефолта} = \frac{100\%}{\text{Количество показателя } Z \text{ Альтмана}} \quad (5)$$

Если Z показатель эмитента будет равен 6,44, то дисконтная ставка по риску дефолта будет равна  $100\%/6,44 = 15,53\%$

$$\text{Итог. цена} = \text{Рыночная цена} - \text{Рын. цена} * \left( \frac{\text{Дисконтная ставка по риску дефолта}}{100\%} \right)$$

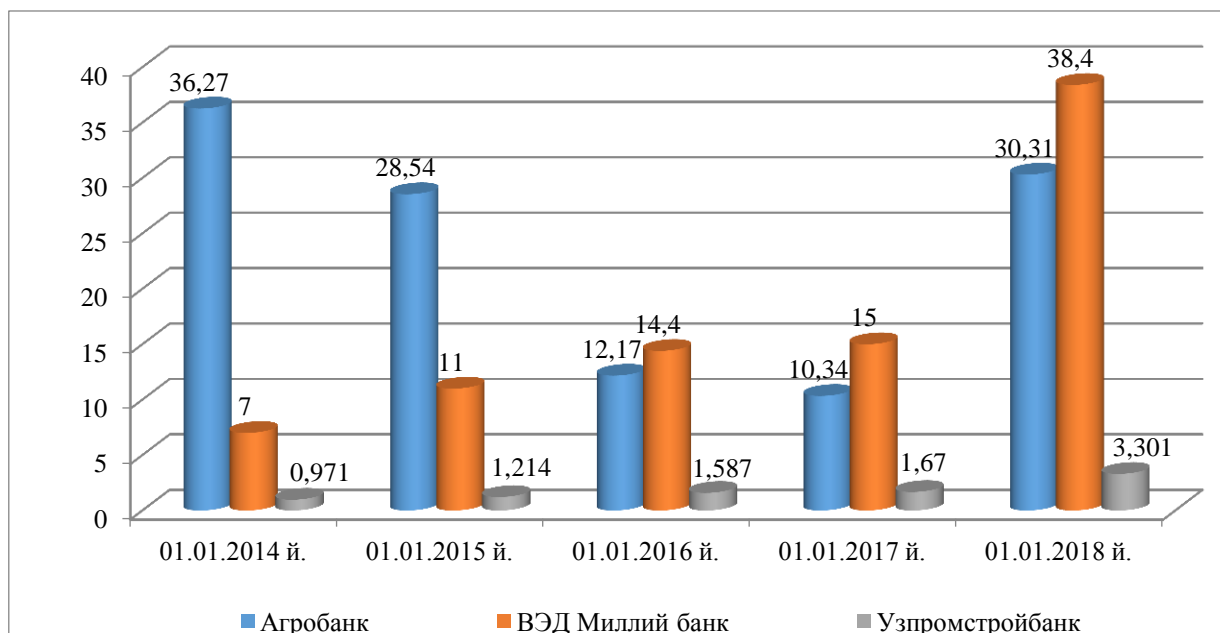
$$\text{Итоговая цена} = 828\,569,7 - 828\,569,7 * \left( \frac{15,53}{100} \right) = 699\,892,8$$

При округлении это составит 700 000 сум.

На основе вышеприведенной методики оценки ценных бумаг, в частности, корпоративных облигаций в качестве залога считается значимым в национальной практике.

В республике при изучении проблем, связанных с залоговым обеспечением банковских кредитов, в первую очередь, поднимается вопрос проблемных кредитов. В реальности количество проблемных кредитов колеблющееся.

Это можно увидеть на примере АКБ «Агробанк», Национального банка ВЭД, а также Узпромстройбанка (Рис. 2.).



**Рис. 2. Динамика проблемных кредитов в акционерных коммерческих банках, в млрд. сумах<sup>27</sup>.**

<sup>26</sup> Формула разработано автором.

<sup>27</sup> Рисунок составлено на основании данных акционерных коммерческих банков.

Из рисунка 2 можно увидеть, что проблемные кредиты Агробанка в 2014 году резко повысились, к 2017 году имеется тенденция к снижению, однако к 2018 году наблюдается повышение. В Национальном банке ВЭД наблюдается стабильная тенденция роста. В Узпромстройбанке, хоть и наблюдается рост проблемных кредитов, однако по отношению к другим банкам этот показатель ниже.

Если на практике возникнет необходимость погашения проблемного кредита банка за счет залогового обеспечения, то проблема, связанная с продажей, считается одним из актуальных вопросов. Исходя из этого, требуется предоставить приоритетность вопросу диверсификации портфеля залога по имуществам, определенным в качестве залогового обеспечения.

Считаем целесообразным упрощение процесса погашения проблемных кредитов банка за счет залогового обеспечения. В некоторых случаях этот процесс длится долгое время, а если получатель кредита по этому вопросу обратится с иском в суд, то вопрос этот станет ещё труднее разрешить. Считаем, в случае возникновения необходимости погашения за счет залогового обеспечения проблемной ситуации по банковским кредитам, целесообразно определить в нормативных документах Республики Узбекистан «О залоге», «Об ипотеке», «Гражданском кодексе» порядок, дающий право прямой продажи банками на аукционе. В некоторых случаях по банковским кредитам выставленное движимое или недвижимое имущество оценивается формально. В результате, несоответствия оцененной стоимости имущества её реальной практической стоимости повышается кредитный риск. Кроме этого, снижение стоимости объекта, оцененного в качестве залогового обеспечения банковского кредита, в результате потери полезности с точки зрения моральности не дает возможность покрытия проблемного кредита. Исходя из этого, нельзя упускать из виду в процессе оценки залогового имущества моральное и физическое устаревание объекта залога.

Следующая проблема – это указание завышенной стоимости обеспечения в результате не участия ответственного сотрудника банка в процессе оценки. Такое положение наблюдается, в основном, по инициативе кредитополучателя (заемщика). Результаты анализов и изучений показывают, что в процессе оценки залогового обеспечения банковских кредитов в развитых странах участвует непосредственно ответственный сотрудник банка. Такие ошибки допускаются даже в процессе составления трехстороннего договора, связанного с процессом оценки. Положительная сторона этого заключается в том, что в процессе оценки объекта залога заинтересованное лицо осуществляет контроль за объективным осуществлением оценки и участвует также с соответствующими заключениями и предложениями в процессе оценки. Кроме этого, со временем при появлении необходимости погашения проблемных кредитов за счет объекта залога предотвращаются дополнительные претензии оценочной организации и оценщику при возникновении сложностей.

В настоящее время со стороны коммерческих банков приоритетное внимание уделяется выделению кредитных средств для приобретения

технологий и оборудования из зарубежных стран. Здесь большинство кредитов выделяются в валюте. Хотя на основании исполнения Указа Президента РУз. № УП-5177 от 2.09.2017 г. «О первоочередных мерах по либерализации валютной политики» была внедрена конвертация валюты, считается важным оценка экспортных договоров и поступлений кредитополучателей на практике кредитования в иностранной валюте. Если у физического и юридического лица не имеются источники дохода в валюте, то в любой ситуации коммерческие банки страны не должны выделять им кредит в валюте.

В настоящее время в нашей стране выделяются кредиты для предприятий сельского хозяйства. Здесь при кредитовании под залог продукции будущего урожая сельскохозяйственных культур, из-за отсутствия связи срока погашения кредита и срока получения урожая, возникают проблемы, связанные с погашением кредита. Исходя из этого, считаем необходимым практику кредитования осуществлять поэтапно на основе периодичности, связанной с получением урожая, под залог продукции будущего урожая для частных предпринимателей сельского хозяйства по выращиванию культур, здесь необходимо провести оценку рискованности со стороны страховых компаний.

Одним из проблемных задач является вопрос отсутствия определенной методики и подходов оценки залогового обеспечения банковских кредитов. Оценочные организации при оценке залогового обеспечения банковских кредитов используют в общем случае методику и подходы оценивания движимого и недвижимого имущества. В частности, при оценке движимого и недвижимого имущества, принятого по залоговому обеспечению банковских кредитов, установленная стоимость не должна терять своей актуальности в течение периода кредитования.

В заключении нужно сказать, что вместе с процессом оценки банковских кредитов и ряда положительных результатов, связанных с его осуществлением, существуют также отдельные проблемы, своевременное решение которых служит дальнейшему повышению эффективности данных отношений.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В результате изучения и исследований, осуществленных в рамках оценки залогового обеспечения банковских кредитов, были сформулированы следующие научн-теоритические заключения:

1. В зарубежных странах собран многолетний теоретический и практический передовой опыт по залоговому обеспечению, в том числе по оценке залогового обеспечения банковских кредитов и факторам, влияющим на неё. Изучение законодательства и опыта этих стран, а также использование их в банковской практике страны имеет большое значение.

2. Оценка залогового обеспечения банковских кредитов – это деятельность, направленная на определение на основе методов оценки оценочных организаций, реальной стоимости имущества, предоставленного со стороны заёмщика кредита с целью получения банковского кредита.

3. Важным считается определения рыночной стоимости имущества, принятого банком в качестве залога обеспечения банковского кредита, именно этот процесс создает необходимость оценки залогового обеспечения по банковским кредитам. В оценке залогового обеспечения по банковским кредитам участвуют банк (на практике нашей страны банки в этом процессе не участвуют), заёмщик (его движимое и недвижимое имущество под залог) и независимая оценочная организация.

4. На стоимость залогового обеспечения банковских кредитов оказывают влияние не только статус оценочной организации, опыт или знания оценивающих специалистов, но и ряд таких факторов, как социально-экономическое положение страны, внутренняя и внешняя финансовая политика, конкурентоспособность национальной экономики и стабильность цен на различных рынках.

5. При оценке обеспечения банковского кредита важными считаются принципы, связанные с оценкой рыночной среды, правом владения и пользованием имуществом, а также целесообразность принятия их во внимание.

6. При оценке залогового обеспечения банковских кредитов используются затратный, доходный и сравнительные подходы. Целесообразно использовать максимально все эти методы.

7. При принятии в качестве залогового обеспечения корпоративных облигаций, необходимо прогнозировать финансовое положение эмитента. Рекомендуется использовать модель Альтмана Z.

В рамках оценки залогового обеспечения банковских кредитов, основываясь на результатах исследования, были разработаны следующие научно-теоретические предложения и практические рекомендации:

1. В закон «О залоге» целесообразно ввести статью о необходимости оценки движимого и недвижимого имущества, предоставленного в качестве залога банковского кредита. Это, в свою очередь, позволит эффективно регулировать отношения банковских кредитов и залога.

2. Сформирована авторская характеристика понятия «оценка залогового обеспечения банковских кредитов», согласно которой «это деятельность, направленная на определение на основе методов оценки, оценочной организации реальной стоимости (рыночная стоимость) имущества, предоставленного со стороны получателя кредита».

3. По кредитам, выделяемым в иностранной валюте для закупки технологического оборудования, наряду с оборудованием, уместно учитывать экспортные операции и договора в качестве залогового обеспечения кредита.

4. При принятии в качестве залога транспортных средств, машин и оборудования, с целью уменьшения залогового риска, необходимо учитывать срок амортизации. Это позволит определить реальную стоимость данных активов.

5. Практику кредитования под залог продукции будущего урожая сельскохозяйственных культур для частных предпринимателей сельского

хозяйства целесообразно осуществлять поэтапно на основе периодичности, связанной с получением урожая, и провести оценку риска со стороны страховых компаний.

6. Необходимо осуществлять принятие в качестве залога обеспечения банковских кредитов высоколиквидных ценных бумаг на практике краткосрочного кредитования. Основное внимание должно уделяться краткосрочным правительственным обязательствам, корпоративным облигациям Центрального банка и хозяйствующим субъектам.

7. Необходимо обратить внимание высоколиквидным активам в портфеле активов залога с целью уменьшения залоговых рисков по банковским кредитам, а также необходимо осуществлять контроль над повышением объема разного вида залоговых активов, рыночная стоимость которых резко меняется. Это положение служит предотвращению проблемных кредитов в банковской системе, возврату своевременно кредитов, стабилизации финансового положения банков.

8. Научно обоснована необходимость учета текущей и перспективной инфляции при оценке активов, в частности, транспортных средств, машин, оборудования, зданий и сооружений, принятых в качестве залогового обеспечения по банковским кредитам. Это является важным фактором и служит определению реальной стоимости объектов, принятых в качестве обеспечения.

**SCIENTIFIC COUNCIL AWARDING SCIENTIFIC  
DEGREES DSc.27.06.2017.I.17.01 AT  
TASHKENT INSTITUTE OF FINANCE**  

---

**TASHKENT INSTITUTE OF FINANCE**

**ABDIKARIMOVA DINARA RUSTAMKHANOVNA**

**WAYS TO IMPROVE THE PRACTICE OF ASSESSING THE  
COLLATERAL OF BANK LOANS**

**08.00.07–Finance, money circulation and credit**

**ABSTRACT**  
**of the dissertation of doctor of philosophy (PhD) on economic sciences**

**TASHKENT – 2018**

**The theme of doctoral dissertation (PhD) was registered under number B2018.3.PhD/Iqt379 at the Supreme Attestation Commission at the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan.**

The doctoral dissertation (PhD) has been prepared at the Tashkent Institute of Finance.

The abstract of the dissertation is posted in three (Uzbek, Russian and English) languages on the website of Scientific Council ([www.tfi.uz](http://www.tfi.uz)) and on the website of «ZiyoNet» information and educational portal ([www.ziyo.net](http://www.ziyo.net)).

**Scientific consultant:**

**Djabriev Akbarali Normuradovich**  
Doctor of economics science, professor

**Official opponents:**

**Jumayev Nodir Khosiyatovich**  
Doctor of economics science, professor

**Yuldoshev Olim Abduraimovich**  
Candidate of economic sciences, associate professor

**Leading organization:**

**Tashkent state university of economics**

The defense of the dissertation will take place on \_\_\_\_\_ «\_\_\_», 2018 at \_\_\_\_\_ at the meeting of the Scientific Council No. DSc.27.06.2017.I.17.01 at the Tashkent Institute of Finance. Address: 100000, Tashkent city, Amir Temur street, 60 A-block, Tel.: (99871) 234-53-34, e-mail: [admin@tfi.uz](mailto:admin@tfi.uz).

The doctoral dissertation (PhD) can be reviewed at the Information-resource center of the Tashkent Institute of Finance (registered under number\_\_\_\_\_). Address: 100000, Tashkent city, Amir Temur street, 60 A-block. Tel.: (99871) 234-53-34, fax: (99871) 234-11-48.

The abstract of dissertation is distributed on «\_\_»\_\_\_\_\_2018

(mailing report No\_\_\_\_\_ dated «\_\_»\_\_\_\_\_2018 ).

**N.Kh. Khaydarov**

Chairman of the Scientific council for awarding scientific degrees, Doctor of Economics science, Professor

**S.U. Mekhmonov**

Scientific secretary of the Scientific council for awarding scientific degrees, Doctor of Science in Economic sciences, Professor

**J.I. Karimkulov**

Chairman of the Scientific seminar under the Scientific council for awarding scientific degrees, Candidate of Economic sciences, Associate professor



## **INTRODUCTION (abstract of the thesis of the doctor of philosophy (PhD))**

**The purpose of the research work** is development of scientific proposals and practical recommendations aimed at improving the assessment of collateral for bank loans.

**The object of the research work** is the practice related to the valuation of assets provided as collateral to commercial banks.

**The tasks of the research work are:**

to uncover the economic importance of assessing the security of bank loans by studying the theoretical foundations;

to study the comparative and critical legal framework for the assessment of collateral for bank loans;

to assessment of collateral for bank loans by examining cost, income and comparative approaches;

to identify current trends and problems based on an analysis of the current situation of the assessment of collateral for bank loans;

to study of foreign practice in assessing credit security, development of proposals and recommendations for their implementation in the banking practice of Uzbekistan;

to develop of scientific and theoretical proposals and practical recommendations for improving the practice of assessing the security of bank loans.

**The scientific novelty of the research work comprised of followings:**

developed a procedure for recording export transactions and contracts, along with the adoption of equipment as collateral for loans issued in foreign currency for the purchase of technological equipment;

determined ways to reduce collateral risks by taking into account the timing of the depreciation of equipment, cars and vehicles taken as collateral for bank loans;

a step-by-step implementation mechanism has been developed based on the periodicity associated with the cultivation of crops, in practice, lending on the basis of the future crop of pledge for private enterprises growing agricultural products;

the adoption of highly liquid securities as a pledge object in the practice of short-term lending was recommended and the organizational and economic basis for determining the value of collateral was developed;

identified the main directions of diversification of highly liquid assets in portfolios of collateral assets in order to reduce collateral risks on bank loans.

**Implementation of the research results.** Scientific proposals and practical recommendations developed to improve the assessment of collateral for loans implemented in practice. In particular:

a proposal on accounting for export operations and contracts, together with equipment as collateral for loans allocated in foreign currency for the purchase of technological equipment, has been introduced into investment projects and loans financed in foreign currency in the main areas of credit policy for 2018 JSCB Agrobank. (reference number 23-3-18/761 dated May 25, 2018, JSCB Agrobank). As a result, the bank implemented 2 projects worth \$ 100 thousand and prevented the risk of a foreign currency loan;

the proposal to account for the amortization period in order to reduce the collateral risk of vehicles, machinery, and equipment taken as collateral for bank loans has been put into practice by JSCB Agrobank (Reference No. 23-3-18/761 of May 25, 2018, JSCB Agrobank). The introduction of this proposal in practice has increased the share of the loan allocated to the security of vehicles, machinery, and equipment as collateral, the share increased by 3 percent;

the proposal for the phased implementation based on the periodicity associated with the cultivation of crops, the practice of crediting the future crop of collateral for private agricultural producers and risk assessment by insurance companies was introduced by Agrobank (Reference No. 23-3-18/761 of May 25, 2018., reference number 117/06-2018 of June 18, 2018 of the Association of Evaluation Organizations of the Republic of Uzbekistan). Based on this proposal, in order to develop the clustering system in the country, the ABC Oqqo'rgon Agro cluster LLC cotton and textile cluster has been allocated a loan project in the amount of 63 billion soums in stages, which in turn serves to monitor effective lending and project efficiency;

the proposal to accept highly liquid securities as a pledge object in the practice of short-term lending has been put into practice by JSCB Agrobank (Reference No. 23-3-18/761 of May 25, 2018., JSCB Agrobank, certificate of the Intellectual Property Agency No. DGU 05395 dated June 4, 2018). In practice, the allocation of short-term loans to JSCB Agrobank, the adoption of highly liquid securities as a collateral object was taken into account in the loan policy of the bank for 2018 and served to expand the types of collateral, and more than 1 billion soums were financed under this pledge;

a proposal to focus on highly liquid assets in the portfolio of collateral assets, in order to reduce collateral risks on bank loans, as well as to prevent an increase in the volume of one type of collateral assets due to the volatility of market prices introduced by JSCB Agrobank (Reference No. 23-3- 18/761 dated May 25, 2018). As a result of the application of this proposal, it became possible to manage collateral risks on bank loans.

**Structure and size of dissertation.** The dissertation work consists of the introduction, three chapters, conclusion and list of references. The volume of the dissertation is 165 pages.

**ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ**  
**СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ**  
**LIST OF PUBLISHED WORKS**

**I бўлим (I часть, part I)**

1. Абдиқаримова Д.Р. Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолаш. Монография. – Т.: «Иқтисод-Молия», 2016. – 168 б.
2. Абдиқаримова Д.Р. Банклар гаров таъминотини баҳолаш зарурлиги ва асосий тамойиллари.// «Молия» журнали. – Тошкент, 2015. - №4. – Б. 58-63. (08.00.00; №12)
3. Абдиқаримова Д.Р. Ўзбекистонда баҳолаш институтининг шаклланиш ва ривожланиш босқичлари.// «Молия» журнали. – Тошкент, 2016. - №1. – Б. 93-98. (08.00.00; №12).
4. Абдиқаримова Д.Р. Хориж амалиётида банк кредитлари бўйича гаровни баҳолашнинг асосий тамойиллари ва таъминот турлари.//«Biznes- эксперт» журнали. – Тошкент, 2016. - №3. – Б. 29-33. (08.00.00; №3)
5. Абдиқаримова Д.Р. Банк кредити гаров таъминотини баҳолашнинг қиёсий ёндашуви.// Бозор, пул ва кредит. – Тошкент, 2016. - №7. – Б. 64-69. (08.00.00; №4)
6. Абдиқаримова Д.Р. Халқаро баҳолаш амалиёти ва унинг ўзига хос хусусиятлари.// «Иқтисод ва таълим». – Тошкент, 2016. - №5. – Б. 15-19. (08.00.00; №11).
7. Абдиқаримова Д.Р. Банк кредитлари гаров таъминотини баҳолашда даромад ёндашувнинг қўлланиш хусусиятлари. // «Молия». – Тошкент, 2017. - №6. – Б. 102-107. (08.00.00; №12)
8. Abdikarimova D. Collateral assessment in crediting by banks. Evidence from Uzbekistan. // European journal of business and management. – ISSN: 2222-1905 (Paper) ISSN: 2222-2839 (online) Vol.10, No.5, 2018. – P. 1-4. (№ 35; Global impact-factor 7,17).
9. Abdikarimova D. Current state of collateral valuation and improvement of the valuation of securities as collateral in crediting by banks: Evidence from Uzbekistan. International Journal of Economics, Commerce and Management. Vol. VI, Issue 5, May, 2018. – P. 508-513. /ISSN 2348 0386. (№5; Global impact-factor 0,656).

**II бўлим (II часть, part II)**

8. Abdikarimova D. Valuation of bonds as collateral for bank loans. Evidence from Uzbekistan. // International Journal of Engineering Technology Research & Management. – ISSN: 2456-9348 Vol (02) - Issue (05). IJETRM <http://ijetrm.com>.
9. Абдиқаримова Д.Р. // Ўзбекистонда баҳолаш институтини ташкил этиш зарурлиги ва аҳамияти. Банк молия академияси, Тошкент Молия Инститuti, Республика илмий-амалий конференция материаллари. 17.03.2015.
10. Абдиқаримова Д.Р. // Ўзбекистонда банклар гаров таъминотини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари. Тошкент Молия Инститuti, Халқаро илмий-амалий конференция материаллари, 13.05.2015.

11. Абдикаримова Д.Р. // Ўзбекистонда баҳолаш институтини шаклланишининг айрим жиҳатлари. Тошкент Молия институти, Республика илмий-амалий конференция материаллари, 30.10.2015

12. Абдикаримова Д.Р. // Хориж амалиётида банк гаровини баҳолашнинг таъминот турлари. Тошкент Молия институти, Республика илмий-амалий конференция материаллари, 30.10.2015.

13. Абдикаримова Д.Р. // Гаров таъминотини баҳолашнинг қиёсий ёндашуви. Тошкент Молия институти, Республика илмий-амалий конференция материаллари, 03.10.2015.

14. Абдикаримова Д.Р. // Баҳолаш фаолиятининг ташкилий-ҳуқуқий асослари ва гаров таъминотини баҳолашдаги қўлланилиш хусусиятлари. Банк молия академияси. Халқаро илмий-амалий конференция материаллари, 12.05.2017.

15. Abdikarimova D.R. // Assessment of collateral in crediting: some problems and their solutions. Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази. Халқаро илмий-амалий анжуман: рақамли иқтисодиёт шароитида асосий тенденциялар ва истикболлар, 17.05.2018.

Автореферат «Жамият ва бошқарув» журнали таҳририятида таҳрирдан ўтказилди (12 ноябрь 2018 йил).

Босишга рухсат этилди: 20 ноябрь 2018 йил.  
Бичими 60x84 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>, «Times New Roman»  
гарнитурда рақамли босма усулида босилди.  
Шартли босма табағи 3,9. Адади: 100. Буюртма: № 349.

Ўзбекистон Республикаси ИИВ Академияси,  
100197, Тошкент, Интизор кўчаси, 68.

«АКАДЕМИЯ НОШИРЛИК МАРКАЗИ»  
Давлат унитар корхонасида чоп этилди.