

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ МОЛИЯ ИНСТИТУТИ



“Баҳолаш иши ва инвестициялар” кафедраси
“Кўчар мулк қийматини баҳолаш”
фанидан
ЎҚУВ-УСЛУБИЙ МАЖМУА

Билим соҳаси:	200 000	- Ижтимоий соҳа, иқтисод ва ҳуқук.
Таълим соҳаси:	230 000	- Иқтисод
Мутахассислик:	5A231501	- Баҳолаш иши ва риэлторлик (объектлар бўйича)

ТОШКЕНТ - 2019

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Фаннинг Ўқув услубий мажмуаси Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2018 йил 07 декабрдаги 1000-сонли буйруғи билан тасдиқланган фан дастурига мувофиқ ишлаб чиқилди.

Тузувчи:

Хомитов К.З. – “Баҳолаш иши ва инвестициялар” кафедраси профессори, и.ф.д., доцент

Такризчилар:

Худойқулов С.К. – ТДИУ, “Молия ва солиқлар” кафедраси мудири, и.ф.д., доцент (*турдош ОТМдан.*)

Зойиров Л.С. – ТМИ, “Баҳолаш иши ва инвестициялар” кафедраси доценти, и.ф.н.

Фаннинг Ўқув услубий мажмуаси кафедранинг 2019 йил “___” _____ даги ___ сонли йиғилиши муҳокамасидан ўтказилган ва Магистратура бўлимининг Кенгашида кўриб чиқиш учун тавсия этилган.

Кафедра мудири

Э. Носиров

Фаннинг ишчи ўқув дастури Магистратура бўлимининг Кенгаши муҳокамасидан ўтказилган ва институт ўқув-услубий Кенгашида кўриб чиқиш учун тавсия этилган. (2019 йил “___” _____ даги ___ сонли қарор)

Магистратура бўлими

А. Жўраев

Келишилди:

Ўқув-услубий бўлим бошлиғи

Т. Баймурадов

Ўқув ишлари бўйича проректор

И. Қўзиев

Фаннинг Ўқув услубий мажмуаси институт Ўқув-услубий Кенгашининг 2019 йил “___” августдаги 1-сонли йиғилишида кўриб чиқилган ва тасдиқлаш учун тавсия қилинган.

Фаннинг Ўқув-услубий мажмуаси институт Кенгашининг 2019 йил “___” августдаги 1/___ сонли мажлиси баёни билан маъқулланган.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

МУЎДАРИЖА

1. ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ.....	3
1.1. Маъруза бўйича ўқув материаллари.....	3
1.2. Амалий машғулотлар бўйича ўқув материаллари.....	137
2. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАШЎУЛОТЛАРИ.....	145
3. ГЛОССАРИЙ.....	148
4. ИЛОВАЛАР.....	158
4.1. Фан дастури.....	
4.2. Фаннинг ишчи дастури.....	
4.3. Тарқатма материаллар.....	
4.4. Тестлар.....	
4.5. Баҳолаш мезони бўйича услубий кўрсатмалар.....	
4.6. Ўқув-услубий мажмуанинг электрон варианты.....	

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

I. ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

К И Р И Ш

Талабаларга билим беришда замонавий таълим технологияларининг аҳамияти тўғрисида сўз борганда мамлакатимиз Президенти Ш.М. Мирзиёевнинг “Ёшларимизга муносиб таълим бериш, уларнинг илм-фанга бўлган интилишларини рўёбга чиқаришимиз”, шунингдек, “олий ўқув юртлари нуфузини” ҳамда “...илмий салоҳиятни янада ошириш, илмий ва илмий-педагог кадрлар тайёрлаш кўламини кенгайтириш – энг муҳим масалалардан биридир”¹ деган сўзларини таъкидлаш ўринлидир.

Ўқув-услубий мажмуада келтирилган таълим технологияларининг ҳар бири ўзида ўқув машғулоти ўтказиш шарт-шароити тўғрисида ахборот материалларини, педагогик мақсад, вазифа ва кўзланган натижаларни, ўқув машғулотнинг режаси, ўқитишнинг усул ва воситаларини мужассамлаштирган. Шунингдек, бу ўқув машғулотининг технологик картасини, яъни ўқитувчи ва талабанинг мазкур ўқув машғулотида эришадиган мақсади бўйича ҳамкорликдаги фаолиятнинг босқичма-босқич таърифланишини ҳам ўз ичига олади.

Ўқув-услубий мажмуа таркиби кириш, таълим технологиясининг концептуал асослари, ҳар бир мавзу бўйича маъруза ва амалий машғулотларида ўқитиш технологиясидан иборат. Маълумотлар максимал даражада умумлаштирилган ва тартибга солинган. Уларни ўзлаштириш ва ёдда сақлаб қолишни кучайтириш учун жадвал ва чизмалардан фойдаланилган.

Мазкур ўқув-услубий мажмуанинг концептуал асослари қисмида дастлаб “Кўчар мулк қийматини баҳолаш” фанининг долзарблиги ва аҳамияти, мазкур ўқув фанининг таркибий тузилиши, ўқитишнинг усул ва воситаларини танлашда таянилган концептуал фикрлар, коммуникациялар, ахборотлар берилиб, сўнгра лойиҳалаштирилган, ўқитиш технологиялари тақдим қилинган.

Маъруза машғулотлари: кириш, тематик, муаммоли, визуал-маъруза, бинар маъруза, маъруза-мунозара, ҳамкорликдаги маъруза, аввалдан режалаштирилган хатоли маъруза, шарҳловчи маъруза берилган.

Амалий машғулотларида муаммоли, билимларни кенгайтириш ва чуқурлаштиришга йўналтирилган ишбилармонлик ўйинларига асосланган, аниқ ҳолатларнинг ечими бўйича машғулотларни ўтиш технологиялари мавжуд.

Ҳозирги кунда жаҳон тажрибасидан кўриниб турибдики, таълим жараёнига ўқитишнинг янги, замонавий усул ва воситалари кириб келмоқда ва самарали фойдаланилмоқда. Жумладан, Тошкент молия институтини “Баҳолаш иши ва инвестициялар” кафедрасида ҳам инновацион ва замонавий педагогик ғоялар амалга оширилмоқда.

Муаллиф, ушбу ўқув-услубий мажмуанинг шакли, таркибий тузилиши ва мазмун-моҳияти юзасидан билдирилган барча фикр-мулоҳазаларни миннатдорчилик билан қабул қилади.

¹Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёевнинг Олий мажлисга мурожаатномаси. // “Тошкент окшоми” газетаси, 2018 йил 29 декабр, № 250 (13.847).

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

1. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепциялари

МАЪРУЗА

РЕЖА:

- 1.1. *Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни, мақсади ва тамойиллари.*
- 1.2. *Кўчар мулк баҳолаш фаолиятининг объекти сифатида.*
- 1.3. *Кўчар мулк қиймати, нархи ва қимматини баҳолашнинг замонавий концепциялари ва муаммолари, бунда адолатли қиймат концепциясининг аҳамияти.*
- 1.4. *Кўчар мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари.*
- 1.5. *Кўчар мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити.*
- 1.6. *Адолатли қиймат баҳоси мулквий муносабатларда қарор қабул қилишнинг интеграллашган мезони сифатида.*

Таянч иборалар: мулк, мулквий ҳуқуқ, фуқаролик ҳуқуқлари, баҳо, нарх, баҳолаш, баҳолаш фаолияти, бозор қиймати, мулк бозори, кўчар мулк, кўчар мулк қиймати, нархи ва қиммати, кўчар мулк баҳолаш, баҳолашнинг замонавий концепциялари, мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари, кўчар мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити, адолатли қиймат баҳоси.

1.1. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни, мақсади ва тамойиллари

Машина ва асбоб-ускуналар бу – кўчмас мулкга тегишли бўлмаган мулкчиликнинг моддий объектлари ҳисобланади. Улар маълум бир функцияни бажарувчи ва алоҳида объект ёки бирор бир тизим қисмига тегишли ҳаракатдаги мулк ҳисобланади.

Транспорт воситаси бу – одамларни, юкларни ва унга ўрнатилган қурилмаларни ташувчи мослама.

Машина ва асбоб-ускуналар бозорининг шаклланиши ҳозирги иқтисодий шароитларга характерли ҳолда қийин кечмоқда. Машина ва асбоб-ускуналар жамият ривожланишининг асосий шарт шароитларидан бири бўлиб, маҳсулотларни ишлаб чиқариш ва уларни истеъмолчиларга этказиб жараёнининг асосини ташкил этади. Машина ва асбоб-ускуналар бозори кенг структуравий тузилмага эга бўлиб, ҳар бир ускуна группалари мулквий бозорда ўз структурасига эга. Машина ва асбоб-ускуналарнинг маълум бир қисми ўз спецификасига ёки ишлаб чиқариш йўналишига асосан, ўзининг чегараланган очиқ бозорига эга. Кўчмас мулк бозорига қараганда машина ва асбоб-ускуналар бозори жуда ҳаракатчан, бунга машинасозлик маҳсулотларининг янгилиниши ва маънавий эскирган машина ва асбоб-ускуналар ўрнига янги ва янада мукамал машиналар чиқарилиши ва ўрнатилиши сабаб бўла олади. Корхона ва ташкилотларга тегишли бўлган машина ва асбоб-ускуналар, узок вақт давомида ишлаб чиқариш жараёнларида фойдаланиб, корхонанинг унинг асосий фондини ташкил этида, ва ўзида моддий қийматларни мужассамлаштиради.

Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш мақсади– корхонанинг бозор қийматини ҳисоблаш ва асослаш. Баҳолаш аниқ бир масалани ҳал этиш учун қаратилган бўлиб, баҳоловчига ўз олдига қўйилган вазифани, баҳолаш мақсадини аниқ билиши лозим.

Мулкни баҳолаш аниқ бир мақсадни кўзлаган ҳолда амалга оширилади (сотиш нархини аниқлаш, ипотека кредитини олиш, суғурталаш ва б.) Ҳар бир ҳолатда мақсаддан келиб чиққан ҳолда турлича баҳоланади.

Масалан: Битта объектни ёнғиндан суғурталашда баҳолаш ва ипотека кредити учун баҳолаш фарқ қилади. Биринчисида қиймат миқдори, объект қисмларини қайта тиклаш учун

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

кетадиган харажатлар билан, иккинчисиди кредитни тўлолмаган ҳолда объектнинг бозордаги эҳтимолий сотилиш нархиға асосан.

Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш – бу корхонанинг барча харажатдаги мулкларни қийматини ўрганиш: дастгоҳлар, компьютерлар, автомобиллар, юк ташиш техникаси, оргтехника ва кўчар мулкға кирадиган барча объектлар.

Кўчар мулкни бозор қийматини баҳолаш бугунги кунда баҳолаш назариясидаги асосий вазибалардан бири ҳисобланади. Бу баҳолаш мулкдор талабига асосан турли мақсадларда қўлланилади. Кўчар мулкни баҳолаш орқали, асосий фондларнинг актив қисмининг бозор қийматини аниқлаш мумкин. Мулкнинг қийматини билган мулкдор, очиқ бозорда шу турдаги мулкға бўлган талабни қайси даражада эканлигини, бозорнинг шу сегментининг жорий халатини, фойдалилик ва зарар кўриш даражасини ва шунга асосан бошқарув қарорларини қабул қилиш, инвесторларни жалб қилиш, бизнесни қайта ташкиллаштириш, корхонада технологик жараёнларнинг эффективлик даражасини аниқлаш ва бошқалар.

Бугунги кунда мулкнинг барча турларини баҳолаш барча турдаги операцияларни бажаришда зарур ва у қуйидаги мақсадларда амалға оширилади:

1. Гаров орқали кредитлаш
2. Олди-сотди жараёнида
3. Мулккий келишмовчиликларни бартараф этиш мақсадида
4. Устав капиталига киритиш ва солиққа солишда
5. Суғурталаш мақсадида.

Мулкнинг қийматини аниқлаш жисмоний ва юридик шахсларға ҳам бирдек зарур.

Баҳолаш жараёнининг назарий асоси бўлиб, баҳолаш тамойилларининг тизими ҳисобланади. Жаҳон амалиётида баҳолаш тамойилларининг тўртта гуруҳи ажратилади: мулкдорнинг тасаввурларига асосланган; мулкни эксплуатация қилиш билан боғлиқ бўлган; бозор муҳитининг ҳаракатидан келиб чиқадиган; энг яхши ва энг самарали фойдаланиш билан боғлиқ тамойилларға асосланади. Тамойиллар сонининг кўплиги уларнинг барчасини бир вақтнинг ўзида қўллаш мумкинлигини англамайди (1.1.1-расм). Ҳар бир ҳолатда асосий ва ёрдамчи тамойиллар ажратилади. Бу тамойиллар фақатгина бозор иқтисодиёти субъектлари ҳатти- ҳаракатларининг асосий қонуниятларини тавсифлайди ва реал турмуш шароитларида бир қатор омиллар уларнинг ҳаракатларини бузиши мумкин.

Мулкчиликнинг ҳар қандай объекти қийматини баҳолаш тамойиллари биринчи гуруҳининг асосий мезони бўлиб, унинг фойдалилиги ҳисобланади. Мол-мулк агар реал ёки потенциал мулкдорға фойдали бўлса, у қийматға эға бўлади. Фойдалилик ҳар бир истеъмолчи учун индивидуал бўлгани ҳолда вақт ва қийматда сифат ва миқдор жихатдан аниқланган. Бироқ бозор иқтисодиётида мулкдор учун объектининг умумий фойдалилиги сифатида унинг даромад келтириш қобилиятини кўрсатиш мумкин. Фойдалилик қанчалик катта бўлса, баҳолаш қиймати шунчалик юқори бўлади.

Фойдалилик тамойили шундан иборатки, мулк мулкдорнинг эҳтиёжини қондиришға қанчалик кўп кодир (ишлатиш давомийлиги) бўлса, унинг қиймати шунчалик юқори бўлади.

Ҳаридор ҳар доим ҳам бир хилдаги мол-мулк билан чегараланмайди. Шунинг учун мулк қийматини баҳолашнинг яна бир усулологик тамойилини ажратиш мумкин - бу ўрин босиш тамойили. У қуйидаги тарзда аниқланади: кўчмас мулкнинг энг юқори қиймати худди шундай фойда берадиган бошқа мулк ҳарид қилиниши мумкин бўлган энг кам нарх билан аниқланади.

Фойдалилик тамойилидан баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади - кутиш ёки олдиндан кўриш тамойили.

Баҳолаш тамойилларининг иккинчи гуруҳи мулкдан фойдаланиш билан шартланган ва ишлаб чиқарувчиларнинг тасаввурларига боғлиқ.

Ҳар қандай иқтисодий фаолиятнинг даромадлилиги ишлаб чиқаришнинг тўртта омили билан белгиланади: ер, ишчи кучи, сармоя ва бошқарув. Мулкнинг даромадлилиги - бу барча тўрт омил ҳаракатининг натижасидир, шунинг учун тизим сифатида мулкнинг

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

қиймати даромадни баҳолаш асосида аниқланади. Мулкни баҳолаш учун ҳар бир омилнинг ундан олинadиган даромаднинг шаклланишига қўшган ҳиссасини билиш зарур. Бундан улуш тамойили келиб чиқади, у қуйидагидан иборат: мулкый мажмуа тизимига ҳар қандай қўшимча активнинг қўшилиши, агар олинadиган кўчар мулк қийматиниш ўсиши уни харид қилиш харажатларидан юқори бўлса, иқтисодий жиҳатдан мақсадга мувофиқдир.

Сармоя асосида харид қилинадиган машина ва асбоб-ускуналарнинг ортиқча унумдорлиги менежмент, ишчи кучи ва ердан фойдаланиш харажатлари тўланганидан сўнг қолган соф даромад сифатида аниқланади. Бу қолдиқ унумдорлик тамойилидир.



1.1.1 - расм. Мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари.

Ишлаб чиқаришнинг у ёки бу омили ўзгариши объект қийматини ошириши ёки камайтириши мумкин. Иқтисодий назариянинг ушбу қондасидан мулкни баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади, унинг мазмуни қуйидагича: ишлаб чиқаришнинг асосий омилларига ресурсларнинг қўшилиб бориши билан соф натижа (даромад) харажат ўсиши суръатларидан тезроқ оша бошлайди, бироқ маълум бир нуқтага етгандан кейин, соф натижа секин суръатлар билан ўсади. Бу секинлик қийматнинг ўсиши қўшилган ресурсларнинг харажатларидан камроқ бўлмагунга қадар давом этади. Мазкур тамойил энг юқори даромад назариясига асосланади ва юқори унумдорлик тамойили деб номланади.

Демак, мулкый мажмуанинг қийматини баҳолашда мувозанатлашганлик (мутаносиблик) тамойилини ҳисобга олиш зарур, унга кўра кўчар мулкдан энг юқори даромадни ишлаб чиқариш омилларининг оптимал нисбатларига риоя қилиш орқали олиш мумкин.

Тамойилларнинг учинчи гуруҳи бозор муҳитининг ҳаракати билан туғридан-туғри боғлиқдир. Бозор иқтисодиётида нархни шакллантиришга таъсир этувчи муҳим омил бўлиб талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ҳисобланади. Агар талаб ва таклиф тенг бўлса, у ҳолда нархлар барқарор бўлиб қолади.

Юқорида таъкидланганидек, фойдалилик вақт ва кенгликда аниқланган. Бозор бу аниқликни биринчи галда нарх орқали ҳисобга олади. Агар кўчар мулк ушбу ҳудуд учун

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

муайян вақтда хос бўлган бозор андазаларига мос келса, у ҳолда унинг нархи ўртача бозор қиймати атрофида ўзгариб туради; агар объект бозор талабларига мос келмаса, у ҳолда бу, одатда, ушбу мулкнинг паст нархлари орқали акс этади. Бундай қонуниятнинг амал қилиши билан бошқа тамойил - мувофиқлик тамойили боғлиқ, унга кўра ишлаб чиқаришнинг жиҳозланганлиги, технология, даромадлилик даражаси ва ҳоказолар бўйича бозор талабларига мос келмайдиган кўчмас мулк ўртачадан паст нархда баҳоланади.

Мувофиқлик тамойили билан регрессия ва прогрессия тамойиллари боғлиқ. Регрессия, қачонки кўчар мулк ушбу бозор шароитларига кўра ортиқча бўлган яхшиланиш билан тавсифланса, содир бўлади. Бундай мулкнинг бозор нархи, эҳтимол, унинг реал қийматини акс эттирмайди ва уни шакллантиришнинг реал ҳаражатларидан паст бўлади. Прогрессия, қачонки қўшни объектларнинг, масалан, яхшиланган инфратузилмани таъминловчи объектларнинг фаолият кўрсатиши натижасида ушбу кўчар мулкнинг бозор нархи унинг қийматидан юқори бўлганда, содир бўлади.

Рақобаттамойилинингмазмуниқуйидагича:агаррақоботкўрашинингкескинлашувикути лаётганбўлса, у ҳолда бўлажак фойдаларни башорат қилишда ушбу омилни даромадлар оқимининг тўғридан-тўғри камайиши ҳисобидан, ёки хатар омилни ошириш йўли билан ҳисобга олиш мумкин, бу ҳам бўлажак даромадларнинг жорий қийматини пасайтиради.

Кўчар мулкнинг қиймати нафақат ички омиллар билан, балки кўплаб ташқи омиллар билан ҳам белгиланади. Мол-мулкнинг қиймати кўпроқ ташқи муҳитнинг ҳолатига, мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий барқарорликнинг даражасига боғлиқ. Шундай экан, кўчар мулкни баҳолашда ташқи муҳитга боғлиқлик тамойилини инобатга олиш зарур.

Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари тўртинчи гуруҳининг муҳим мезонлари бўлиб унинг қийматининг бозор конъюнктурасининг сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар таъсири остида ўзгаришидан келиб чиқиб ўзгариши ҳисобланади.

Шубҳасиз, сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий кучлар бозор конъюнктураси ва нархнаво даражасига таъсир кўрсатади. Корхона қиймати ўзгаради. Бинобарин, корхона қийматини баҳолаш маълум бир санада амалга оширилиши керак. Қиймат ўзгариши тамойилининг моҳияти ана шундан иборат. Шунинг учун мазкур кўчар мулкдан фойдаланишнинг эҳтимолий усулларини кўриб чиқиш учун бозор муҳитининг шарт-шароитларидан келиб чиқиш зарур. Агар кўчар мулкни икки ва ундан ортиқ мулккий ҳуқуқларга тақсимлаш мумкин бўлса, иқтисодий тақсимот юзага келади, бунинг натижасида объектнинг умумий қиймати ортади. Иқтисодий тақсимот тамойили шуни билдирадики, мулккий ҳуқуқларни объектнинг умумий қийматини оширадиган тарзда тақсимлаш ва бирлаштириш лозим.

Бундай таҳлилнинг натижаси бўлиб мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш ҳисобланади, бошқача айтганда, мулкдан фойдаланишнинг йўналишини аниқлаш юридик ва техник жиҳатдан амалга оширилади ва мулкдорга баҳоланаётган мулкнинг энг юқори қийматини таъминлайди. Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили ана шундан иборат. Мазкур тамойил, агар баҳолаш катта таркиблаш мақсадида амалга оширилаётган бўлса, қўлланилади. Агар баҳолашнинг мақсади амалдаги мулккий мажмуанинг қийматини эҳтимолий ўзгаришларни ҳисобга олмаган ҳолда аниқлашдан иборат бўлса, у ҳолда ушбу тамойил қўлланилмайди.

Ўзбекистон шароитида кўчармулк қийматини баҳолаш жараёнида кўчармулкнинг кўп жиҳатларига аҳамият берилиши керак, авваллом бор, қонунда кўрсатилаган меъёрлардан чиқиб кетмаётганлигини, баҳоловчи ташкилот томонидан тўғри фактлар ва баҳоланаётган объектга нисбатан реал қийматини келтириб чиқаришда одилona принцип асосида нарх берилаётганлигига аҳамият берилиши керак.

1.2. Кўчар мулк баҳолаш фаолиятининг объекти сифатида

Кўчар мулк сифатидаги машина ва асбоб-ускуналарнинг баҳолаш объектлари бўлиб қуйидагилар иштирок этади:

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

1. Функционал мустақил машиналар, агрегатлар ва ўрнатилган ускуналар;
2. Технологик жараёнга асосан, технологик машиналарни ва ёрдамчи ускуналарни бир автоматик тизимда бирлаштирувчи технологик комплекслар;
3. Инвентар объектларини мужассамлаштирган, ишлаб чиқариш структурасининг машина ва дастгоҳлари;

Шунингдек ҳаракатдаги кўчар мулк объектларига:

1. Транспорт воситалари
2. Денгиз ва дарё транспортлари (кичик ҳажмли кемалар)
3. Турли мақсаддаги учиш аппаратлари
4. Кучмас мулк таркибига киритилмаган пуллар ва қимматли қоғозлар.

Баҳолаш объекти ҳисобланган кўчар мулкни баҳолаш амалиётида кўп учрайдиган, классификациялаш зарур бўлган ҳолатлар:

а) қисқа муддат ичида корхонанинг барча асосий фондларини қайта баҳолаш. Бунда мавжуд бўлган барча машина ва ускуналарни турлари бўйича группаларга ажратилиб улардан модел сифатида битта ускуна танлаб олинади. Танланган ускунанинг қайта баҳолаш ҳолатига ҳар бир қисмининг қайта тиклаш қиймати аниқланади ва қайта ҳисоблаш коэффициентлари белгиланади.

б) баҳоланаётган объектнинг қайта ишлаб чиқариш қиймати ва техник характеристикалари аниқ бўлганда, таққослаш ёндашувини қўллаш орқали объектни баҳолаш. Бу ҳолатда баҳоланаётган объектнинг истеъмол қилиш хусусиятларидан келиб чиқиб коррективроқлаш қўлланилади. Бу баҳолаш технологиясида, танланган базавий моделни аналог сифатида тўғри танланганлигини исботлаш зарурати пайдо бўлиши мумкин.

Классификациялаш босқичлари:

- баҳолашнинг бирламчи объектини аниқлаш;
- классификациялаш усулини танлаш;
- танланган усул чегарасида деталлаштириш даражасини аниқлаш;
- баҳолаш объектини белгитлаш.

Бирламчи баҳолаш объекти сифатида қуйидагилар танланиши мумкин:

- инвентар объект;
- ускуналарнинг технологик комплекси;
- корхонанинг бир турдаги машина парклари ёки унинг структуравий бўлимлари.
- *Инвентар объекти* - алоҳида объектларнинг ҳар бир қисмини баҳолашда.
- *Технологик комплекс* - тайёр маҳсулот ишлаб чиқарувчи бир группага мужассамлаштирилган ускуналар.

- *Машина парк* – корхонанинг барча асосий фондларини қайта баҳолашда.

Инвентар объектларига қуйидагилар киради:

- ўтказиладиган (ўтувчи) мосламалар – бино ёки қурилманинг асосий қисмини ташкил этмаган мустақил мосламалар;

- куч машиналари ва ускуналари – ҳар бир куч машинаси, ўзига тегишли бўлган барча мосламалари ва асбоблари билан бирга;

- иш машиналари ва ишлаб чиқариш ускуналари – ҳар бир дастгоҳ, аппарат, таркибига кирувчи мосламалар, ўлчов асбоблари, қурилмалари ва объектнинг монтаж қилинган фундаменти;

- транспорт воситалари бўйича – транспорт воситаларининг ҳар бир объекти, ўзига тегишли бўлган барча мосламалари билан бирга.

Баҳолаш объектларининг классификациялаш усуллари:

а) *асосий воситалар бўйича* – ишлаб чиқариш ёки ишлаб чиқаришда қатнашмайдиган, корхонанинг қайси бўлимига киритилишига мувофиқ. Баҳолашнинг бу усули корхонанинг алоҳида бўлинмаларини баҳолашда қулай;

б) *объектларнинг ишлаб чиқариш цикли бўйича:*

- яқинда келтирилган, ўрнатилаётган ва эксплуатацияга тайёрланаётган объектлар;
- эксплуатацияда бўлган (ўтаётган);

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- вақтинчалик эксплуатацияда бўлмаган, капитал тамирлашда, реконструкция ва модернизацияда бўлган;
 - захирадаги;
 - сотиш ёки бошқа жойга ўтказилиш учун тайёрланаётган; эксплуатациядан чиқарилган ва утилизация бўладиган;
- в) *мулкчилик ҳуқуқи бўйича:*
- корхонанинг хусусий маблағларига тегишли бўлган;
 - тўловсиз, вақтинчалик ишлатишга олинган;
 - ижарага олинган;
 - шахсий ва ижарага берилган;
- г) *машина ва ускуналар олиниши ва ишлаб чиқарилганлиги бўйича:*
- шу мамлакатнинг ўзидан ишлаб чиқарилган (янги ҳолатда);
 - келтирилган (импорт, янги ҳолатда);
 - ўзидан ишлаб чиқарилган (ишлатилган);
 - келтирилган (импорт, ишлатилган);
 - ўз кучи билан тайёрланган;
- д) *ишлатиш даражаси бўйича:*
- универсал;
 - Ихтисослаштирилган ва махсус.

1.3. Кўчар мулк қиймати, нархи ва қимматини баҳолашнинг замонавий концепциялари ва муаммолари, бунда адолатли қиймат концепциясининг аҳамияти

Кўчар мулкларни маълум бир мақсад учун (сотиш, гаровга қўйиш, ижарага бериш ва шу кабилар) баҳолашнинг илмий-услубий ва амалий асослари чет эл тадқиқотчилари ишларида кенг ёритилган. Кўчар мулк қийматини баҳолаш асосида такрор ишлаб чиқариш харажатлари ва ундан фойдаланишдан олинадиган даромадларнинг баҳоси ётади. Мулк объекти нархларининг динамикаси талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати ва шу каби бошқа бозор иқтисодиёти қонунлари таъсири остида шаклланади. Ҳар бир мулк ўз эгасига фойдаланишидан маълум даромад келтиради. Турли тоифадаги мулк қийматини аниқлаш баҳоланаётган объектнинг ўзига хос хусусиятларининг кўплиги, шу билан бирга мулкни баҳолашга таъсир кўрсатувчи омиллар билан белгиланадиган ғоят мураккаб ва кўп меҳнат талаб қилувчи жараён ҳисобланади.

Баҳолаш фаолиятида "қиймат", "нарх" ва шу каби тушунчалар асосий ҳисобланади. Қиймат - бу харидор қандайдир буюм ёки объектга алмашиш учун тайёр турган пул ёхуд пул эквиваленти ёки бу гипотетик харидор баҳоланадиган қийматга қанча тўлаш учун тайёр бўлишининг ўлчови. Нарх эса - бу аввалги битимларда шунга ўхшаш объектларни харид қилиш учун қанча сарфланганлигини акс эттирувчи тарихий факт. "Нарх" атамаси, шунингдек, сотувчи сўрайдиган нархни белгилашда ҳам ишлатилади. Аввалги битимлар нархлари ва сотувчининг нархлари баҳолаш санасидаги қийматнинг асосланган ўлчамини намоён этиши шарт эмас. Ҳаражатлар - баҳоланаётган мулкка ўхшаш мулк объектини яратиш учун зарур бўлган чиқимлар ўлчови ҳисобланади.

Мулкнинг "Бозор қиймати" тушунчаси кўчар мулк соҳасида тез-тез ишлатилади. Бироқ шуни назарда тутиш лозимки, кўчар мулкнинг бозор қиймати муайян ҳолатда фойдаланиладиган таърифга қараб турли маънога эга бўлиши мумкин.

Бозор иқтисодиёти шароитида ашёвий ва бошқа ҳуқуқларнинг бозор қийматини аниқлаш мулккий ва номулкий муносабатларни тартибга солиш механизмнинг муҳим таркибий қисми сифатида иштирок этади.

“Бозор қиймати” тушунчасига Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунида қуйидагича таъриф берилган¹: “Баҳолаш объектининг

¹Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

бозор қиймати деганда энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объекти очик бозорда шароитида битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ўз манфаатларидан йўлида оқилона ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, битим нархининг баланд пастлигида эса бирон-бор фавкулудда ҳолатлар, шу жумладан, тарафлардан бирининг ушбу битимнинг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайди”.

“Баҳолаш” (appraise) феъли, бир неча хил маънога эга. У нархни аниқлаш, қийматни белгилаш, миқдорни баҳолаш, ниманидир сифати кадр-қиммати ҳақида хулоса чиқариш каби маъноларни англатади.

Баҳоловчилар амал қиладиган баҳолаш жараёни барча маъноларни қамраб олиши туфайли баҳоловчи нафақат баҳоланаётган объектнинг қимматини аниқлайди, балки қийматни аниқлаш учун миқдорий ва сифат кўрсаткичларини белгилайди.

“Баҳо” (appraisal) атамаси ҳам қўйилган шарт ва мақсад мазмунига қараб бир неча маънога эга бўлиши мумкин. У баҳолаш бўйича ҳаракатни, ёки қиймат ҳақидаги хулосани, ёхуд тадқиқотлар натижалари тақдим этилган ҳисоботни англатиши мумкин.

Баҳолаш фаолиятида ишлатиладиган баҳо ва баҳолаш сўзларига қўйидагича таъриф қабул қилинди:

- баҳолаш - бу умумий қабул қилинган тартибларга мос келадиган ва баҳолашнинг умумий қабул қилинган тамойилларининг қўлланилиши билан бажариладиган, тегишли тадқиқот йўли билан қийматни белгилаш санъатидир;

- баҳо - бу объектни батафсил ўрганишга асосланган қиймат ҳақидаги фикрдир¹.

Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислоҳ қилиш ва ҳуқуқий давлат куришнинг ажралмас қисмига айланди. Мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.

Мулк икки хил маънода тушунилади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмида мулкчилик муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишга кенг эҳтибор берилган. Унда мулк ҳуқуқига тушунча берилиб, “Мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз ҳоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эғалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек, ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томондан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир” (Фуқаролик кодексининг 164-моддаси), - деб белгиланди. Бу мулкнинг юридик маънодаги тушунчасидир. Мулк ҳуқуқи мутлак ҳуқуқ бўлиб, муддатсиз амалга оширилади.

Мулкнинг иқтисодий маънодаги тушунчаси у мол-мулкка нисбатан шахслар ўртасида бўладиган муносабатлардан иборат.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунида баҳолаш фаолияти тушунчасига қўйидагича таъриф берилган: Баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир. Бир сўз билан айтганда баҳолаш фаолияти баҳолаш сертификатида ҳамда малакасига эга бўлган баҳоловчи томонидан баҳоланаётган мулкнинг энг эҳтимолга яқин қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир.

Кўчар мулкни баҳолаш - бу маълум бир қийматга эга бўлган ва вақтинчалик қийматига эга бўлмаган объектни (машина, асбоб-ускуналар, транспорт воситалари ва бошқа кўчмас мулк таркибига кирмайдиган қимматликлар) ҳақиқий баҳосини белгилаш ва қайта белгилаб беришни тахминлаш.

Шунингдек, кўчар мулкни баҳолаш – бу унинг бозор нархидаги ифодасини акс эттиришдир.

Кўчар мулкни баҳолашда бир қатор кўрсаткичларга аҳамият берилиши керак, уни баҳолаётган пайтда мулкни таснифига, даромадлилиги ва ҳаражатлилигига қараб ва энг

ҳужжатлари тўплами. 2009 й. 15-сон, 178-модда.

¹ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации.-М.:Дело, 2003. С.12-13

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

асосийси мулкни ҳақиқатдаги қийматини нархдаги ифодасини акс эттириб берилишида баҳоловчи муассасалар асосий ўрин тутати.

Бирок, маълумки, ҳақиқий сотиш нархи ва бозор қиймати тушунчалари орасида тафовутлар мавжуд.

Кўчар мулк объектининг нархи – бу аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг ҳақиқий пул миқдори. Исталган реал ёки кўзда тутилаётган битимдаги нарх мулк объекти қиймати билан боғлиқ бўлганлиги сабабли, кўпинча, бу атамалардан синонимлар сифатида фойдаланилади.

Битимнинг нархи бозор қийматидан сезиларли даражада фарқ қилиши мумкин. Битимга тузатиш киритиш деб номланувчи, бу тафовут бир қатор сабабларга боғлиқ (масалан, аналоглар сони, бозор мувозанати ва ҳ.к.).

Қиймат – бу мулкнинг пул эквиваленти.

Кўчар мулк объектининг бозор қиймати – бу рақобатчилик шароитида, очик бозорда объект сотилиши мумкин бўлган энг эҳтимоли юқори пул миқдори. Бунда, назарда тутилишича:

- битим томонларидан бири мулк объектини сотишга, иккинчиси сотиб олишга мажбур эмас;
- томонлар битим предмети ҳақида аниқ маълумотларга эга ва ўз манфаатлари йўлида ҳаракат қиладилар;
- баҳолаш объекти очик бозорга оммавий оферта шаклида тақдим этилган;
- битим нархи баҳолаш объекти учун маъқул мукофотни ифодалайди ва битимни тузишга ҳеч қайси томон мажбур қилинмаган;
- мулк объекти учун тўлов-пул шаклида амалга оширилади.

Шу тариқа аниқланган бозор қиймати савдо предмети бўлиб ҳисобланади ва у кўтирилиши ҳам, тушиши ҳам мумкин.

Нархлар сотувчи нархи, истеъмолчи нархи ва реализация нархларига бўлинади.

Сотувчи нархи – бу сотувчининг, битимни амалга ошириш орқали, оладиган пул маблағи.

Истеъмолчи нархи – бу истеъмолчининг уйни сотиб олишга қилган барча харажатларининг умумий йиғиндиси.

Реализация нархи – бу истеъмолчининг сотувчига уй учун тўлаган пул миқдори.

Бу нархлар воситачилар хизмати учун тўловлар ва битимни расмийлаштириш харажатлари миқдорига фарқланади. Воситачи мулкни сотувчисида ва истеъмолчисида бир хилда бўлиши ҳам, бўлмаслиги ҳам мумкин. Битим суғурталаниши ёки суғурталанмаслиги, уни расмийлаштириш харажатлари битим иштирокчилари ўртасида турлича тақсимланиши ва бу харажатлар битимларда бир-биридан сезиларли даражада фарқланиши мумкин. Шунинг учун реализация нархи уйни ўзича тавсифлайди, истеъмолчи ва сотувчи нархлари эса битим шартларига боғлиқ бўлади. Одатда, агар сотувчининг воситачиси бўлса, унинг хизмат ҳақи реализация нархидан олинади ва сотувчининг нархини камайтиради. Ва аксинча, истеъмолчи томонидан ўз воситачиси (агар у бўлса) хизматларига ҳақ тўлаши истеъмолчининг нархини реализация нархига нисбатан оширади.

Аналогик тарзда битимни расмийлаштириш тўловлари бу нархларга таъсир қилади. Шундай қилиб, сотувчининг нархи ва истеъмолчининг нархи сезиларли даражада (15% гача ва ундан юқори) фарқ қилиши мумкин. Аммо реализация нархи олди-сотди механизмининг аниқ хусусиятлари ва битимни расмийлаштиришга минимал даражада боғлиқ бўлади ва уйнинг ўзига хос хусусиятларига мувофиқ белгиланади.

Юқоридаги нархларнинг ҳар бирига минимал, максимал ёки ўртача нарх сифатида қараш мумкин. Сўзсиз, баҳолаш учун бозор ҳолатининг энг муҳим жиҳатларини, ҳамда талаб ва таклиф мувозанатини акс эттирувчи нарх сифатида “адолатли қиймат концепцияси”га мувофиқ келадиган ўртача нарх қулай.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

1.4. Кўчар мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари

Мулк бозори мазмунидаги умумий бозор мулкдор бўлмиш давлат ва иқтисодий субъектларнинг мақсадли мулкрий муносабатлари асосида товар сифатида намоён бўлган моддий ва номоддий бойликларга эга бўлмиш ва уларни ишлаб чиқариш билан боғлиқ бўлиб, бундай бойликлар бозор қонунлари ва конъюнктураси асосида объектив муомалада бўлади. Умуман олганда, бу бозор ва давлат иқтисодий субъектларнинг мақсадли наф ва манфаатлари сари етакловчи имкониятлари доирасида тартиблаштирилган ҳаракатлари имкониятлари доирасида тартиблаштирилган ҳаракатлари эвазига турли (ижобий ёки салбий) самара (фойда) даражасида объектив содир бўлувчи бозор товарлари, яъни фуқаролик ҳуқуқлари объектлари бўйича мулкрий муносабатларининг нархий муҳити бўлиб, унда тарафларнинг нафий манфаатлари талаб ва таклиф асосида шаклланадиган объектив нархларда қондирилади.

Бозорнинг *мақсади* – бозор иштирокчи (қатнашчи)ларининг товарлар оқими билан боғлиқ эркин рақобатли ва транспарент муносабатларни амалга оширишлари учун объектив конъюнктура, етарли, зарурий ва қулай шарт-шароитлар яратиш асосида мамлакат ижтимоий-иқтисодий ривожланишининг регулятив “барометри” ролини бажаришдир.

Бозорнинг *вазифаси* – бозорнинг ушбу мақсадига эришиши билан боғлиқ функцияларни самарали бажарилишини таъминлаш асосида бозор қатнашчиларининг бозор муносабатлари жараёнида вужудга келувчи муаммоларини хал қилинишига кўмаклашиш иборат.

Бозорнинг *қўшимча вазифаларига* қуйидагиларни киритиш мумкин:

- товар ишлаб чиқарувчиларнинг молия ва товар оқимларини оптималлаштириш, иқтисодий манфаатларини химояланишини таъминлаш;
- бозор қатнашчиларининг ижобий имиджини шакллантириш;
- бизнесни ривожлантириш ва қўшимча иш жойларини яратиш;
- жаҳон бозор тизимида интеграциялаштириш;
- сиёсий ва иқтисодий восита сифатида таъсир кўрсатиш;
- истеъмолчиларнинг ҳуқуқларини химоялаш ва мақсад манфаатларини таъминлаш.

Шундай қилиб, юқорида айтилганларнинг барчаси умумий бозор (яъни, замонавий мулк бозори) тушунчасининг мазмуни ва хусусиятларини ифодалайди. Бунда умумий (миллий) бозорни турли белгилар асосида таснифланиши ва тавсифи тегишли мавжуд адабиётларда батафсил берилган бўлиб, уларни мустақил ўрганиш тавсия этилади. Зеро, бу бозорни мулк бозори сифатида унинг товари бўлмиш фуқаролик ҳуқуқлари объектларининг мавжуд турлари мазмуни нуқтайи назаридан қуйидагича таснифлаш мумкин:

- кўчмас мулклар бозори;
- кўчар мулклар бозори;
- мулкрий комплекс сифатидаги фермалар бозори.

Бунда кўчмас ва кўчар мулк моддий (реал) кўринишдаги объект, мулк ҳуқуқлари номоддий кўринишдаги объект бўлади.

Мулкни таснифлаш билан боғлиқ мавжуд қонун ҳужжатлари ва интернет ресурсларидан ҳамда тегишли илмий ва ўқув-услубий адабиётлардан фойдаланиш тавсия қилинади. Қўшимча ёрдам тариқасида биринчи иловада берилган материаллардан фойдаланиш мумкин. Шунга ўхшаш тарзда иккинчи иловада илмий- методологик ёндашув асосида белгилар бўйича, схематик шаклда ифодалаш мисолида кўчмас мулкни таснифлаш берилган. Бунда кўчмас мулк объектлари таснифи кўчмас мулк иқтисодиётига бағишланган адабиётларда, мулкнинг алоҳида тури деб ҳисобланган молиявий инструментлар, жумладан, эмиссиялануви қимматли қоғозлар, таснифи ва тавсифи улар билан боғлиқ молия ва фонд бозорларига бағишланган адабиётларда батафсил берилган.

Иқтисодиётда қуйидаги шарт-шароитлар мавжуд бўлганда мулк бозори самарали фаолият кўрсатиши мумкин:

- эффе́ктив (самарали) мулкчилик тизимининг мавжудлиги;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- сотувчиларни ресурслар, харидорларни эса пул маблағари билан таъминланганлиги;
- талаб ва таклифни объектив мутаносиблиги;
- ишлаб чиқариш ресурслари, воситалари, субъектлари, умуман олганда, бозор иқтисодиёти инфратузулмасини самарали фаолияти;
- бозор иқтисодиёти қонунлари, тамойиллари ва қонунчилигини ҳукм суриши;
- иқтисодий барқарорли, рақобатбардошлик ва ҳавфсизлик, рискларни ҳамда бозор хоссалари ва қонуниятларини тахлилийлиги ва башоратлилиги.

Бозорда товарлар ишлаб чиқарувчилардан истеъмолчиларга томон, молиявий ресурслар эса аксинча йўналишда ҳаракат қилади.

Бозорнинг фаолият кўрсатишини асосий *тамойиллари* қуйидагилардан иборат:

- барча потенсиал харидорлар ўз маблағларини фойдали тарзда товарларга йўналтиришлари учун уларга тенг шарт-шароитлар яратиб бериш;
- бозорда тузиладиган битимларнинг ихтиёрийлиги;
- эркинрақобатийўлидагитўсиқларнибартарафэтиш;
- нархларни реал таркиб топадиган талаб ва таклиф асосида белгилаш;
- бозор тўғрисидаги қонун ҳужжатларига унинг барча қатнашчилари томонидан риоя этиши;
- биржа ва биржадан ташқари операциялар, котировкалар, товар ишлаб чиқарувчиларнинг молиявий ҳолати тўғрисидаги ахборот ошкор этилишининг шартлиги;
- ўз фаолиятини қонун ҳужжатларига мувофиқ амалга ошираётган барча харидорлар ва ишлаб чиқарувчилар учун бозордан фойдаланиш мумкинлиги;
- товарлар ва уларни ишлаб чиқарувчиларига доир ахборотнинг тўла ошкор этилишини, ошқоралиқни ва бу ахборотдан барча қатнашчилар фойдалана олишини таъминланганлиги;
- харидор ва сотувчиларнинг манфаатларини химоя қилинганлиги;
- бозорда товламачилик ва бошқа ноқонуний фаолиятни тақиқлаш ва таъқиб қилинганлиги.

Бозорнинг асосий тамойилларига риоя этилиши давлатнинг тартибга солишга оид чора тадбирлари билан бирга биржалар ва бозор қатнашчиларининг бирлашмалари (уюшмалари) ишлаб чиққан қоидаларини уйғунлаштириш асосида таъминланади. Бунда битим (шартнома) тартиби ва интизоми ката аҳамиятга эга.

Хусусан олганда, кўчар мулк бозорини тартибга солишнинг асосий мақсадлари қуйидагилар:

- фуқароларнинг кўчар мулкка бўлган конституцион ҳуқуқларини ва уларга эгалик қилиш билан бўғлиқ мажбуриятларини амалга ошириш;
- кўчар мулк бозорида унинг барча иштирокчилари учун маълум тариб ва шароитларнинг белгиланиши;
- бозор иштирокчиларини инсофсизлик, товламачилик ва жиноий ташкилотлар ҳамда жиноятчилардан химоялаш;
- талаб ва таклифга мувоқи равишда кўчар мулк объектларига бўлган баҳонинг эркин белгиланишини таъминлаш;
- ишлаб чиқариш соҳасидаги тадбиркорлик фаолиятини рағбатлантирувчи инвестициялар учун шароитлар яратиш;
- экологик муҳитни соғломлаштириш, иқтисодий ўсишга эришиш, ишсизлик даражасини пасайтириш, уй-жой муаммосини ва бошқа жамоат масалаларини ҳал қилиш;
- кўчар мулк объектлари ва кўчар мулк бозори иштирокчиларини одилона солиққа тортиш;
- мамлакат ва вилоятлардаги машина ва транспорт воситалари муаммосини ҳал қилиш учун қулай шарт-шароитларни яратиш.

Кўчар мулк бозорини тартибга солиш тамойиллари кўп ҳолларда мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий ҳолатга боғлиқ бўлиши мумкин, аммо шу билан бирга улар шаклланган

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

жаҳон тажрибасини ҳам инobatга олишлари керак. Юкорида келтирилган мақсадларга эришиш қуйидаги тартибга солиш тамойилларини инobatга олишни назарда тутати.

1. *Тадбирларни тақсимлаш* – турли хилдаги кўчар мулк объектлари (машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари ва бошқа объектлар) муносабатларини бошқаришга нисбатан махсус ёндашувларни қўллаш.

2. *Маълумотларнинг очиқлиги* – қарор қабул қилиш учун кўчар мулк бозорининг барча иштирокчилари ва объектлари ҳақида тўлиқ ва очиқ маълумотлардан фойдаланиш.

3. *Қонунчиликнинг ошкоралиги* – қонунлар ва бошқа меъёрий ҳужжатлар лойиҳаларини оммавий муҳокама қилиш. Масалан, аҳолининг барча қатламларини қизиқтирувчи кўчар мулк объектлари ислоҳотлари дастурининг муҳокамаси.

4. *Рақобатбардошлик* – кўчар мулк бозорида хизматлар сифатини ошириш ва қийматини пасайтириш механизми сифатида.

5. *Тартибга солувчи органлар орасида ваколатларнинг тақсимланиши* – қонунлар ишлаб чиқиш ва уларни тадбиқ этиш битта шахсда мужассамлиги керак.

6. Давлат ва муниципал мулк бўлган *кўчар мулк объектлари* тегишли регионлар аҳолисининг умумий эгаллиги ва фойдаланишида бўлади.

7. Қонун ҳужжатлари томонидан белгиланган *қоидалар ва тадбирларнинг оддий ва тушунарлилиги*, мулкдорларни ҳимоялашнинг ишончилиги.

8. Кўчар мулк бозорида таваккалчилик гуруҳи фуаролари – вояга етмаганлар, якка нафақахўрлар, ногиронлар ва ҳоказоларни *ҳимоялаш бўйича қўшимча тадбирларни қўлаш*.

9. Кўчар мулк бозорини бошқариш вазифаларини давлат органлари ва профессионал иштирокчилар ўртасида *рационал тақсимлаш*.

10. Кўчар мулкни бошқариш соҳасидаги сиёсат ҳудудларини зоналаштиришнинг тасдиқланган чизмаларига мувофиқ равишда кўчар мулк объектларидан самарали фойдаланишни ва олиб борилаётган ижтимоий сиёсатга мувофиқ тарзда тўловлар бўйича имтиёзларни беришга бўлган бюджетдан манзилли компенсацион тўловларга секин-аста ўтиш билан солиққа тортишда фақатгина манзилли ва асосланган имтиёзлар беришни таъминлаши зарур.

11. Аҳоли манфаатларини кўзлаган ҳолда кўчар мулк объектларига эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш тартибини белгиловчи қонун ва бошқа меъёрий ҳужжатларни *давлатнинг ваколатли органлари* қабул қилади.

12. Амалдаги қонунчиликка мувофиқ равишда давлат ижро этувчи органлари *давлат кўчар мулкни тасарруф этишни* амалга оширади.

13. *Давлат ва муниципал кўчар мулк объектларини хусусийлаштириш* ва нодавлат объектларга ҳуқуқларни бадалли равишда ўтказиш инвентаризация қиймати бўйича эмас, балки бозор қиймати бўйича амалга ошириш керак.

14. Кўчар мулк объектларидан, жумладан, улар билан амалга оширилидиган битимлардан ундуриладиган *солиқлар ва солиқсиз тўловлар* белгиланган меъёрларига мувофиқ равишда бўлинади.

15. Кўчар мулк бозорини тартибга солишнинг турли кўчар мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни тартибга солувчи жаҳон тажрибасини ҳисобга олган ҳолда ўз тарихи ва анъаналарига эга бўлган, *ўзбекча тизимини қўллаш*.

Кўчар, умуман олганда мулк бозори ўзига хос инфратузулмага эга.

Инфратузулма термини “*инфра*” – қуйи ва “*структура*” – тузилма, қурилма ёки фундамент сўзларидан таркиб топган бўлиб, мураккаб тузилмавий тизим категориясига (тоифасига) тааллуқли.

Умуман олганда, ҳар қандай инфратузулма уни ташкил этувчи ўзаро боғлиқ таркибий унсурлар (элементлар) ва уларнинг бир-бирлари билан боғлиқ функцияларидан иборат бўлади. Бунда инфратузулма унсурларининг функцияларини нормал бажарилиши махсус ижтимоий-иқтисодий, инфармацион-ҳуқуқий механизм асосида ташкиллаштирилади ва амалга оширилади. Бу механизм инфратузулма унсурлари томонидан уларнинг белгиланган операциялари ва функциялари ила ҳаракатга келтирилади.

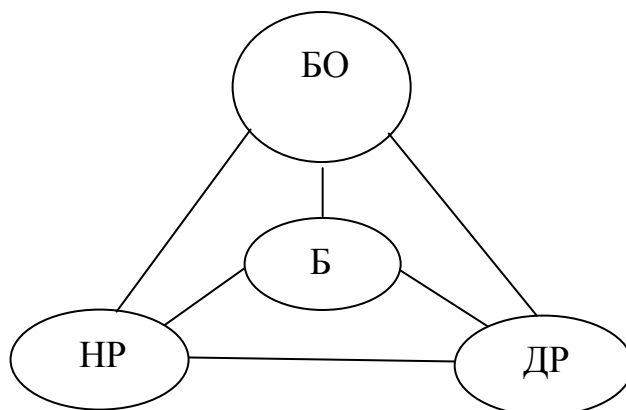
1.5. Кўчар мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити

Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози сабаб-оқибатлари бўйича қуйидаги гипотезавий фикр ўринли: “Мулк (жумладан мулкый ҳуқуқлар) бозор қиймати уларнинг бозор нархи эмаслигига қарамай улар ўзаро эквивалент бўлиб, уларга турли омиллар бирдек таъсир қилади, мос равишда кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (КМҚБХБ)да баҳоланган қийматлар кўчар мулк бозори (КМБ)да белгиланган нархларга ва аксинча нархларни қийматларга трансформацияланиб, мазкур бозорларга ўзаро трасферланади, натижада улар миқдори динамик ўзгариши тенденциялари ўзаро синхрон кечади, ва улар узвий ўзаро эквивалент бўлади. Лекин кўчар мулкнинг бозор қиймати ва бозор нархи ўртасидаги эквивалентлилик бузилиши ҳоллари улар миқдорлари бўйича тафовут (яъни “кўпик”) вужудга келиши ва уни катталашиб боришига, пировардида бундай “кўпик”нинг ёрилишига, яъни инқирозга (тизимли рискга) сабаб бўлади”¹.

Ушбу фикрнинг назарий изоҳини иқтисодий системология коидаларига асосланган ҳолда талқин қилиш мумкин. Зеро, иқтисодий системология КМБ ва КМҚБХБни ўзаро ва реал иқтисодиёт билан регулятив боғланган бир бутун яхлит иқтисодий тизим сифатида ифодалайди. Бу эса илмий нуқтаи назардан ушбу бозорларда иқтисодиёт конунлари ва категориялари асосида мос равишда мулкнинг адолатли қийматига эришиш ва объектив нархини шакллантириш асосида улар эквивалентлигини таъминлаш мумкинлигини билдиради.² Бунда, бозор иқтисодиёти конунлари ва категориялари КМБ ва КМҚБХБда ҳам ҳукм суради. Ваҳоланки, бу бозорларнинг ҳар бири қиймат ва нархнинг табиатидаги фарқдан келиб чиқиб қулайлик даражаси турли хил таъсир этувчи омиллар шароитида уларни мувофиқлаштириш самарадорлиги даражасига боғлиқ бўлган ўз муҳитига – мос равишда, V-муҳити (инглизча value – қиймат), P-муҳити (инглизча price – нарх)га эга.

Мулк, жумладан мулкый ҳуқуқлар, бир вақтнинг ўзида кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва кўчар мулк бозори объекти бўлганлиги билан, бу бозорлар тузилмавий ва мазмунан фарқланади (1.5.1-расм ва 1.5.2-расм).

Ушбу 1.5.1-расмдаги схемада: Б - ҳолис баҳоловчи ташкилот (фирма); БО - баҳолаш объекти ва унинг эгаси; ДР - турли мулкни баҳолаш фаолиятини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш)га ваколатли бўлган давлат мувофиқлаштирувчи органлари; НР - ўзини-ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат нотижорат ташкилотлари.



1.5.1-расм. Кўчармулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (КМҚБХБ)нинг функционал-тузилмавий схемаси.

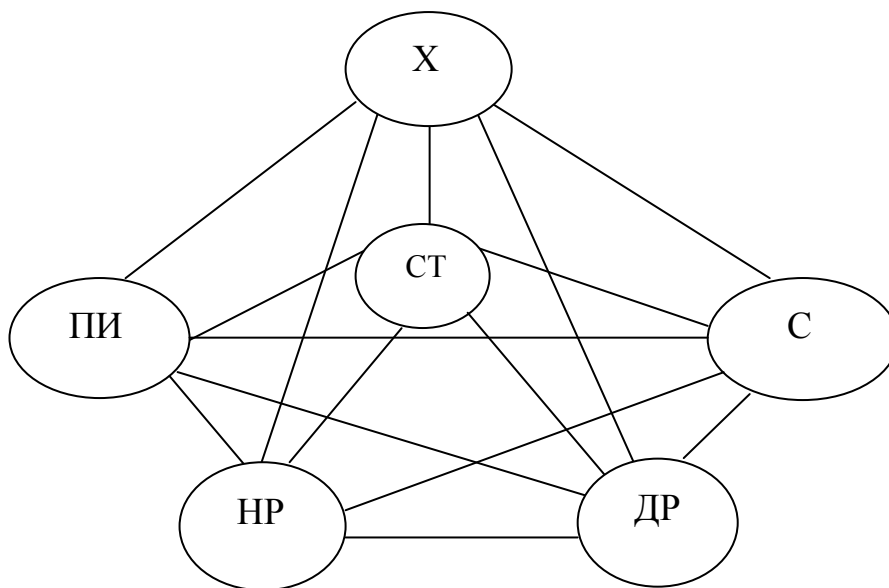
¹ Sh.Sh. Shoha'zamiy. Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar. -T.: “Fan va texnologiya” nashriyoti, 2012. - 440 b. (b.348-354).

² Shoha'zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari. -T.: Fan va texnologiya, 2012.-212 b. (b.56-70, b. 174-194); Moliya bozori va qimmatli qog'ozlar. -T.: Fan va texnologiya, 2012. - 440 b. (b.46-65).; Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. - Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.; Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. -Т.: Fan va texnologiya. 2012. -264 б.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Айтиш жоизки, 1.5.1-расмдаги схемада жaxon амалиётидаги турли мулкни баҳолаш фаолияти ва уни тартибга солишнинг барча мавжуд моделлари мужассамлашган. Хусусан, ушбу схемадаги кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг Б-НР-БО фрагменти ўзини-ўзи тартибга солиш моделини ифодалайди, Б-ДР-БО фрагменти - давлат томонидан тартибга солиш моделини, Б-ДР-НР-БО шакли эса аралаш моделни билдиради.

1.5.2-расмдаги схема олти та бир-бири билан узвий боғланган қуйидаги унсурлардан иборат: кўчар мулк сотувчиси (С), кўчар мулк харидори (Х), инфратузилмавий профессионал иштирокчи (ПИ), кўчар мулк савдосини ташкиллаштирувчи савдо тизимлари (СТ), бозор регуляторлари, яъни давлат регулятори (ДР), ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат регулятив ташкилотлар (НР). Бунда регуляторлар биргаликда кўчар мулк бозорини мувозанатий тартиблаштириш асосида унинг баркарорлиги ва хавфсизлигини таъминлайди. Нодавлат регулятори сифатида одатда кўчар мулк бозори иштирокчиларининг ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат нотижорат ташкилотлари тушунилади.



1.5.2-расм. Кўчармулк бозори ва унда нархни шакллантиришнинг функционал-тузилмавий схемаси.

Мазкур бозорларнинг бир-биридан тузилмавий ва мазмунан фарқи 1.5.1-расм ва 1.5.2-расм кўринишида ифодаланган тузилмавий-функционал схемаларнинг шаклан ва уларнинг ҳар бирига мос фаолият механизмдаги фарқлар билан изоҳланади.

Бундай фарқ қуйидагилар асосида намоён бўлади. Одатда, авваламбор мулкнинг қиймати капитал қиймати сифатида мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорида ўзига хос ёндашув ва усуллар асосида махсус баҳоловчи фирмалар томонидан ҳолисона ва адолатли баҳоланиб, кейин товар сифатида КМБда савдо-сотик объекти (товар) бўлади (яъни трансформацияланиб КМБга трансферланади). Айнан МБда товарнинг конъюнктураси (талаб ва таклиф)га боғлиқ ҳолда мулк (компания) объектив бозор нархига эга бўлади. Яъни, унинг қиймати ҳолис баҳоловчи фирма томонидан асосли ҳисоблаб топилиб ҳолисона адолатли баҳоланади ва КМҚБХБда унинг жорий (муайян бир вақтдаги) старт (бошланғич) бозор нархи баҳоси сифатида баҳоловчилар ва мулк эгалари томонидан қабул қилинади.

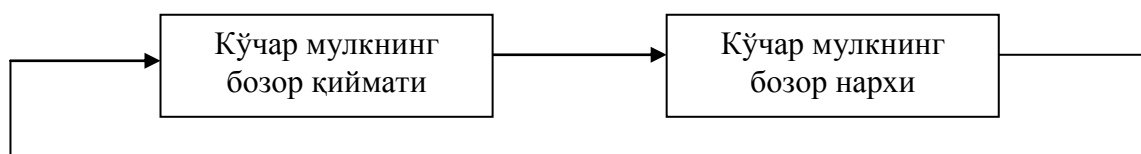
Мазкур қиймат (бошланғич нарх) баҳоси КМБга дастлабки нарх сифатида таклиф этилиб, унинг кейинги маълум вақтдаги объектив бозор нархи ушбу КМБнинг конъюнктураси асосида белгиланади. Яъни, айнан КМБда, у объектив бозор нархига эга бўлади. Бунда кўчар мулк бозор қиймати омил сифатида унинг бозор нархига таъсир кўрсатади. Бир вақтнинг ўзида кўчар мулкнинг бозор нархи омил сифатида унинг бозор қийматига таъсир курсатади.

Идеал ҳолда КМБдаги талаб ва таклиф асосида шаклланган кўчар мулкнинг бозор

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

нархи ва мазкур мулк қийматининг баҳоловчи томонидан бажарилган ҳисоб-китоблар асосида белгиланган адолатли қиймати баҳоси (яъни КМҚБХБда қабул қилинган бозор қиймати) бир-бирига тасодифан тенг бўлиши мумкин. Аммо, бундай тасодифан идеал ҳолат амалиётда камдан-кам вужудга келади, агарда бу ҳолат вужудга келса ҳам, турли омиллар таъсири остида тезда бозор конъюнктураси ушбу мувозанат ҳолатини бузади. Айнан шундай тасодифан идеал ҳолат КМҚБХБда баҳоланган қиймат ва КМБ нархи ўртасидаги идеал эквивалентлилик демакдир. Бундай идеал ҳолатдан бошқа ҳолатларда ушбу бозорлардаги қиймат ва нарх тенденциялари синхрон бўлганлиги уларнинг боғлиқлигини мос равишда мазмунан ва миқдоран фаркланувчи лекин ўхшаш (яъни аналог, эквивалент) субстанциялар эканлигини билдиради.

КМҚБХБда баҳоланган мулк қиймати КМБ нархига ва аксинча бу нархни КМҚБХБ қийматига трансформацияланиб трансферланиши (1.5.3-расм), бунда ҳар бир бозорнинг мазмун-моҳиятидан келиб чиқиб, улардаги тенденциялар омиллар таъсирини ўзида турлича (ўзгача) намоён қилиши, улар орасидаги эквивалентлиликни - идеал ҳолатни - камдан-кам вужудга келишига сабаб бўлади.



1.5.3-расм. Кўчар мулкнинг бир-биридан фарқли бўлган КМҚБХБдаги қиймати ва КМБдаги нархининг ўзаро боғлиқликдаги трансформацияси ва трансфери схемаси.

Юқоридаги фикр-мулоҳазалар асосида айтиш мумкинки, умуман олганда кўчар мулк қиймати унинг нархи эмас. Лекин улар бўйича идеал ҳолатда вақтинчалик мувозанат вужудга келиши мумкин. Зеро, бундай идеал ҳолатдан уларни айнан бир хил тушунча деб қараб бўлмайди.

Аммо кўчар мулкнинг бозор қиймати ва нархини алоҳида олганда ҳар бири ўзида омиллар таъсирини ўзгача намоён қилишига қарамасдан уларнинг бир-бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро трансформацияланиши (1.5.3-расм) улар ўртасидаги эквивалентлик (аналогия, айнан тенг эмас) хусусияти мавжудлигидан далолат беради.

1.6. Адолатли қиймат баҳоси мулкний муносабатларда қарор қабул қилишнинг интеграллашган мезони сифатида

Замонавий мулкни бошқариш, яратиш ва ривожлантиришга инвестицияларни жалб қилиш жараёнлари қиймат категорияси билан узвий боғлиқ. Бунда инвестицион бошқарув қарорларини қабул қилишда қиймат муҳим мезон бўлиб хизмат қилади. Ҳозирда асосан бозор қиймати, адолатли қиймат (АҚ), фундаментал қиймат каби категорияларни бошқарув амалиётида бош мезон сифатида қўллаш тавсия этилган.

Бошқариш ва инвестицион қарорлар қабул қилиш мақсадида баҳолашда интеграллашган мезон сифатида адолатли қиймат кўрсаткичини аниқлаш тартибини қўллаш мумкин. Унга кўра, мулкнинг умумлашган адолатли қиймати ва қиммати қуйидагича аниқланади:

1. МҚБХБ тенденциялари асосида баҳолаш амалиётида мавжуд бўлган учта ёндашув ёрдамида мулк ва унинг иккита аналогининг реал қиймати баҳоланади;
2. Маркетинг, техник ва фундаментал таҳлил усуллари ёрдамида МБдаги мулк ва унинг иккита аналогии бўйича объектив нарх аниқланади;
3. Геометрик модел ёрдамида учта вектор учун мулк реал қиймати ва объектив нархи бўйича геометрик модел асосида қимматлилик даражалари баҳоланади;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

4. Интегреллашган мезон бўйича мулкнинг натижавий адолатли қиймати қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:

$$NAQ = \alpha_{v1}V1 + \alpha_{v2}V2 + \alpha_{v3}V3 \quad 1.6.1$$

Бунда: $V1, V2, V3$ – мос равишда 1-, 2- ва 3-векторлар бўйича адолатли қиймат баҳолари; $\alpha_{v1}, \alpha_{v2}, \alpha_{v3}$ – геометрик моделдаги учта вектор жойлашуви асосида аниқланган қимматлар бўйича ўртача вазнлаштирилган коэффициентлар.

Ушбу кўрсаткич ёрдамида реал қиймат ва объектив нарх бўйича қимматлиликни уларнинг геометрик модел бўйича кўрсатилган минимал ва максимал чегаралари оралиғида миқдоран баҳолаш ва шу билан бирга “кўприк” миқдорини ҳам аниқлаш мумкин. Булар эса ишончли бошқарув ва инвестицион қарорларни қабул қилишда “кўпик” феноменига қарши курашишда муҳим аҳамиятга эга.

Айнан шу айтилганлар негизда замонавий мулкка эквивалент бўлган адолатли қийматни бошқариш ва бундан инвестицион қарорлар қабул қилишнинг омили эканлигини 1.6.1-расмда кўрсатилган тузилмавий-функционал модел ёрдамида визуал кўриш мумкин. Мазкур схематик моделнинг ишлаш принципини қуйидагича талқин қилиш мумкин.

Агарда, қачонки Φ - канал бўйича ташқи омил таъсири АҚга ижобий (қулай) бўлса, унда Y ва X - каналлар бўйича ҳосил бўлган натижавий омил (АҚ баҳоси) ижобий (режага мос) бўлиб, бошқарувчи ўзининг олдиндан режалаштириган жорий ички регулятив таъсирини B - канал орқали АҚ баҳосига ўтказди. Бунда АҚ барқарор режали қарор қабул қилиш жараёнини билдиради.



1.6.1-расм. Бошқарувчининг адолатли қиймати (АҚ) баҳосига боғлиқликда бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш жараёнининг регулятив схематик модели.

Агарда, қачонки Φ -канал бўйича ташқи омил таъсири АҚга салбий (инқирозий) бўлса, унда Y ва X -каналлар бўйича вужудга келган натижавий омил ҳам салбий (режага мос эмас) бўлиб, бошқарувчи бундай салбий омилга жавобан ўзининг инқирозга қарши оператив сиёсатига асосланган жорий ички регулятив таъсирини B -канал орқали АҚга ўтказди. Бундай ҳолат АҚ баҳоси барқарорлигини тиклаш билан боғлиқ қарорлар қабул қилиш жараёнини англатади.

Умуман олганда, бошқарувчининг қарор қабул қилиш функцияси АҚ барқарор бўлишига бўйсундирилган бўлади. Бунда бошқарувчи ташқи омиллар таъсирида АҚ баҳосининг ўзгаришига қараб зарурий бошқариш ва инвестицион қарорлар қабул қилиш механизми функциясини бажаради.

Умуман олганда бошқарувчи ва АҚ ўзаро “сабаб-оқибатийлик” алоқасида бўлганлиги сабабли, бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш бошқаришнинг мураккаб масаласи ҳисобланади. Мазкур масаланинг ечимига 1.6.1-расмдаги тузилмавий-функционал модел реализациясини амалга оширишни таъминловчи математик аппарат ёрдамида эришиш мумкин.

Моҳиятига кўра, 1.6.1-расмда акс эттирилган модел омиллар таъсирида ўзини-ўзи

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ривожлантирувчан мураккаб динамик тизим деб ҳисобланиб, унда АҚ баҳолари ва бошқарувчи қарорлари ўзаро регулятив боғлиқликда бўлади.

Замонавий шароитларда компания бошқарилишини қиймат ва нарх категорияларидан ажралган ҳолда амалга ошириб бўлмаслиги тўғрисидаги фикр 1980-йилларда АҚШда, 1990-йилларда эса Европа ва Осиё мамлакатларида ривожланди. Ушбу фикрнинг негизида акциядорлар фаровонлигини менежер ва ишчиларнинг манфаатларини ҳамда бозор шароитларини ҳисобга олган ҳолда таъминлаш мақсади ётади. Мазкур мақсадга эришиш компания қийматини ўстириш билан боғлиқ.

Умуман олганда, компания унинг эгаси ва давлат учун уларнинг режалаштирган мақсадларига эришиш манбаси ва институти бўлиб хизмат қилади. Бунда компания замонавий мулк сингари капитал, товар ва мулкый муносабатлар воситаси сифатида намоён бўлади. Шу билан бирга, компания инвестиция, бошқариш ва баҳолаш объекти ҳамда қиймат, нарх, наф (манфаат) манбайи ҳисобланади. Ушбу контекста қуйидаги фикр ўринли: “Компания ўз эгасига ва давлатга фойдали, қийматга эга эркин (ликвид) айрибошланадиган нархга эга бўлса қимматли бўлади”. Айнан шу фикр асосида айтиш мумкинки, қиймат ва нарх категориялари компаниянинг иқтисодий ва инвестицион неъмат сифатидаги ички ва ташқи табиатини эквивалент ифодаловчи кўрсаткичлар бўлиб хизмат қилади. Демак, айнан шу контекста замонавий компанияни унинг қиймати ўстирилишига қаратилган бошқариш масаласини тизимли ечиш лозим.

Адолатли қиймат кўрсаткичи компания реал қиймати, активлари таркибидаги кўчар мулк ва унинг акциялари объектив нархидан комплекс шаклланади.

Кенг маънода реал қиймат компаниянинг реал ишлаб чиқариш жараёни натижасининг эквиваленти сифатида шаклланади. Бунда у нафақат инвестор(акциядор)лар манфаатини ифодалайди, балки реал бойлик яратилишига ва жамият фаровонлиги ортишига кўмаклашади.

Компания акцияларининг объектив нархи – акциялар бозорида ҳеч кимдан ҳеч қандай гумон ҳосил қилмайдиган давомий ва барқарор котировкалар бўйича объектив талаб ва объектив таклиф асосида эркин (очиқ, шаффоф) шаклланадиган акциялар нархи.

- 1) Баҳолашнинг мавжуд методологияси асосида компания реал қиймати баҳоланади;
- 2) Акциялар ривожланган бозорида шаклланган компания акцияларининг объектив нархлари аниқланади;
- 3) 2Д ва/ёки 3Д моделлар ёрдамида компания адолатли қийматини аниқлаш.

Бунда молиявий бошқарув сиёсати (жумладан, модели) бир қатро омил (кўрсаткич)ларга боғлиқ ҳолда курилади ва амалга оширилади.

Ушбу кўрсаткичларни бухгалтерия ҳисоби назарияси нуқтайи назаридан уларни баланснинг актив ёки пасив қисмига тегишли эканлигига қараб икки гуруҳга ажратиш мумкин. Яъни, компания активлари ва пасивларини мос равишда икки гуруҳ кўрсаткичларига ажратиб бошқарув сиёсатини амалга ошириш мумкин. Бунда бу гуруҳларни мос равишда КАБК (компания активларини бошқариш сиёсатини ифодаловчи кўрсаткичлар), КПБК (компания пасивларини бошқариш сиёсатини ифодаловчи кўрсаткичлар) кўрсаткичлар, деб белгилаб олиш мумкин. Демак, молиявий бошқарувнинг умумий сиёсатини КМБС қуйидаги функция билан ифодаланади:

$$\text{КМБС} = \text{ф} (\text{КАБК}, \text{КПБК}) \quad 1.6.2$$

1.6.1 функция компания молиявий менежменти томонидан компания адолатли қийматига эришишнинг умумий сиёсатининг функциясини англатади.

Назорат саволлари

1. Ўзбекистонда баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши сабаблари нималардан иборат?
2. Баҳолаш тушунчаси ва фаолиятига изоҳ беринг.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

3. Баҳолаш фаолиятининг ҳуқуқий асослари нималардан иборат?
4. Кўчар мулкни баҳолаш қандай мақсадларда амалга оширилади?
5. Кўчар мулк қиймати, нархи ва қимматини баҳолашнинг замонавий концепцияларини айтиб беринг.
6. Кўчар мулк бозори таърифи ва тавсифини келтиринг.
7. Ёндашувлар нуқтаи назаридан кўчар мулк бозори инфратузилмасини тавсифланг.
8. Кўчмас мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити деганда нимани тушунасан?

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

2. Мавзу: Кўчар мулк таснифи, тавсифи ва хусусиятлари

МАЪРУЗА

РЕЖА:

- 2.1. *Кўчар мулк (машина ва транспортлар) таснифи ва тавсифи.*
- 2.2. *Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний (физик), функционал, иқтисодий, юридик, экологик параметрлари.*
- 2.3. *Кўчар мулк объектларининг хусусиятлари.*
- 2.4. *Кўчар мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).*

Таянч иборалар: Кўчар мулк тавсифи, кўчар мулк таснифи, кўчар мулк таркиби, кўчар мулк объектлари: машина, асбоб-ускуналар, транспорт воситалари, кўчар мулк қиймати: инвестиция қиймати, алмаштириш қолдиқ қиймати, суғурта қиймати, утилизация қиймати, тугатиш қиймати, солиқ солинадиган қиймат, кўчар мулк объектлари параметрлари: жисмоний, функционал, иқтисодий, юридик, экологик, объектларининг худудий таснифланиши, ҳаёт цикли.

2.1. *Кўчар мулк (машина ва транспортлар) таснифи ва тавсифи*

Халқаро шартли «шакллантирилган» таснифлашга мувофиқ, барча енгил автомобилларни ўлчамига боғлиқ равишда лотин алифбосининг биринчи ҳарфлари бўйича 6 тоифага ажратиш қабул қилинган. Булар А, В, С, D, Е ва F.

А тоифа – узунлиги 3,6 метргача, эни 1,6 метргача бўлган автомобиллар. Бунга зич шаҳар шароити учун мўлжалланган «энг кичик» автомобиллар киради.

Кузов тури – одатда 3 эшикли, камдан-кам ҳолларда 5 эшикли хетчбек. Тежамли лекин атиги икки одам ва унча катта бўлмаган багаж учун қулай. Ўзигахосвакиллари – Daewoo, Ford Ka, Renault Twingo, Peugeot 106, Kia Picanto.

В тоифа – узунлиги 3,9 метргача, эни 1,7 метргача бўлади. Одатда 5-6 кишилик ўринга эга, “Ҳақиқий шаҳарбоп” ҳисобланувчи Европада оммавийлашган кам габаритли машиналар тоифаси. Сезиларли қисми хетчбек кузови ва олд узатмаси билан фаркланади. Ўзига хос вакиллари – VolkswagenPolo/Classic, SeatIbizaiCordoba, FordFusion, FiatPunto, OpelCorsa, Peugeot 206.

С тоифа – узунлиги 4,3 метргача, эни 1,7-1,8 метргача бўлган, 7-8 кишилик ва кўпроқ ўринлардан иборат бўлган “Golf-toifa” ёки «энг паст ўртача» автомобиллар. Европада анча оммавийлашган (тахминан 30%). Ўн йилликлар давомида бу тоифа бўйича энг модадаги автомобилларни ишлаб чиқарувчи VolkswagenGolf эди. Ўзигахосвакиллари –VW Golf iBora, Ford Escort iFocus, Audi A3, Mercedes-Benz A-klassa, Opel Astra, Peugeot 307, Honda Civic, Hyundai Accent, Toyota Corolla.

D тоифа – узунлиги 4,6 метргача бўлган автомобиллар. Ўрта ёки «тўлақонли ўрта» тоифа. Мазкур тоифа автомобиллари хетчбеклар ва седанлар, кўпчилик ҳисоблашича ва ҳақиқатда ҳам сиғими бўйича ҳам, ўзининг истеъмол сифатларига кўра ҳам оптимал транспорт воситаси саналади. Ўзига хос вакиллари – AudiA4, OpelVectra, VWPassat, FordMondeo, Mercedes-BenzS-класси, BMW 3-й сери, Peugeot 406.

Е тоифа – узунлиги 4,6 метрдан зиёд бўлган автомобиллар. Олий ўрта ёки бизнес тоифа. Е тоифали автомобиллар юқори даражада қулайликларга эгаллиги, салобатли ўлчамлари ва албатта юқори нархи билан ажралиб туради. Ўзига хос вакиллари – AudiA6, BMW 5-й серий, Е-тоифали Mercedes-Benz, OpelOmega, ToyotaCamry.

F тоифа – узунлиги 5 метрдан узун бўлган автомобиллар. Одатда «Люкс» ёки намунавий деб аталадиган қулай, эксклюзив, кучли автомобиллар. Ўзига хос вакиллари – Rolls-Royce, JaguarXJ8, S-тоифали Mercedes-Benz, BMW 7-й сери.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Кузов тури бўйича автомобиллар таснифи

Бир сиғимли – пассажирлик бўлмаси, двигателлар ва багаж бўлмалари яхлит бирлаштирилган кузов.

Икки сиғимли – икки бўлмадан иборат кузов: бири двигателлар ёки багаж учун, иккинчиси пассажирлар ёки багажни (двигательни) жойлаштириш учун.

Уч сиғимли – уч бўлмадан иборат кузов: бири двигатель учун, иккинчиси пассажирларни жойлаштириш учун ва учинчиси багаж учун. Иккинчиси, яъни салон – кузовнинг пассажирлар учун бўлмаси ҳисобланади.

Кузовларнинг энг биринчи пайдо бўлган тури бу кабрио (fr. "cabriolet") – дастлаб энгил, икки ғилдиракли битти от қўшилган экипаж. 1930 йиллардан бошлаб бўлса усти йиғиштириладиган ("convertible") сайр учун мўлжалланган очик кузовлар пайдобўла бошлади. Кузов шакли томида люкли ёки ечиладиган қаттиқ қопқоқли автомобилларни истисно қилганда ихтиёрий. Дастлабки кабриолетларда орқа ўриндиқ қайтарма бўлиши мумкин эди.

Купе (coupe) (fr. "couper") – икки ён томонида эшиклари бор, икки ёки уч сиғимли, спортга хос турдаги ёпиқ кузов. Атама «икки эшикли седан»га анча яқин, лекин тўлиқ муқобил эмас. Бундай тур спорт машиналарига хос – жадал, динамик кўринишли. Уч эшикли хетчбекдан фарқли равишда, ўз навбатида, купеда салон юкхонадан ажратилган. Купе учун асосийси ҳашаматли кўриниш ва миниш жараёнидаги завқ-шавқдир.

Кроссовер. "Crossover" атамаси моҳиятида турлар кесишмаси ёки «мутацияси» ётади. Масалан: 6 ўринли универсални 4 ўринли седанга айлантирувчи ўзгартирилган кузов. Лекин, кўпинча бу тушунча кўп функционалли автомобиллар билан боғланади. Унинг вакиллари сирасига AudiSteppenWolf, VolvoCrossCountry, PorscheCayenne, NissanMurano, LexusRX/LX, InfinitiFX, CadillacSRX ва бошқаларни киритиш мумкин. Маълумки, ноқулай йўлларга ҳам мўлжалланганлик сифати, универсалларни янги седанлар қулайликлари билан уйғунлаштиришга интилиш – автомобиль ишлаб чиқарувчиларнинг янги йўналишларидан бири саналади.

Лимузин. (nem., limousine) – биринчи ва қолган ўриндиқлар ўртаси тўсиқли яъни кўтарма ойнали намунавий автомобиль. Бироқ Германияда тарихан "limuzin" деганда кўпинча "седан" кузов тури тушунилади. Чунки, седанлар пайдо бўлганида уларни бошидан ўз-ўзини бошқарадиган лимузин деб аташган.

Пикап – инглизчадан таржима қилинганда термоқ деган маънони англатади. Пикап кузов тури очик платформали юк ва пассажир автомобилларниқига хос. Унинг кабинаси бир ўриндиқли ҳам кўп ўриндиқли ҳам бўлиши мумкин. Бу айниқса, Америка ва япон моделларида кўп учрайди. Бундай турдаги кузовли автомобиллар одатда тўлиқ узатмали бўлади.

Родстер (roadster) – кузови ярим спорт турдаги икки ўриқли очик автомобилларниқидек бўлиб, бунда баъзида орқасида болалал ўриндиғи ҳам бор бўлади. Томи ўриндиқ бўлмасига ёки юкхона томон йиғилади. Моделлар рангбаранглиги туфайли атама «кабрио» ва "convertible" билан кучлм тарзда кесишади. Баъзан уларни ажратиш қийин. Бунинг устига ҳозирда кўплаб моделлар «родстер»ларнинг олдинги маъносидан анча четлашиб кетган. Масалан Mercedes-Benz фирмаси кабриоларни родстерлардан шуниси билан фарқлайдики, кабриоларнинг томи юмшоқ, родстерларнинг томи эса қаттиқ букламали бўлади.

Седан. «Стандарт уч сиғимли» ён томонларида тўртта эшиги жойлашган энг кўп тарқалган кузов тури. Жуда кам ҳолларда олти эшикли ҳам бўлади. Багаж бўлмаси салондан тузилмавий жиҳатдан ажратилган. Седан лимузиндан сўнг энг қулай ва обрўли автомобиль ҳисобланади. Французлар ва италянлар баъзан бу турдаги кузовни «берлина», инглизлар-британияликлар эса «салон» деб атайдилар.

Универсал. Пассажир салони ва орқа, деярли вертикал эшикли юк бўлмаси умумий том остига бирлаштирилган. Универсал юк ва пассажир автомобиллари тоифасига киритилади. Одатда, классик универсалларда ҳайдовчиникидан ташқари барча ўриндиқларни

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

йиғиштириш имконияти мавжуд бўлади.

Фастбек. Автомобиль кузови икки ёки тўрт эшикли ва орқага жуда майин оғдириладиган томга эга бўлади. Юкхона салондан ажратилган.

Хетчбек – инглиз тилидан таржима қилинганда hatch-back – "орқа туйнук" деган маънони англатади. Уч ёки беш эшикли қулай авто. Эшикларидан бири орқа эшик ҳисобланади. Моҳиятан, бу юкхона бўлмаси томини ҳисобга олган ҳолда тоқ сонли эшикли седан ва универсал ўртасидаги машина. Яъни, бу машина ҳали универсал эмас, лекин энди седан ҳам эмас бўлган автомобиль. Хетчбеклар кенг тарқалиши бўйича седанлардан кейинги иккинчи ўринни эгаллайди. Унинг кенг орқа эшиги етарлича йирик буюмларни ташишга ҳам имкон яратади. Хетчбекларга моҳиятан кўплаб турли автомобилларни киритиш мумкин. Лекин, одатда бу атама тежамли тоифадаги ихчам машиналарга нисбатан қўлланилади.

Йўлтанламас, SUV. (off-road; Sportutilityvehicle) – кучли йўл йоритқичларига эга, турли йўлларда ҳам юқори юра олиш хусусиятига эга автомобиль. Аксарият ҳолларда тўлиқ узатма билан жиҳозланган (4WD). Одатда кузов орқа эшикли бўлади. Баъзан бундай автомобиллар «жип» деб ҳам аталади. Аслида эса бу АҚШ қўшини учун узоқ вақтлар ишлаб чиқарилган Америка автомобили марказининг номи «Jeep» ҳисобланади.

Юк автомобиль транспортлари таснифи: Автотранспорт корхоналари юкларни ташиш учун юк ташувчи ҳаракатдаги составлардан фойдаланилади. Булар: юк автомобиллари ва турли юк кўтариш қобилиятига эга автомобиль тиркамалари (борт, самосваллар, фургонлар, жумладан изотермик цистерналар ва бошқалар), ўта қийин йўлларда ҳам юриш қобилияти юқори автомобиллар, ярим тиркамали шатакчи автомобиллар. Транспорт тармоғини бу қисми ҳам ўзининг тармоқланган функциясига эга.

Турли асослар бўйича юк ташувчи транспорт воситалари таснифи қуйидаги кўринишга эга бўлади:

1. Кузов тури бўйича:

Ёпиқ тур: контейнер, чодирланган рефрижератор (изотермик кузов), изотермик фургон, микроавтобус.

Очиқ тур: бортли, самосвал, контейнер майдон, кран, автотранспортёр, цистерна, ёғоч ташувчи, эгар шатаклар.

2. гуруҳлар бўйича:

1-гуруҳ. Бортли юк автомобили, яъни умумий мўлжалланган фургон автомобиллар.

2-гуруҳ. Ихтисослаштирилган юк автомобиллари. Булар: самосваллар, фургонлар, рефрижераторлар, контейнер ташувчилар, ярим тиркамали эгар шатаклар.

3-гуруҳ. Шартли яъни цистерна автомобиллар.

3. Ўқлар миқдорига кўра: икки ўқли, уч ўқли, тўрт ўқли, беш ўқли ва ундан катта.

4. Ўққа тушадиган оғирлик бўйича:

1. Ўққа ортилган юк 6 тоннагача

2. Ўққа ортилган юк 6 тоннадан 10 тоннагача.

5. Ғилдирак формуласи бўйича: 4x2; 4x4; 6x4; 6x6 ғилдиракли юк автомобиллари.

6. Таркиби бўйича: бир кишилик транспорт воситаси, таркибида автопоезди бор юк автомобили – тиркамали автомобиль ва ярим тиркамали автомобиль.

7. Двигатель тури бўйича: бензинли ва дизели.

8. Юк кўтариш қобилияти бўйича:

1. кичик юк автомобили;

2. ўртача юк автомобили;

3. катта юк автомобили;

4. 1,5 тоннадан 16 тоннагача юк кўтарадиган юк автомобили;

5. 16 тоннадан юқори бўлган оғирликдаги юкни кўтара оладиган юк автомобили.

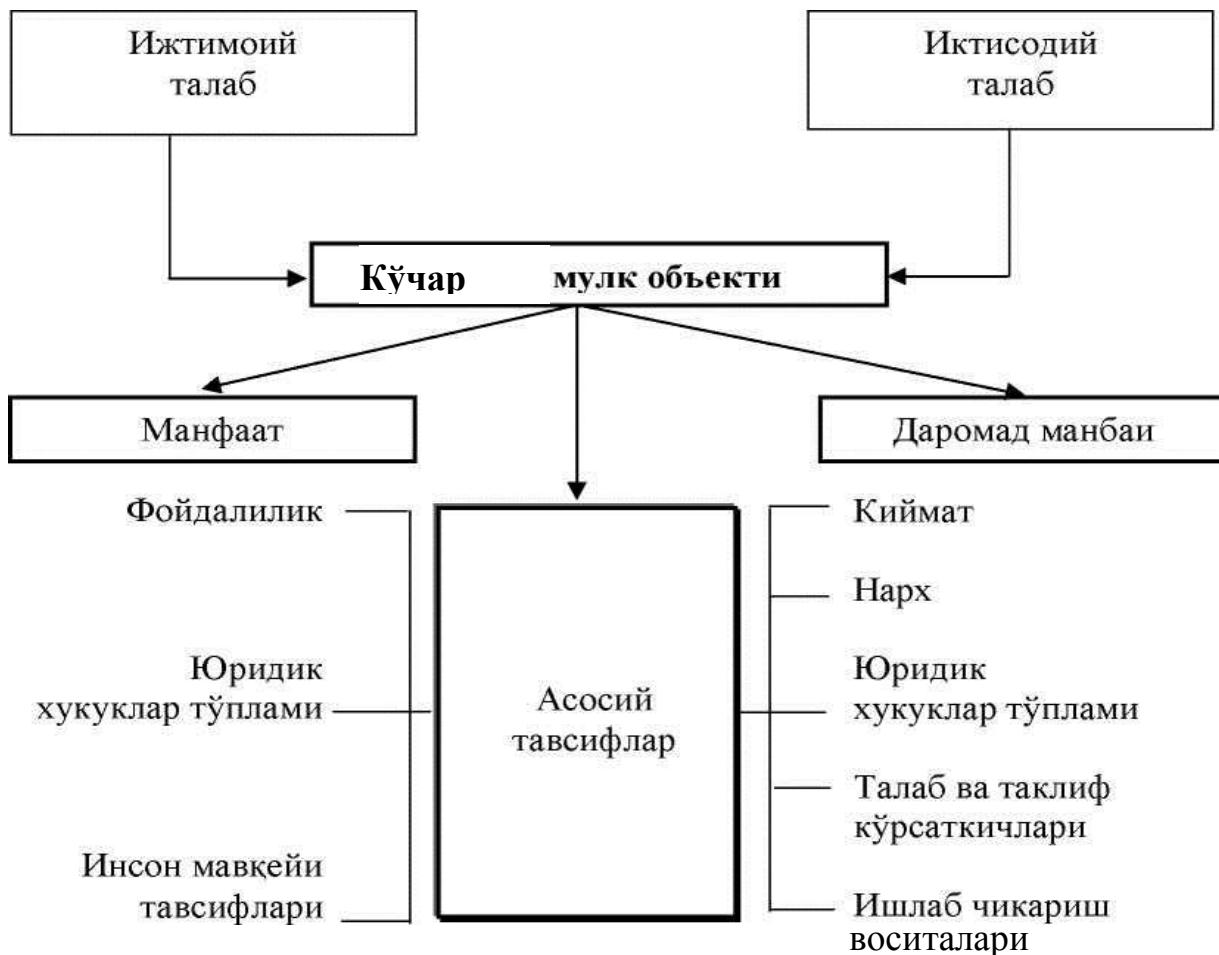
Таснифлаш усулларининг бундай ранг-баранглиги тежамкорлиги, етказиб бериш тезлиги, тижорий яроқлилиги, хавфсизлиги, сиғими, юк кўтариш қобилияти ва бошқаларнинг оптимал уйғунлиги асосида юк ташишга транспорт воситасини танлаш учун уларнинг айрим параметрларини ажратиб кўрсатиш эҳтиёжи билан тушунтирилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Санаб ўтилган асослар рўйхати тахминий ҳисобланади. Чунки, уни транспорт воситаларининг муайян функционал вазифалари, эксплуатацион тавсифлари, ташилаётган юкларнинг ўзига хослиги ва бошқалардан келиб чиқиб давом эттириш мумкин.

2.2. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний (физик), функционал, иқтисодий, юридик, экологик параметрлари

Иқтисодиёт нуқтаи назаридан кўчмас мулк объектига *манфаат ва даромад манбаи* сифатида қараш мумкин (2.2.1-расм).



2.2.1 - расм. Кўчар мулк объектларининг моҳиятига кўра тавсифи.

Манфаат тушунчасига иқтисодиёт назариясида истеъмолчи талабини қониқтира оладиган (фаровонлик даражасини ошира оладиган) ҳар бир истеъмолчи танлови объекти деб қаралади. Предметлар билан биргаликда ҳаракатлар ҳам манфаат сифатида хизмат қилиши мумкин (бу ҳолда, кўчар мулк объектлари ва кўчар мулк бозорида кўрсатиладиган хизматлар тушунилади). Шунини таъкидлаш лозимки, бунда моддий ва номоддий характерга эга манфаатлар орасида ҳеч қандай фарқлар ажратилмайди.

Кўчар мулк объектларининг моҳиятини аниқловчи кўрсаткичлар умумий ва маълум объектига тегишли бўлган турларга бўлинади. Масалан, транспорт воситалари инсонларнинг узоғини яқин, машина асбоб-ускуналар оғирини енгил қилиб ва миллатнинг ижтимоий-худудий ривожланишини тахминловчи манфаат бўлиб хизмат қилади. Даромад манбаи бўлган машина асбоб-ускуналар - саноат ишлаб чиқаришининг асоси, мустақил мураккаб инвестициялаш объекти, миллий бойликнинг бир қисми, солиққа тортиш объекти, индустриал ривожланиш манбаи ҳисобланади.

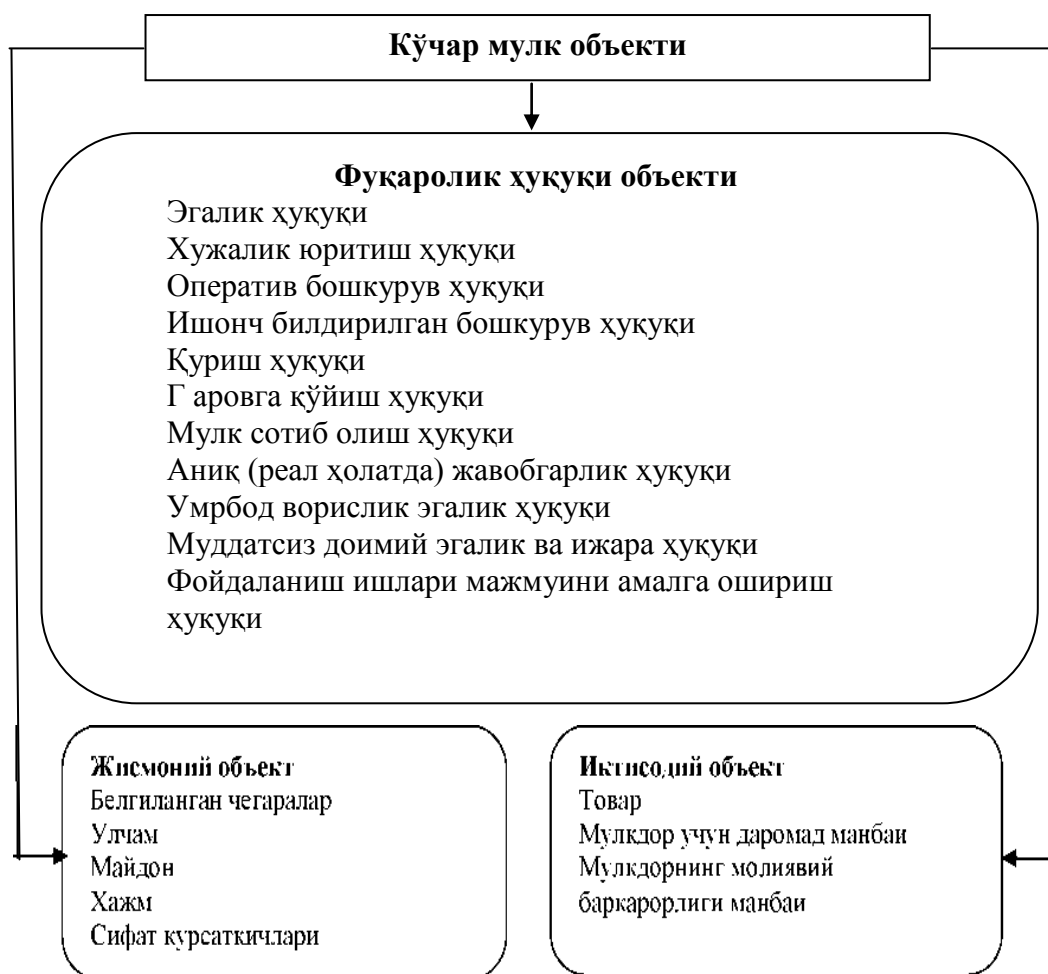
Кўчар мулкнинг машина ва асбоб-ускуна объектлари даромаднинг туғри ва эгри

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

манбаи сифатида қаралиши мумкин. Олди-сотди объекти сифатида машина ва асбоб-ускуналар даромаднинг тўғридан-тўғри манбаи бўлиб ҳисобланади, саноат, йўл қурилиши эса: қурилиш материаллари саноати, лойиҳалаш фаолияти, инфратузилма объектлари қурилиши, ишлаб чиқариш корхоналари, шаҳар транспортларининг ривожланишига илҳомлантирувчи ва кўмаклашувчи эгри даромадлар манбаидир.

Кўчар мулк объектларининг моҳияти юқоридаги учта кўрсаткичлар бирлигида намоён бўлади: жисмоний; ҳуқуқий; иқтисодий (2.2.2-расм).

Кўчар мулк объектига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш орқали олинган даромад у билан боғлиқ харажатлар ва таваккалчилик “юки” билан бевосита боғлиқдир. Ўзига қарашли мол-мулкни сақлаш, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулкдор зиммасидадир.¹



2.2.2-расм. Кўчар мулк объектларининг уч кўрсаткичлари бирлиги.

Мол-мулкнинг тасодифан нобуд бўлиш ёки бузилиш ҳавфи, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мулк эгасининг зиммасидадир.² Мулкнинг беҳосдан барбод бўлиши ёки бузилиши таваккалчилигини бошқа шахсларга юклатиш, мулк эгасининг улар билан тузган шартномалари орқали (масалан, аниқ ижара шартномаси шартлари орқали), ҳамда Қонунда белгиланган шартларда (хусусан, бундай таваккалчилик васий сифатида қарамоғидаги мулк эгасининг кўчар мулк объекти бошқарувчиси бўлган, ҳамда хўжалик юритиш ҳуқуқи субъекти сифатидаги унитар корхонага юклатилганда) амалга оширилиши мумкин.

¹ ЎзР ФК 174-модда.

² ЎзР ФК 175-модда.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Кўчар мулк объектлари кўчмас мулк объектларига нисбатан пастроқ иқтисодий қийматга эга, чунки улар узоқ муддатли фойдаланишга мўлжалланмаган ва фойдаланишда емирилиш жараёни юқори. Қоидага кўра, кўчар мулк объектлари нисбатан конструктив мураккаблик билан ажралиб туради ва уларни керакли ҳолатда сақлаб туриш етарлича харажатларни талаб қилади.

2.3. *Кўчар мулк объектларининг хусусиятлари*

Машиналар ва жиҳозлар, асосий фондларнинг актив қисми сифатида, ҳар қандай корхонанинг технологик асосини ташкил этади. Уларни баҳолаш мақсадлари ва сабаблари турлича. Бироқ машиналар ва жиҳозларни баҳолашнинг барча қўйилган мақсадлари учта турли бир-бири билан кесишмайдиган аниқ мақсадларга келтирилиши мумкин:

- машиналар ва жиҳозларни мулкнинг бошқа турларидан мустақил равишда баҳолаш. Одатда, уларни инвентарь бирликлари сифатида олди сотди қилиш, ижарага, лизингга, гаровга бериш мақсадида баҳолаш;
- асосий фондларни баҳолаш (қайта баҳолаш) босқичларидан бири сифатида машиналар ва жиҳозларни баҳолаш;
- умуман корхонани баҳолаш босқичларидан бири сифатида машиналар ва жиҳозларни баҳолаш.

Биринчи ҳолатдан фарқли равишда иккинчи ва учинчи ҳолатда гап машиналар ва жиҳозларининг бутун йиғиндисини тўлиқ баҳолаш ҳақида бораяпти. Шунингдек, ушбу ҳолатларда машиналар ва жиҳозларни, бир томондан, баҳолаш объекти сифатида, иккинчи томондан эса, бинолар ва иншоотлар сифатида чегаралаш муаммоси пайдо бўлади. бундай чегаралаш зарурати асосий фондларнинг ушбу қисмлари қийматини баҳолаш технологияси ва усуллари, уларнинг эскириши ва қадрсизланишини баҳолаш усуллариининг фарқи туфайли юзага келади.

Баҳолаш объектлари сифатида машиналар ва жиҳозлар куйидаги фарқланувчи белгилар билан тавсифланади:

- ер билан боглиқ эмаслиги;
- ўзига ҳам, унга вақтинчалик қўшилган кўчмас мулкка ҳам жисмоний зиён етказмаган ҳолда бошқа жойга кўчириш имконияти;
- функционал жиҳатдан мустақил бўлиш ҳамда технологик мажмуани ҳосил қилиш имконияти.

Бу белгилар машиналар ва жиҳозларни мулкнинг бошқа турларидан, биринчи навбатда бинолар ва иншоотлардан фарқлайди, бу, одатда, баҳолаш жараёнини мураккаблаштиради.

Биринчидан, машиналар ва жиҳозлар учун умумлаштирувчи техник-иқтисодий кўрсаткичлар (1 кв.м майдон, 1 куб.м ҳажм, 1 погон.м. узунлик ва ҳ.к.қиймати) мавжуд эмас, машиналар ва жиҳозларни баҳолашда қийматлар салмоқларидан фақат камдан-кам ҳолатларда фойдаланиш мумкин.

Иккинчидан, машиналар ва жиҳозлар турлари, уларнинг функционал, конструктив ва эксплуатацион хусусиятлари, демак, нарх-наво кўрсаткичлари динамик ва радикал равишда ўзгаради. Ушбу ҳолат баҳолаш мақсадида ўртача нархлар ёки ўртача нархларнинг индексларидан фойдаланиш имкониятлари ва чегараларини қисқартиради.

Учинчидан, машиналар ва жиҳозлар камдан-кам ҳолатда айнан нусха сифатида такрор ишлаб чиқарилади, бу кўп ҳолатларда такрор ишлаб чиқариш қиймати сифатида уларнинг тиклаш қийматини бевосита аниқлаш имкониятини бермайди.

Тўртинчидан, машиналар ва жиҳозлар учун жисмоний ва функционал эскириш ва қадрсизланиш муаммоси кўчмас мулкка караганда долзарб, аниқлашда мураккаб ва ўз оқибатларига кўра аҳамиятли ҳисобланади.

Бешинчидан, машиналар ва жиҳозлар, айниқса техниканинг мураккаб турлари қийматини баҳолашда, тегишли тузатишларни киритган ҳолда, уларнинг бир-бирига боғлиқлик даражасини, стандартлар, техник шартлар ёки бошқа меъёрий-техник талабларга

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

мос келишини ҳисобга олиш лозим.

Олтинчидан, машиналар ва жиҳозларни баҳолашда кафолатли хизмат кўрсатиш тизимининг мавжудлигини, шунингдек таъмирлаш фойдаланувчининг ўз маблағлари ҳисобидан амалга оширилган ҳолларда, баҳоланаётган объектларнинг таъмирлашга яроқлилик даражасини ҳисобга олиш зарур. Бунда шуни назарда тутиш керакки, таъмирлашга яроқлилик даражаси нафақат таъмирлашнинг техник имконияти ва унинг технологиясининг мураккаблиги билан, балки зарур эҳтиёт қисмларни харид қилиш имконияти билан ҳам белгиланади. Чунки, ишлаб чиқаришдан олиб қўйилган машиналар ва жиҳозлар учун, одатда, эҳтиёт қисмлар ишлаб чиқариш ҳам тўхтатилади.

Еттинчидан, машиналар ва жиҳозлар ишлаб чиқарувчи тармоқ олдида ҳам бирламчи, ҳам иккиламчи бозорлар олдида товарни ўтказиш ва сотиш бозорларини кенгайтириш вазифалари туради. Шунинг учун улар таклиф нархининг пастки чегарасини аниқлашда ҳамма вақт ҳам унинг таннархига, харид қилиш нархига ёки қолдиқ баланс қийматига мўлжал қилмайди.

Саккизинчидан, энг фаол сотувчиларда машина (жиҳоз) бирлиги нархида реклама ва маркетинг харажатлари катта миқдорни ташкил қилади. Шу билан бирга ўхшаш объектлар сотилиш нархининг ушбу қисмларини ҳамма вақт ҳам аниқлаш мумкин эмас, бу ҳол баҳолаш жараёнини кескин мураккаблаштиради.

Тўққизинчидан, машиналар ва жиҳозлар қийматини баҳолашда, баҳолаш қийматининг миқдорига тегишли тузатишларни киритган ҳолда, баҳоланаётган объектнинг ўзи ёки ўхшаш объект, баҳолашнинг ўша вақтида турган «хаётий цикл» босқичини ҳисобга олиш лозим.

Ўнинчидан, машиналар ва жиҳозлар қийматини, айниқса оддий усуллар (харажатли ва бозор нуқтаи назаридан қиёслаш усуллари) билани баҳолашни амалдаги машина паркиннинг таркибида ҳам, мамлакатимиздаги бугунги машиналар бозорида ҳам импорт жиҳознинг юқори салмоғи мураккаблаштиради (мамлакатимизда ишлаб чиқарилган ва импорт машиналарни нафақат техник ва сифат даражасига кўра, балки нархлар бўйича ҳам қиёслаб бўлмайди). Шуни назарда тутиш лозимки, импорт товарининг қиймати унинг божхона қиймати, акцизли товарлар бўйича акциз суммаси, божхона (импорт) божи, божхона расмийлаштируви учун йиғимлар ҳамда тўланган ҚҚСни ҳисобга олмаган ҳолда импорт қилинган бўйича бошқа кўшимча харажатлардан ташкил топади. Божхона сиёсатининг ўзгариши импорт машиналар ва жиҳозлар нархини сезиларли даражада ўзгартиради.

Ўн биринчидан, турлар, ўлчамлар, ишлаб чиқарувчилар, сотувчиларнинг хилма-хиллиги, техника инвентарь бирлигининг катта миқдори ўзининг таклиф нархини келтириб чиқаради.

2.4. Кўчар мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича)

Кўчар мулк объектларининг жисмоний объект сифатидаги ҳаёти давомийлиги - бу кўчар мулк объектларининг лойиҳага мувофиқ шакллантирилишидан то тугатилганига (утилизация қилинганига) қадар мавжуд бўлиш жараёнларининг кетма-кетлигидир.

Кўчар мулк объектлари ҳаёт циклининг босқичлари қуйидагича номланади: лойиҳа олди-лойиҳалаш-тайёрлаш-эксплуатация-тугатилиш.

1. *Лойиҳа олди (бошланғич) босқич* ўз ичига қуйидагиларни олади: кўчар мулк бозорини таҳлил қилиш, кўчар мулк объектини танлаш, лойиҳа стратегиясини шакллантириш, инвестициявий таҳлил, бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш, инвестициявий кредит ресурсларни жалб қилиш.

2. *Лойиҳалаш босқичи* ўз ичига қуйидагиларни олади: молиявий схемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-конструкторлик гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.

Кўриниб турибдики, биринчи икки босқич даромад келтирмайди, чунки улар асословчи ҳарактерга эга. Бу даврнинг асосий вазифалари-мазкур босқичлар муддати давомийлигини қисқартириш, кўчар мулк объектларининг истеъмол сифатини ошириш ва

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

энг асосийси-кўчар мулк объекти ҳаёти давомидаги барча босқичларидаги эксплуатация қилиш ҳаражатларни минималлаштиришдир.

3. *Тайёрлаш босқичи* тайёрловчини танлаш, тайёрлаш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда тайёрлаш сифатини, ҳаражатлар сметасини ва бошқа ҳаражатларни назорат қилишни ўз ичига олади. Бу босқичда қурилаётган объектни кўчар мулк бозори сегментининг ҳаёти давомидаги мантиғи билан асосланган талабларига қай даражада мос келиши ҳақида реал далиллар пайдо бўлади. Бу босқичда потенциал истеъмолчилар капитал кўйилмалари улушини ошириш масалалари ўз ечимини топади, чунки таклиф ва фойда ҳажмининг ўсиши бозор томонидан фаолиятни яхши қабул қилинганлигидан далолат беради.

4. Кўчар мулк объектини *эксплуатация қилиш босқичи* объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда тутати. Кўчар мулк объектини эксплуатацияси бошқариш тизимида кўп қиррали функция бўлиб, қуйидаги йўналишларни ўз ичига олади: машина, асбоб-ускуналар эксплуатацияси, моддий ҳисоб, ёнғинга қарши ва хавфсизлик техникаси, коммуникациялар бошқаруви, чиқиндилар утилизацияси ва қайта ишлови, кўчишлар, ўзгаришлар ва қайта ишлашлар, авария ҳолатларни бартараф қилиш, эксплуатация ва жорий таъмирлашни таъминлаш, жиҳозлаш ва объектни қўриқлаш.

Кўчар мулк объекти эксплуатацияси жараёнида қутилмаган пайтларда ҳам авария ҳолатлари келиб чиқиши мумкин, негаки ҳеч ким ёнғиндан, сув босишидан ва бошқа нохушликлар рўй беришидан ёки форс-мажор ҳолатлари (сув тошқини, ер силқиниши ва ҳ.к.) дан қафолатланмаган. Машина, асбоб-ускуналар билан рўй берган авария ҳолатларини бартараф қилиш бўйича ишларни режалаштиришнинг ягона шакли мавжуд эмас; ҳар бир аниқ ҳодисада у ёки бу объект учун масъул ходим тайинланади ва у амалга оширилиши кетак бўлгани ишлар режасини ва йўриқномани ишлаб чиқилади.

Машина, асбоб-ускуналарни тайёрлашда техник носозликлароқибатларини бартараф этишда қуйидагиларга риоя қилиш лозим:

- барча метал конструкцияларни қизиқ кетиш орқали носоз ҳолга келганини текшириш;
- ёнувчан буюмлар етказган зарарларни аниқлаш;
- намланиш ва емирилиш таъсирига мойил бўлган барча машина, асбоб-ускуналар ҳамда кўчар мулк объектининг бошқа тизимларини кўздан кечириш;
- электр ўтказгич ва бошқа ўтказгичларда носозликлар (максимал кучлашишда) мавжудлигини текшириш, иситиш ускуналарини текшириш;
- тизимларда моғор ва бошқа зарарли моддалар пайдо бўлган ҳолатда уларни тозалаш ва ҳ.к.

Объект тайёрланиши лойиҳасига биноан жойлаштирилган транспортировка -кўчар мулк объектининг тенг ҳуқуқли қисмидир, шунинг учун унинг кўриқдан ўтказиш ва таъмирланиши профилактика ишлари режасига асосан амалга оширилиши лозим.

Хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш. Амалиётда кузатилишича, кўпчилик кўчар мулк объекти мулкдорлари машина, асбоб-ускуналарлардан фойдаланишни ташкил этиш, ҳамда таъмирлашга етарлича маблағ ажратмайдилар. Бунинг сабаблари кўп, масалан доимо вақтинчалик амалга ошириладиган мақсадларга диққатнинг қаратиш ва бундай муносабатлар натижасида юзага келган оқибатини тўғри баҳоламаслик ва натижада унинг оқибатларни тўғрилаш учун кетадиган ҳаражатлар деярли ҳар доим хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишлари қийматидан юқори бўлиши.

Хизмат кўрсатиш - бу кўчар мулк объектлари эксплуатациясининг меъёрий муддатини таъминлаш учун бажариладиган ишлар мажмидан ташкил топади. Улар объект қийматининг ўсишига олиб келмайди, аммо алоҳида қисмларнинг ишдан чиқиши ёки нураши (эскириши)нинг олдини олади. Хизмат кўрсатиш мақсадларидан бири – (ресурслар тўла емирилиши оқибатида) носозликлар рўй беришидан олдинроқ огоҳлантириш.

Таъмирлаш – бу кўчар мулк объектининг бузилиши ёки эскиришини қайта тиклаш ва камчиликларни бартараф этиш орқали машина, асбоб-ускуналарни одатий фойдаланиш

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ҳолатга келтириш ишларидир. Таъмирлашнинг мақсади-жисмоний қайта тиклашдир.

Жорий таъмирлаш ишлари майда ва йирик турларга бўлинади. Майда таъмирлаш ишлари 1-2 кун давом этади ва кўчар мулк объектининг нормал эксплуатациявий ҳолатини таъминлайди. У объектнинг хизмат муддатини узайтирмайди ва қийматини оширмайди. Йирик жорий таъмирлаш ишлари (2 кундан ортиқ) кўчар мулк объектининг хизмат муддатини узайтиради, аммо қийматини оширмайди.

Ўзгартириш - бу кўчар мулк объекти таркибига кирувчи асосий фондларни уларни аналоглари билан алмаштириш жараёнидир. Ўзгартиришга мансуб фонд бўлиб, яроқсиз ҳолга келган ёки маънавий эскирган асосий фонднинг ўрнини босувчи асосий (модефикациялашган, такомиллашган, янги авлод) фондлар хизмат қилади.

Кўчар мулк объектига хизмат қилишнинг асосий мақсади - бу объектдан тўғри фойдаланишни таъминлашдир; у қуйидаги аниқ вазифаларни ўз ичига қамраб олади:

- кундалик тозалашлар (намунавий кўринишни сақлаб туриш учун);
- кўчар мулк объектидаги майда камчиликларни ўз вақтида бартараф қилиш;
- ҳаёти давомийлигининг минимал ҳаражатлари асосида йирик таъмирлаш ишларини йўлга қўйиш;
- эксплуатация ва хизмат кўрсатишга сарфланадиган барча ҳаражатларни қисқартириш, ҳамда оптималлаштириш бўйича тадбирларни ишлаб чиқиш;
- кўчар мулк объектини таъминловчи техник хизматларнинг рационал ишлаши (ишончлилиқни таъминлашда);
- объектнинг хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишлари ҳаражатларини доимий назорат, ҳамда таҳлил қилиш;
- ишлар бажарилиши графигини тузиш ва ижросини назорат қилиш;
- кўчар мулк объекти ускуналарини тўлалигича ва алоҳида ускуналар фаолияти тўғрисида доимий маълумотлар тўпланишини таъминлаш.

Амалиётда таъмирлаш ишлари қуйидагиларга бўлинади:

- зарурат бўйича таъмирлаш;
- даврий таъмирлаш(масалан, техник эксплуатацион инструкциясига биноан белгиланган муддатда тез ишдан чиқадиган деталларни ўзгартириш);
- ускуналарни профилактик текшириш;
- авария ҳолатида таъмирлаш, хизмат кўрсатиш;
- эҳтиёждан келиб чиқиб таъмирлаш;

Кўчар мулк объектидан фойдаланиш ишлари мажмуи бир қанча ҳаражатларни талаб қилади:

- эксплуатациявий (кўчар мулк объектининг бутун фойдали хизмат муддати мобайнида) ҳаражатлар;
- вазифавий (объектни кўриқлаш, сақлаш, таъмирлаш ва ҳ.к. билан банд бўлган техник персонал учун) ҳаражатлар;
- кўчар мулк объектини таъмирлаш ва тиклаш учун (агар кўчар мулк объектининг ёки унинг бир қисмининг хизмат муддати тугаган, тўлиқ эскирган бўлса) ҳаражатлар.

Юқорида келтирилганлардан ташқари, кўчар мулк объектига эгалик қилиш деб аталувчи, объектни тасарруф қилиш билан боғлиқ ўзгартиришлар ва яхшиланишларга сарфланувчи ҳаражатларни ҳам ҳисобга олиниши лозим.

5.Объектни тугатиш босқичи - бу объект билан боғлиқ бошланғич ва кейинчалик ҳосил қилинган функцияларини бутунлай йўқ қилишдир, яъни уни металлومга ташлаш ёки тамомила янгидан шакллантириш учун шароит яратишдир. Кўчар мулк объекти ҳаёти давомийлигининг бу босқичида уни тугатишга сезиларли ҳаражатлар талаб қилинади. Бу ҳаражатлар кўчар мулк объектига эгалик қилишнинг хотимаси бўлиб ҳисобланади. Агар кўчар мулк объекти тамомила янги шаклга ўтаётган бўлса, у ҳолда ўзгартиришга сарфланадиган ҳаражатлар янги функцияга қаратилган эгалик ҳаражатларига тегишли бўлади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Назорат саволлари

1. Кўчар мулк тавсифи нималардан иборат?
2. Кўчар мулк таснифи нималардан иборат?
3. Кўчар мулк объектлари нималардан иборат?
4. Кўчар мулкнинг қандай қийматларини биласиз?
5. Мулкний комплекс ўз ичига нималарни қамраб олади?
5. Кўчар мулк объектлари параметрларини таснифлаб беринг.
6. Кўчар мулкнинг ҳаётий цикли деганда нимани тушунасиз?

**3. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган омиллар ва
рисклар**

МАЪРУЗА

РЕЖА:

- 3.1. Кўчар мулк қийматига таъсир этувчи омиллар таснифи ва тавсифи.**
- 3.2. Кўчар мулкнинг ҳаётий тарихи ва ундаги ўзгаришлар таъсири.**
- 3.3. Кўчар мулк бозори ва ундаги ўзгаришлар.**
- 3.4. Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган рисклар.**

Таянч иборалар: Кўчар мулк тавсифи, кўчар мулк таснифи, кўчар мулк таркиби, кўчар мулк объектлари: машиналар, қурилмалар, ускуналар, транспорт воситаси, кўчар мулк қиймати: инвестиция қиймати, алмаштириш қолдиқ қиймати, суғурта қиймати, утилизация қиймати, тугатиш қиймати, солиқ солинадиган қиймат, мулккий комплекс, кўчар мулк объектлари параметрлари: жисмоний, функционал, иқтисодий, юридик, экологик, объектларининг ҳудудий таснифланиши, эскириш, жисмоний эскириш, маънавий эскириш, функционал эскириш, амортизация, ҳаёт цикли.

**3.1. Кўчар мулк қийматига таъсир этувчи омиллар
таснифи ва тавсифи**

Кўчар мулкнинг бозор қийматини аниқлашда баҳолаш жараёнининг турли босқичларида вужудга келадиган қийматга таъсир этувчи омиллар мавжуд. Нархга таъсир этувчи барча омилларни субъектив ва объектив омилларга бўлишимиз мумкин.

Субъектив омилларга битим тизиш вақтидаги харидор, сотувчи ва воситачи шахсларнинг хулқ-атвори, кайфияти, ҳалоллиги, темперамент, шахсий ўзига хос хусусиятлари ва бошқа психологик омиллар киради.

Объектив омиллар ўз ичига асосан иқтисодий омилларни олиб, улар маълум битимни тузишда мулкнинг ўртача қийматини аниқлашга ёрдам беради. Иқтисодий омиллар ҳам ўз навбатида макроиқтисодий ва микроиқтисодий омилларга бўлинади.

Макроиқтисодий омилларга солиқлар, ушланмалар, инфляция даражаси, доллар курси, меҳнатга ҳақ тўлаш даражаси ва ҳолати, ишсизлик даражаси, сиёсий, ҳуқуқий ва иқтисодий риск даражалари ва бошқалар мисол бўла олади.

Микроиқтисодий омилларга эса бирор бир мулкнинг маълум жиҳатлари ва унинг сотиш, сотиб олиш ва ҳуқуқий жиҳатларини тавсифловчи омиллар киради. Хусусан, микроиқтисодий омилларга унинг техник такомиллашуви, ишончлилик ва сифатлилиги, жисмоний ва маънавий эскириш даражаси, ишлаб чиқарувчи бренд ва бошқаларни мисол қилишимиз мумкин.

Кўчар мулкнинг қийматини баҳолашни белгилаб берувчи асосий иқтисодий омиллар қуйидагилардан иборат:

- талаб;
- баҳоланаётган кўчар мулкнинг ҳозирги ва бўлажак фойдаси;
- ана шундай кўчар мулкни барпо этиш ҳаражатлари;
- ана шундай кўчар мулкка бўлган талаб ва таклифнинг ўзаро нисбати;
- кўчар мулкдан даромадлар олиш хатари;
- кўчар мулкни назорат қилиш даражаси ва унинг ликвидлилик даражаси.

Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолашда энг асосий омил бу уларнинг эскириш даражасидир. Чунки улар тез янгиланади, эскириш даражаси ҳам интенсив равишда ҳисобланиши мумкин. Бу ерда юқорида таъкидланганидек, баҳоловчи машина ва асбоб-ускуналарнинг техник ва маънавий эскиришини тўғри ҳисоб-китоб қилиши учун зарур техник билимларга ёки эксперт ёрдамига таянади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Кўчар мулк қийматини баҳолашда номоддий активлар ҳам инобатга олиниши мумкин. Жумладан, унинг товар белгиси, ишлаб чиқарувчиси, ноу-хау ва бошқалар.

Машина ва асбоб ускуналарни баҳолашда тармоқ омиллари ҳам муҳим рол ўйнайди. Уларга ишлаб чиқариш ва операцион технология, ишлаб чиқариш ташкилоти, ишлаб чиқариш серияси, қўлланилган материал, хом-ашёлар, ишлаб чиқаришда қўлланилган стандартлар ва техник талаблар, корхоналар ўртасидаги алоқалар ва бошқа омилларни мисол қилишимиз мумкин.

Ижтимоий омиллар ҳам кўчар мулк қийматига ўз таъсирини ўтказмай қолмайди. Улар асосан аҳолининг хусусиятлари билан намоён этилган. Жумладан, ҳудуд бўйича аҳоли сони, оилалардаги болаларнинг ўртача сони, аҳолининг ёш гуруҳлари бўйича тақсимланиши ва ҳ.к.лар киради. Буларнинг барчаси мол-мулкка бўлган потенциал талаб ва унинг таркибидан далолат беради.

Кўчар мулкни баҳолаётганимизда унинг ҳаётийлик тарихини ҳам ўрганишимиз лозим. Бунда мулкни бир неча ҳаётийлик босқичлари лойиҳалаш, тайёрлаш, сотиш, эксплуатация ва утилизациясини ўрганиб чиқиш талаб этилади. Ҳар бир ҳаётий босқичда даромад, харажатлар ва пул оқимлари баҳоланади ва таҳлил қилинади.

Мулкнинг ҳаётийлик босқичларини ўрганиш бизга баъзи амалий муаммоларни бартараф этишга ёрдам беради. Хусусан, мулкнинг самарали ишлашини баҳолаш, фойдаланиш муддатини башорат қилиш, эскириш даражасини баҳолаш ва бошқалар.

Машина, транспорт ва асбоб-ускуналар – бу ҳам жисмоний шахсларга ҳам юридик шахсларга тегишли бўлиши мумкин бўлган мулк ҳисобланади. Баҳолаш амалиётида эса кўп ҳолларда юридик шахсларга тегишли бўлган кўчар мулк объектларини учратиш мумкин.

Корхонадаги кўчар мулк таркибига турли машина, асбоб-ускуналар, транспорт воситалари, алоқа воситалари, мебель, техника, механизмлар, инструментлар киради. Уларнинг баъзи бирлари давлат рўйхатидан ўтиши талаб этилади. Портларда ишлатиладиган ускуналар, қозон (котёл), энергетик ускуналар техник текширувда туриши лозимлиги туфайли давлат рўйхатидан ўтказилади.

Кўчар мулклар корхона фаолиятида, ишлаб чиқаришда иштирок этганлиги учун асосий воситалар таркибига киритилади. Уларнинг ҳисобини олиш учун эса инвентар карточкалардан фойдаланилади. Ҳар бир асосий воситанинг ўз инвентар рақами белгиланган бўлиб, ушбу белги ҳар бир мулкда алоҳида махсус рақам билан белгилаб қўйилиб, бухгалтер томонидан юритилади.

Инвентар объектларига қуйидагилар киради:

- ўтказиладиган (ўтувчи) мосламалар – бино ёки қурилманинг асосий қисмини ташкил этмаган мустақил мосламалар;
- куч машиналари ва ускуналари – ҳар бир куч машинаси, ўзига тегишли бўлган барча мосламалари ва асбоблари билан бирга;
- иш машиналари ва ишлаб чиқариш ускуналари – ҳар бир дастгоҳ, аппарат, таркибига кирувчи мосламалар, ўлчов асбоблари, қурилмалари ва объектнинг монтаж қилинган фундаменти;
- транспорт воситалари бўйича – транспорт воситаларининг ҳар бир объекти, ўзига тегишли бўлган барча мосламалари билан бирга.

Баҳолаш объектларининг классификациялаш усуллари:

а) *асосий воситалар бўйича* – ишлаб чиқариш ёки ишлаб чиқаришда қатнашмайдиган, корхонанинг қайси бўлимига киритилишига мувофиқ. Баҳолашнинг бу усули корхонанинг алоҳида бўлинмаларини баҳолашда қулай;

б) *объектларнинг ишлаб чиқариш цикли бўйича:*

- яқинда келтирилган, ўрнатилаётган ва эксплуатацияга тайёрланаётган объектлар;
- эксплуатацияда бўлган (ўтаётган);
- вақтинчалик эксплуатацияда бўлмаган, капитал тамирлашда, реконструкция ва модернизацияда бўлган;
- захирадаги;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- сотиш ёки бошқа жойга ўтказилиш учун тайёрланаётган; эксплуатациядан чиқарилган ва утилизация бўладиган;

в) *мулкчилик ҳуқуқи бўйича:*

- корхонанинг хусусий маблағларига тегишли бўлган;
- тўловсиз, вақтинчалик ишлатишга олинган;
- ижарага олинган;
- шахсий ва ижарага берилган;

г) *машина ва ускуналар олинishi ва ишлаб чиқарилганлиги бўйича:*

- шу мамлакатнинг ўзида ишлаб чиқарилган (янги ҳолатда);
- келтирилган (импорт, янги ҳолатда);
- ўзида ишлаб чиқарилган (ишлатилган);
- келтирилган (импорт, ишлатилган);
- ўз кучи билан тайёрланган;

д) *ишлатиш даражаси бўйича:*

- универсал;
- ихтисослаштирилган;
- махсус.

Бухгалтериядаги ҳар бир инвентар объект стандарт шаклдаги юритиладиган инвентар карточка орқали юритилади ва унда бир қанча маълумотлар акс эттирилган бўлади. Жумладан, фойдали ишлатиш муддати, амортизация ҳисоблаш шакли, жойлашган жойи, техник хусусиятлари. Шу каби маълумотлар орқали машина, асбоб-ускуналарнинг, келиб тушиш ва сотилиши, амортизация ҳисоби, жисмоний эскириши ҳақидаги маълумотларни умумлаштирган ҳолда уларнинг ҳаётий тарихи ҳақида маълумотга эга бўламиз. Бу ерда асосий омил сифатида унинг жисмоний ва маънавий эскириши ҳисобланади.

Амортизацияни ҳисоблашда бир неча усуллар: тўғри чизикли усул; жадаллашган усул (кумулятив, йиллар йиғиндиси) орқали ҳисобланади. Бу усулларни қўллашда мулкнинг маънавий эскириши катта рол ўйнайди. Чунки, ҳозирда ишлаб чиқаришда ишлатилаётган машина, асбоб-ускуналар тез-тез алмашиб, замонга қараб мослашмоқда. Уларни замонавийлари билан алмаштириш учун аввалгиларини тезлик билан амортизация ҳисоблаб, асосий воситалар таркибидан чиқариш талаб этилади.

Маълум объектнинг битим нархи аниқланаётганда унга бир неча тузатишлар киритиш орқали якуний нархи аниқланади. Улар қуйидагилар:

- Сон ва сифатдаги харажатларга тузатиш киритиш;
- Транспорт хизмати, битимни амалга оширишдаги, солиқ ва бошқа мажбурий йиғимларга тузатиш клиритиш;
- Нарх ўзгариш динамикасига қараб тузатиш киритиш (3 ойдан кўп бўлган муддатда).

Битим ва таклиф нархига яна бошқа нархга таъсир этувчи омиллар орқали тузатишлар киритишимиз мумкин.

Баҳоланаётган объектнинг баҳолаш санасидаги жамғарилган эскириши унинг жисмоний ҳолати (жисмоний эскириш), бозор замонавий талабларига мослиги (функционал эскириш), ташқи омиллар таъсирида қийматнинг ўзгариши (ташқи/иқтисодий эскириш) орқали аниқланади. Жамғарилган эскириш қиймати 100 % дан кўп бўлиши мумкин эмас.

Жамғарилган эскириш фоизларда, тиклаш қийматининг маълум улушида ёки пул бирлигида ифодаланиши мумкин.

Жамғарилган эскириш қуйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$E_{jam} = 1 - (1 - E_{jis}) * (1 - E_{funk}) * (1 - E_{tash})$$

бу ерда:

E_{jam} – жамғарилган эскириш коэффициенти;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

E_{jis} – жисмоний эскириш коэффиценти;

E_{funk} – функционал эскириш коэффиценти;

E_{tash} – ташқи эскириш коэффиценти.

Объектнинг жисмоний эскириши куйидаги усуллар орқали аниқланади:

1. Асосий жиҳатларининг заифлашуви усули;
2. Нормал эскириш усули;
3. Пулдаги ўзгаришнинг тўғри чизиқли усули;
4. Эксперт-аналитик усули;
5. Қайта тиклаш усули;
6. Ўртача тортилган эскириш усули;

1. Асосий жиҳатларининг заифлашуви усули жисмоний эскириш баҳоланаётган объектнинг маълум бир асосий жиҳатларидан бири (ишлаб чиқариш қуввати, аниқлик, чидамлилиқ, ёқилғичиқими) талабга жавоб бермаган тақдирда қўлланилади ва куйидагича аниқланади:

$$E_{jis} = 1 - \left(\frac{X}{X_0} \right) * n$$

бу ерда,

X, X_0 - объект асосий жиҳатларидан бирининг ишга биринчи туширилгандаги ва баҳолаш санасидаги ҳолати кўрсаткичи

n - объект асосий жиҳатларидан бирининг унинг қийматига таъсир этиш даражаси.

2. Жисмоний эскиришни аниқлашнинг нормал эскириш усулида баҳоланаётган объектнинг ҳақиқий хизмат қилиш муддатининг нормативдаги муддат билан ўзаро муносабати орқали аниқланади. Бунда жисмоний эскириш куйидагича аниқланади:

$$E_{jism} = \frac{L_{ef}}{L_n} * 100\% \text{ ёки } E_{jism} = \frac{T_{ef}}{T_n} * 100\%$$

бу ерда,

L_{ef} – баҳоланаётган объектнинг ишга туширилишидан баҳолаш санасигача бўлган самарали босим ўтган йўли, минг.км;

L_n – баҳоланаётган объектнинг ҳисобдан чиқариш санасидаги нормативе босиб ўтган йўли, минг.км;

T_{ef} – баҳолаш санасидаги баҳоланаётган объектнинг самарали ёши, йил;

T_n – ҳисобдан чиқарилаётган вақтдаги норматив хизмат қилиш муддати, йил.

3. Пулдаги ўзгаришнинг тўғри чизиқли усули баҳоланаётган объектнинг алоҳида бир элементини алмаштиришга сарфланган харажатлар суммасини ҳисоблашдан иборат бўлиб, ушбу ҳисобланган сумма эскиришни ҳисобловчи элемент бўлиб хизмат қилади.

$$E_{jis} = \frac{C_p}{C_a} * 100\%$$

бу ерда,

C_p – эскиришни олдини олиш учун жами таъмирлаш харажатлари;

C_a – янги аналог нархи.

4. Эксперт-аналитик усули орқали жисмоний эскиришни ҳисоблашнинг ўзига хослиги шундаки, унда янги аналог билан аввал фойдаланилган аналог нархига асосланган ҳолда аниқланади. Ушбу усулда жисмоний эскириш куйидаги формула орқали аниқланади:

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

$$E_{jis} = \frac{N_y - N_e}{N_y}$$

бу ерда,

N_y – янги аналогнинг нархи;

N_e – эски аналогнинг нархи.

5. Қайта тиклаш усулида эса баҳоланаётган объектнинг то янги ҳолатга келгунча амалга оширилган жами харажатлар ва асосий агрегатларнинг янгисига алмаштиришдаги капитал таъмир харажатлари йиғиндиси орқали ҳисобланади. Уни аниқлаш формуласи қуйидагича бўлади:

$$E_{jis} = \sum C_{kt} + \sum C_y$$

бу ерда,

C_{kt} – капитал таъмир харажатлари;

C_y – янги объектни йўлга қўйиш харажатлари (транспорт харажатлари, мажбурий тўловлар).

6. Ўртача тортилган эскириш усули жисмоний эскириш ҳисоб-китобига асосланган, бунда эскириш баҳолаш объектнинг алоҳида конструктив элементларининг, уларни баҳолаш объектнинг тўлиқ қийматидаги улушини ҳисобга олган ҳолда ҳақиқатдаги ҳолати бўйича аниқланади

Баҳолаш объекти ҳамда уларнинг бутловчи қисмлари учун жисмоний эскириш ҳисоб-китоби қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n a_i I_{\text{физ}_i}$$

бунда,

$I_{\text{физ}_i}$ - баҳолашда баҳоланаётган объектнинг i – чи конструктив элементини (узелини) жисмоний эскириши, % да;

a_i – баҳоланадиган жами объект таннархида i – чи узел таннархининг улуши;

n – баҳолашда баҳоланаётган объектнинг конструктив элементларини (узелларини) сони.

Функционал эскириш объектнинг хусусиятлари ҳозирги бозор талаблаи даражасида бўлмаган ҳолатда ҳисобланади.

Функционал эскириш олдини олиш мумкин бўлган ва олдини олиш мумкин бўлмаган эскириш каби турларга бўлинади.

Функционал эскириш бутун объект бўйича ёки қисмларга бўлган ҳолда ҳисобланиши мумкин.

Функционал эскириш икки хил усулда ҳисобланиши мумкин:

- қиёсий усул билан;

- бўлиш усули билан.

Қиёсий усул билан ҳисобланганда объектнинг худди шундай бошқа замонавий объект билан солиштишда юзага келган функционал камчиликларни бартараф этиш харажатларидан келиб чиқиб аниқланади.

Бўлиш усулида эса бартараф этиб бўладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган эскиришлар йиғиндиси орқали аниқланади. Бартараф этиб бўладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган эскиришларни ҳисоблаш уларнинг келиб чиқиш сабабларини аниқлаштирган

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

холда амалга оширилади.

Ташқи эскириш баҳоланаётган мулк қийматига салбий таъсир қилувчи ташқи омиллар туфайли юзага келади. Ташқи омилларга қуйидагилар киради: бозор ҳолати, молиялаштириш шартлари, фойдаланиш чегараси, инфраструктурадаги ва қонунчиликдаги ўзгаришлар ва бошқалар.

Ташқи эскириш қиёсий ёки эксперт баҳолаш усули орқали аниқланиши мумкин.

Машина ва ускуналар бозорининг шаклланиши ҳозирги иқтисодий шароитларга характерли холда қийин кечмоқда. Машина ва ускуналар жамият ривожланишининг асосий шарт шароитларидан бири бўлиб, махсулотларни ишлаб чиқариш ва уларни истеъмолчиларга этказиб жараёнининг асосини ташкил этади. Машина ва ускуналар бозори кенг структуравий тузилмага эга бўлиб, ҳар бир ускуна группалари мулкӣ бозорда ўз структурасига эга. Машина ва ускуналарнинг маълум бир қисми ўз спецификасига ёки ишлаб чиқариш йўналишига асосан, ўзининг чегараланган очиқ бозорига эга. Кўчмас мулк бозорига қараганда машина ва ускуналар бозори жуда ҳаракатчан, бунга машинасозлик махсулотларининг янгиланиши ва маънавий эскирган машина ва ускуналар ўрнига янги ва янада мукамал машиналар чиқарилиши ва ўрнатилиши сабаб бўла олади. Корхона ва ташкилотларга тегишли бўлган машина ва ускуналар, узоқ вақт давомида ишлаб чиқариш жараёнларида фойдаланиб, корхонанинг унинг асосий фондини ташкил этида, ва ўзида моддий қийматларни мужассамлаштиради.

3.2. Кўчар мулкнинг ҳаётӣ тарихи ва ундаги ўзгаришлар таъсири

Кўчар мулк объектларининг жисмоний объект сифатидаги ҳаёти давомийлиги - бу кўчар мулк объектларининг лойиҳага мувофиқ шакллантирилишидан то тугатилганига (утилизация қилинганига) қадар мавжуд бўлиш жараёнларининг кетма-кетлигидир.

Кўчар мулк объектлари ҳаёт циклининг босқичлари қуйидагича номланади: лойиҳа олди-лойиҳалаш-тайёрланиши-эксплуатация-тугатилиши.²

6. *Лойиҳа олди (бошланғич) босқич* ўз ичига қуйидагиларни олади: кўчар мулк бозорини таҳлил қилиш, кўчар мулк объектни танлаш, лойиҳа стратегиясини шакллантириш, инвестициявий таҳлил, бошланғич-руҳсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш, инвестициявий кредит ресурсларни жалб қилиш.

7. *Лойиҳалаш босқичи* ўз ичига қуйидагиларни олади: молиявий схемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-конструкторлик гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.

Кўриниб турибдики, биринчи икки босқич даромад келтирмайди, чунки улар асословчи ҳарактерга эга. Бу даврнинг асосий вазифалари-мазкур босқичлар муддати давомийлигини қисқартириш, кўчар мулк объектларининг истеъмол сифатини ошириш ва энг асосийси-кўчар мулк объект ҳаёти давомилигининг барча босқичларидаги эксплуатация қилиш ҳаражатларни минималлаштиришдир.

8. *Тайёрланиши босқичи* пудратчини танлаш, тайёрлаш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда тайёрлаш сифатини, ҳаражатлар сметасини ва бошқа ҳаражатларни назорат қилишни ўз ичига олади. Бу босқичда тайёрланаётган объектни кўчар мулк бозори сегментининг ҳаёти давомийлигини мантиғи билан асосланган талабларига қай даражада мос келиши ҳақида реал далиллар пайдо бўлади. Бу босқичда потенциал истеъмолчилар капитал қўйилмалари улушини ошириш масалалари ўз ечимини топади, чунки таклиф ва фойда ҳажмининг ўсиши бозор томонидан фаолиятни яхши қабул қилинганлигидан далолат беради.

9. *Кўчар мулк объектни эксплуатация қилиш босқичи* объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда тутади. Кўчар мулк объектни

² Янада кенгроқ маълумот: А. Н. Асаул. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов / А. Н. Асаул, Х. С. Абаев, Ю. А. Молчанов. - СПб.: Гуманистика, 2007. 240 б.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

эксплуатацияси бошқариш тизимида кўп қиррали функция бўлиб, қуйидаги йўналишларни ўз ичига олади: машина ва ускуналари эксплуатацияси, моддий ҳисоб, ёнғинга қарши ва хавфсизлик техникаси, коммуникациялар бошқаруви, чиқиндилар утилизацияси ва қайта ишлови, кўчишлар, ўзгаришлар ва қайта тайёрлашлар, авария ҳолатларни бартараф қилиш, эксплуатация ва жорий таъмирлашни таъминлаш, жиҳозлаш ва объектни қўриқлаш.

Кўчар мулк объекти эксплуатацияси жараёнида қутилмаган пайтларда ҳам авария ҳолатлари келиб чиқиши мумкин, негаки ҳеч ким ёнғиндан, сув босишидан ва бошқа нохушликлар рўй беришидан ёки форс-мажор ҳолатлари (сув тошқини, ер силқиниши ва ҳ.к.) дан қафолатланмаган. Машина ва ускуналарда рўй берган авария ҳолатларини бартараф қилиш бўйича ишларни режалаштиришнинг ягона шакли мавжуд эмас; ҳар бир аниқ ҳодисада у ёки бу объект учун масъул ходим тайинланади ва у амалга оширилиши керак бўлгани ишлар режасини ва йўриқномани ишлаб чиқилади.

Машина ва ускуналар техник носозликларидан қўриқиларини бартараф этишда қуйидагиларга риоя қилиш лозим:

- барча метал конструкцияларни қизиқ кетиш орқали носоз ҳолга келганини текшириш;
- ёнғиндан буюмлар етказган зарарларни аниқлаш;
- намланиш ва емирилиш таъсирига мойил бўлган барча машина ва ускуналари ҳамда кўчар мулк объектнинг бошқа тизимларини кўздан кечириш;
- электр ўтказгич ва бошқа ўтказгичларда носозликлар (максимал кучлашишда) мавжудлигини текшириш, иситиш ускуналарини текшириш;
- тизимларда моғор ва бошқа зарарли моддалар пайдо бўлган ҳолатда уларни тозалаш ва ҳ.к.

Хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш. Амалиётда кузатилишича, кўпчилик кўчар мулк объекти мулкдорлари машина ва ускуналардан фойдаланишни ташкил этиш, ҳамда таъмирлашга етарлича маблағ ажратмайдилар. Бунинг сабаблари кўп, масалан доимо вақтинчалик амалга ошириладиган мақсадларга диққатнинг қаратиш ва бундай муносабатлар натижасида юзага келган оқибатини тўғри баҳоламаслик ва натижада унинг оқибатларни тўғрилаш учун кетадиган ҳаражатлар деярли ҳар доим хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишлари қийматидан юқори бўлиши.

Хизмат кўрсатиш - бу кўчар мулк объекти эксплуатациясининг меъёрий муддатини таъминлаш учун бажариладиган ишлар мажмидан ташкил топади. Улар объект қийматининг ўсишига олиб келмайди, аммо алоҳида қисмларнинг ишдан чиқиши ёки нураши (эскириши)нинг олдини олади. Хизмат кўрсатиш мақсадларидан бири – (ресурслар тўла емирилиши оқибатида) носозликлар рўй беришидан олдинроқ огоҳлантириш.

Таъмирлаш – бу кўчар мулк объектнинг бузилиши ёки эскиришини қайта тиклаш ва камчиликларни бартараф этиш орқали машина ва ускуналарни одатий фойдаланиш ҳолатга келтириш ишларидир. Таъмирлашнинг мақсади-жисмоний қайта тиклашдир.

Жорий таъмирлаш ишлари майда ва йирик турларга бўлинади. Майда таъмирлаш ишлари 1-2 кун давом этади ва кўчар мулк объектнинг нормал эксплуатациявий ҳолатини таъминлайди. У объектнинг хизмат муддатини узайтормайди ва қийматини оширмайди. Йирик жорий таъмирлаш ишлари (2 кундан ортиқ) кўчар мулк объектнинг хизмат муддатини узайтиради, аммо қийматини оширмайди.

Ўзгартириш - бу кўчар мулк объекти таркибига кирувчи асосий фондларни уларни аналоглари билан алмаштириш жараёнидир. Ўзгартиришга мансуб фонд бўлиб, яроқсиз ҳолга келган ёки маънавий эскирган асосий фонднинг ўрнини босувчи асосий (модефикациялашган, такомиллашган, янги авлод) фондлар хизмат қилади.

Кўчар мулк объектига хизмат қилишнинг асосий мақсади - бу объектдан тўғри фойдаланишни таъминлашдир; у қуйидаги аниқ вазифаларни ўз ичига қамраб олади:

- кундалик тозалашлар (намунавий кўринишни сақлаб туриш учун);
- мулк объектидаги майда камчиликларни ўз вақтида бартараф қилиш;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ҳаёти давомийлигининг минимал ҳаражатлари асосида йирик таъмирлаш ишларини йўлга қўйиш;

- эксплуатация ва хизмат кўрсатишга сарфланадиган барча ҳаражатларни қисқартириш, ҳамда оптималлаштириш бўйича тадбирларни ишлаб чиқиш;

- кўчар мулк объектини таъминловчи техник хизматларнинг рационал ишлаши (ишончлиликини таъминлашда);

- объектнинг хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш ишлари ҳаражатларини доимий назорат, ҳамда таҳлил қилиш;

- ишлар бажарилиши графигини тузиш ва ижросини назорат қилиш;

- кўчар мулк объекти ускуналарини тўлалигича ва алоҳида ускуналар фаолияти тўғрисида доимий маълумотлар тўпланишини таъминлаш.

Амалиётда таъмирлаш ишлари қуйидагиларга бўлинади:

- зарурат бўйича таъмирлаш;

- даврий таъмирлаш (масалан, норматив бўйича белгиланган муддатларда машина ва ускуналар узелларини ўзгартириш);

- ускуналарни профилактик текшириш;

- авария ҳолатида таъмирлаш, хизмат кўрсатиш;

- эҳтиёждан келиб чиқиб таъмирлаш (айрим деталларни алмаштириш);

Кўчар мулк объектидан фойдаланиш ишлари мажмуи бир қанча ҳаражатларни талаб қилади:

- эксплуатациявий (кўчар мулк объектининг бутун фойдали хизмат муддати мобайнида) ҳаражатлар;

- вазифавий (объектни қўриқлаш, сақлаш, таъмирлаш ва ҳ.к. билан банд бўлган персонал учун) ҳаражатлар;

- техник хизматлар ва ускуналарни тозалаш учун ҳаражатлар;

- кўчар мулк объектини таъмирлаш ва тиклаш учун (агар кўчар мулк объектининг ёки унинг бир қисмининг хизмат муддати тугаган бўлса) ҳаражатлар.

Юқорида келтирилганлардан ташқари, кўчар мулк объектига эгалик қилиш деб аталувчи, объектни тасарруф қилиш билан боғлиқ ўзгартиришлар ва яхшиланишларга сарфланувчи ҳаражатларни ҳам ҳисобга олиниши лозим.

10. *Объектни тугатиш босқичи* - бу объект билан боғлиқ бошланғич ва кейинчалик ҳосил қилинган функцияларини бутунлай йўқ қилишдир, яъни уни бузиб ташлаш ёки тамомила янгидан шакллантириш учун шароит яратишдир. Кўчар мулк объекти ҳаёти давомийлигининг бу босқичида уни тугатишга сезиларли ҳаражатлар талаб қилинади. Бу ҳаражатлар кўчар мулк объектига эгалик қилишнинг хотимаси бўлиб ҳисобланади. Агар кўчар мулк объекти тамомила янги шаклга ўтаётган бўлса, у ҳолда ўзгартиришга сарфланадиган ҳаражатлар янги функцияга қаратилган эгалик ҳаражатларига тегишли бўлади.

3.3. Кўчар мулк бозори ва ундаги ўзгаришлар

Кўчар мулк бозоридеганда, машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари алмашуви соҳаси тушунилади, унда олди-сотди жараёни билан боғлиқ муносабатлар юзага келади ва амалга оширилади. Ушбу бозор маълум бир механизмлар тўплами бўлиб, улар ёрдамида мулкка бўлган ҳуқуқ ва у билан боғлиқ манфаатлар бир шахсдан бошқа шахсга ўтади, нархлар белгиланади ва мулкдан фойдаланишнинг турли рақобатлашувчи вариантлари ўртасида кенглик тақсимланади.

Сотиладиган ва харид қилинадиган объектларига қараб кўчар мулк бозори бирламчи ва иккиламчи бозорларга бўлинади.

Бирламчи бозор – кўчар мулк товар сифатида биринчи бор бозорга тўшадиган иқтисодий вазият.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Иккиламчи бозор - кўчар мулкнинг илгари истеъмолда бўлган ва маълум бир мулкдорга - жисмоний ёки юридик шахсга тегишли бўлган товар сифатида бозорга тақдим этилиши.

Машина, ускуналар ва транспорт воситалари бозорининг шаклланиши ҳозирги иқтисодий шароитларга характерли ҳолда қийин кечмоқда. Машина, ускуналар ва транспорт воситалари жамият ривожланишининг асосий шарт шароитларидан бири бўлиб, маҳсулотларни ишлаб чиқариш ва уларни истеъмолчиларга етказиб жараёнининг асосини ташкил этади. Машина, ускуналар ва транспорт воситалари бозори кенг таркибий тузилмага эга бўлиб, ҳар бир ускуна группалари мулквий бозорда ўз структурасига эга. Машина, ускуналар ва транспорт воситаларининг маълум бир қисми ўз спецификасига ёки ишлаб чиқариш йўналишига асосан, ўзининг чегараланган очик бозорига эга. Кўчмас мулк бозорига қараганда машина, ускуналар ва транспорт воситалари бозори жуда ҳаракатчан, бунга машинасозлик маҳсулотларининг янгиланиши ва маънавий эскирган машина ва ускуналар ўрнига янги ва янада мукамал машиналар чиқарилиши ва ўрнатилиши сабаб бўла олади. Корхона ва ташкилотларга тегишли бўлган машина, ускуналар ва транспорт воситалари узоқ вақт давомида ишлаб чиқариш жараёнларида фойдаланиб, корхонани унинг асосий фонддини ташкил этади, ва ўзида моддий қийматларни мужассамлаштиради.

3.4. Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган рисклар

Кўчар мулк бозорининг ўзига хос хусусиятларидан бири унда нисбатан юқори даражадаги рискнинг мавжудлиги ҳисобланади.

Риск - бу даромадлар олишнинг ёки олмасликнинг ноаниқлигидир. Кутилаётган риск даражаси инвестицион капиталдаги даромадлар ставкасида ҳисобга олинади: кутилаётган риск даражаси қанча юқори бўлса, инвестицион капиталга талаб этилаётган даромад ставкаси шунча юқори бўлиши керак. Умумий кўринишда инвестицион капиталга даромадлилик даражасини қўйидаги формула бўйича ҳисоблаш мумкин:

$$R_1 = R_i + \text{риск учун тўлов};$$

Талаб этилаётган даромадлилик ставкасини аниқлашнинг мазкур ёндашуви кўчар мулкқа қилинадиган инвестиция учун ҳам, ҳамда анъанавий молиявий активларга қилинадиган инвестиция учун ҳам умумий ҳисобланади. Риск учун тўловни ҳисоблаш асоси бўлиб макро даражадаги бошқарилмайдиган рискни ёки тармоқ рискни акс эттирадиган тизимли рискни аниқлаш ҳисобланади.

Кўчар мулкка инвестиция қилишда бошқарилмайдиган риск манбалари қўйидагилар ҳисобланади:

- Кўчар мулкнинг паст даражадаги ликвидлилиги;
 - Кўчар мулк билан бўладиган битимларни мувофиқлаштирувчи қонунчиликдаги ноаниқликлар;
 - Солиққа тортишдаги ноаниқликлар;
 - Кўчар мулк ва капитал бозоридаги рақобат;
 - Кўчар мулкнинг ҳаётий цикли;
 - Демографик анъаналар;
 - Ишбилармонлик муҳитининг давомийлиги;
 - Бандлик ва аҳоли тўловга қобилиятини ўзгариши анъаналари ва ҳ.к.
- Рискни бошқаришга қўйидаги микро-рисклар киради:
- Ижара шартномасининг шарт-шароити;
 - Операцион ва молиявий левереж даражаси;
 - Инвестицион капитал таркиби ва унинг қиймати;
 - Муайян турдаги кўчар мулк бозори улуши;
 - Кўчар мулкнинг жойлашган ери;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

– Ижарачилар таркиби.

Ликвидлик даражаси кам бўлган активларга инвестиция қилиш қарорини қабул қилиш кўзда тутилган риск даражасини таҳлил этишга асосланиши лозим. Риск даражасининг микдорий таҳлили 3 босқичда амалга оширилади:

1. Даромадлилик ставкасини тақсимлаш частотасини аниқлаш: мода, медиана ёки даромадлиликни ўртача ставкаси;
2. Бошқарилмайдиган рискни ўлчови сифатида стандарт оғишни аниқлаш;
3. Даромад бирлигига тушадиган рискни нисбий ўлчови сифатида ковариацияни аниқлаш.

3 йиллик ретроспектив давр учун инвестициянинг даромадлилик ставкаси тақсимланиши частотаси куйидаги тартибда аниқланади. Агар активлар даромадлилиги:

10 % - 6 марта, 9,5 % - 10 марта, 8,2 % - 12 марта, 6 % - 4 марта, 12 % - 4 мартани ташкил этган бўлса, бундай ҳолда ўртача арифметик ҳисобда куйидагича аниқлаш мумкин:

$$(10 + 9,5 + 8,2 + 6 + 12) \times 5 = 9,14$$

Ўртача тортилганликдан фойдаланиб янада аниқ натижани олиш мумкин:

$$\{(10 \times 6) + (9,5 \times 10) + (8,2 \times 12) + (6 \times 4) + (12 \times 4)\} \div 36 = 9,038$$

Медиана (ўртача) – буёсувчанлик бўйича жойлашган сонлар ўртасида жой олган микдордир. Масалан, 6,6,6,6; 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2; 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5; 10,10,10,10,10,10; 12,12,12,12.

Бизнинг мисолда медиана 9,5 % гатенг. 2,3,4,5,5,8 сонлари қаторида медиана $(4 + 5) \div 2 = 4,5$ ни ташкил этади.

Мода - таҳлил этилаётган сонлар қаторида кўпроқ учрайдиган микдор: бизнинг мисолимизда мода 8,2 ни ташкил этади.

Ўртача медиана ёки модадан фойдаланиб аниқ вазиятни белгилаймиз.

Кўчар мулкка қилинган инвестициянинг риск даражасини таҳлил қилишда узок муддатли даврда инвестор олиши мумкин бўлган даромад ставкасини акс эттирувчи ўртача тортилганликдан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир.

Кўтилаётган даромад даромадларнинг аниқ тақсимланишига асосланган.

$$E(R) = \sum R_i \times P(R_i) = R_1 \times P(R_1) + R_2 \times P(R_2) + \dots + R_n \times P(R_n)$$

Бунда $P(R_i)$ – R_i даромаднинг юзага келиши эҳтимоли.

Алоҳида активларнинг риск даражаси стандарт оғиш каби ифодаланадиган активлар даромадини ўзгариши билан ўлчанади, бу эса барча турдаги кўчар мулк учун уларнинг паст ликвидлиги ва кўчар мулк бозори ҳолати ҳақида ўз вақтида ва ишончли маълумотлар олишнинг қийинлиги туфайли етарлича мураккабдир.

Модомики, даромадли кўчар мулк учун барқарор ва бир маромдаги даромадлар оқими характерли экан, олинган даромадлар сериясида σ^2 вариация (жузъий ўзгариш) куйидагича аниқланади:

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^n (R_i - \bar{R})^2 / n - 1 = (R_1 - \bar{R})^2 + (R_2 - \bar{R})^2 + \dots + (R_n - \bar{R})^2 / n - 1.$$

Стандарт оғиш – вариациядан квадрат илдиз.

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2}.$$

Кўтилаётган даромадлар вариацияси:

$$\begin{aligned} \sigma^2 &= \sum_{i=1}^n [R_i - E(R)]^2 \cdot P(R_i) / n - 1 = [R_1 - E(R)]^2 \cdot P(R_1) + [R_2 - E(R)]^2 \cdot P(R_2) + \dots = \\ &= [R_n - E(R)]^2 \cdot P(R_n) / n - 1. \end{aligned}$$

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Кутилаётган даромадлар учун стандарт оғиш - бу яна вариациядан квадрат илдиз.

Ковариация (COV) – даромад бирлигига тўғри келадиган риск каби аниқланадиган рискнинг нисбий ўлчови.

Олинган даромадлар учун қуйидагича аниқлаш мумкин:

$$COV = \frac{\sigma}{R}.$$

Кутилаётган даромадлар учун ковариацияни қуйидагича аниқлаш мумкин:

$$COV = \frac{\sigma}{E(R)}.$$

Масалан, қуйидаги қаторлар учун: 10%, 6%, -4%, 8%, 12% вариацияни, стандарт оғишни ва ковариацияни аниқлаш учун 6,40% ни ташкил этган даромадлиликни ўртача арифметик ставкасини аниқлаш зарур.

Вариация:

$$\sigma^2 = [(10 - 6,40)^2 + (6 - 6,40)^2 + (-4 - 6,40)^2 + (8 - 6,40)^2 + (12 - 6,40)^2] / (5 - 1) = 155,2 / 4 = 38,8.$$

Стандарт оғиш:

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{38,8} = 6,229\%.$$

Ковариация:

$$COV = \frac{\sigma}{R} = 6,229 / 6,40 = 0,973$$

Бу эса тизимли риск даражасини аниқлайди.

Макроиқтисодий хатар омили бозор иқтисодиётига таъсир кўрсатувчи ташқи воқеалардан юзага келадиган тизимли хатарни ҳосил қилади ва ушбу хатарга диверсификация ҳисобидан барҳам беришнинг иложи йўқ.

Хатар (риск) - бу аниқлик даражаси бўлиб, у билан келажакда кутилаётган натижаларнинг эришилажаклиги тавсифланади. Кўчар мулк бозорига макроиқтисодий хатар омиллари сезиларли даражада таъсир этади.

Макроиқтисодий хатарнинг асосий турлари қуйидагилар ҳисобланади:

- инфляция хатари;
- иқтисодий ўсиш суръатларининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.
- фоиз ставкаси миқдорининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.
- валюта курсининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.
- сиёсий хатар

Инфляция хатари - бу нархлар ўсиши суръатларининг башорат қилиб бўлмайдиган ўзгариши хатари. Мулк бозоридаги сармоядор нархларнинг инфляцион ўзгаришини қопловчи даромадни олишга интилади. Юқори ёки башорат қилинмайдиган инфляция бозор фаолиятининг кутилаётган натижаларини йўққа чиқариши мумкин бўлиб, иқтисодиётдаги даромадларнинг қайта тақсимланишини таъминлайди ва тадбиркорлик хатарини оширади. Натижада кўчар мулкнинг реал қиймати пасаяди.

Баҳолаш жараёнида кўп йиллик, жорий ва бўлажак (башорат қилинаётган) маълумотлар таққосланади. Кўчар мулкнинг турли йилларда олинган қиймати фақат, агар пул бирлигининг қиймати ўзгармаган бўлса, таққосланиши мумкин. Бироқ амалда пул бирлигининг қиймати деярли ҳар йили (одатда, ортиш томонга) ўзгаради. Нархлар даражаси турли даврлар учун нархлар ўзаро нисбатининг ўлчови ҳисобланган индекс кўринишида ўлчанади.

$$\text{Жорий йилдаги нархлар индекси} = \frac{\text{Жорий йилдаги нарх}}{\text{Базавий (таққосланадиган) йилдаги нарх}} \times 100\%$$

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Истеъмол қилинадиган товарларнинг асосий гуруҳи бўйича ҳисоблаб чиқилган нархлар индексига жорий йилдаги нархлар даражасининг кўрсаткичи сифатида қаралиши мумкин.

Баҳолаш жараёнида, муваққат (ўзгармас) катталиқдан ташқари, нисбий катталиқлар ҳам, масалан, дисконт ставкаси ҳисоблаб чиқилади (%да). У ҳам номинал ёки ҳақиқий катталиқ сифатида аниқланиши мумкин. Агар нархларнинг инфляцион ўсиш суръатлари мамлакатда 15 фоиздан юқори бўлса, қайта ҳисоблашни қуйидаги Фишер формуласини қўллаш орқали амалга ошириш тавсия этилади:

$$P_p = \frac{Rn - i}{n + 1},$$

бу ерда:

P_p - даромад (дисконт)нинг реал ставкаси;

P_n - даромад (дисконт)нинг номинал ставкаси;

i - инфляция индекси.

Иқтисодий ўсиш суръатларининг ўзгариши билан боғлиқ хатар. Бозор иқтисодиётининг циклилиги ҳисоб-китобларда иқтисодий ривожланишнинг умумий ҳолати ва иқтисодий ўсишнинг яқин келажакда кутилаётган суръатларини ҳисобга олиш заруратини белгилаб беради

Ишдаги фаоллик сусайган даврларда олинадиган фойда миқдори ҳам пасаяди ва банкрот бўлиш эҳтимоли ошади. Иқтисодиёт ривожланишининг умумий иқтисодий қонуниятларини муайян корхонани таҳлил қилишда ва прогнозларни тузишда ҳисобга олиш зарур. Бунда асосий ахборот манбалари бўлиб ҳукумат дастурлари ва прогнозлар, ахборот, консалтинг тузилмалари, ҳокимият ва бошқарув органларининг таҳлилий шарҳлари, даврий иқтисодий матбуот хизмат қилади.

Фоиз ставкаси миқдорининг ўзгариши билан боғлиқ хатар. Фоиз ставкасининг ҳаракати амалга оширилаётган макроиқтисодий тартибга солиш чора-тадбирларига муносабат билдириш ҳисобланади ва у инвестицион фаолликни рағбатлантиришга олиб келиши ҳам, иқтисодиётдаги умумий сарф-харажатларнинг ошишига тўсқинлик қилиши ҳам мумкин. Баҳолаш жараёнида дисконт ставкаларини, сармоялаш коэффициентларини, бозор мультипликаторларини ҳисоб-китоб қилишда тизимли ватизимсиз хатар омиллари ўлчанади. Ушбу ҳисоб-китобларда хатарсиз ставка сифатида, одатда, давлатнинг узоқ муддатли қимматли қоғозлари бўйича даромад ставкалари қабул қилинади

Бунда асосий ахборот манбалари бўлиб, консалтинг тузилмалари ва даврий иқтисодий матбуот хабарлари иштирок этади.

Валюта курсининг ўзгариши билан боғлиқ хатар. Валюталар курслари иқтисодий ва сиёсий омиллар таъсири остида ўзгаради. Валюта курсининг ўзгариши мамлакатда чакана нархларнинг ўзгаришини аниқ акс эттирмайди, айти пайтда, баҳолаш жараёнида молиявий ахборотга инфляцион тузатишлар киритиш, одатда, миллий валюта курсининг ўзгариб туриши бўйича амалга оширилади.

Муайян йилга мўлжалланган сотувлар ҳажмлари прогнозини тузишда башорат қилинаётган инфляция даражасини ҳисобга олувчи ҳисоб-китобларни амалга ошириш лозим.

Асосий ахборот манбалари бўлиб ҳукумат дастурлари, ахборот, консалтинг тузилмалари ва даврий иқтисодий матбуот хабарлари иштирок этади.

Сиёсий хатар - бу сиёсий воқеалар туфайли активларга нисбатан юзага келган таҳдид. Сиёсий хатар омиллари, одатда, йирик фирмалар ёки таҳлилий агентликлар томонидан амалга ошириладиган эксперт баҳолари асосида аниқланади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Назорат саволлари

1. Кўчар мулк тавсифи нималардан иборат?
2. Кўчар мулк таснифи нималардан иборат?
3. Кўчар мулк объектлари нималардан иборат?
4. Кўчар мулк қиймати қандай қийматларини биласиз?
5. Мулк комплекс ўз ичига нималарни қамраб олади?
6. Кўчар мулк объектлари параметрларини таснифлаб беринг.
7. Кўчар мулкнинг ҳаётий цикли деганда нимани тушунасиз?
8. Кўчар мулк бозори деганда нимани тушунасиз?
9. Кўчар мулк бозорининг қандай турлари мавжуд?
10. Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган рисклар қандай турларга бўлинади?
11. Риск (хатар) даражасини пасайтириш учун қандай чоралар кўрилиши мақсадга мувофиқ бўлади?

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

4. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари

МАЪРУЗА

РЕЖА:

4.1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари.

4.2. Кўчар мулк қийматини баҳолаш ёндашув ва усуллари.

4.3. Кўчар мулклар қийматини баҳолашнинг баланс қийматини узоқ муддатли индексация усули.

Таянч иборалар: Кўчар мулк қиймат баҳолаш тамойиллари: фойдалилик тамойили, ўрин босиш тамойили, кутиш ва олдиндан кўриш тамойили, улушлар тамойили, қолдиқ унумдорлиги тамойили, энг юқори унумдорлик тамойили, мувозанатлашганлик тамойили, мувофиқлик тамойили, регрессия ва прогрессия тамойили, ташқи муҳитга боғлиқлик тамойили, қиймат ўзгариши тамойили, иқтисодий тақсимот тамойили, энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили, кўчар мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуги: яхшиланишларнинг техник ҳолатини баҳолаш, яхшиланишларни иқтисодий баҳолаш, яхшиланишларни ҳуқуқий баҳолаш, харажатга асосланган ёндашув, даромадга асосланган ёндашув, қиёсий солиштириш ёндашуви.

4.1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари

Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойилларини қуйидаги учта гуруҳга ажратиш мумкин:

1) Мулк эгасининг тасаввурларига асосланган тамойиллар;

2) Объектнинг ишлаши омиллари ва унинг бошқа мулк объектлари билан ўзаро муносабатлари омиллари билан белгилаб берилган тамойиллар;

3) Бозор муҳити билан боғлиқ бўлган тамойиллар.

Биринчи гуруҳ мулк эгасининг тасаввурларига асосланган тамойилларни ўз ичига олади.

Фойдалилик тамойили шундан иборатки, объектқийматининг асосий мезони унинг фойдалилиги, яъни кишиларнинг бирор-бир эҳтиёжларини қондириш қобилияти ҳисобланади. Буни қисқача шундай ифодалаш мумкин: фойдалилик бўлса - қиймат бор, фойдалилиги йўқ - қиймати йўқ. Баҳоладиган объектнинг фойдалилигини текшириш - ушбу объект ким учун, қайси мақсадлар учун ва қайси хусусиятлар туфайли қизиқарли бўлишини, унинг эҳтимолий харидори (инвестори) аслида ким бўлиши мумкинлигини, объектнинг фойдалилиги истиқболда қандай ва қайси сабабларга кўра ўзгариши мумкинлигини аниқлашдир.

Ўрин босиш тамойили эҳтимолий харидор таклиф этиши мумкин бўлган объектнинг нархи мақсадига ва истеъмол хусусиятларига кўра шунга ўхшаш объектларнинг бозорда қарор топган нархларидан ошиб кетмаслигидан келиб чиқади. Ушбу тамойилга баҳолаш амалиётида кенг тарқалган қиёсий ёндашув усуллари асосланади, бунда қиймат унга ўхшаш ва бир хил бўлган объектларнинг бозор нархлари билан таққослаш орқали аниқланади.

Кутиш тамойили харидорнинг (инвесторнинг) ҳозирги пайтда объектни сотиб олиш ёки яратиш учун ўз маблағларини киритиш ҳамда ушбу объектга келажакда эгалик қилишдан даромад (фойда) олишни кутишга тайёрлигини таъкидлайди. Ушбу тамойил ҳозирги вақт пайтидаги объектқийматини объектдан фойдаланишда бўлгуси даромадларнинг прогнозива харидор (инвестор) учун мақбул бўлган киритилган капитал учун даромадлиликнинг меъёри асосида аниқлаш имкониятини очиб беради. Шу билан, баҳолашда даромад ёндашувини амалга ошириш учун методологик замин яратилади.

Иккинчи гуруҳ объектнинг ишлаши ва унинг бошқа мулк объектлари билан ўзаро

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

муносабатининг омиллари билан белгилаб берилган тамойилларни ўз ичига олади.

Ишлаб чиқариш омилларининг таъсири остида қийматни шакллантириш тамойили куйидагидан иборат. Унинг ёрдамида бирор-бир маҳсулот ишлаб чиқариладиган ёки бирор-бир ишлар бажариладиган баҳоланаётган машиналар мажмуаси, корxonанинг (бизнес-бирликнинг) ишлаб чиқариш тизимидаги осттизим сифатида қаралади, корxonанинг ждаромадлиги эса, иқтисодий назариядан келиб чиқишича, тўртта омил: ер, меҳнат, капитал ва бошқарувбилан белгиланади. Соф даромад - барча тўртта омилнинг таъсири натижасидир, шунинг учун даромадни баҳолаш асосида бутун ишлаб чиқариш тизимининг қиймати аниқланади. Машиналар мажмуининг қийматини баҳолаш учун ёки унинг бутун тизимнинг даромадлигини шакллантиришга киритадиган улушини (ҳиссасини) аниқлаш, ёки қолдиқ усулини қўллаш лозим, яъни изланаётган мажмуанинг қиймати бутун тизимнинг қийматидан бошқа активлар (кўчмас мулк, ер участкаси, номоддий активлар ва гудвилл) қийматини айириш орқали ҳосил бўлади.

Машиналар ва жиҳоз-ускуналарга нисбатан ҳисса тамойили шундан иборатки, объектни унинг функционал имкониятларини кенгайтирадиган қўшимча мосламалар билан жиҳозлаш объект қийматининг ушбу мосламаларни сотиб олиш ва ўрнатиш юзасидан харажатлар миқдорига ортишига олиб келмайди. Қўшимча мосламаларнинг объект қийматининг ортишига киритган ҳиссаси объектнинг ишлаши даромадлиги ушбу мосламаларнинг қўлланиши туфайли қанчалик ортиши билан белгилаб берилади. Масалан, агар технологик машинани ёрдамчи операцияларни автоматлаштириш учун робот билан жиҳозласа, олинган технологик мажмуанинг қиймати унинг унумдорлиги, ишончилиги, тежамкорлиги ва унинг ишлаши даромадлигига таъсир этадиган бошқа кўрсаткичлар билан белгиланади. Шундай қилиб, машинага ҳар қандай қўшимча элементлар қўшилиши прирост ҳосил қилинадиган машина қийматининг ортиши ушбу элементларни сотиб олиш харажатларидан ортиқ бўлганда ўзини оқлайди.

Машиналар, жиҳоз-ускуналар ва транспорт воситаларига нисбатан мувозанатланганлик (пропорционаллик) тамойили шундай тушуниш керакки, машина мажмуасига кирувчи барча объектлар ўтказувчанлик қобилияти ва бошқа хусусиятлари бўйича ўзаро мослаштирилган бўлиши керак. Ушбу тамойилга риоя қилинмаганда мажмуанинг таркибига яна бир ёки бир нечта объектнинг қўшилиши машина мажмуасининг ишлаб чиқариш унумдорлиги, демак, қиймати ҳам шунга мувофиқ ортишини ҳосил қилмайди.

Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили турлича фойдаланилиши мумкин бўлган объект қийматини баҳолаш ундан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш шароитида бажарилишини талаб қилади. Машиналар, жиҳоз-ускуналар ва транспорт воситаларига нисбатан ушбу тамойилга кўра ҳар қандай машина унинг бевосита мақсадга кўра фойдаланиши, машинанинг вақти ва қувватига кўра тўлиқ юкланиши таъминланганлиги, унга техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш қоидаларига риоя қилиниши, нормал фойдаланиш режими тутиб турилиши, иш ходимлари тегишли малакасига эга бўлишини кўзда тутган ҳолда баҳоланиши керак. Кўп вазифали бўлган ва бир нечта қўллаш соҳасига эга бўлган объектлар баҳоланганда, ушбу тамойилга риоя қилиш юзасидан қийинчиликлар юзага келади. Масалан, трактор қурилиш майдончасида ҳам, қишлоқ хўжалик ишларида ҳам, саноат корхонасида ҳам қўлланиши мумкин. Тракторнинг ҳар бир қўлланиш соҳасидаги даромадлиги турлича, бунга мос ҳолда баҳоланадиган қиймати ҳам турлича бўлади. Тракторни баҳолаш учун асосий қўлланиш соҳаси сифатида баҳоловчи ушбу машинанинг функционал имкониятлари энг тўлиқ амалга ошадиган соҳани танлайди.

Учинчи гуруҳга **бозор муҳити билан бевосита боғлиқ бўлган тамойиллар** киради.

Объектнинг бозор талабларига мувофиқлиги тамойили. Битта объектнинг ўзи харидорларнинг (инвесторларнинг) ҳар хил тоифалари томонидан турлича баҳоланади. Масалан, қулай ва шинам енгил автомобиль шаҳарнинг шароитида нархи юқори бўлади, шу автомобилнинг ўзи қишлоқ аҳолиси учун, айниқса ёмон йўл шароитида унчалик қийматга эга бўлмайди. Агар маълум ҳудудда саноат корхоналари кўп бўлса, маҳаллий ҳудудий

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

бозордадастгоҳлар, пресс ва бошқа технологик машиналарга талаб юқори бўлади, демак, бу ускуналарнинг нархи ҳам паст бўлмайди. Ушбу тамойил туфайли, бозорнинг таҳлили, объектнинг бозор талабларига мувофиқлигини аниқлаш баҳоланадиган баҳолаш амалларининг мажбурий элементи бўлиши керак.

Мутаносиб нархларга асосан мўлжал олиш тамойили баҳолашда шунга ўхшаш товарларнинг мутаносиб нархлари ишлатилишини талаб қилади. Нархлаштириш назариясидан маълумки, нормал фаолият юритадиган бозорда нархлар барқарор бўлиб, талаб ва таклиф орасида мувофиқлик юзага келадиган мутаносиб даражасига интилади. Мутаносиб нархларни шунингдек келишилган, адолатли, сотувчилар учун ҳам, харидорлар учун ҳам бир хил фойдали бўлган нархлар деб аташ мумкин. Бу нархлар бўйича баҳолашда ҳисобланадиган қиймати ҳам адолатли қиймат бўлади.

Рақобат хусусиятини ҳисобга олиш тамойили шундан иборатки, товар бозорлари рақобатнинг хусусияти ва ҳолатига кўра, ҳамда монополлашув даражасига кўра жиддий фарқланиши мумкин. Рақобатнинг хусусияти нархлаштириш жараёнига таъсир этади. Чунончи, монополлашган бозорнинг шароитида нархлар одатда монополистнинг фойдасига ўзгариб бузилган бўлади, ва унинг фойдасининг катта қисмини ўз ичига олади. Эркин рақобат бозори шароитида маблағ киритиш даромадлиги тенглашади, нархлар орқали сотувларнинг рентабеллиги тахминан барқарор даражада тутиб турилади. Рақобат туфайли нархларнинг иқтисодий тузилиши барқарор ва шаффоф бўлади, бу эса қийматни баҳолашда харажат ёндашувидан фойдаланиш учун имконият очиб беради.

Қийматнинг ўзгариши (кўчувчанлиги) тамойили айнан бир объектнинг қиймати вақт давомида доимий бўлмаслиги омилини ҳисобга олишни талаб қилади. Давлатдаги умумиқтисодий инфляция, ҳамда айрим товар бозорларининг тузилмасидаги силжишлар нархларнинг, бунга мос ҳолда қийматнинг динамикасини келтириб чиқаради. Бундан ҳар бир қийматни баҳолашда ушбу баҳолашнинг санаси, яъни бундаги ҳолатига кўра қиймат аниқланган тақвим вақтининг пайти ҳақидаги кўрсатмани ўз ичига олиши лозимлигининг талаби келиб чиқади.

Машиналар, жиҳоз-ускуналар ва транспорт воситалари - мураккаб, кўп компонентли буюмлардир. Ушбу объектларнинг бозор қийматини баҳолашда нафақат юқорида санаб ўтилган умумиқтисодий тамойиллар, балки илмий тадқиқотларда умумэътироф этилган бошқа тамойиллар ва ёндашувлар қўлланади, уларнинг ичида **тизимли таҳлил қилиш, функционал ёндашув, статистик моделлаштириш ва ҳаётий циклининг тамойили** кабиларни қайд этиш мумкин.

Тизимли таҳлил баҳоланадиган объектни ўзаро боғлиқ ҳар хил турдаги элементлардан иборат бўлган ҳамда бошқа тизимлар (ташқи муҳит) билан алоқаларнинг кириш ва чиқиш нуқталарига эга бўлган мураккаб техник тизим сифатида кўриб чиқишни кўзда тутди. Тизимнинг интегратив хусусиятлари алоҳида хусусиятларига эга, ҳамда тизимга кирувчи элементлар хусусиятларининг алгебраик йиғиндисидан иборат бўлмайди. Тизимли таҳлил тизимнинг тузилмасини аниқлаш, элементлар орасида ва ташқи муҳит билан боғланишларини тадқиқ этиш, элементларнинг ва умуман тизимнинг кўрсаткичларини аниқлаш каби операцияларни ўз ичига олади.

Тизимли ёндашув объектнинг техник-иқтисодий кўрсаткичларини таҳлил қилишда ҳам қўлланиши мумкин. Бунда мажмуий кўрсаткич турли даражадаги хусусий кўрсаткичларнинг тизими сифатида кўриб чиқилади.

Функционал ёндашув шундан иборатки, ҳар қандай моддий объект маълум функцияларнинг ташувчиси сифатида қаралади. Функциялар фойдали ва фойдасиз бўлиши мумкин. Фойдасиз функцияларининг борлиги объектнинг асосиз қимматлашувига олиб келади. Бунда объектнинг қиймати унинг функцияларининг жамланма қиймати каби текширилади. Функционал ёндашувнинг тамойили қиймат таҳлили ва қиймат инжиниринги назариясининг заминида ётади (у Россияда функционал-қиймат таҳлили номи билан маълум).

Статистик моделлаштириш- математик статистиканинг назариясига таянадиган ва

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

баҳоловчига иқтисодий-математик корреляциявий моделларни барпо этиш учун асбобни берадиган методологиядир. Баҳолашда ҳам, нархлаштиришда ҳам, нархнинг машиналарнинг техник кўрсаткичларига боғлиқлигини моделлаштириш учун, ҳамда нарх трендларини барпо этиш учун корреляциявий-регрессион ва дисперсиявий таҳлил қилиш усуллари кенг тарқалган. Статистик моделлаштириш баҳолаш натижаларидаги хатоликларни таҳлил қилишга, кейинчалик қийматни ҳисоблашда ишлатиладиган харажатлар ва рентабелликнинг иқтисодий меъёрларини ишлаб чиқиш ва асослашга имкон беради.

Ҳаётий циклнинг тамойили объект ҳаётидаги барча босқичларнинг кўрсаткичларини тадқиқ этишни кўзда тутати: лойиҳалаштириш, ишлаб чиқариш, сотиш, фойдаланиш ва утиллаштириш. Ҳаётий циклнинг ҳар бир босқичида даромадлар ва харажатлар, яъни пул оқимлари баҳоланади ва таҳлил қилинади. Ҳаётий цикл назариясининг коидалари объект ишлашининг самарадорлигини баҳолаш, фойдали фойдаланиш муддатини (хизмат қилиш муддатини) прогнозлаш, объект эскиришининг (ейилишининг) даражасини баҳолаш, ва бошқалар каби амалий вазифаларни ҳал этишга ёрдам беради.

4.2. Кўчар мулк қийматини баҳолаш ёндашувлари ва усуллар тизими

Юқорида санаб ўтилган тамойиллар ва ёндашувларни бошқа фанлардан қийматни баҳолаш вазифаларини ҳал этиш учун жалб қилинган ёндашувлар деб қараш мумкин. Айни пайтда баҳолаш назарияси ва амалиётида учта туб асосий услубий ёндашув ишлаб чиқилган: қиёсий, харажат ва даромад ёндашуви.

Қиёсий ёндашув - баҳоланаётган объектни унга ўхшаш бўлган, улар юзасидан битимларнинг нархлари ҳақидаги маълумот мавжуд бўлган объектлар билан таққослашга асосланган объект қийматини баҳолаш усуллариининг жамулжамлигидир. Қиёсий ёндашув юқорида кўрсатилган ўрнини босиш тамойилдан келиб чиқади, унинг ёрдамида ҳосил қилинадиган қиймат кўпинча ўрнини босиш қиймати дейилади.

Қиёсий ёндашувнинг усуллари таққосланадиган объектларнинг фаол бозори мавжуд бўлганда айниқса самарали бўлади. Агар бозор маълумоти жуда кам бўлса, олди-сотди битимлари мунтазам бўлмаса, бозор ўта монополлашган бўлса, ушбу усуллар билан баҳолаш ишончсиз бўлади, баъзан эса мумкин бўлмайди.

Шунга қарамай, айнан қиёсий ёндашувнинг усуллари ҳақиқий бозор қиймати ҳақида тасаввур беради.

Қиёсий ёндашув баҳолаш амалиётида фойдаланишни чегараловчи қатор муҳим камчиликларга эга. Бундай ёндашувни қўллаш имконияти фаол молиявий бозорнинг мавжудлигига боғлиқ, чунки ушбу ёндашув амалда тузилган битим ҳақидаги маълумотлардан фойдаланишни назарда тутати. Унинг иккинчи шarti-бозорнинг очиқлиги ёки баҳолаш учун зарур бўлган молиявий ахборотнинг фойдаланиш учун қулайлиги. Баҳолаш мақсади, объекти ва муайян шартларига қараб қиёсий ёндашув кўчар мулкни баҳолашнинг учта асосий усулидан фойдаланишни назарда тутати:

- ўхшаш кўчар мулк усули;
- битимлар усули;
- тармоқ коэффициентлари усули.

Ўхшаш кўчар мулк усули ёки сармоя бозори усули кўчар мулк бозорида шаклланган нархлардан фойдаланишга асосланган. Кўчар мулк яқка турининг нархи қиёслаш учун база ҳисобланади.

Битимлар усули ёки сотувлар усули, умуман, корхона кўчар мулк мажмуасини сотиб олишга йўналтирилган. Бу ҳол корхона кўчар мулк мажмуасини баҳолашнинг ушбу усулини қўллашнинг энг оптимал соҳасини белгилаб беради.

Тармоқ коэффициентлари усули ёки тармоқ нисбатлари усули нарх ва маълум молиявий параметрлар ўртасидаги тавсия этилаётган нисбатлардан фойдаланишга асосланган. Тармоқ коэффициентлари махсус тадқиқот институтларининг корхоналарни

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

сотиш нарҳини ва уларнинг муҳим ишлаб чиқариш молиявий хусусиятларини узоқ статистик кузатишлар асосида ҳисоблаб чиқилади.

Кўчар мулк қийматини аниқлашда қиёсий ёндашувнинг моҳияти қуйидагилардан иборат:

- баҳоланаётган кўчар мулкга ўхшаш яқинда сотилган кўчар мулкни танлаш;
- сотиш нарҳи ва ўхшаш кўчар мулк бўйича қандайдир молиявий кўрсаткич ўртасидаги нисбатни ҳисоблаб чиқиш (мультипликаторларни аниқлаш);
- мультипликатор миқдорини баҳоланаётган кўчар мулкнинг ўша базавий молиявий кўрсаткичга қайта ҳисоблаш.

Харажат ёндашуви - объектнинг эскиришини ҳисобга олиб, уни тиклаш ёки ўрнини босиш учун зарур бўлган харажатларни аниқлашга асосланган объект қийматини баҳолаш усулларининг жамулжамлигидир. Объектни яратиш ва кейин уни сотиш юзасидан харажатлар - қийматни шакллантиришдаги жуда муҳим омилдир. Харажат ёндашувининг усуллари объектни яратишнинг эҳтимолий тўлиқ таннарҳини ҳамда ишлаб чиқарувчи ва сотувчи амалга оширадиган бошқа харажатларни мажбурий баҳолашни кўзда тутди. Агар очик бозорда амалда учрамайдиган ва индивидуал буюртмалар бўйича ишлаб чиқариладиган объектлар ҳақида гап борганда, бу усуллар бебаҳодир, бундай объектларга махсус ва бетакрор жиҳоз-ускуналар киради. Харажат ёндашуви билан баҳолашда, нарх барча амалга оширилган харажатларни қоплаши ва етарли фойда олиниши қоидаларидан келиб чиқиб, гўёки сотувчининг нарҳини (таклифни) шакллантириш жараёни моделлаштирилади. Харажат ёндашувининг усуллари шунга ўхшаш объектларнинг реал нархларидан эмас, ҳисобланган меъёрий харажатлардан ва меъёрий фойдадан келиб чиққанлиги сабабли, аслида улар соф бозор қийматини баҳолашни ҳосил қилмайди, балки «чекланган бозори бўлган объектнинг қийматини» беради. Харажат ёндашувининг усулларида шунингдек баҳоланадиган объектнинг эскириш даражасини баҳолаш ҳам муҳим ўрин тутди, бу эса аввалига олинадиган объектнинг такрорий ишлаб чиқариш ёки тиклаш қиймати эскиришни инобатга олмаслиги билан изоҳланади, ва фақат кейинги босқичида олинган қийматини баҳолаш объектнинг тўлиқ эскиришини ҳисобга олиб, камайтиради.

Харажат ёндашуви билан қийматни баҳолашнинг ишончлилиги баҳоланадиган объект кирадиган машинасозлик соҳасидан олинадиган иқтисодий маълумотнинг тўлиқлигига ва ҳаққонийлигига боғлиқ бўлади (соҳанинг маҳсулотига нархларнинг иқтисодий тузилмаси, сотувлар рентабеллигининг таркиб топган кўрсаткичлари, баъзи харажатлар меъёрлари ва ҳоказо).

Даромад ёндашуви - баҳолаш объектдан кутиладиган даромадларни аниқлашга асосланган объект қийматини баҳолаш усулларининг жамулжамлигидир. Даромад ёндашувининг нуқтаи назаридан баҳолашда, объектдан фойдали фойдаланиш муддати давомида ундан фойдаланишдан олинадиган бўлғуси даромадлар, объект қийматининг ҳозирги катталигини белгилайдиган асосий омил сифатида, диққат марказида туради. Объектнинг бир қатор фаолияти йиллари давомида ундан олинган жами даромадни ҳисоблашда, даромад ёндашувининг усуллари мураккаб фоизлар назариясидан маълум бўлган усуллардан фойдаланади.

Даромад ёндашувининг усуллари кутиш, ишлаб чиқариш омилларини ҳисобга олиш, энг яхши ва тўлиқ фойдаланиш, ҳисса киритиш каби юқорида тилга олинган тамойилларга таянади. Бу усулларнинг сўзсиз афзаллиги мажмуий, тизимли баҳолашнинг имкониятидир, айниқса корхонада айрим машиналарни эмас, ўзаро боғлиқ бўлган жиҳоз-ускуналарнинг бутун паркини ўз ичига оладиган бутун операцион мулкий мажмуани баҳолаш керак бўлганда.

Даромад ёндашувининг усулларини қўллаш, ушбу объект якуний маҳсулот ёки якуний хизматларни ишлаб чиқармайдиган ёки иқтисодий аҳамиятидан кўпроқ ижтимоий аҳамиятга эга бўлган ҳолатда, бевосита баҳоланадиган объектдан тушадиган соф даромадни баҳолаш қийин бўлган ҳолдаги чеклашга дуч келади.

Машиналар, жиҳоз-ускуналар ва транспорт воситаларининг ҳар хил турлари

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

қийматини баҳолашнинг амалий усуллари бир нечта ёндашувларнинг элементларини ўзида мужассамлантиради, уларни у ёки бу ёндашувга киритиш эса устувор белгисига кўра амалга оширилади. Масалан, таққослаш усули фақат қиёсий ёндашувнинг усулларида учрамайди, уни харажат ёндашувига киритиладиган бир турдаги объект усулида ҳам, даромад ёндашувига киритиладиган тенг самарали функционал аналог усулида ҳам аниқлаш мумкин.

Харажатларни ҳисоблаш мавжудлиги бу албатта харажат ёндашуви эканлигини билдирмайди. Даромад ёндашувидаги ҳеч бир усул соф даромадни аниқлаш зарур бўлганда харажатларни ҳисоблашсиз амалга оширилмайди, қиёсий ёндашувнинг намунавий усули - тўғридан-тўғри таққослаш усулида харажатларни ҳисоблашни аниқлаш мумкин, бунда соф харажат туридаги тузатишлар киритилади (транспорт, омбор, суғурта ва божхона операциялари учун харажатларда, кўшимча мосламаларни сотиб олиш харажатларида нархларнинг фарқини йўқотиш учун, ва ҳоказо).

Айни пайтда, ҳар бир ёндашувдан фойдаланиш айнан бир хил объектнинг қийматини турли нуқтаи назаридан баҳолашни ҳосил қилади. Шунинг учун учта ёндашувни (қиёсий, харажат ва даромад ёндашуви) қўллаган ҳолда қийматни ўзаро такрорий ҳисоблаш бажарилиши, ҳамда олинган баҳолашни мувофиқлаштириш талаби бир қатор баҳолаш стандартларида (ҳукумат томонидан тасдиқланган расмий стандартларда (МБМС), халқаро баҳолаш стандартларида (ХБС) стандартларида ва ҳоказо) қайд этилганлиги бежиз эмас. Бу талабга тўлиқ ҳажмида риоя этилиши баҳолаш ишларининг меҳнат сифими камида уч барабар ортишига олиб келади. Бу баҳолашнинг ишончлигини қанчалик ошириши масаласи ҳалигача очик қолмоқда. Ҳақиқатан, агар ушбу вазият учун ишончли ва адекват баҳолаш усули қўлланган бўлса, параллел ҳолда бошқа, аниқлиги камроқ бўлган усулни қўллаб, натижаларнинг ҳаққонийлигини ошириш мумкинми? Биз бунда натижаларни бундай мувофиқлаштириш туфайли кўшимча хатолик келтириб чиқармайми? Нима учун аниқликка эришиш учун фақат турлича ёндашувлардан келиб чиқадиган усуллардан фойдаланиш лозим бўлади? Бу масалалар анчадан бери баҳоловчиларни ҳаяжонлаштириради ва қизгин мунозараларига сабаб бўлади.

Турли ёндашувларни қўллашдан олинган натижаларни мувофиқлаштириш зарарлиги масаласининг жавобини нархлаштириш методологиясида излаш лозим. Баҳолаш назариясида баҳоланадиган бозор қиймати эркин, очик ва рақобатли бозорда энг эҳтимолий нарх сифатида тушунилади. Шундай қилиб, қийматни олдиндан башорат қилиш - аслида нархни башорат қилишдир. Шу муносабат билан, нархлаштиришнинг баъзи асосларига юзланамиз. Энг аввало, бозор нархлаштиришда битта товарнинг ўзига қўйиладиган нархнинг учта тури фарқлигини қайд этамиз: 1) сотувчининг белгиланган нархи, ёки таклиф нархи; 2) харидорнинг белгилайдиган нархи, ёки талаб нархи ва 3) реал амалга оширилган олди-сотди битимининг нархи.

Баҳоловчи аниқлашга интиладиган битимнинг эҳтимолий нархиталаб ва таклиф нархлари орасидаги муросали нархдир. Маълум бўлагн баҳолаш ёндашувлари асосан ёки талаб нархига, ёки таклиф нархига қаратилган бўлади. Ушбу муросани моделлаштириш учун, баҳоловчига турли ёндашувлар усуллари қўллаш ва олинган натижаларни мувофиқлаштириш йўли билан битимнинг эҳтимолий нархига, яъни бозор қийматига яқинлашишга тўғри келади.

Нархлаштиришда сотувчи фаол роль ўйнайди, у биринчи бўлиб сотиладиган товарнинг ўз нархини белгилайди. Сотувчининг (таклифнинг) нархи биринчи навбатда тўлиқ харажатларни қоплаш ва етарли фойда олиш асосида белгиланади. Сотувчи, албатта, унга яхши фойда келтирадиган юқори нархдан манфаатдор бўлади. Айни пайтда сотувчи битим амалга оширишдан манфаатдор бўлади. Нарх қанчалик юқори бўлса, олди-сотди амалга оширилишининг эҳтимоли шунчалик кам бўлади. Шу омил сабабли, сотувчи томонидан шунингдек нарх сотишнинг эҳтимоли етарлича юқори бўладиган қилиб белгиланади. Шунинг учун таклифнинг нархи кўпинча битимнинг нархига айланади.

Агар баҳоловчи харажат ёндашувининг бирор-бир усулидан фойдаланса, у ишлаб чиқарувчилардан ёки сотувчилардан олинган харажат меъёрлари ва ресурсларнинг нархлари

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

хақидаги иқтисодий маълумотдан фойдаланиб, беихтиёр ҳолда харажат нархлаштириш жараёнини такрорлаб амалга оширади ва пировардида харажат таклиф нарҳини ҳосил қилади. Бундай баҳолаш сабабли қиймат одатда ҳақиқий даражасидан юқори бўлиб чиқади, албатта, агар жалб қилинган бошланғич маълумотда жиддий хатоларга йўл қўйилмаган бўлса.

Агар баҳоловчи қиёсий ёндашув усулидан фойдаланса, олинадиган натижанинг «харажат руҳи» анча камроқ бўлади, лекин у барибир изсиз йўқолмайди. Бу эса баҳоловчи аналог товарларнинг ҳужжатли тасдиқланган нарх ахборотидан фойдаланиши билан боғлиқ бўлади. У бу маълумотни фирмаларнинг нарх каталогларидан ва прайс-рўйхатларидан олади, яъни у худди шу таклиф нархлари билан ишлайди. Пировардида, анча камроқ бўлса ҳам, натижасининг ҳақиқатдан юқорироқ бўлиши қолаверади.

Маълум ёндашувлар ичида талаб нарҳини прогноз қилишга тўғридан-тўғри йўлни фақат даромад ёндашуви бериши мумкин. Даромад ёндашувининг бирор-бир усули билан ҳисобланадиган қиймат - харидор (инвестор) ўзининг бугунги харажатларини сотиб олинадиган товарга эгалик қилишдан тушадиган бўлғуси даромадлар билан оқилона солиштиришга таяниб, рози бўла оладиган энг юқори чегаравий нархдир. Табиийки, харидор (инвестор) учун нарх қанчалик кам бўлса, шунчалик фойдали бўлади. Айни пайтда, нарх қанчалик кам бўлса, ушбу товарни сотиб олиш битимининг эҳтимоли ҳам шунчалик кам бўлади. Харидор ҳам, сотувчи каби, битимдан манфаатдор бўлишини ҳисобга олиб, у ўз нарҳининг озгина ортишига рози бўлиши мумкин. Баён этилган фикрлар умумий ҳолатда даромад ёндашувининг асосидаги баҳолаш ҳақиқий нархидан озгина камроқ натижани беради, деган хулоса қилишга имкон беради, албатта, агар бўлғуси даромадлар ва харажатларни ҳисоблашда бошланғич маълумотни танлашда хатоларга йўл қўйилмаган бўлса.

Даромад ёндашувидан фойдаланишда яна бир жиҳатни ҳисобга олиш лозим. Талабнинг нарҳи етарлича индивидуал бўлиб, ҳар бир харидорнинг айнан бир хил товар учун ўз нарҳи бўлиши мумкин. Бундан, муайян лойиҳа учун баҳоланадиган инвестицион қийматининг индивидуал бўлиши тушунарлидир. Шунинг учун, баҳоланадиган инвестицион қиймати энг эҳтимолий талабнинг нарҳига мос келиши учун, энг одатдаги, намунавий инвестицион лойиҳанинг шартлари учун баҳолашни бажариш лозим.

Юқорида баён этилган турли ёндашувлардан олинган баҳолашнинг натижаларини мувофиқлаштириш масаласига нисбатан фикрлар қуйидаги хулосаларга келишга имкон беради. Эҳтимолий бозор нарҳига энг яқин бўлган натижа қиёсий ёндашувнинг усуллари ёрдамида олинади. Бу натижанинг харажат ёки даромад ёндашувининг натижаси билан солиштириш унчалик кўп фойда бермайди. Лекин харажат ёки даромад ёндашувининг асосида бозор қийматини баҳолаш албатта бирор-бир бошқа ёндашув ёрдамида баҳолаш билан текширишга муҳтож бўлади.

4.3. Кўчар мулклар қийматини баҳолашнинг баланс қийматини узок муддатли индексация усули

Кўчар мулк объектнинг тўлиқ қийматини турли усуллар билан баҳолашда баланс қийматини узок муддатли индексация усули асосида объектнинг маълум баланс қийматини баҳолаш санаси учун тўлиқ (эскириш ҳисобга олинмаган ҳолда) қийматига қайта ҳисоблаш ётади. Бунинг устига агар объект қайта баҳоланмаган бўлса, баланс қиймати бошланғич қиймат сифатида ёки охириги қайта баҳолаш натижалари бўйича тўлиқ тикланиш қиймати сифатида олинади. Мазкур усул билан баҳолаш назарияси нуқтаи назаридан ишга туширишнинг тўлиқ қиймати қиймати олинади, чунки қўлланиладиган индексларнинг аксарияти биринчи навбатта фойдаланилган ресурслар учун харажатлар таъсири остида содир бўладиган нархлар динамикасини тавсифлайди.

Индексация усулида баҳолаш санаси учун ишга тушириш (тикланиш) тўлиқ қийматининг миқдори баланс (бошланғич ёки тикланиш) қийматини тузатиш индексига

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

кўпайтириш йўли билан олинади:

$$C = C_c \times I_{туз}$$

Бу ерда:

C_c – сотиб олиш вақти учун бошланғич (тикланиш) қиймати ёки охирига қайта баҳолаш;

$I_{туз}$ – тузатиш индекси (индекс дефлятор).

Эски баланс қиймати баҳолаш санаси учун харажатларнинг янги даражасига муносиб янги тўлиқ қийматга қайта ҳисоблаш узоқ муддатли индексация усулини ўзида намоён қилади, бунда индексация даври бирнеча йиллар билан ўлчанади ва базис нарх индекслари қўлланилади. Тузатиш индекси қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$I_{туз} = I(o.й.)б / I(o.й.)e$$

Бу ерда:

$I(o.й.)б$ - баҳолаш санаси учун базис нарх индекси (o-ой, й-йил.)

$I(o.й.)e$ - баланс қиймати амал қилиш санаси учун базис нарх индекси (o-ой, й-йил.)

Баҳолаш санаси учун базис нарх индекси қуйидагича ҳисобланади:

$$I(o.й.)б = I(12й-1)б + T(й)б * H(й)e$$

Бу ерда:

$I(12й-1)б$ – баҳолаш ўтказилаётган йилга нисбатан ўтган йилнинг 31 декабри учун базис нарх индекси;

$T(й)б$ – баҳолаш ўтказилаётган йилда базис индексининг ўртача ойлик ўсиши;

$H(й)e$ – баҳолаш санасида ой рақами.

Индексацияланган баланс қийматини ёзиш санаси учун базис нарх индекси:

$$I(o.й.)e = I(12й-1)e + T(й)e * H(й)e$$

Бу ерда:

$I(12й-1)e$ – баланс қиймати қайд қилинган йилга нисбатан ўтган йилнинг 31 декабри учун базис нарх индекси;

$T(й)e$ – баланс қиймати қайд қилинган йилда базис индексининг ўртача ойлик ўсиши;

$H(й)e$ – баланс қиймати амал қилиш санаси учун ой рақами.

Хулоса қилиб айтганда, бугунги кунда кўчар мулкни баҳолаш хизматлари бозорининг тўлиқ ривожланмаганлиги ҳамда баҳолаш фаолиятида бирқанча камчиликлар юзага келаётганлиги ҳеч кимга сир эмас. Бунда асосий камчилик етук мутахассисликга эга кадрларнинг етишмовчилиги тегишли баҳолаш стандартларнинг йўқлиги ҳисобланади. Ўзбекистон шароитида баҳолаш бошқа давлатларга нисбатан янги соҳа бўлганлиги боис ушбу касб билан шуғулланувчилар ҳали етарли даражада мутахассис бўлиб етишмаган. Ҳозирги кунда бу вазифага давлат томонидан эътибор берилиши, яъни ушбу соҳа бўйича етук билим ва кўникмаларга эга бўлган мутахассисларни тарбиялаб етиштиришга эътибор қаратилганлиги бундай муаммоларнинг келажакда ижобий ҳал этилишининг кафолати бўлиб ҳисобланади.

Бундан ташқари, бугунги кунда Ўзбекистон Республикасида машина- ускуналар ва транспорт воситаларининг ўз шароитимизга мослаштирилган таснифланиш стандартлари йўқлиги, яъни транспорт воситаларининг фақатгина Европа стандартларига асосланиб таснифланиши Ўзбекистон Республикасининг ўзига хос таснифлаш стандартларини яратишга эҳтиёж туғдиради. Республикада халқаро стандартлар асосида Ўзбекистон шароитларига мослаштирилган транспорт воситаларининг таснифланиши баҳоловчилар ишини анча энгиллаштирган бўлар эди.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Назорат саволлари

1. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг қандай тамойилларини биласиз?
2. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби нечта?
3. Яхшиланишларнинг техник ҳолати қандай баҳоланади?
4. Яхшиланишлар иқтисодий жиҳатдан қандай баҳоланади?
5. Яхшиланишлар ҳуқуқий жиҳатдан қандай баҳоланади?
6. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усулларини тавсифланг.
7. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усулларини тавсифланг.
8. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усулларини тавсифланг.
9. Кўчар мулклар қийматини баҳолашнинг баланс қийматини узоқ муддатли индексация усули тавсифланг.

5. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

МАЪРУЗА

РЕЖА:

5.1. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш ва лицензиялаш механизми

5.2. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш

5.3. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш

Таянч иборалар: кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолияти, баҳоловчи ташкилот, баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш, лицензия, лицензиялаш талаблари, лицензиялаш механизми, малака сертификати, малака талаби, баҳоловчи ёрдамчиси, юридик шахс, баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари, баҳолаш тўғрисида ҳисобот, кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежменти, кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетинг, режалаштириш, девелопмент, девелопер, лойиҳаларни бошқариш.

5.1. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш ва лицензиялаш механизми

Ҳозирги вақтда Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун, баъзи бир мулк объектлари бўйича МБМСларининг мавжуд эмаслигини (масалан: машина ва асбоб ускуналар, қимматбаҳо металллар, тошлар ва заргарлик буюмлари кабилар) ҳисобга олмаганда, зарур қонуний-ҳуқуқий база деярли шакллантирилган, уни фаол ривожлантириш учун иқтисодий рағбатлантириш воситалари яратилган, лицензиялар бериш тартиби ишлаб чиқилган ва сезиларли даражада соддалаштирилган.

Айни вақтда баҳоловчи ташкилотларнинг амалий фаолияти ўсиб бораётган замонавий талабларни қониқтирмаяпти. Баҳолаш ишлари бир қатор ҳолларда юзаки ва паст профессионал даражада ўтказилмоқда, хусусийлаштириладиган объектларнинг ҳақиқий қиймати ва кўрсатиладиган хизматларнинг сифати ҳолисона баҳоланиши учун баҳоловчи ташкилотларнинг зарур даражадаги масъулияти таъминлаб берилмаяпти.

«Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ЎзРнинг Қонунига мувофиқ ЎзР Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини таъминлаш соҳасида, баҳолаш ишларини тартибга солувчи стандартлар ва бошқа меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ҳамда татбиқ этиш, бажарилаётган баҳолаш ишларининг ҳолиселиги ва сифати устидан назорати ўрнатилган.

Баҳолаш фаолияти 01.07.2008 йилдан бошлаб фақат юридик шахслар томонидан амалга оширилади.

ЎзР Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сон қарорига мувофиқ «Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисида» Низом ишлаб чиқилди. Ушбу Низом «Баҳолаш фаолияти тўғрисида», «Фаолиятнинг айрим турларини лицензиялаш тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси қонунларига мувофиқ ишлаб чиқилган ҳамда баҳолаш фаолиятини амалга оширувчи ташкилотларнинг мақоми, вазифалари, ҳуқуқлари, мажбуриятлари ва жавобгарлигини белгилайди.

Мазкур Низомга мувофиқ:

- Баҳолаш фаолияти дейилганда баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини белгилашга йўналтирилган фаолияти тушунилади.

- Баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензияга, ўз номи ёзилган муҳрга, мустақил балансга, банкларда ҳисоб рақамларига эга бўлган юридик шахс ҳисобланади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- Баҳоловчининг малака сертификатиغا эга бўлган жисмоний шахс баҳоловчи ҳисобланади.

Агар баҳоловчи баҳоловчи ташкилотнинг штатида турса ёки баҳоловчи ташкилот у билан фуқаролик-ҳуқуқий шартнома тузган бўлса, у баҳоловчи ташкилот томонидан баҳолашни ўтказишга жалб этилиши мумкин.

Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида ЎЗР Конституциясига, ЎЗР қонунларига, ЎЗР Олий Мажлиси қарорлари ва бошқа ҳужжатларига, ЎЗР Президентининг фармонлари, қарорлари ва фармойишларига, ЎЗР Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари ва фармойишларига, бошқа норматив ҳужжатларга, шунингдек ушбу Низомга амал қилади.

ЎЗР ВМ томонидан ташкил этилган давлат унитар корхоналари ва муассасалари баҳолаш фаолиятини, агар баҳолаш фаолиятини амалга ошириш уларни ташкил этиш тўғрисидаги ҳужжатларда назарда тутилган бўлса, тегишли лицензия олмасдан амалга оширишга ҳақлидир. Ушбу қоида кўрсатиб ўтилган корхоналар ва муассасаларни лицензия талаблари ва шартларини, шунингдек фаолиятнинг лицензияланаётган турларини лицензиялаш билан боғлиқ бўлган, қонун ҳужжатларига мувофиқ қўйиладиган бошқа талабларни бажаришдан озод қилмайди.

Баҳоловчи ташкилотларнинг **асосий вазифалари** қуйидагилардир:

- баҳолаш объекти қийматини қонун ҳужжатларига мувофиқ белгилаш;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини таъминлаш;
- баҳоловчилар томонидан баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларига риоя этилишини назорат қилиш ва уларнинг касбий савиясини ошириш учун зарур шарт-шароитлар яратиш.

Баҳоловчи ташкилотлар қуйидаги **ҳуқуқларга** эга:

- баҳолаш методларини қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мустақил қўллаш;
- объектни баҳолашни амалга оширишда буюртмачидан ҳужжатлардан фойдаланишнинг таъминланишини талаб қилиш, ушбу баҳолаш учун зарур бўлган тушунтиришлар ва қўшимча маълумотлар олиш;
- учинчи шахслардан объектни баҳолаш учун зарур бўлган ахборотни сўраб олиш. Кўрсатиб ўтилган ахборотни беришнинг рад этилиши баҳолашнинг ҳаққонийлигига жиддий таъсир қилган тақдирда баҳоловчи буни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатади;
- баҳолашни амалга оширишда қатнашиш учун баҳоловчиларни ва бошқа мутахассисларни белгиланган тартибда жалб этиш;
- буюртмачи томонидан шартнома шартлари бузилган, баҳолаш объекти тўғрисидаги зарур ахборотнинг тақдим этилиши ёхуд шартномага мувофиқ иш шароитлари таъминланмаган ҳолларда баҳолашни амалга оширишни рад этиш;
- баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмаларига аъзо бўлиш;
- баҳолаш фаолияти билан боғлиқ бўлган профессионал хизматларнинг қуйидаги турларини кўрсатиш:
 - баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш;
 - инвестиция лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш;
 - баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва ахборот технологияларини жорий этиш;
 - баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини амалга ошириш ва уларнинг натижаларини оммалаштириш.

Баҳоловчи ташкилотлар томонидан ушбу Низомда назарда тутилмаган хизматлар кўрсатилишига йўл қўйилмайди.

Баҳоловчи ташкилотлар қонун ҳужжатларига ва баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатиш тўғрисидаги шартномага мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

Баҳоловчи ташкилотлар қуйидаги мажбуриятларга эга:

- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда лицензия талабларига ва қонун ҳужжатларида белгиланган шартларга риоя қилиш;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- баҳолаш ишларини амалга ошириш учун шартнома тузишдан олдин буюртмачи талабига кўра баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқи учун лицензияни, баҳоловчи (баҳоловчилар)нинг малака сертификатини кўрсатиш;
- баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган ҳолисона баҳолашга тўсқинлик қиладиган вазиятлар вужудга келганлиги оқибатида ўзининг баҳолашни амалга оширишда қатнаша олмадлиги тўғрисида буюртмачига хабар қилиш;
- буюртмачининг сўровига кўра баҳолаш фаолиятини регламентловчи қонун ҳужжатлари талаблари тўғрисидаги ахборотни тақдим этиш;
- баҳолаш давомида олинадиган ҳужжатларнинг сақланишини таъминлаш;
- мол-мулкни баҳолаш жараёнида аниқланган унинг мансабдор шахслари ва бошқа ходимлари томонидан зарар етказилиши, шунингдек қонунчиликнинг бузилиши ҳолатлари тўғрисида мулкдорга ва (ёки) буюртмачига хабар қилиш;
- амалга оширилган баҳолаш ишларининг натижалари бўйича баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботлар нусхаларининг баҳолаш ташкилотига уч йил мобайнида сақланишини таъминлаш;
- баҳолаш давомида буюртмачидан олинган ахборотнинг ошкор қилинмаслигини таъминлаш;
- баҳоловчиларнинг ҳар йили малака ошириш курсидан ўтишини таъминлаш;
- баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари сўровига кўра баҳоловчи ташкилотлар рейтингини баҳолаш учун ахборот тақдим этиш.

Баҳоловчи ташкилотлар қонун ҳужжатларига ва баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатиш тўғрисидаги шартномага мувофиқ бошқа мажбуриятлар ҳам олиши мумкин.

Баҳоловчилар назорат қилувчи ёки ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар томонидан ўтказиладиган текширишларда ва бошқа тадбирларда фақат баҳоловчи ташкилотлар билан назорат органлари ёки ҳуқуқни муҳофаза қилиш органлари ўртасида тузилган шартномалар асосидагина мутахассислар сифатида қатнашишлари мумкин.

Баҳоловчининг малака сертификати бериш тартибида **Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чоратадбирлари тўғрисида”ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарорига мувофиқ куйидаги ўзгаришлар содир бўлди.**

Давлат рақобат қўмитаси бир ҳафта муддатда илгари берилган баҳоловчи ташкилотларнинг лицензиялари ва баҳоловчиларнинг малака сертификатлари бўйича материалларни Марказга беради.

2018 йил 1 июлдан бошлаб Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш бўйича, имтиҳонларни муваффақиятли топширган тақдирда белгиланган намунадаги сертификатлар берилган ҳолда, махсус курслар ташкил этилади.

Бунда, баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш дастурлари Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази томонидан баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари таклифларини инobatга олган ҳолда тасдиқланиши белгилаб қўйилади.

Баҳоловчиларга тоифа беришнинг сертификатланган баҳоловчилар, иккинчи, биринчи ва олий тоифали баҳоловчиларни ўз ичига олувчи тизими амалиётга жорий этилади ҳамда баҳоловчиларга куйидаги асосий талаблар ўрнатилади:

- иккинчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги бир йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 15 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- биринчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги уч йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 25 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- олий тоифа - тоифа берилётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги беш йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 35 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги.

Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги бир ой муддатда Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги низомни ишлаб чиқади ва тасдиқлайди.

Юқоридагиларни ҳисобга олган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги томонидан 2018 йилнинг 13 августида “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги” Низом (Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигининг 2018 йил 11 июлдаги 215-сонли “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги буйруғига мувофиқ) ишлаб чиқилди ва тасдиқланди. Ушбу Низомда қуйидагилар келтирилган:

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 июндаги ПҚ-3764-сон «Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорига асосан баҳоловчиларга қуйидаги тоифалар берилади:

- сертификатланган баҳоловчи;
- иккинчи тоифали баҳоловчи;
- биринчи тоифали баҳоловчи;
- олий тоифали баҳоловчи.

Сертификатланган баҳоловчи тоифаси баҳоловчига малака сертификати берилётган вақтда Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази (бундан буён матнда Марказ деб юритилади) томонидан берилади.

Баҳоловчилар иккинчи, биринчи ва олий тоифалар олиш учун қуйидаги асосий талабларга жавоб беришлари лозим:

- иккинчи тоифага - тоифа берилётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги бир йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 15 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- биринчи тоифага - тоифа берилётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги уч йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 25 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги, шу жумладан бизнес бўйича;

- олий тоифа - тоифа берилётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги беш йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 35 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги, шу жумладан бизнес бўйича.

Баҳоловчиларга тоифа беришда қўшимча талаблар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ўрнатилади.

Мазкур Низомнинг 2-бандида белгиланган асосий талабларга жавоб берган баҳоловчиларга Марказ томонидан иккинчи, биринчи ва олий тоифалар берилади.

Баҳоловчи тегишли тоифани олиш учун Марказга қуйидаги ҳужжатларни илова қилган ҳолда ариза билан мурожаат қилади:

а) меҳнат дафтарчасидан нусха (баҳоловчи ташкилот томонидан аслига тўғрилиги тасдиқланган бўлиши лозим);

б) баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг нусхалари (баҳоловчи ташкилот томонидан аслига тўғрилиги тасдиқланган бўлиши лозим);

в) баҳоловчи малака сертификатининг нусхаси;

г) тоифа олиш бўйича ҳужжатларни кўриб чиқиш учун энг кам ойлик иш ҳақининг бир баравари миқдоридаги тўлов тўланганлигини тасдиқловчи ҳужжат.

Баҳоловчидан мазкур бандда назарда тутилмаган ҳужжатларни тақдим этилишини

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

талаб қилишга йўл қўйилмайди. Хужжатлар баҳоловчи томонидан Марказга бевосита ёхуд уларнинг олинганлиги тўғрисидаги билдиришнома билан бирга почта алоқаси воситаси ёки электрон почта орқали етказиб берилади.

Хужжатлар Марказнинг масъул шахси томонидан рўйхат бўйича қабул қилинади, рўйхатнинг нусхаси хужжатлар қабул қилиб олинган сана тўғрисида белги қўйилган ҳолда ариза берувчига юборилади (топширилади).

Нотўғри маълумотлар тақдим этилганлиги учун баҳоловчи қонун хужжатларига мувофиқ жавобгар бўлади. Марказ ариза келиб тушган кундан бошлаб уч иш кун мобайнида баҳоловчининг хужжатларини тоифа бериш махсус комиссияга (бундан буён матнда комиссия деб юритилади) йўллаш учун қарор қабул қилади.

Баҳоловчи томонидан тақдим этилган аризага баҳоловчини тегишли тоифа учун мазкур Низомнинг 2-бандида белгиланган талабларга жавоб беришини тасдиқловчи хужжатлар илова қилинмаган бўлса, баҳоловчининг аризаси ва унга илова қилинган хужжатлар Марказ томонидан баҳоловчига камчиликларни бартараф этиш учун қайтарилади. Марказ томонидан ариза қайтарилишининг аниқ сабаблари кўрсатилган ёзма хабарнома баҳоловчига икки иш куни ичида юборилади.

Аризаси қайтарилган баҳоловчи, қайтариш учун асос бўлган камчиликларни бартараф этганидан сўнг мазкур Низомда белгиланган тартибда Марказга қайта мурожаат қилишга ҳақли.

Баҳоловчиларга тоифа бериш

Баҳоловчиларга тегишли тоифани бериш Агентлик директорининг буйруғи билан тасдиқланадиган камида 5 нафар аъзодан иборат комиссия томонидан амалга оширилади.

Марказ комиссиянинг ишчи органи вазифасини бажаради.

Комиссия таркиби Агентлик, Марказ, баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар бирлашмалари вакилларида ташкил топади.

Тоифа олиш учун талабгор бўлган баҳоловчи комиссия йиғилиши ўтказиладиган сана, вақт ва жой ҳақида комиссия йиғилиши ўтказиладиган кундан камида ўн кун олдин Марказ томонидан хабардор қилинади.

Комиссия йиғилишлари ўтказиш жараёнларининг шаффофлиги ва холислигини таъминлаш мақсадида комиссия йиғилишлари ўтказиш жараёнлари узлуксиз равишда видеоёзувга туширилади.

Комиссиянинг йиғилишлари ҳар икки ойда камида бир мартаба ўтказилади. Комиссия йиғилиши унинг аъзоларининг камида учдан икки қисми иштирок этган тақдирда ваколатли ҳисобланади.

Комиссия йиғилишлари комиссия таркибини эълон қилиш ва тоифа олишга талабгор бўлган баҳоловчи фаолияти билан таништиришдан бошланади.

Комиссия йиғилишида талабгор томонидан тегишли тоифани олиш учун тақдим этилган хужжатлар ўрганилади, баҳоловчи томонидан турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича тузилган баҳолаш ҳисоботлари таҳлил қилинади ва комиссия томонидан баҳоловчига тоифа бериш ёки тоифа беришни рад этиш ҳақида қарор қабул қилинади.

Қабул қилинган қарор баённома шаклида расмийлаштирилади.

Баҳоловчи мазкур Низомнинг 2-бандида белгиланган талабларга жавоб берган тақдирда, комиссия томонидан баҳоловчига тегишли тоифани бериш тўғрисида қарор қабул қилинади.

Комиссия томонидан рад этиш тўғрисида қарор қабул қилинган тақдирда, комиссия баҳоловчига ёзма равишда сўралган тоифани беришда рад этилганлиги сабабларини кўрсатган ҳолда хабар беради.

Комиссиянинг қарори баҳоловчининг малака сертификатига тегишли ўзгартиришларни киритишга асос бўлади.

Комиссия томонидан баҳоловчига тоифа беришни рад этиш тўғрисидаги қарор қуйидаги ҳолларда қабул қилинади:

а) баҳоловчи тоифа учун белгиланган талабларга жавоб бермас;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

б) баҳоловчининг тоифа учун белгиланган талабларга жавоб беришини тасдиқловчи ҳужжатларидаги маълумотлар нотўғри ёки ҳақиқатга тўғри келмаслиги аниқланса.

Комиссия томонидан қарор баҳоловчи иштирокисиз, очиқ овоз бериш орқали кўпчилик овоз билан қабул қилинади. Овозлар тенг бўлган тақдирда комиссия раиси овози ҳал қилувчи ҳисобланади.

Комиссия раиси ва аъзолари овоз беришда бетараф қолиш ҳуқуқига эга эмаслар. Комиссия раиси энг охирида овоз беради.

Баҳоловчи томонидан сўралган тоифани бериш рад этилганда, баҳоловчи мазкур Низомга мувофиқ ҳужжатларни қайта тақдим этишга ҳақли.

Баҳоловчининг малака сертификатига ўзгартиришлар киритиш учун, баҳоловчи Марказга малака сертификатни қайта расмийлаштириш ҳақида ариза беради, бунда малака сертификатини асл нусхасини ва комиссия котибининг имзоси билан тасдиқланган тоифани бериш ҳақидаги комиссиянинг қарор нусхасини илова қилади.

Тоифани тасдиқлаш тартиби

Баҳоловчига нисбатан бир неча бор асосланган шикоятлар келиб тушган тақдирда, баҳоловчига тоифа берилган кундан бошлаб бир йилдан сўнг Марказ тоифани тасдиқлаш жараёнини амалга ошириши мумкин, сертификатланган баҳоловчи тоифаси бундан мустасно.

Тоифани тасдиқлаш жараёни, баҳоловчини фаолияти ҳақида баҳоловчи ташкилотлардан, жамоат ташкилотларидан ҳамда бошқа жисмоний ва юридик шахслардан, баҳоловчини фаолияти натижалари ва сифати бўйича, шунингдек унинг баҳолов фаолиятини ривожлантириш ва такомиллаштириш, баҳолов ҳисоботи сифатини ошириш тўғрисидаги маълумотларни йиғиш ва уларни таҳлил қилишдан иборат бўлади.

Марказ томонидан баҳоловчининг амалдаги тоифасига мувофиқлиги тўғрисида шубҳа туғдирувчи маълумотлар аниқланган тақдирда, Марказ комиссияга баҳоловчини тоифасини қайта кўриб чиқиш тўғрисида ҳужжатларни юборишга ҳақли.

Баҳоловчини тоифасини қайта кўриб чиқиш бўйича ҳужжатларни кўриб чиқиш, комиссия томонидан тоифани бериш юзасидан баҳоловчининг аризасини кўриб чиқиш тартибига асосан амалга оширилади. Тоифаси пасайтирилган баҳоловчи, бир йилдан сўнг тоифасини тиклаш юзасидан комиссияга мурожаат этишга ҳақли.

Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини ташкил этиш

Баҳоловчи ташкилотлар ўз фаолиятида мустақилдир ва ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин, очиқ акциядорлик ташкилоти бундан мустасно. Баҳоловчи (баҳоловчилар) фақат битта баҳоловчи ташкилотнинг муассиси бўлиши мумкин.

ПҚ-3764-сонли Қарорига мувофиқ баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини лицензиялаш бўйича қуйидаги ўзгаришлар содир бўлди.

Баҳоланган хизматлари бозорини янада ривожлантириш, баҳоловчиларнинг профессионаллик даражаси ва кўрсатилаётган хизматлар сифатини ошириш, мазкур соҳада бажариладиган ишларнинг ҳолислиги ва сифати устидан назоратни кучайтириш мақсадида:

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси (кейинги ўринларда Давлат рақобат қўмитаси деб юритилади), Молия вазирлиги ва Иқтисодиёт вазирлигининг қуйидагиларни назарда тутувчи таклифлари маъқуллансин:

а) баҳоланган фаолиятини лицензиялаш ва баҳоланган ташкилотлари устав капитали (устав жамғармаси)нинг энг кам миқдорига бўлган талабни бекор қилиш;

б) баҳоловчи ташкилотларни Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги қошидаги Аккредитация марказида (кейинги ўринларда - Марказ) аккредитация қилиш тартиб-таомилларини жорий қилиш;

в) Давлат рақобат қўмитасининг:

баҳоловчининг малака сертификатини бериш функциясини - Корпоратив бошқарув

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

илмий-таълим марказига;

мулкни баҳолашнинг янги стандартларини тасдиқлаш, шунингдек, амалдаги мулкни баҳолаш стандартларига ўзгартириш, қўшимчалар киритиш ва ўз кучини йўқотган деб топиш функциясини - Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигига ўтказиш.

2. Давлат рақобат қўмитаси бир ҳафта муддатда илгари берилган баҳоловчи ташкилотларнинг лицензиялари ва баҳоловчиларнинг малака сертификатлари бўйича материалларни Марказга берсин.

3. 2018 йил 1 июлдан бошлаб Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш бўйича, имтиҳонларни муваффақиятли топширган тақдирда белгиланган намунадаги сертификатлар берилган ҳолда, махсус курслар ташкил этилсин.

4. Белгилаб қўйилсинки:

баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш дастурлари Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази томонидан баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари таклифларини инобатга олган ҳолда тасдиқланади;

баҳоловчи ташкилотларнинг илгари берилган лицензиялари амал қилиш муддати 2019 йил 1 январдан тугатилади;

Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида ҳар йили малака ошириш курсларини ўтаган тақдирда баҳоловчиларнинг илгари берилган малака сертификатлари амал қилиш муддати тугагунига қадар уларни қайта расмийлаштириш талаб этилмайди.

5. Белгилансинки, баҳоловчи ташкилотнинг жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси амал қилиши даврида суғурта ҳодисаси содир бўлган тақдирда суғурталовчининг суғурта қопламаси тўловини амалга ошириши юзасидан мажбурияти бўйича суғурта пули:

кўчар мулкни баҳолаш учун, қимматли қоғозлар, улушлар, интеллектуал мулк объектлари ва бошқа номоддий активлар бундан мустасно - энг кам иш ҳақининг 2 000 бараваридан;

кўчмас мулкни баҳолаш учун, мулкний комплекс сифатидаги корхона бундан мустасно - энг кам иш ҳақининг 2 500 бараваридан;

бизнесни (мулкний комплекс сифатидаги корхонани, барча турдаги моддий ва номоддий активларни) баҳолаш учун - энг кам иш ҳақининг 3 000 бараваридан кам бўлмаслиги керак.

Мазкур Қарорга мувофиқ қуйидаги белгилаб қўйилди:

- баҳоловчи ташкилот устав капитали (устав жамғармаси)нинг камида 51 фоизи мазкур баҳоловчи ташкилотнинг битта ёки бир нечта штатдаги баҳоловчисига тегишли бўлиши лозим;

- 2019 йил 1 январидан бошлаб баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари фақат биринчи ёки олий тоифадаги баҳоловчи бўлиши мумкин;

- баҳоловчи, агар у бошқа баҳоловчи ташкилот штатида турган бўлса, баҳоловчи ташкилот томонидан фуқаролик-ҳуқуқий шартнома асосида баҳолаш ишларини олиб боришга жалб қилина олмайди;

- буюртмачи ёки бошқа шахсларнинг, агар бу баҳолаш натижасининг ишончлилигига салбий таъсир кўрсатиши мумкин бўлса, баҳоловчининг фаолиятига аралашувига, жумладан, баҳолаш объектини баҳолашда аниқланиши ёки таърифланиши лозим бўлган масалалар доирасини чеклашга йўл қўйилмайди;

- баҳоловчи объектив баҳолашни олиб боришга монелик қиладиган ҳолатлар юзага келганлиги оқибатида баҳолашни ўтказишда иштирок эта олмаслиги ҳақида буюртмачига ёки меҳнат шартномасини тузган баҳолаш ташкилотига маълумот бериши шарт;

- баҳолаш объектини баҳолашни ўтказганлиги учун баҳоловчига тўланадиган ҳақ миқдори баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдорига боғлиқ бўла олмайди;

- баҳолаш ҳақида ҳисоботнинг ҳаққонийлигини экспертиза қилиш учун фақат

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

биринчи ёки олий тоифа баҳоловчилар жалб этилиши мумкин.

Аффилиланган шахс бўлган баҳоловчи ташкилот ёки баҳоловчи томонидан баҳолаш ҳақида ҳисоботлар ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш тақиқлансин, бундай шахслар деб қуйидагилар тан олинади:

- баҳолашни олиб борган баҳоловчи ташкилот мулкдори, муассиси (иштирокчиси), кредитори, суғурталовчиси, баҳоловчиси;
 - буюртмачининг мулкдори, муассиси (иштирокчиси, акциядори), кредитори, ишчиси;
 - баҳолаш объектига нисбатан мулкый манфаатга эга бўлган ёки мазкур бандда кўрсатилган шахслар билан яқин қариндош ёки қуда-анда бўлган шахс;
 - буюртмачи ёки баҳолашни олиб борган баҳоловчи ташкилот кузатув кенгашининг аъзоси, директор ёки бошқарув аъзоси ваколатларини амалга оширадиган шахс;
 - устав жамғармаси (устав капитали)да баҳолашни олиб борган баҳоловчи ёки баҳоловчи ташкилот улуши бўлган юридик шахс;
- қонунчиликда назарда тутилган бошқа шахслар.

Баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилишини тўхтатиб туриш, тўхтатиш ва уни бекор қилиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

Баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилишини белгиланган тартибда тўхтатиш учун асос берадиган лицензия талаблари ва шартларини бир марта қўпол равишда бузишга қуйидагилар киради:

- баҳолаш тўғрисида мулкдорга ва (ёки) буюртмачига моддий зарар етказилишига сабаб бўлган нотўғри ҳисобот тузиш;
- нотўғри эксперт хулосаси тузиш;
- баҳолаш ишларини ўтказишда олинган махфий ахборотни мулкдор ёки баҳолаш буюртмачисининг рухсатисиз ошкор қилиш, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно;
- баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолаш фаолиятини амалга оширишда мустақилликни таъминламаслик;
- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг мавжуд эмаслиги;
- фаолиятнинг Низомда назарда тутилмаган турларини амалга ошириш.

Баҳоловчилар малака сертификатларининг амал қилишини тўхтатиш ва уларни бекор қилиш

Қуйидагилар баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишини тўхтатиш учун асос ҳисобланади:

- баҳоловчининг аризаси;
- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда қонун ҳужжатлари талабларини мунтазам ёки бир марта қўпол равишда бузиш;
- баҳолаш давомида олинган маълумотларни мулкдор ёки баҳолаш буюртмачисининг рухсатисиз баҳоловчи томонидан учинчи шахсларга бериш, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно;
- молия-хўжалик муносабатлари соҳасида муайян лавозимни эгаллаш ёки муайян фаолият билан шуғулланиш ҳуқуқидан маҳрум қилиш тарзидаги жазони назарда тутувчи қонуний кучга кирган суд ҳукми;
- фуқарони белгиланган тартибда муомалага лаёқатсиз ёки муомалага лаёқати чекланган деб эътироф этиш тўғрисидаги суд қарори.

Баҳоловчи малака сертификатининг амал қилиши уни тўхтатиш тўғрисидаги қарор қабул қилинган санадан бошлаб тўхтатилади.

Баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилиши қонун ҳужжатларида назарда тутилган йўл қўйилган қонун бузилишлари учун тўхтатилган тақдирда лицензиянинг амал қилишини тўхтатиш тўғрисида қарор қабул қилинган санадан бошлаб баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилиши тўхтатилишига сабабчи бўлган қонун бузилишларига йўл қўйган раҳбар ва баҳоловчи малака сертификатларининг амал қилиши тўхтатилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Баҳолаш фаолиятини амалга оширишда баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишини белгиланган тартибда тўхтатиш учун асос берадиган қонун ҳужжатлари талабларининг бир марта қўпол равишда бузилишига қуйидагилар қиради:

- баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолашни амалга оширишда мустақилликни таъминламаслик;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни ва эксперт хулосасини нотўғри тузиш;
- баҳолаш ишларини ўтказишда олинган махфий ахборотни мулкдор ёки баҳолаш буюртмачисининг рухсатсиз ошкор қилиш, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно;
- баҳоловчининг назорат ёки ҳуқуқни муҳофаза қилиш органлари томонидан ўтказиладиган текширишларда ва бошқа тадбирларда ўзи штатида турадиган ёки фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузган баҳоловчи ташкилотнинг тегишли рухсатномасиз (буйруғисиз) мутахассис сифатида қатнашиши.

Баҳоловчининг малака сертификати қуйидаги ҳолларда бекор қилинади:

- махсус ваколатли давлат органининг малака сертификати бериш тўғрисидаги қарорининг ноқонунийлиги суд томонидан эътироф этилганда;
- сертификат қалбаки ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда олинганда.

Малака сертификатини бекор қилиш тўғрисидаги қарор баҳоловчининг малака сертификати берилган санадан бошлаб амал қилади.

Қонун ҳужжатларини бузганлик учун малака сертификатлари бекор қилинган ёки уларнинг амал қилиши тўхтатилган баҳоловчилар малака сертификатининг амал қилиши тўхтатилган вақтдан бошлаб уч йил мобайнида малака сертификатини такроран олиш учун имтиҳонга қўйилмайди.

Баҳоловчининг малака сертификатини бекор қилиш ёки унинг амал қилишини тўхтатиш тўғрисидаги қарор асосланган бўлиши ва оммавий ахборот воситаларида эълон қилиниши керак.

Махсус ваколатли давлат органининг баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишини тўхтатиш ёки уни бекор қилиш тўғрисидаги қарори юзасидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда судга шикоят қилиниши мумкин.

Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчиларнинг жавобгарлиги

Баҳоловчи ташкилотлар баҳолаш тўғрисида нотўғри ҳисобот тузиш оқибатида буюртмачига зарар етказганлиги учун унинг олдида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавоб берадилар.

Баҳолашни сифатли ёки зарур даражада ўтказмаганлик натижасида баҳолаш ишлари буюртмачисига етказилган зарар, шу жумладан бой берилган фойда баҳоловчи ташкилотдан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ундириб олинади.

Баҳоловчи баҳолашни сифатсиз ўтказганлик, тижорат сирини ошкор қилганлик ва баҳоловчи ташкилот учун зарар келтирган бошқа хатти-ҳаракатлари натижасида етказилган зарар учун баҳоловчи ташкилот олдида қонун ҳужжатларига мувофиқ жавоб беради.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот маълумотларининг баҳолилиги

Зарурат бўлганда, баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботи ҳаққонийлигини текшириш учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолаш тўғрисидаги мазкур ҳисобот шартнома асосида бошқа баҳоловчи ташкилот томонидан экспертизадан ўтказилиши мумкин.

Экспертизани ўтказган баҳоловчи ташкилот баҳолаш объектининг мавжуд қийматини баҳолаш тўғрисидаги мазкур ҳисоботнинг ҳаққонийлиги юзасидан такрорий баҳолашни (ўз баҳолашини) амалга оширмасдан ва ўз хулосасини чиқармасдан ўзининг ҳолисона мулоҳазасини билдиради.

Ушбу баҳолашни ўтказган баҳоловчи ташкилотнинг мазкур баҳоловчи ташкилот томонидан бажарилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни экспертизадан ўтказишга жалб этилишига йўл қўйилмайди.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни экспертизадан ўтказишнинг буюртмачиси олинган

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

хулосага рози бўлмаган тақдирда ушбу баҳс суд томонидан кўриб чиқилади.

Баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича материалларни экспертизадан ўтказиш учун баҳсли вазиятларда суд органларининг сўровномаларига кўра, белгиланган тартибда эксперт комиссияси тузилади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ва баҳолаш тўғрисидаги мазкур ҳисобот юзасидан баҳоловчи ташкилот экспертизаси хулосасининг ишончилигини аниқлаш учун баҳолаш материалларини экспертизадан ўтказиш бўйича эксперт комиссияси хулосаси фақат суд сўровномасига кўра, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қабул қилинади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот суд томонидан ҳаққоний эмас деб эътироф этилган тақдирда суд баҳолаш материалларини экспертизадан ўтказиш бўйича эксперт комиссиясидан баҳолаш объекти қиймати тўғрисидаги хулосани талаб қилишга ҳақлидир.

Баҳоловчи ташкилотлар томонидан лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини назорат қилиш

Баҳоловчи ташкилотлар томонидан лицензия талаб ва шартларига риоя этилишини текшириш Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиха бошқаруви миллий агентлиги томонидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳар уч йилда кўпи билан бир марта ўтказилади.

Баҳоловчи ташкилотларни қайта ташкил этиш ва тугатиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

5.2. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш

Тадбиркорлик фаолиятининг махсус тури сифатида кўчар мулкни бошқариш қуйидагича талқин қилиниши мумкин:

- мулк объектларига бўлган мулк ҳуқуқларга нисбатан қарорлар қабул қилиш ва ҳужжатларни расмийлаштириш;
- шахсий эҳтиёжларни қондириш ёки тижорат мақсадида фойдаланиш учун аниқ турдаги объектни унинг эксплуатация жараёнида бошқариш;
- қўйилган мақсадларга эришиш учун кўчар мулкка исталган бир маротабалик мақсадли ташкилий таъсир кўрсатиш;
- маълум ижтимоий-иқтисодий натижаларга эришиш учун бошқариш функцияларини амалга ошириш жараёни;
- ўзгарувчан шароитларда иқтисодий-иқтисодий барқарорлаштириш ва самарали ривожлантириш мақсадида давлатнинг ваколатли органлари томонидан амалга ошириладиган қонунчилик ва ижро этиш регламенти ҳамда кўчар мулк муносабатларининг барча иштирокчиларининг ҳатти-ҳаракатларини назорат қилиш тизими.

Бошқариш – оддий риэлторлик операцияларига қараганда кўчар мулк билан ишлашнинг юқори даражаси ҳисобланади.

Кўчар мулк объектларини бошқарувчи фуқаролик ҳуқуқи, молиявий менежмент, инвестицион-техник ва технологик таҳлил, инвестицион-техник ва технологик лойиҳаларни бошқаришнинг назарияси ва амалиёти кабилар бўйича билимларга эга бўлиши керак.

Тадбиркорлик соҳасида кўчар мулк объектларини бошқариш – бу таваккалчиликка асосланган, мулкдор топшириғига биноан унинг ўз кўчар мулкига эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқларини амалга оширишдан даромад олиш фаолиятидир.

Кўчар мулк объектларини бошқарувчи – кўчар мулк эгаси билан шартнома асосида ва унинг манфаатлари доирасида маълум вақт мобайнида, ўз номидан ушбу объект билан исталган юридик ва аниқ ҳаракатларни (агар қонун ёки шартнома билан тўғридан-тўғри таъқиқланмаган бўлса) амалга оширадиган жисмоний ёки юридик шахс.

Брокер – бу бевосита мижозлар билан ишлайдиган ва улар билан юридик шахс номидан ёки индивидуал тадбиркор сифатида, ҳамда кўчар мулк объектларига бўлган

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузадиган жисмоний шахс.

Агент – бу бевосита мижозлар билан ишлайдиган ва брокер томонидан мижозлар билан кўчар мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузишга зарур бўладиган барча тайёргарлик ишларини олиб борадиган жисмоний шахс.

Кўчар мулк объектларини бошқариш улар билан олиб бориладиган барча фаолият турларини камраб олади: ишлаб чиқиш, инвестициялаш, эгалик қилиш ва фойдаланиш, воситачилик, гаров ва ҳ.к.

Бошқарув объектлари бўлиб турли хил қўлланиш соҳаларига тегишли машина ва асбоб ускуналар, транспорт воситалари, техник-технологик объектлар ва бошқалар ҳисобланади.

Бошқарув субъектлари - кўчар мулк муносабатларининг барча иштирокчилари бўлиб, уларга: мулкдорлар, фойдаланувчилар, ижарачилар, инвесторлар, ваколатли давлат органлари ва бизнес ташкилотлари киради.

Кўчар мулк объектларини бошқариш ташқи ва ички бўлиши мумкин. **Ички бошқарув** – кўчар мулк бозори иштирокчиси бўлган ҳар бир ташкилот фаолиятини унинг меъёрий ҳужжатлари (устави, қоидалари, қонунлари, қўлланмалари) билан тартибга солишдир.

Ташқи бошқарув давлат ва унинг ваколатли органлари, ҳамда халқаро келишувлар томонидан кўчар мулк бозори иштирокчиси бўлган ташкилотлар ҳаракатларининг меъёр ва қоидаларини белгиланишидир.

Кўчар мулк объектларини бошқаришни амалга оширувчи субъектлар томонидан бошқаришнинг тўртта тури ажратиб кўрсатилган:

- бажариладиган вазифаларга мувофиқ равишда турли хил давлат органлари ва ташкилотлари томонидан республика, вилоят ва муниципал даражаларда кўчар мулк бозорининг давлат томонидан тартибга солиниши;

- профессионал иштирокчилар ва уларнинг бирлашмалари – баҳоловчилар ассоциацияси томонидан кўчар мулк бозорининг тартибга солиниши;

- жамоат таъсири – турли кўчар мулк объектлари билан операцияларга нисбатан жамият кенг қатламининг реакцияси (мисол учун, давлат мулкни кўпонли хусусийлаштириш жараёнининг ҳамма томонидан рад этилиши), жамоат таъсири кўп ҳолларда меъёрий ҳужжатлар, қонунлар ва ҳ.к.лар қабул қилинишига асос бўлади;

- аниқ кўчар мулк объектини бошқариш.

Кўчар мулкни яратиш ва бошқариш режалаштириш жараёнидан бошланади. Режалаштириш жараёни деталлаштириш, амалга ошириш муддатлари кабилар бўйича турларга бўлинади (5.2.1. ва 5.2.2-расмлар).

Кўчар мулк объектларини бошқариш жараёнида қуйидаги вазифалар амалга оширилади:

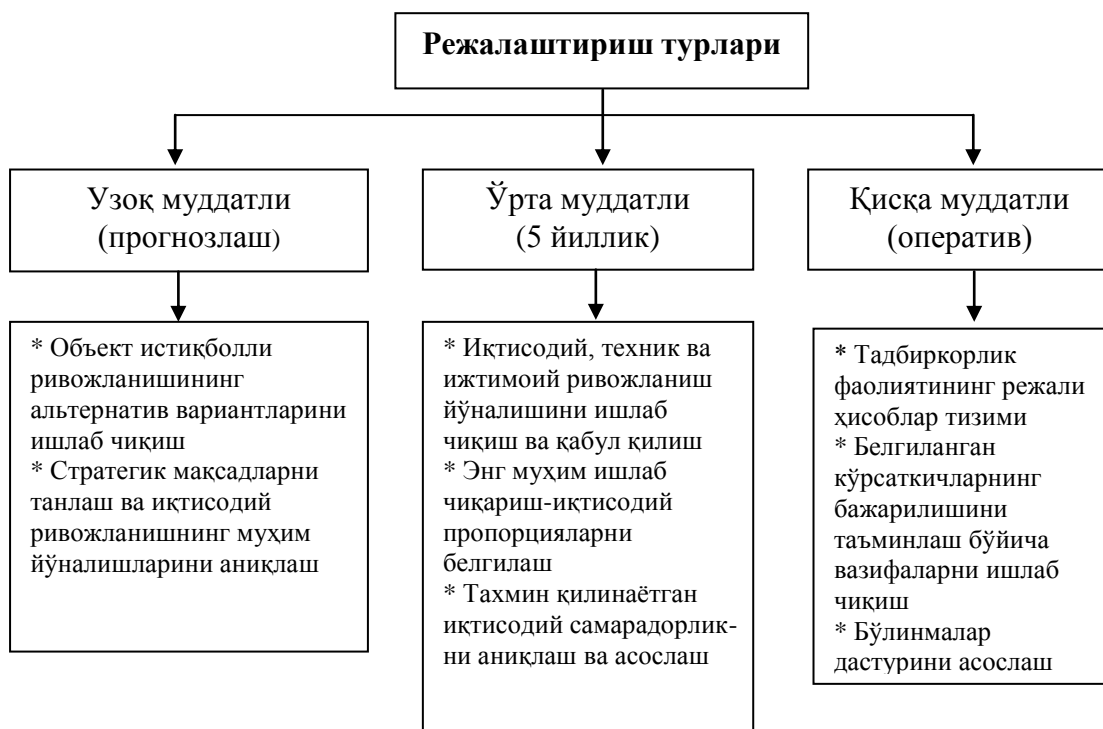
- прогнозлаш, мақсадни белгилаш ва уларга эришиш стратегиясини танлаш;
- режалаштириш ва лойиҳалаш;
- рўйхатдан ўтказиш, баҳолаш ва ҳисобга олиш;
- эксплуатация ва солиққа тортиш;
- назорат ва тасарруф этиш, режани тўғрилаш.

Кўчар мулкни бошқаришнинг концептуал умумлаштирувчи схемаси 5.2.3-расмда кўрсатилган.

Тадбиркорликнинг исталган бошқа соҳасида бўлгани каби кўчар мулкни бошқаришда ҳам ўзига хос аниқ шакллантирилган мақсадлар мавжуд бўлиб, улар:

- исталган бошқарув ҳаракатининг бошланғич нуқтаси;
- тадбиркорлик фаолияти натижаларини баҳолаш мезонини яратишнинг асоси;
- муаммолар - кўзланган ва эришилган ҳолатнинг мос келмаслиги ва янги ечимларни ишлаб чиқишнинг асоси бўлиб хизмат қилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ



5.2.1-расм. Тадбиркорлик тизимида режалаштириш.

Шахсий ёки жамоат эҳтиёжларини қондириш ёки тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш учун кўчар мулк объектлари мулк сифатида сотиб олинади.

Бошқарув мақсадлари қуйидаги ҳолатларда ўзгариши мумкин:

1. Мақсадларни улар бутунлай оқланганда ёки эришилган натижа кераксиз бўлиб чиққанда аввалги вақтда амалга ошириш;

2. Ташқи муҳитнинг ўзгариши – сиёсий, ижтимоий-иқтисодий ва бозор шартлари. Қонунчилик ва бошқа омиллар.

3. Мулкдор қизиқишлари ва истаклари, кўчар мулк объекти ҳаёт цикли ва бошқаларнинг ўзгариши.

Кўчар мулк объектларини бошқариш бўйича тўғри қўйилган мақсадлар қуйидаги талабларга жавоб бериши керак:

- ўлчовлилик – мақсадларга эришиш даражасининг миқдорий ва сифитий баҳоланиши (қиймат ва ноқиймат ўлчов бирликлари);

- реаллилик – имкониятлар ва мавжуд чекловларни ҳисобга олган ҳолда босқичма-босқич мақсадга эришиш;

- аниқлик – таркиб, ҳажм ва вақтнинг аниқ ифода этилиши.

Кўчар мулк объектларини бошқариш тизимини такомиллаштириш қуйидаги мақсадларга эришишга йўналтирилган бўлиши керак:

- кўчар мулк объектларининг даромадлигини имкон қадар ошириш;

- республика кўчар мулк объектларидан фойдаланиш жараёнида давлатнинг ўз ижтимоий вазифаларини самаралироқ бажариш;

- кўчар мулк объектларидан фойдаланиш ҳисобига иқтисодиётнинг реал секторини стимуллаш;

- тадбиркорларни кўчар мулк объектлари ҳақидаги максимал даражада оддий ва қулай маълумотлар билан таъминлаш;

- кўчар мулк объектларини бошқариш жараёнида коррупция учун мавжуд бўлган имкониятларни йўқ қилиш;

- ишлаб чиқилиши ёки капитал таъмирланиши тугалланмаган объектларни хўжалик айланмасига жалб қилиш.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ



5.2.2-расм. Режалаштириш кўчар мулкни бошқариш функцияси сифатида.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Бошқарув предмети	<i>Цикл билан алоқа бўйича бошқариш турлари</i>			Иштирокчи бўйича бошқарув турлари
Бурч ва ҳуқуқлар тузилмаси	<i>Оператив</i>	<i>Кунлик</i>	<i>Узоқ муддатли</i>	
			<i>Стратегик</i>	

Кўчар мулкни бошқариш субъектлари – кўчар мулк эгалари	Давлат ва унинг органлари	Муниципал ташкилотлар ва уларнинг органлари	Тадбиркорлик тузилмалари – юридик шахслар	Жисмоний шахслар		
Бошқарув объектлари: мулк тури сифатида кўчар мулк ҳуқуқлари ва унга боғлиқ мулкдорлар бурчлари	Қисман чегараланган	Эғалик қилиш	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">Кўчар мулкни бошқариш моҳияти</p> <p style="text-align: center;">КМОга эғалик қилишда юзага келувчи ҳуқуқ ва мажбуриятларнинг мулкдор томонидан тизимли амалга оширилиши ва КМОНинг табиий ҳаёт цикли давомида, фойдаланиш (эғалик) даврида ҳуқуқлар ва кўчар мулк тузилмасини мақсадга мувофиқ ўзгартириш</p> </div>			
Сезиларли чегараланган (сервитутлар ҳам қиради)	Фармойиш					
Фойдаланиш	Ижара, лизинг ва бошқалар					
Давлат	<i>Муниципал ташкилот</i>	<i>Бошқа иқтисодий агентлар</i>	<i>Ҳуқуқ ва бурчларни чегараловчи (регулятор)лар</i>			
Кўчар мулк (эғалик) турлари, уларга эғалик қилишда ҳуқуқ ва мажбуриятлар юзага келади.			Алоҳида махсус объектлар, шу жумладан кўчар мулк объектлари	Функционал боғлиқ объектлар (мулк комплекслари)	Функционал боғлиқ бўлмаган (бир жинсли) мулк комплекслари (масалан, муниципал таълимнинг кўчар мулк фонди)	Кўчар мулкка боғлиқ эмитирланган қимматли қоғозлар
						Тўғри
						Билвосита (портфелли)

5.2.3-расм. Кўчар мулкни бошқаришнинг концептуал умумлаштирувчи схемаси.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Юқоридаги мақсадларга эришиш учун:

а) ишлаб чиқилиши ёки капитал таъмирланиши тугалланмаган объектларни ўз ичига олувчи кўчар мулк объектларининг миқдорий, қийматий, техник ва ҳуқуқий тавсифларини камраб олувчи давлат кўчар мулкнинг тўлиқ реестрини шакллантириш;

б) кўчар мулк объектларини бошқариш жараёнида иштирок этувчи барча давлат органларининг ваколатларини аниқ белгилаш ва мувофиқлаштириш;

в) объект бир бутунликни ташкил қилган ҳолатида, унинг бир қисмини бошқасидан айро ҳолда тасарруф этиш имкониятини чеклаган ҳолда, бошқарув объектларини шакллантириш;

г) кўчар мулкдан фойдаланишда бозор механизмини қўллашни таъминлаш, давлат кўчар мулкдан фойдаланиш учун олинадиган ижара тўловлари ставкасини бозорда шаклланган ставкалар асосида мувозанатлаш;

д) республика мулкни тасарруф этишнинг турли усулларида фойдаланиш имконини берувчи, зарур ҳуқуқий базани яратиш;

е) кўчар мулкни максимал даражада фуқаролик оборотида жалб қилиш, жумладан, инвесторларга максимал имтиёзлар шартлари билан ишлаб чиқилиши ёки капитал таъмирланиши тугалланмаган кўчар мулк объектларини тақдим этиш йўли билан иқтисодиётнинг реал секторига инвестициялар жалб қилиш учун шароитлар яратиш;

ж) давлат томонидан кўчар мулк объектларини харид қилиш масалаларини тартибга солиш, шу жумладан, мазкур объектлар қайси мақсадга эришиш учун олинаётганлигини аниқлаш;

з) хўжалик юритиш ва оператив бошқариш ҳуқуқидаги кўчар мулкдан фойдаланишни қатъий назорат қилишни белгилаш; унитар корхоналардан мулкни бегоналаштиришнинг ҳуқуқий имкониятларини аниқлаш (масалан, кўчар мулкни нотўғри тасарруф этган ҳолатда);

ик) давлат муассаларининг ортикча, фойдаланилмайдиган ёки қўлланиш соҳаси бўйича фойдаланилмайдиган (ундан фақатгина муассаса бажариши керак бўлган вазифалар доирасида фойдаланиш зарурлигини ҳисобга олган ҳолда) мулкни аниқлаш ва олиб қўйиш;

к) кўчар мулкни самарали бошқариш учун кўчар мулкни бошқаришга (жумладан, инвентаризация ва баҳолашга) фуқаролик-ҳуқуқий механизмга аналог бўлган, ҳаражатлар ўрнини қоплаш механизмидан фойдаланиш;

л) кўчар мулкни бошқариш бўйича органларга кейинчалик уларни бюджетдан молиялаштириш ҳисобига ўтказиш билан воситаларни ажратиш меъёрини аниқлаш;

м) кўчар мулкни сотишнинг мавжуд механизмини ўзгартириш, чунки у объектларни паст нархларда харид қилиш имкони беради. Бу йўл билан кўчар мулкни харид қилиш ҳуқуқи, хусусийлаштириш ҳақидаги қонунчиликка мувофиқ, чекланган доирадаги одамларга тегишлидир. Сотиш нархи бозор баҳосига асосланиб аниқланиши керак.

н) капитал бозорининг барча субъектлари учун республика кўчар мулкдан (биринчи навбатда, ижарага бериладиган объектларга нисбатан) фойдаланиш бўйича, қарор қабул қилишнинг оперативлигини таъминлайдиган, қарор қабул қилишнинг ягона тартибини ўрнатиш;

о) республика кўчар мулкни бошқаришни амалга оширадиган давлат органлари ходимларини профессионал даражада тайёрлашни таъминлайди.

Кўчар мулк объектларини бошқариш механизми

Кўчар мулк объектларини бошқариш мақсадларига ушбу объектларни тасарруф этиш функцияларини битта ведомостга жамланган ҳолда амалга ошириш билан эришиш мумкин. Корхона активлари (ёки унинг улушлари) ва у билан боғлиқ бўлган барча машина ва асбоб ускуналар (ёки уларнинг қисмлари) дан ташкил топган комплекс объект бошқаришнинг асосий объекти бўлиб ҳисобланади.

Кўчар мулк объектларини ёппасига инвентаризациялаш қўйилган мақсадларга эришишнинг **биринчи қадами** бўлиши керак. Олинган маълумотлар реал кўчар мулк объектларининг бозор қийматли тавсифлари ҳақидаги маълумотларни статистик қайта

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ишлаш усулларидадан фойдаланиш ва уларнинг асосий тавсифларини ҳисоблаш асосида кўчар мулк объектларининг бозор қийматида баҳолашни оператив тарзда ўтказиш имконини беради. Давлат мулки реестрларининг маълумотлари асосида давлат инвентаризация қилинган ва баҳоланган объектларга бўлган ўзининг ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиши керак.

Кўчар мулк объектларини тасарруф этиш бўйича ягона қоидалар ва қарор қабул қилиш тадбирларини ишлаб чиқиш қўйилган мақсадларга эришишнинг **иккинчи қадами** бўлиши керак. Улар қуйидаги *тамоийлларга* асосланиши керак:

- фойдаланишнинг тўловли турининг сўзсиз устунлиги; кўчар мулк объектларини тўловсиз беришнинг ҳолатнинг аниқланиши;

- юқори даромадли кўчар мулк объектларидан тижорат мақсадлари фойдаланиш;

- регионда шаклланган бозор нархлари даражаси ставкаларидан паст ставкаларда кўчар мулк объектларини ижарага беришни таъқиқлаш;

- кўчар мулк объектларидан фойдаланишдаги имтиёзларини қисқартириш;

- кўчар мулк объектларини фойдаланишга топшириш ҳаракатларининг ошқоралиги, бунда барча қизиқувчи шахслар учун объектлар рўйхати мажбурий чоп этилади. Иккита ва ундан ортиқ даъвогарлар бўлганда савдолашиш талаб этилади;

- кўчар мулк объектларидан фойдаланиш ҳуқуқларини расмийлаштириш тадбирини енгиллаштириш ва муддатларини қисқартириш. Объектдан фойдаланиш учун бозор баҳосида ижара ҳақини тўловчи ва шартноманинг барча шартларини бажарувчи ижарачиларга белгиланган тартибда субижара беришга рухсат этилади;

- бозор баҳосидан келиб чиққан ҳолда инвестицион шартлар асосида ишлаб чиқилиши ёки капитал таъмирланиши тугалланмаган объектларни сотиш. Бозор баҳоси бўлмаган объектлар давлат манфаатларидаги инвестицион лойиҳаларига мос келувчи инвесторларга тўловсиз фойдаланишга берилиши мумкин;

Қуйидаги кўрсаткичлар бошқариш мақсадларига эришганлик ҳақида гувоҳлик беради: биринчидан, давлат кўчар мулкидан фойдаланиш эвазига бюджет даромадларининг кўпайиши; иккинчидан, давлат мулки ижара ставкаларининг ижара тўлови бозор ставкаларига яқинлашиши.

5.3. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш

Машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари ҳамда бошқа кўчар мулк объектларини ўзлаштириш ва ривожлантириш билан боғлиқ тадбиркорлик фаолияти кўчар мулк бозорида алоҳида аҳамият касб этади. Ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда бу фаолият “девелопмент” деб аталади.² Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятини қуйидагича кўрсатиш мумкин:

1) Моддий жараёнларни қайта шакллантириш натижасида даромад олиш мақсадидаги тадбиркорлик фаолиятининг муҳим тури;

2) Машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари ишлаб чиқилиши (таъмирлаш) ва бошқа ишлар олиб бориш натижасида кўчар мулк объектининг қайта шакллантирилиши ёки уни янги нисбатан каттароқ қийматга эга кўчар мулк объектига ўзгартириш.

Девелопмент тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида лойиҳа иштирокчилари гуруҳини тузиш, бозорни ўрганиш, маркетинг, лойиҳалаш, қурилиш, молиялаштириш, бухгалтерия ҳисоби, мулкни бошқариш ва бошқаларни ўз ичига олувчи кўчар мулк объекти ривожланиши (шаклланиши) нинг инвестицион жараёнида намоён бўлади. Бундай фаолият соҳаси узоқ ҳаёт циклига эга анчагина катта инвестицияларни талаб қилади ва кўчар мулк объектлари узоқ вақт давомида пул маблағларининг доимий оқимини таъминлаб туришлари мумкин. Шундай қилиб, девелопмент инвестицион лойиҳанинг бир тури бўлиб

²*Development* (ингл.) – ривожланиш, иқтисодий ва ижтимоий тузилмаларни камраб олувчи, сифатли баҳолашни талаб қилувчи узоқ муддатли жараён.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ҳисобланади.³

Девелопер – бу лойиҳани молиялаштириш ва шакллантирилган кўчар мулк объектини реализация қилишни ўз ичига олувчи кўчар мулк объектларини ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркордир.

Девелопернинг профессионал – тадбиркор сифатидаги роли унинг функциялари орқали аниқланади. Улардан энг муҳими – кўчар мулк объектини ривожлантиришнинг мумкин бўлган вариантларидан энг мақбулини танлаш, кўчар мулк объектлари ривожланиши лойиҳасини молиялаштиришнинг оптимал тартибини таъминлаш, лойиҳа реализацияси, ҳамда сотиш, ижарага бериш ва бошқалар орқали яратилган кўчар мулк объектини реализация қилиш.

Одатда, девелопернинг мажбуриятларига қуйидагилар киради: лойиҳанинг концептуал тижорат ғоясини танлаш ва аниқлаш; концептуал ғояга оптимал даражада мос келувчи майдонни танлаш ва унга бўлган ҳуқуқларни қўлга киритиш; маркетинг; инвесторларни жалб қилиш механизмларини излаш (шу билан бирга, коллектив инвестициялаш тартибини ривожлантириш ва молия бозори билан алоқаларни мустаҳкамлаш орқали ҳам); лойиҳани молиялаштиришни ташкил қилиш; лойиҳалаш ва ишлаб чиқишни ташкил қилиш ва бошқариш; кўчар мулк объектини кейинги эксплуатация шарти билан ижарага бериш ёки сотиш.

Аммо, бозор иқтисодиётининг асосий тамойилига биноан, девелопер инвестицион лойиҳани реализация қилмай, балки уни маҳсулотни тайёрлаш ишларини бошлаш учун юқори тайёрлик даражасига етган вақтда сотиб юбориши ва бошқа инвестицион лойиҳа билан шуғулланиши мумкин.

Девелопмент – бу шундай йўналишки, унга бизнеснинг бошқа даромадли йўналишлари ўз даромадларининг салмоқли қисмини ўтказадилар, қарзга олинган воситаларнинг эркинлиги, уларнинг оборотга киритилиш механизмнинг ривожланиши ва молиявий инструментларнинг хилма хиллиги девелопментнинг ривожланиши ва амал қилишига қулай муҳит яратиб беради. Шу билан бирга, девелопмент, тадбиркорликнинг бошқа турлари каби нафақат региондаги инвестицион иқлимга, балки мамлакатдаги сервис маданиятига ҳам боғлиқдир.

Девелопментнинг моҳияти – бу кўчар мулк соҳасида инвестицион лойиҳаларини бошқариш бўлиб, у ўз ичига қуйидагиларни олади:

- иқтисодий самарали бўлган девелоперлик лойиҳасини танлаш;
- лойиҳани амалга ошириш учун энг оптимал вақтни танлаш;
- лойиҳани амалга ошириш учун тегишли органлардан керакли рухсатномаларни олиш;
- инвестицияларни жалб қилиш шартларини аниқлаш, керак вақтда уларни қайтариш механизми ва шаклларини ишлаб чиқиш;
- инвесторларни қидириш ва жалб қилиш ҳамда пудратчиларни танлаш, уларнинг фаолиятини молиялаштириш ва ишларини назорат қилиш;
- машина ва асбоб ускуналарни ишлаб чиқиш “ноу-хау”ларидан фойдаланиш;
- яратилган кўчар мулк объектини реализация қилиш ёки уни буюртмачига фойдаланишга топшириш.

Девелопмент бир нечта ўзига хос хусусиятлар билан тавсифланади:

- ишнинг натижалари учун комплекс жавобгарлик;
- лойиҳаларнинг юқори даражадаги капитал талаблиги;
- инвестицион циклнинг узоқ муддатлилиги;

³ «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство “КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис”», 2001.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- лойиҳанинг бўлинмаслиги;
- инновацион ҳарактер;
- хизматлар/товарларнинг максимал комплексланиши;
- фаолиятнинг молиявий натижаларини яхшилаш;
- ишларнинг юқори сифатини таъминлаш.

Қуйида девелопмент тушунчаси билан яқиндан алоқадор тушунчаларни кўриб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлади.

Девелоперлик лойиҳаси – бу лойиҳани амалга оширишни бошқаришга бўлган комплекс ёндашувни назарда тутувчи инвестицион лойиҳа. Ушбу тушунча буюртмачининг ўзи томонидан амалга ошириладиган шахсий лойиҳасига тенглаштирилади.

Девелоперлик (бошқарувчи) компания – бу буюртмачининг (бош буюртмачи, инвестор) буюртмасига биноан лойиҳа циклининг барча босқичларида - бозорни ўрганиш ва инвестицияолди тадқиқотларидан тортиб то лойиҳани тугатишгача - қурувчи вазифаларини комплекс тарзда бажарувчи компания (фирма, корхона).

Лойиҳаларни бошқариш – бу лойиҳанинг ҳаёт цикли давомида инсон ва моддий ресурсларни ташкиллаштириш, режалаштириш, бошқариш, координациялаш усули бўлиб, у замонавий усуллар, бошқариш техника ва технологияларини қўллаш йўли билан мақсадларга самарали эришишга йўналтирилган.

Назорат саволлари

1. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъекти деганда нимани тушунасиз?
2. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятларини ташкил этиш қандай босқичларда амалга оширилади?
3. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятларининг субъекти қандай тартибда лицензияланади?
4. Баҳолаш фаолиятлари баҳоловчисининг малака сертификатига эга бўлиш тартибини изоҳланг.
4. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежменти деганда нимани тушунасиз?
5. Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятида маркетинг ўрнини изоҳланг.
6. Девелопер ва девелопментнинг моҳияти нимадан иборат?

6. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари

МАЪРУЗА

РЕЖА:

6.1. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари

6.2. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари

Таянч иборалар: КўЧАР мулк, машина ва асбоб-ускуналар, миллий стандарт, баҳолаш объекти, кўчар мулк реестри, бухгалтерия ҳисоби стандарти, баҳолаш базаси, бозор қиймати, қолдиқ қиймати, стандарт талаблари, баҳолашга оид вазифа, баҳолаш объекти тавсифи, баҳолаш жараёни босқичлари, услубий кўрсатмалар, Халқаро баҳолаш стандартлари, Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA), Европа баҳоловчилар уюшмаларининг гуруҳи (TEGoVA).

6.1. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари

Бозор иқтисодиёти шароитларидаги кўчар мулкни баҳолашнинг халқаро меъёрлари талабларига айнан ўхшаш кўчар мулк объектларини баҳолашнинг амалдаги тизими Ўзбекистонда мавжуд эмас эди.

Мавжуд меъерий усуллар иккиламчи бозор талабларига жавоб бермайди, хорижий инвестицияларни ҳисобга олмайди, бозор иқтисодиёти шароитларига мос келмайди.

Кўчар мулкни баҳолаш миллий стандарт (КМБМС)ларининг умуман янги тизимини яратиш учун асосий шарт-шароитлар ва талаблар қўйидагилардан иборат:

- ривожланаётган мамлакатнинг иқтисодий шароитлари;
- ўтиш даврида хатоларга йўл қўймаслик;
- кўчар мулкни баҳолаш билан боғлиқ фан ва техникадаги барча янгиликларни тадбиқ этиш;
- тўпланган халқаро тартиб ва тажрибадан фойдаланиш;
- стандартларнинг ишлаб чиқилиши замонанинг мақсадигина эмас, балки талаби ҳамдир.

КМБМСнинг бош йўналиши ташкилотлар, корхоналар ва баҳоловчи-мутахассисларнинг мустақиллиги ва ташаббускорлиги ривожланиши шароитидаги кўчар мулкни ҳолисона баҳолаш ҳамда истеъмолчиларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишдан иборат.

Ҳам хорижий тажрибадан, ҳам мамлакатимиздаги ўзига хос шарт- шароитдан келиб чиқувчи Ўзбекистон Республикаси учун кўчар мулкни баҳолаш миллий стандартининг қўйидаги хусусиятларини ва ҳулосаларни таъкидлаб ўтиш зарур:

- деярли барча мамлакатларда кўчар мулк реестри бўйича ҳужжатлар тузилиб, компьютерларга киритилган. Улар техник стандартлар асосида мунтазам аниқлаштирилади, янгиланади ва кўчар мулк мониторинги даражасига етказилади;

- чет элда кўчар мулкни баҳолаш, техник стандартлар ва меъерий-ҳуқуқий негиз асосида объектни ҳолисона, малакали ва мустақил баҳолаш мақсадида мустақил, нодавлат органлар томонидан амалга оширилади;

- кўчар мулкни баҳолаш, мустақил суғурта компанияси иштирокида, турли фалокатлар рўй берганида мулкнинг суғуртавий таъминланишига имкон яратадиган суғурта суммасини маълум қилиш билан бирга амалга оширилади;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- техник стандартлар республиканинг қонуний-ҳуқуқий негизига асосланган, техник меъёр ва қоидалар ҳамда минтақамизнинг иқлими ва бошқа шароитлари хусусиятлари ҳисобга олинган.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартларига асосланган ҳолда мамлакатимизда 15та Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС) яратилди ва баҳолаш фаолиятида мажбурий қўлланиш шарти билан тегишли давлат органларида тасдиқланиб қабул қилинди. Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг 2017 йил 15 майдаги 01/27-26/05-сон қарори билан тасдиқланган Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (15-сон МБМС) “Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш” ишлаб чиқилган. Ушбу стандарт асосида мамлакатимизда кўчар мулк объектлари ҳисобланган машина ва асбоб-ускуналар қиймати баҳоланиши амалга оширилади.

Мазкур Мулкни баҳолаш Миллий стандарти (15-сон МБМС) Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида»ги Қарорига мувофиқ Ўзбекистон Республикасидаги баҳолаш фаолиятини норматив жиҳатдан тартибга солинишини белгилайди.

15-сон МБМСнинг мақсади машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолашнинг атама ва тушунчаларни, ахборотга қўйиладиган талабларни, баҳолашни амалга ошириш тартибини, баҳолаш ёндашувлари ва усулларини, баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни ўрнатувчи нормалари ва қоидаларини белгилашдир.

Қуйидаги кўчар мулк объектлари - машина ва асбоб-ускуналар 15-сон МБМС қоидалари татбиқ этиладиган баҳолаш объектлари ҳисобланади:

- бир дона алоҳида олинган машина ёки бир бирликдаги асбоб-ускуналар;
- шартли бир бирига боғлиқ бўлмаган кўплаб машина ва асбоб-ускуналар бирлиги;
- ишлаб чиқариш-технологик тизимлари: ишлаб чиқариш-технологик алоқалари мавжудлиги ҳисобга олинган машина ва асбоб-ускуналар мажмуаси.

Баҳолаш объектлари қиймати уларга бўлган мулккий (ашёвий ва мажбурият) ҳуқуқлар, уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва мазкур ҳуқуқларга доир чеклашларни ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

15-сон МБМС баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ҳамда баҳолаш хизматларининг буюртмачилари учун мўлжалланган ва машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатишда ҳамда машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини текширишда қўлланилиши мажбурийдир.

15-сон МБМС хусусийлаштириш мақсадида машина ва асбоб-ускуналарни баҳолашда, шунингдек мазкур мақсадда амалга ошириладиган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини текширишда қўлланилмайди.

15-сон МБМСни амалиётда қўллашда ушбу 15-сон МБМСнинг иловасида келтирилган Услубий кўрсатмалардан фойдаланиш лозим.

Бухгалтерия ҳисоби стандартлари билан алоқадорлик

15-сон МБМС талабларига мувофиқ бажарилган машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш натижаларидан баҳолаш объекти қайси шахслар балансида турган бўлса, шу шахслар бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларига тузатиш киритиш учун фойдаланишлари мумкин, башарти бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботга доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда активларни бошланғич (тарихий) қийматига мувофиқ баҳолаш умумий қоидаларидан чекиниш назарда тутилган бўлса.

Молиявий ҳисобот тузиш мақсадида баҳолашни бажаришда машина ва асбоб-

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ускуналар унга эгалик қилиш мақсадларига қараб қуйидаги тоифаларга ажратилади:

- корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган машина ва асбоб-ускуналар;
- ҳозирги ёки бўлғуси ижара даромадини олиш учун ёки капитал қийматини сақлаб туриш ёки кўпайтириш учун фойдаланиладиган инвестицион машина ва асбоб-ускуналар;
- ишлаб чиқариш (бизнес) эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчар мулк;
- ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган машина ва асбоб-ускуналар;
- товар захиралари сифатида фойдаланиладиган машина ва асбоб-ускуналар.

Корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган машина ва асбоб-ускуналар ни баҳолашда қуйидагилар баҳолаш базаси сифатида қабул қилинади:

- мавжуд фойдаланишдаги бозор қиймати - ихтисослаштирилмаган машина ва асбоб-ускуналар, шу жумладан тижоратга оид имкониятларига мувофиқ баҳоланаётган машина ва асбоб-ускуналар учун;
- ўрнига белгилаш қолдиқ қиймати - ихтисослаштирилган машина ва асбоб-ускуналар учун.

Инвестицион машина ва асбоб-ускуналар ва ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган машина ва асбоб-ускуналарни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида бозор қиймати қўлланилади.

Ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган машина ва асбоб-ускуналар ни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида:

- ихтисослаштирилмаган кўчар мулк учун - бозор қиймати;
- ихтисослаштирилган кўчар мулк учун - ўрнига белгилаш қолдиқ қиймати қўлланилади.

Товар захиралари сифатида фойдаланиладиган ва жорий активлар ҳисобланадиган кўчар мулкни баҳолашда мазкур активларнинг бухгалтерия ҳисоби хусусиятларини эътиборга олиш лозим.

Стандарт талаблари

Кўчар мулк (машина ва асбоб-ускуналар) қийматини баҳолаш қуйидаги босқичлардан ташкил топади:

- баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;
- ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- кўчар мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;
- баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;
- баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.

Баҳолашга оид вазифани белгилаш

Баҳолашга оид вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан ҳамкорликда тузилади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Баҳолашга оид вазифада қуйидагилар кўрсатилиши лозим:

- баҳолаш объектининг тавсифи;
- баҳолаш санаси;
- баҳолаш мақсади (мақсадлари) ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;
- баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури;
- фаразлар ва чекловчи шартлар;
- буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этиши лозим бўлган бошланғич ахборот рўйхати;
- баҳолаш ишларини бажариш муддатлари.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб баҳолашга оид вазифа қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

Баҳолаш объектининг тавсифи қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

- баҳолаш объектининг номини;
- баҳолаш объектининг манзили (жойлашган ери)ни;
- баҳоланаётган машина ва асбоб-ускуналар таркиби ҳақидаги унинг ҳар бир таркибий қисмини идентификация қилиш учун етарли бўлган ахборот кўрсатилган маълумотларни;
- баҳоланаётган машина ва асбоб-ускуналарга бўлган мулк хуқуқлар, шунингдек мазкур хуқуқларга доир чеклашлар ва уларга бошқа шахслар хуқуқларининг юкланиши ҳақидаги маълумотларни.

Баҳолаш объектига нисбатан учинчи шахсларнинг мулк хуқуқларини, мазкур объектдан фойдаланишдаги чеклашларни ва унга бошқа шахслар хуқуқларининг юкланишини тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаган тақдирда, унинг қийматини баҳолаш, агар баҳолашга оид вазифада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса, баҳоловчи томонидан кўрсатилган хуқуқлар, чеклашлар ва бошқа шахслар хуқуқларининг юкланиши йўқлиги ҳақидаги фарздан келиб чиқиб амалга оширилади.

Баҳолаш мақсади сифатида баҳолаш натижаларидан ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланишнинг буюртмачи томонидан мўлжалланаётган усули кўрсатилади.

Кўчар мулк қийматини баҳолашда баҳолаш объектининг бозор қиймати аниқланиши лозим, агар баҳолаш объектини баҳолашда қўлланилаётган норматив-ҳуқуқий ҳужжатда ёки баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномада ўзгача тартиб ўрнатилган бўлмаса. Бозор қийматидан бошқача қиймат аниқланиши лозим бўлган ҳолатларда қўлланиш сабаблари ҳамда аниқланаётган қиймат ва бозор қиймати ўртасидаги фарқлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этилиши ва ёритиб берилиши лозим.

Баҳолаш объектининг бозор қиймати олди-сотди битимини тузиш харажатлари ва битим билан боғлиқ бўлган солиқларни ҳисобга олмасдан аниқланади.

Бундан ташқари машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш жараёни 14-сон МБМС лойиҳаси бўйича қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;
- баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- баҳолаш натижаларини қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш.

Шу билан бирга, 15-сон МБМС “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга қўйиладиган талаблар”, “Айрим турдаги машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш хусусиятлари”, “Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар”, “Стандартдан четга чиқиш шартлари” каби бўлимларни ўз ичига олган.

ЎзР Мулкни баҳолаш миллий стандарти (15-сон МБМС) «Машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш» иловасида мазкур стандартни қўллаш тартибини белгиловчи **услубий кўрсатмалар** берилган.

Хулоса қилиб айтганда, юқорида санаб ўтилган меъёрий-қонуний ҳужжатлар ва ҳуқуқий актлар ҳамда ЎзР Мулкни баҳолаш миллий стандарти (15-сон МБМС) «Машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш» ҳам машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш фаолиятини ташкил этишда, ҳам машина ва асбоб-ускуналар каби кўчар мулк қийматини баҳоловчи мутахассисларни тайёрлашда асосий негиз бўлиб хизмат қилади.

6.2. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари

Мулкни баҳолаш стандартлари Халқаро кўмитаси (МБАХК) 1981-йилда ташкил этилиб, 1985-йилда БМТ Реестрига киритилган эди. Молия ҳисобида фойдаланиш учун

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

мулкни баҳолаш тадбири бўйича Стандартлар ва амалий тавсияларни жамият манфаатлари мақсадида қўллаш ва эълон қилиш МБАХҚ нинг асосий вазифаларига киради. Ушбу ташкилот ҳомийлигида Халқаро баҳолаш стандартлари (ХБА) яратилган бўлиб, улар мулкни баҳолашнинг асосий таърифларини белгилайди ва воқеа-ҳодисаларга бой ўзгарувчан дунёда фаолият юритишнинг асосий тамойилларини таклиф этади.

Мамлакатимизда мулк қийматини баҳолашда қўлланиладиган Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандартлари бу соҳада етарлича тажриба тўпланган Баҳолашнинг халқаро стандартлари асосида ишлаб чиқилган. Баҳолашнинг халқаро стандартлари баҳолаш стандартлари бўйича халқаро қўмита (International Standards Committee – IVSC) томонидан ишлаб чиқилади, бу халқаро ташкилот жаҳоннинг 50 дан ортик мамлакатнинг баҳоловчилар касбий ташкилотларини бирлаштиради.

АҚШда ҳам, Европада ҳам “меёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида қаралмайди. Шунинг учун IVSC аъзолари бўлган 50 га яқин давлатнинг умумий фикрини ифодалайди.

Баҳолашнинг халқаро стандартлари сиёсий қарашларга боғлиқ бўлмаган иқтисодий тамойилларнинг ягоналигини ақс эттирувчи мустаҳкам асосга эга.

2000 йил 1 июлда IVSC Халқаро баҳолаш стандартларининг янги таҳририни қабул қилди (МБС – 2000), унга киритилган ҳужжатларнинг сони илгари амал қилган МБС ҳужжатларидан деярли икка марта кўп бўлди. 2001 йил 26 июлда эса МБСнинг 2001 йилги таҳрири қабул қилинди (МБС - 2001). Бу нашр МБС – 2000 нашри қодаларини ривожлантиради ва чуқурлаштиради ҳамда баҳолаш хизматлари бозоридаги долзарб ўзгаришларни ақс эттиради. МБС – 2001 га молиявий ҳисоботлар мақсадлари учун баҳолаш бўйича халқаро қўмита (IVSC) иштирокида мукамаллаштирилган тавсиялар киритилган.

Баҳолаш усуллари ва амалий тадбирларни ўз ичига олувчи билимлар соҳасининг яқуний муҳокамаси стандартлар олдида турган вазифалар доирасига кирмайди. Бироқ турли касбий фанлар ўртасидаги мувофиқликни таъминлаш ва тил тўсиқлари билан боғлиқ қийинчиликларни камайтириш учун стандартлар баҳолашнинг умумий тушунчаларига ва тамойилларига бағишланган кириш бўлимини ўз ичига олади, у ҳар бир стандарт учун хос бўлиб хизмат қилади. Бозор қиймати ва ундан фарқ қилувчи базалар тегишлича 1- ва 2- стандартларда кўриб чиқилади.

МБС – 2001 стандартларини қўллаш бўйича иккита тавсияни ўзида мужассамлаштирган. Қайсиқим улар стандартларни молиявий ҳисобот мақсадларида ва гаров остида кредитлаш мақсадларида қўллашнинг ўзига хос хусусиятларини кўриб чиқади.

МБС – 2001 кўчар мулк, ижара ҳуқуқлари, машиналар ва жиҳозлар, номоддий активлар, бизнесни баҳолаш, шунингдек, баҳолаш чоғида захарли ифлосланишни ҳисобга олиш масалаларига бағишланган яна еттита услубий қўлланмани ўз ичига олади. МБСга Изоҳларда (1-3) ривожланаётган бозорларда баҳолаш, жамият (давлат) сектори активларини баҳолашни ўтказишнинг ўзига хос хусусиятлари, шунингдек, банк назорати бўйича Базель қўмитасининг (Basel committee of banking supervision) талабларига мувофиқ активларни баҳолаш билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилган. Стандарт фойдаланиладиган атамаларнинг муфассал глоссарийси билан таъминланган.

Баҳолашнинг Европа стандартларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол ўйнайди, у 1977 йилда Ғарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган эди. Шунга ўхшаш ташкилот EUROVAL билан қўшилганидан кейин, ушбу гуруҳ ҳозирда “Европа баҳоловчилар уюшмаларининг гуруҳи” деб номланади (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA). Мазкур ташкилотни ташкил этишда асосий мақсадлардан бири – Европа иттифоқининг барча мамлакатларидаги профессионал ташкилотларнинг қарашларини намоён этувчи баҳолашнинг умумий стандартларини яратиш ва баҳолаш амалиётига жорий этишдан иборат.

Ҳозирги вақтда Европа иттифоқининг профессионал баҳолаш ташкилотлари TEGoVA аъзолари ҳисобланишади, унда Марказий ва Шарқий Европа мамлакатлари, шу жумладан ,

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Чехия Республикаси, Венгрия, Польша, Болгария, Руминия ва Албания фаол иштирок этмоқда. TEGoVA баҳолаш бўйича Халқаро қўмита билан узвий ҳамкорликда ишлайди.

Европа баҳолаш стандартлари (ЕБС)нинг асосий хусусиятларидан бири қабул вилинган Европа Қонунчилигига мувофиқ молиявий бухгалтерия ҳисоботларини тузиш мақсадида бажариладиган баҳолашга йўналтириш ҳисобланади.

Стандартлар баҳоловчининг мақоми ва малакаси, баҳолашни амалга ошириш шартномаси ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларнинг мазмуни, шунингдек муайян вазиятларда баҳолашга нисбатан услубий ёндашувлар билан шартланган баҳолашни бажариш сифатининг энг кам йўл қўйиладиган даражасини белгилаб берувчи мўлжал ҳисобланади. Европа баҳолаш стандартлари ташкилот аъзолари учун мажбурий хусусиятга эга эмас, лекин Европа иттифоқининг (ЕИ) тегишли меъёрий ҳужжатларига киритиш учун ишлаб чиқилган энг яхши тажрибани намоён этувчи ва ЕИ мамлакатларининг тегишли миллий стандартларини қабул қилишга туртки берувчи стандартлар сифатида қабул қилиш учун тавсия этилади. ЕБСнинг мақсадлари қуйидагиларни таъминлашдан иборат:

- аниқ тавсиялар бериш йўли билан баҳоловчиларга уларнинг миқдорлари учун келишилган ҳисоботларни тайёрлашда ёрдам бериш;
- бозор қийматини стандарт асосида аниқлаш ва баҳолашга нисбатан ёндашувлардан фойдаланиш йўли билан келишилган баҳолар белгилаш;
- умумий қабул қилинган малака даражасини тасдиқлаш ёрдамида сифат стандартларига эга бўлиш;
- ер ва қурилиш ресурслари, машина ва асбоб-ускуналардан самарали фойдаланишни иқтисодий таҳлил қилиш учун аниқ асослар;
- баҳоловчи родини тушунишни ошириш;
- миллий қонунчилик ҳамда баҳолаш ва бухгалтерия ҳисобининг халқаро стандартларига мувофиқ қийматнинг аниқ, бир хил аниқланишни таъминловчи тадбирларни белгилаш.

Европа баҳолаш стандартлари батафсил баён этилиши билан ажралиб туради, уларда МБСда кўриб чиқилмайдиган, бироқ ўзининг асосий тамойилларига кўра МБСга ўхшаш бўлган қўшимча масалалар ҳам ёртилади.

Европа баҳолаш стандартлари (“Зангори китоб”)нинг сўнги таҳрири 2000 йилда қилинган эди. Мазкур ҳужжат 9 та стандарт ва 13 та услубий тавсияни ўз ичига олади. Бунда 1-3 стандартларда ушбу стандартларнинг Халқаро баҳолаш стандартларига мос келиши билан боғлиқ масалалар, шунингдек, баҳоловчининг малакаси ва унинг касбий этикаси билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилади.

Баҳолашнинг асосий тамойиллари ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузишга нисбатан асосий ёндашувлар 4-стандартда берилган. Мазкур стандарт баҳолашнинг асосий мақсадлари ва баҳолаш асосларини аниқлашни, шунингдек, бозор қиймати, ижара ҳуқуқлари қиймати, ЕИ қонунчилигига мувофиқ баҳолаш қиймати, адолатли қиймат, мавжуд фойдаланишдаги қиймат, эскиришни ҳисобга олган ҳолда ўрин босиш қиймати каби турли хилдаги қийматларни аниқлашни ўз ичига олади.

Молиявий ҳисобот мақсадлари учун баҳолаш билан боғлиқ масалалар 5-стандарт билан регламентланади. Унда активлар тавсифи ва унга асосланган баҳолаш асосини танлаш берилган. Стандарт яна бир бўлимни ўз ичига олади. Унда асосий таърифлар берилган, баҳолаш методологиясининг масалалари, ер, бинолар ҳамда махсус объектларни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари ёритилади.

Гаров сифатида кўчмас мулкни, шунингдек, ипотека кредитлаши чоғидаги бошқа предметларни баҳолаш муаммоларига 6-стандарт бағишланган. Ушбу стандартда гаров қиймати, мажбуриятларнинг махсус қиймати каби тушунчаларнинг таърифи берилган, шунингдек, баҳоловчига нисбатан алоҳида талаблар, яъни унинг мустақиллиги, жавобгарлиги ва махсус билимларга эга бўлиши белгиланган.

Бўлажак санада кўрсатилаётган қиймат билан боғлиқ баҳолаш масалаларини тартибга солиш, унда инвестиция қиймати, келажак ёки ўтган санага баҳолаш, бўлажак қийматни

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

олдиндан айтиб бериш каби тушунчалар 7-стандартда очиб берилган.

Инвестиция ва суғурта компаниялари ҳамда пенсия фондларининг қимматли қоғозларига инвестициялар қилиш масалаларини 8-стандарт қамраб олган. Стандартда ЕИ кўрсатмаларига мувофиқ бозор қийматини аниқлаш билан боғлиқ масалалар ҳамда баҳолаш методологияси, баҳоловчининг малакасига доир масалалар кўриб чиқилган.

Баҳолаш натижаларини тақдим этиш билан боғлиқ масалалар ва баҳолаш сертификатининг шакллари 9-стандартда кўриб чиқилган. Мазкур ҳужжат баҳолаш бўйича қуйидаги 13 та услубий тавсияларни ўз ичига олади:

- қийматга таъсир этувчи омиллар;
- махсус объектларни баҳолаш;
- инвестициялар учун мўлжалланган активларни баҳолаш;
- қишлоқ хўжалиги объектларини баҳолаш;
- кўчар мулк индексларини баҳолаш;
- халқаро баҳолаш;
- кўшма корхоналар ва масъулияти чекланган жамиятларни баҳолаш;
- ер ва бинолар ўртасидаги қийматларни тақсимлаш;
- турли мамлакатлардаги баҳолашнинг ўзига хусусиятлари.

ЕБСга баҳоловчиларни сертификатлаш, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларни тақриз қилиш, баҳоловчининг этикасига тааллуқли иловада берилган.

Мулкка солиқ солиш ва уни мажбурий бегоналаштириш мақсадларида баҳолаш Европа баҳолаш стандартларининг предмети ҳисобланмайди. Бироқ унда баён этилган умумий тамойиллар қандайдир бошқа маълум бир қўлланма мавжуд бўлмаган ҳолларда ишлатилиши мумкин.

ЕБСдаги тавсиялардан ҳар қандай кўринишда четга чиқиш тижорат ёки ҳуқуқий жазо чораларини келтириб чиқариши мумкин. Ва аксинча, стандартларга мувофиқлик эҳтиётсизлик бўйича суд даъвосини кўриб чиқишда қарши томон фойдасига далиллар бўлмаганда амалий ҳуқуқий ҳимоянинг бир қисми бўлиши мумкин.

Назорат саволлари

1. Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг қандай шакллари қўлланилиши мумкин?
2. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш нима ёрдамида амалга оширилади?
3. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятларини изоҳланг.
4. “Машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (15-сон МБМС)да баҳолаш жараёни қандай босқичларда амалга оширилади?
5. “Машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти (15-сон МБМС) услубий кўрсатмалари мазмуни нимадан иборат?
6. Мулк қийматини баҳолаш бўйича қандай халқаро стандарт турларини биласиз?

7.Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими

МАЪРУЗА

РЕЖА:

- 7.1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими.*
- 7.2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги).*
- 7.3. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташқи ва ички ахборотлар манбалари.*
- 7.4. Кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириб бориш.*
- 7.5. Кўчар мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базасини юритиш.*
- 7.6. Кўчар мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базасини шакллантириш.*
- 7.7. Макроиқтисодий ва кўчар мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш.*
- 7.8. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасини шакллантириш.*

Таянч иборалар:кўчар мулк қийматини баҳолаш, баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими, баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими, баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги), ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида, ташқи ва ички ахборотлар, баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари, кўчар мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари, кўчар мулк экспертизаси, кўчар мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими, меъёрий тизим.

7.1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятини тартибга солиш учун хизмат қиладиган меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар мавжуд ва улар амалиётда узоқ йиллардан бери қўлланиб келинмоқда.

Баҳолаш объектлари жумласига қуйидагилар киради:

- алоҳида ҳаракатдаги моддий объектлар (ашёлар);
- шахснинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги (кўчар) мол-мулклар;
- мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;
- талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлари (қарзлар).

Шунингдек, машина ва асбоб-ускуналар каби мулк объектларига:

- бир дона алоҳида олинган машина ёки бир бирликдаги асбоб-ускуналар;
- шартли бир бирига боғлиқ бўлмаган кўплаб машина ва асбоб-ускуналар бирлиги;
- ишлаб чиқариш-технологик тизимлари: ишлаб чиқариш-технологик алоқалари мавжудлиги ҳисобга олинган машина ва асбоб-ускуналар мажмуаси.

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун ўзига хос асослар мавжуд. баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасида тузиладиган шартнома ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда суд ажрими баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун асослардир. Баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага оид мажбурий талабларга ҳам эътибор

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

каратиш лозим. Баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасидаги шартнома ёзма шаклда қонун ҳужжатларига мувофиқ тузилади. Шартномада қуйидагилар кўрсатилиши керак ва ушбу маълумотлар баҳоловчи учун баҳолаш жараёнида қўшимча ахборот манбаи бўлиб хизмат қилади:

- баҳолаш объектининг номи;
- баҳолаш объектини баҳолашнинг мақсади;
- баҳолаш объектининг аниқланадиган қиймати тури;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш муддати;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказгани учун пул мукофоти миқдори.

Яқин вақтларда қабул қилиниши кутилаётган 14-сонли Мулкни баҳолаш миллий стандартида кўчар мулк ҳисобланган машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолашда ахборотлар манбаи сифатида қуйидагилар белгилаб қўйилган:

- буюртмачи ёки ўзга ваколатли шахс томонидан тақдим этиладиган бошланғич ахборот;
- баҳоловчи баҳолаш объектини кўздан кечириш жараёнида ҳамда баҳолаш объекти мулкдори ва (ёки) ундан фойдаланувчилар билан суҳбатлашиш натижаларига кўра олган ахборот;
- учинчи шахслар ва ташкилотлардан олинган, шунингдек оммавий ахборот воситалари ва Интернет тармоғида эълон қилинган ахборот.

Бошланғич ахборот қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

- кўчар мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у билан тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисидаги гувоҳномани;
- кўчар мулкдан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатни;
- баҳолаш объектига бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклашлар (баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларга нисбатан чеклашлар) мавжудлиги ҳақидаги маълумотларни ўз ичига олган ҳужжатларни;
- баҳоланаётган яхшилашларнинг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифларига доир ахборотни ўз ичига олган ҳужжатларни;
- баҳолаш объектидан мавжуд фойдаланишга доир ахборотни;
- кўчар мулк объектининг келиб чиқиши ва ривожланиш тарихи ҳақидаги маълумотларни;
- баҳолаш объекти ва унинг қисмларининг ривожланиш режалари (янги ишлаб чиқиш, капитал таъмирлаш) ҳақидаги маълумотларни;
- юридик шахсларга қарашли бўлган объектларга нисбатан баҳолаш объектининг сўнги ҳисобот санасидаги баланс (қолдиқ ва бошланғич) қиймати тўғрисидаги маълумотномани;
- ретроспектив ва прогноз молиявий ахбороти, шу жумладан объектдан тижорат мақсадида фойдаланишнинг асосий кўрсаткичлари (харажатлар моддалари бўйича йиллик фойдаланиш харажатлари, даромадлар манбалари бўйича объектдан фойдаланишдан олинган даромадлар)ни.

Тақдим этилаётган бошланғич ахборот баҳолаш объекти мулкдорининг (агар баҳолаш объекти юридик шахсга қарашли бўлса) имзоси ва муҳри билан тасдиқланган ҳолдагина ҳақиқий ҳисобланади.

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб, баҳоловчи бошланғич ахборот рўйхатини кенгайтириши ёки баҳолашни амалга ошириш жараёнида керакли ахборотни талаб қилиб олиши мумкин.

Баҳолаш объектини кўздан кечириш чоғида баҳоловчи яхшилашларнинг тавсифлари ва амалдаги ҳолати ҳақида маълумотлар йиғиш мақсадида объектни текширишни амалга оширади.

Баҳоловчи қуйидагиларни тавсифловчи бозорга оид ахборотни қўшимча равишда йиғиши ва таҳлил қилиши лозим:

- баҳолаш объектининг қийматига таъсир этувчи макроиқтисодий (ҳуқуқий,

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

иқтисодий, ижтимоий, экологик ва бошқа) омилларни аниқлаш учун баҳолаш объекти жойлашган мамлакат ва минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни;

- баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги кўчар мулк бозорини ва унинг баҳолаш объекти мансуб бўлган сегментини;
- баҳолаш объекти эскиришини (жисмоний, маънавий, функционал).

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш натижалари баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот билан расмийлаштирилади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қуйидагилар кўрсатилган бўлиши керак:

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана ва унинг тартиб (рўйхатдан ўтказилганлик) раками;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун асос;
- баҳолаш объектини баҳолашнинг мақсади;
- баҳолаш объектининг аниқланадиган қиймати тури;
- баҳоловчи ташкилотнинг номи, жойлашган ери (почта манзили) ва унга берилган, баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи литсензия тўғрисидаги маълумотлар;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказган баҳоловчининг (баҳоловчиларнинг) малака сертификати тўғрисидаги маълумотлар;
- баҳолаш объектининг унинг қийматини аниқлаш санасидагига айнан идентификатсия қилиш имконини берадиган тавсифи, шунингдек баҳолаш объекти мулкдорининг реквизитлари;
- баҳолаш стандартлари, улардан фойдаланиш учун асос, баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда фойдаланилган маълумотларнинг мазкур маълумотлар олинган манбалар кўрсатилган ҳолдаги рўйхати;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш изчиллиги, шунингдек олинган натижани қўлланиш чегаралари;
- баҳолаш объектининг қиймати аниқланган сана;
- баҳоловчи ташкилот фойдаланадиган ҳамда баҳолаш объектининг миқдор ва сифат хусусиятларини белгилайдиган ҳужжатлар рўйхати.

Кўчар мулк (машина ва асбоб-ускуналар) қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидаги асосий бўлимлардан иборат бўлиши лозим:

- титул варағи;
- мундарижа;
- умумлаштирувчи қисм (илова хат);
- баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар;
- баҳолаш объектининг тавсифи;
- баҳолаш объекти бозорининг таҳлили;
- энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;
- баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи;
- баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;
- иловалар

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар бир бети рақамланиши ва баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказган баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан имзоланиши, шунингдек, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ип ўтказиб тикилиши ҳамда баҳоловчи ташкилот раҳбарининг имзоси ва шу ташкилот муҳри билан тасдиқланиши лозим. Агар баҳолаш бир нечта баҳоловчилар томонидан бажарилган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мазкур ҳисоботни тайёрлаш жараёнида улар бажарган иш кўрсатилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

7.2.Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги)

Баҳоловчи ташкилотлар транспарентлиги деганда кўчар мулк бозори ва унинг барча қатнашчилари фаолияти тўғрисидаги информацияларни (маълумот ва ҳисоботларни) очиқлиги, ошқоралиги, аниқлиги, тўлиқлиги, ўз вақтида (белгиланган муддатларда) берилиши ва тўғрилиги, умуман олганда **информацион шаффофлиги** тушунилади. Маълумот ва ҳисоботларларни ихтиёрий (зарурат асосида) ва мажбурий равишда транспарентлиқнинг маълум сифат даражасида берилиши мумкин бўлганлари мавжуд.

Кўчар мулк бозорида баҳоловчи ташкилотлар транспарентлигининг бош мақсади мулкдорларнинг ҳуқуқларини ҳимоялаш ва қонуний манфаатларини ҳамда рискларини пасайтирилишини таъминлашга қаратилган бўлиб, ўз ичига сифатли очиб берилиши мажбурий ва ихтиёрий бўлган информациялар ҳамда уларга қўйилган қонуний сифат талаблари тизимини олади. Транспарентлиқнинг бош вазифаси кўчар мулк бозорида содир бўлиши мумкин бўлган ҳар турдаги рисклар, товламачилиқлар ва қонунбузарликларни информациялар тизими орқали олдини олиш ва пасайтириш.

Транспарентлиқ усуллари ва шакллари кўчар мулк бозорига оид қонунчилик ҳужжатлари билан белгиланади.

Информацияни очиб бериш шакллари турли бўлиши мумкин, масалан, кўчар мулк бозори қатнашчилари тўғрисидаги маълумотлар ва информацияларнинг стандарт шакллари. Бундай стандарт шаклларда тузилган ва тўлдирилган ҳисобот ва информациялар қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ белгиланган сифат даражасида, муддатларда, ҳажмларда ва тартибда очиб берилиши ва тақдим этилиши талаб қилинади.

Транспарентлиқни таъминлаш борасида маъмурий ва жамоатчилик чоратadbирларига асосланган усуллар қўлланилади, яъни, информацияни очиб беришлик мос равишда давлатнинг қонунчилик ҳужжатлари ва жамоатчилик (ўзини ўзи тартиблаштирувчи ташкилотлар) меъёрлари асосида амалга оширилади. Аммо, бу усулларнинг ичида энг устувори ва зарури административ усул ҳисобланади, чунки жамоатчилик меъёрлари давлат қонунларига тўлиқ асосланади.

Информацион шаффофликни таъминлашга асосланган тартиблаштириш концепциясига биноан кўчар мулк бозорининг барча қатнашчиларини ҳар қандай фаолияти ва натижалари сифат даражасида ошқора қилиниши зарур.

Шу муносабат билан транспарентлиқнинг сифат мезонини кўчар мулк бозорининг барча қатнашчиларига нисбатан қўллаш мумкин, яъни баҳолачиларнинг транспарентлиқ даражаси унинг барча операциялари ва уларга оид информациялар сонининг бир-бирига тенглиги, ўзаро адекватлиги (тўғрилиги, аниқлиги, ўз вақтидалиги, ишончлилиги) билан белгиланади.

Бунда информациянинг сифат миқдори қатнашчининг кўчар мулк бозорида бозоридаги имиджини ташкил этувчи ва ҳолати сифатини белгиловчи иқтисодий (молиявий), корпоратив бошқаруви, молиявий инструментлари ва бошқа кўрсаткичлари асосида баҳоланиши мумкин бўлган рейтинг ёрдамида ифодаланади. Информациялар сони эса баҳоловчи томонидан берилиши лозим бўлган ҳисоботлар ва маълумотлар миқдоридан келиб чиқади.

Информацион транспарентлиқни таъминлашнинг жаҳон амалиётидан келиб чиққан ҳолда айтиш мумкинки, информацияни очиб берилиши самарадорлигини ошириш учун икки поғонали транспарентлиқка эришиш мақсадга мувофиқ. Биринчи поғонасида (қуйи) ҳар бир қатнашчи тўғрисида мажбурий ва ихтиёрий (лекин улар учун зарурий) ҳисобот ва информациялар қонунчилик ҳужжатлари билан белгиланган тарзда, усулларда, шаклларда, сифат даражасида очиб берилди. Иккинчи поғонада эса бозор ҳолати ва тенденциялари, индекслар, муҳим макроиндикаторлар тўғрисидаги информация очиб берилди. Бунда ҳар иккала поғонада очиб берилган информациялар ўзаро эквивалент бўлишига интилиш лозим.

7.3. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида.

Ташқи ва ички ахборотлар манбалари

Кўчар мулкни баҳолашни амалга оширишдан аввал баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақида керакли маълумотлар тўплаши лозим. Маълумот баҳоловчи томонидан турли манбалардан олинади. Аммо бунда барча манбалар ишончли бўлмоғи даркор.

Кўчар мулкни баҳолашда баҳоловчи ташкилотнинг ахборот манбаи бўлиб қуйидагилар ҳисобланади:

- юридик шахсларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органлар томонидан - юридик шахсларнинг давлат реестрига киритилган маълумотлар ҳажмида;
- кўчар мулк объектига бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органлар томонидан - кўчар мулкка бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестрига ва кўчар мулк ҳақидаги очиқ фойдаланиш мумкин бўлган бошқа маълумотлар базаларига киритилган маълумотлар ҳажмида;
- давлат солиқ хизмати органлари томонидан - битим предмети бўлган кўчар мулк объекти бўйича солиқларни тўлаш юзасидан қарз мавжуд эмаслиги ҳақида;
- давлат нотариал идоралари томонидан - битим предмети бўлган кўчар мулк объектини бошқа шахсга ўтказишнинг тақиқланмаганлиги ва мазкур кўчар мулк объектининг хатланмаганлиги тўғрисида;
- туман (шаҳар) бандликка кўмаклашувчи ва аҳолини ижтимоий муҳофаза қилиш марказлари, Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ҳузуридаги бюджетдан ташқари Пенсия жамғармасининг туман (шаҳар) бўлимлари, соғлиқни сақлаш муассасалари ва халқ таълими муассасалари фаолиятини методик таъминлаш ва ташкил этиш туман (шаҳар) бўлимлари томонидан - фуқароларнинг айрим тоифаларига мансуб шахснинг (вояга этмаганлар ва белгиланган тартибда муомалага лаёқатсиз ёки муомала лаёқати чекланган деб топилган бошқа шахслар, ногиронлар, пенсионерлар ва бошқаларнинг) муомала лаёқатини аниқлаш учун зарур бўлган маълумотлар ҳажмида;
- фуқаролик ҳолати далолатномаларини ёзиш органлари томонидан - битим предмети бўлган кўчар мулк объектига нисбатан ҳуқуққа эга бўлган шахслар томонидан никоҳнинг тузилганлиги ёки бекор қилинганлиги тўғрисида ёхуд уларнинг туғилганлиги ёки ўлими тўғрисида далолатнома ёзувининг мавжудлиги ёхуд мавжуд эмаслиги ҳақида.

Кўчар мулкнинг қиймати баҳолашда нафақат ички омиллар билан, балки кўплаб ташқи омиллар билан ҳам белгиланади. Кўчар мулкнинг қиймати кўпроқ ташқи муҳитнинг ҳолатига, мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий барқарорликнинг даражасига боғлиқ. Шундай экан, кўчар мулкни баҳолашда ташқи муҳитга боғлиқлик тамойилини инобатга олиш зарур. Кўчар мулк баҳолаш усуллари учун муҳим бўлган маълумотлар сифати ҳажми ва таҳлил қилиш учун профессионал тўпланган бўлиши лозим. Кўчар мулк баҳолаш учун талаб зарур маълумотларни самарали фойдаланиш тизимлаштириш ва таснифи. Кўчар мулкни баҳолаш учун керак бўлган маълумотларни **ташқи** ва **ички** турларга бўлса бўлади. Ташқи маълумот йиғилиб, **олдин умумий**, кейин эса **махсус** маълумот таҳлил қилинади.

Ички ахборотларга ҳисобланувчи умумий маълумот иқтисодиёт ва кўчар мулк бозори фаолиятини ва умумий тенденцияларини ўрганишга керак. Мазкур маълумот баён тарзида бўлиб, бозор қийматининг миқдорини аниқлашда бевосита ишлатилади, шунингдек таҳлилий кўникмаларини намоиш этиши керак.

Махсус маълумот одатда муайян методда ҳисоблаш учун қўлланиладиган рақамлар кўрнишида берилади. Ташқи маълумотни йиғиш макроиқтисодий кўрсаткичларни йиғишдан ва миллий иқтисодиётнинг умумий ҳолатини тадқиқ этишдан бошланади. Кўчар мулк баҳолаш усуллари учун муҳим бўлган маълумотлар сифати ҳажми ва таҳлил қилиш учун профессионал тўпланган бўлиши лозим. Кўчар мулк баҳолаш учун талаб зарур маълумотларни самарали фойдаланиш тизимлаштириш ва таснифи.

Ташқи маълумотларнинг умумий жихатдан қуйидаги блокларга бўлинади:

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- иқтисодий тенденциялари;
- маҳаллий хусусиятлари;
- демографик;
- давлат ҳуқуқий ва солиқ сиёсати;
- аҳолининг сотиб олиш кучи;
- нарх динамикаси;
- кўчар мулк кредитлаш ташкил.

7.4. Кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириб бориш

Мулк қийматини баҳолашнинг хизматлар бозори деганда маълум бир ҳажм ва нархга эга эга бўлган баҳолаш хизматларини кўрсатиш билан боғлиқ ташкиллашган итимоий-иқтисодий –информацион-ҳуқуқий механизм билан таъминланган муносабатларни турли омиллар таъсири шароитида мақсадли амалга оширишни таъминловчи яхлит бир мураккаб тизим сифатида намоён бўлувчи баҳолаш хизматлари бўйича талаб ва таклиф функцияси.

МҚБХБ нинг динамик муҳитга эга мураккаб тизим эканлиги унда баҳолаш хизматлари ҳажми вақт бирлиги ичида талаб ва таклиф асосида узлуксиз ўзгариб бориши билан белгиланади.

МҚБХБга оид тушунчалар асосан XX асрнинг иккинчи ярмининг ўрталаридан бошлаб баҳолаш фаолияти билан боғлиқ равишда шаклланиб узлуксиз такомиллашиб келмоқда. Бунга асосий сабаб инсон сивилизациясининг Мулк бозорининг хизматлар соҳасидаги тажрибасини йиллар давомида бойиши унда мулкдорларнинг мулк муносабатлари ва кизиқишлари кенгайиб, мақсадлари ва фаолият турлари, эҳтиёжлари ортиб манфаатлари тобора ўсиб уларнинг ҳақ ҳуқуқлари борган сари мустаҳкамланиб ва таъминлашиб боришидир.

МҚБХБнинг мақсади - мулк қийматини баҳолаш билан боғлиқ эркин рақобатга асосланган малакали хизматлар кўрсатиш учун учун баҳоловчи ва мулкдор ўртасида очик муносабат объектив конъюнктура етарли зарурий шарт шароитларни яратиш иборатдир.

МҚБХБнинг вазифаси - унинг ушбу мақсадига эришиш билан боғлиқ функцияларни самарали бажарилишини таъминлаш.

- МҚБХБнинг фаолият кўрсатишини асосий тамойиллари қуйидагилар ҳисобланади: Барча потенциал буюртмачилар ўз маблағларини фойдали тарзда баҳолаш хизматларига йўналтиришлари учун уларга кенг шарт-шароитлар яратиб бериш;

- бозорда тузиладиган битимларнинг ихтиёрийлиги, уларнинг нархлари объективлиги ва қонунийлиги;

- эркин рақобат йўлида тўсиқларни бартараф этиш;

- баҳолаш фаолияти ҳуқуқий таъминотининг сифатлилиги.

- баҳолаш ташкилотларининг транспарентлилиги;

- баҳоловчи ва мулкдор (буюртмачи)лар ҳуқуқлари ва манфаатларини ҳимоя қилинганлиги.

МҚБХБни унинг объекти бўлмиш мулкни 3 та йирик гуруҳга ажратиш нуқтайи назардан қуйдагича таснифланади

- Кўчар мулк қийматини баҳолаш бозори;
- Кўчмас мулк қийматини баҳолаш бозори;
- Бизнес қийматини баҳолаш бозори

Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг хизматлар бозорида бугунги кунда мулкнинг барча турларини баҳолаш барча турдаги операцияларни бажаришда зарур ва қуйидаги мақсадларда амалга оширилади:

➤ Гаров орқали кредитлаш;

➤ Олди сотди жараёнида;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- Мулккий келишмовчиликни бартараф эиш мақсадида;
- Устав капиталига киритиш ва солиққа тортиш мақсадида;
- Суғурталаш мақсадида.

Харакатдаги мулкни бозор қийматини баҳолаш бугунги кунда баҳолаш назариясидаги асосий вазифалардан бири ҳисобланади. Харакатдаги мулкни баҳолаш орқали асосий фондларнинг актив қисмини бозор қийматини аниқлаш мумкин. Мулкнинг қийматини билган мулкдор очиқ бозорда шу турдаги мулкга бўлган талабни қайси даражада эканлигини, бозорнинг шу сигментининг жорий ҳолатини, фойдалилик ва зарар кўриш даражаси ва шунга асосан бошқарув қарорларини қабул қилиш инвесторларни жалб қилиш, бизнесни қайта ташкиллаштириш, корхона технологик жараёнларининг самарадорлик даражасини аниқлаш ва бошқалар.

7.5. Кўчар мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базасини юритиш

«Кластер - бу муайян хоссаларга эга бўлган алоҳида мустакил ҳисобланган бир жинсли элементларнинг ягона тизимга бирлашиши» .

Кластерли таҳлил кўпгина фанларда масалан, математика, география, физика, химия, иқтисодиёт, социология, астрономия, статистика, информатика каби фанларда мунтазам қўлланилиб келинади.

Кўчар мулк кластерида мулкчиликнинг таркибий бўғинларини турлари сифатида қараш ўринлидир. Кўчар мулк кластерининг исталган ҳолатида ҳам баҳоловчи ташкилотлар кўшимча қиймат занжири кўринишида умумий қийматнинг шаклланишида иштирок этади.

Рақобатда устунликка интилиш давомида иштирокчиларнинг қиймат жамғариш тизимидаги барча қўшимча қиймат занжири кластер таъсирида оптималлашиб боради. Кўчар мулк кластерининг муҳим аломати кооперация ва рақобатнинг уйғунлигидир. Баҳолаш ташкилотларининг кўчар мулк кластерига бирикиши уларга катта манфаат келтиради. Рақобат муносабатлари унинг таркибига кирувчи фирмалар ва шунингдек, бошқа ташқи кластерлар фирмаларига нисбатан шаклланади. Хар бир кластер ўзига хос иқтисодий муҳит таъсирида бўлади ва унинг рақобатбардошлиги турли даражада шаклланади. Бугунги кунда кўчар мулк кластерни қўллаш сифатида баҳолаш ёндошувлари асосий ўрин тутаяди.

Кўчар мулк қиймати ва нархи ахборотлар базаси иқтисодий системология қоидалари нуқтаи назардан мулк, жумаладан мулккий ҳуқуқлар, бир вақтнинг ўзида мулк қийматини баҳолаш хизматлар бозори ва мулк бозори объекти бўлгани билан, бу бозорлар тузилмавий, мазмунан ва механизмик фарқланади. Шу билан барга Ўзбекистонда мулкнинг бозор қиймати ва нархини алоҳида олганда хар бири ўзида омил таъсирини ўзгача намоён қилишига қарамасдан уларнинг бир бирига бевосита боғлиқ ҳолда ўзаро трансформацияланиши улар ўртасидаги эквивалентлик хусусияти мавжудлигидан далолат беради. Лекин, бунга қарамасдан, мулк қиймати ва нархининг ўзаро эквивалентлилик даражасини таъминлаш муаммоси мулкнинг барча турлари бўйича ханузгача мавжуд.

Юқорида айтилганлар асосида айтиш мумкинки, мулк қийматининг Мулк қиймати баҳолаш хизматлар бозоридаги баҳоси ва Мулк бозоридаги нархи орасидаги эквивалентлиликни таъминлаш ушбу бозорларни давлат томонидан комплекс мувофиқлаштириш ва назорат қилинишини талаб қилади. Бундай талаб умуман олганда хар қандай турдаги мулкни қиймати ва нархларини ахборот базасини юритиш тизимини такомиллаштириш ва тақбиқ қилиш имкониятини беради.

Кўчар мулк қийматини ва нархини аниқлаш жараёнида авваламбор ахборот таъминотининг узвийлиги муҳим аҳамият касб этади. Мулк бозорида кўчар мулк қиймати ва нархи тўғрисида ахборотлар базасини юритилиши ундаги қиймат ва нархлар ёрдамида мулкни товар, капитал ва муносабатлар воситаси сифатидаги бозор муомиласини амалга ошириш функциясини бажаради.

Мулк қиймати ва нархи мос равишда мулк бозори ва мулк қиймати баҳолаш

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

хизматлари бозори объекти ҳисобланади. Мулк нархи унинг қиймати эмаслиги учун бу бозорлар мазмунан ва шаклан фарқлансада, лекин улар бир бири билан узвий боғлиқлик, натижада улар ёрдамида мулк қиймати унинг нархига ва аксинча йўналишда трансформацияланади.

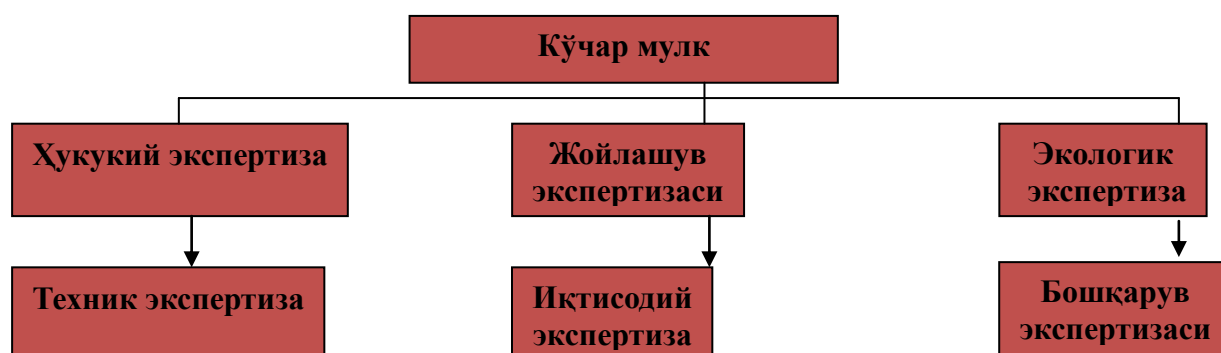
7.6. Кўчар мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базасини шакллантириш

«Экспертиза» деганда мукамал текширув, тадқиқот, пухта изланиш тушунилиб, у объектнинг хусусияти, камчилиги, нуқсонлари, устунликлари ва хислатлари, шунингдек, уларнинг камчиликларини бартараф этиш йўллари, хусусиятларини янада яхшилаш, мулкдорларни қизиқтириш йўллари ишлаб чиқишдан ва буларнинг асосида профессионал натижаларни расмийлаштириш киради.

Экспертизанинг вазифаси, юқорида айтиб ўтилганидек, сотувчи ва харидор ўртасидаги ахборотни мукамал даражада бўлишини ҳамда кўчар мулкни баҳолаш жараёнининг ахбороти мукамаллигини таъминланишидан иборат.

Ҳуқуқий экспертизанинг хусусиятларидан бири бу кўчар мулк объектларига (КМО) эгалик қилиш ҳужжатларни текширишдан иборат бўлиб, объектни сотиб олишда ҳужжатларнинг қонунийлиги, объектнинг тозаллиги аниқланади.

Маълумки, КМО бўлиши мумкин: меросга қолиши, совға қилиниши, харид қилиши, ноқонуний мулкка эгалик ҳолларда амалга оширилади.



Юқорида айтиб ўтилганидек, ўз вақтида ҳужжатларни расмийлаштирилмаганлик ва ҳужжат сохталашган бўлса, бундай ҳолатларда ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаслиги мумкин.

Ҳуқуқий экспертизанинг бирламчи мақсади - КМО билан боғлиқ бўлган ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатларга аниқлик киритишдан иборат.

Ҳуқуқий экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатлар	Эгалик қилиш ҳуқуқи	Қонуний -лиги	Сифатли	Ҳуқуқий жиҳатдан ҳақиқий/ёки қалбаки
			Микдорий	-

Юқоридаги жадвалдан шуни кўришимиз мумкинки Ҳуқуқий экспертиза ҳар хил мақсадларда кўчар мулк объекти ҳаёт циклининг турли босқичларда амалга ошириш мумкин. Шундай қилиб, танлаш босқичида ва қурилишга мўлжалланган ер участкасини харид пайтида ҳуқуқий экспертизанинг мақсади КМОнинг шаҳарсозлик функционал жиҳатдан зоналаштирилганлигини ва мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини ҳақиқийлигини

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

текширишдан иборат.

Техник экспертиза

Техник экспертизанинг моҳияти КМОни мукамал ўрганиш, унга тааллуқли бўлган техник-лойиҳавий ҳужжатлари ва техник ҳолатини ҳулосасининг расмийлаштирувчи ҳужжатлар, шунингдек, таянч ва мустаҳкамлиги, иссиқ ва товуш ўтказувчанлигининг хоссалари, емирилиш даражаси ва ҳ.

Техник экспертизанинг натижалари биринчи галда КМОнинг истеъмол қийматининг баҳоланишида фойдаланилади, иккинчидан, эксплуатацион, ремонт-тиклаш тадбирларини ишлаб чиқаришда ҳамда кўчар мулкни ривожлантиришда қўлланилади, яъни КМО истеъмол қийматини ошириш мақсадида қўлланилади, бошқача қилиб айтганда, қайта тиклашнинг тўғри вариантларини асослаш мақсадида қўлланилади.

Техник экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк комплекси ва б.қ	Фойдаланиш-нинг яроқлилиқ даражаси	Таянчли-лик, мустаҳкам-лик	Сифатли	Яроқли,яроқсиз-жисмоний ва маънавий емирилиш даражаси
			Микдорий	-

Техник экспертизанинг ўзига хос хусусияти бу КМОни мавжудлигига қараб яратилади ва бозор билан боғлиқ бўлиши шарт эмас. Унинг натижалари, юқорида кўрсатилиб ўтилганидек, тўғри эксплуатация мақсадида ишлатилиши ҳамда кўчар мулкни ривожлантириш учун қўлланилади. Уни аниқ давр билан амалга оширилиши лозим.

Жойлашув экспертизаси

Жойлашув экспертизасининг моҳияти, шаҳарсозлик ҳужжатларини ўрганишдан иборат, шунингдек, КМОга тааллуқли бўлган объектнинг жойлашган жойининг функционал вазифаси, материалларнинг маркетинг тадқиқоти ва бошқа тадқиқотлар ва ҳулосаларни расмийлаштирувидан иборат. Объектнинг жойлашган жойи хўжалик-молиявий фаолиятига тўғри келиши, жойлашган ўрнининг хислатларидан тўлалигича фойдаланиши эътиборга олинади. Эҳтимол, масалан, шаҳарнинг марказидаги бир қаватли уйнинг бир хонали квартиранинг емирилиш даражаси 70% ташкил қилган бўлса, ундан фойдаланиш мақсадга мувофиқ. Эътиборга олиш керакки, ер участкасининг эгаси уйни бузса ва ўрнига даромадли офис биноси қурса катта даромад олиши мумкин.

Экспертизанинг жойлашув жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа
Кўчар мулк объекти бўйича шаҳарсозлик қоида ва ҳужжатлари ҳамда у ҳақида маркетинг ахбороти	Инсон ва транспорт йўналиши, транспорт кириш мумкинлиги, талаб	Интенсив йўналишига яқинлиги, участканинг рекреацион хусусияти	КМО жойлашуви ва участканинг фойдаланилиши бўйича омадлилик/омадсизлик
			Объектга етиш вақти, товуш даражаси, ҳавонинг тозалик даражаси ва бошқа фазилатлари

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Иқтисодий экспертиза

Иқтисодий экспертизанинг моҳияти шундан иборатки, КМОдан аниқ ва тахминий (кутилаётган) кўрсаткичларни характерлаб, ретроспектив ва перспектив ҳисоб-китоб кўрсаткичларини ҳисоблаб таҳлил қилади ва улар асосида кўчар мулкдан тахминий иқтисодий самарадорлигидан фойдаланишни профессионал хулоса чиқаради, шунингдек, воситалар қайтими, ушбу объектнинг эгалик қилишга кетган харажатларини ҳисобга олади.

Иқтисодий экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк комплекси ваб.	Фойдаланиш самарадорлиги	Ишлаб чиқариш хажми, қимматлиги, капитал қайтими	Сифатли	Самарали/самараси з
			Микдорий	Нархнинг аниқ (долзарб) тури маъноси

Экологик экспертиза

Экологик экспертиза КМО бўйича лойиҳавий ҳужжатларни ўрганишдан иборат бўлиб, реал жараён тадқиқоти, унинг функционал фаолияти ва бу асосда реал ва потенциал хавф тўғрисида профессионал хулосаларнинг расмийлашуви, яъни объект атроф-муҳит учун хавф туғдириши мумкин ёки хавф туғдираётгани (экспертизанинг эндоген йўналиши) ва мулкдорнинг ўзи учун (экспертизанинг экзоген йўналиши), ишлаб чиқариш ёки хўжалик фаолиятидан чиқаётган чиқиндилар атмосферага тарқалиши, сув омборларига чиқиндилар чиқиши, турли хил зарар нарсалар чиқиши, кўрилаётган объект эксплуатациясининг мослиги, шунингдек бошқа турдаги чиқиндилар, бундай хавфни камайтириш учун тақлифлар ишлаб чиқилиши, объектнинг фаолияти бошланмасдан олдин уларни ҳал этилиши кўзда тутилади.

Кўчар мулк экологик экспертизасининг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Кўчар мулк комплекси, шу жумладан машина ва асбоб-ускуналар	Объектнинг функционал фаолиятидан келиб чиқадиган хавф	Атроф-муҳит ва инсонга зарар келтириш даражаси	Сифатли	Хавфтуғдирмайдиган/туғдира-диган
			Микдорий	Чиқиндилар ва шунга ўхшаш зарарларнинг моҳияти

7.7. Макроиқтисодий ва кўчар мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш

Мулк қийматини баҳолашда макроиқтисодий ва кўчар мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш муҳим аҳамият касб этади. Бунда корхона таркибидаги кўчар мулк қийматини баҳолашда қуйидаги кўрсаткичлардан фойдаланилади:

Молиявий коэффициентлар – бу бир бухгалтерия кўрсаткичининг бошқачасига

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

нисбати. Молиявий таҳлил қилиш мақсадида коэффицентларнинг катта миқдоридан фойдаоаниш мумкин, бироқ баҳолаш мақсадларини ҳисобга олган ҳолда улардан энг муҳимларини танлаб олиш лозим. Ўхшаш кўчар мулклар билан солиштириш бўйича ҳисоб-китобларнинг ягона услубияти қиёсий ёндашувда коэффицентлардан фойдаланишга нисбатан муҳим талаб ҳисобланади. Кўрсаткичларнинг энг муҳим гуруҳларини кўриб чиқамиз.

Ликвидлилик кўрсаткичлари. Ликвидлилик коэффицентлари корхонанинг ўзининг қисқа муддатли мажбуриятларини бажариш қобилиятини баҳолаш учун қўлланилади. Умумий меъёрлар мавжуд бўлишига қарамай, барча ҳисоблаб чиқилган коэффицентлар, одатда, тармоқдаги ўртача кўрсаткичлар билан таққосланади.

Қоплаш коэффиценти корхона жорий мажбуриятларининг 1 сўмига жорий активларининг неча сўми тўғри келишини кўрсатади.

Кўрсаткичнинг тахминий паст қиймати – 2.

$$\text{Қоплаш коэффиценти} = \frac{\text{Жорий активлар}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Тез ликвидлилик коэффиценти, агар барча ёки айрим жорий мажбуриятларни сўндириш муддати секин келса, қандай маблағлардан фойдаланиш мумкинлигини кўрсатади.

Мазкур коэффицентни ҳисоблаб чиқишда товар-моддий захиралар ҳисобга олинмайди, чунки уларни пул маблағларига айлантириш, одатда, айланма воситаларининг бошқа турларига қараганда секинроқ кечади. Пул маблағлари ва дебиторлик қарзларига каср суратида осон сотиладиган қимматли қоғозларни қўшимча қилиш мумкин. Кўрсаткичларнинг тахминий паст қиймати – 1.

$$\text{Тез ликвидлилик коэффиценти} = \frac{\text{Пул маблағлари} - \text{Дебиторлик қарзлари}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Активлар айланувчанлиги (фаоллиги) кўрсаткичлари. Ушбу кўрсаткичлар айланма воситаларнинг айрим қисмларини ўрганиш имконини беради. Дебиторлик қарзларининг коэффиценти йил мобайнида дебиторлик қарзларининг айланиш миқдорини кўрсатади.

Дебиторлик қарзларининг секин айланиши, бир томондан, корхонанинг қисқа муддатли ликвидлигини чегаралайди, иккинчи томондан, қарзларни йиғишнинг қисқа даври сотишни чегараловчи кредит сиёсатини кўрсатиши мумкин. Коэффицентнинг тахминий норматив қиймати – 8 (45 кун).

$$\text{Дебиторлик қарзларининг айланувчанлик коэффиценти} = \frac{\text{Йил мобайнида нетто – тушум}}{\text{Жорий мажбуриятлар}}$$

Дебиторлик қарзларининг миқдори давр якунига кўра ёки (йил мобайнида сотувлар ҳажмида катта ўзгаришлар бўлган ҳолларда) давр боши ёки охири ҳолатига кўра ўртача кўрсаткич сифатида ҳисоб-китоб қилиниши мумкин. Дебиторлик қарзларини узиш даврини кунларда ҳам ҳисоблаб чиқиш мумкин:

$$\text{Дебиторлик қарзларини узиш даври} = \frac{\text{Дебиторлик қарзларининг 360}}{\text{Сотишдан нетто – тушум}}$$

Захираларнинг айланувчанлик коэффиценти захиралар тайёр маҳсулотини сотиш натижасида дебиторлик қарзлари тоифасига ўтадиган тезликни кўрсатади.

$$\text{Захираларнинг айланувчанлик коэффиценти} = \frac{\text{Сотиладиган маҳсулотнинг таннари}}{\text{Захиралар қиймати}}$$

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Захиралар қиймати давр боши ва охири ёки (йил мобайнида захираларда катта ўзгариш бўлмаса давр якуни ҳолатига кўра ўртача миқдор сифатида ҳисоб-китоб қилиниши мумкин.

Товар-моддий захираларнинг секин айланиши эскирган захираларнинг мавжудлигини кўрсатиб турибди. Айти пайтда захиралар айланишининг юқори кўрсаткичи уларнинг тақчиллиги билан боғлиқ бўлиши мумкин.

$$\text{Захираларнинг кунларда айланувчанлиги} = \frac{360}{\text{Захираларнинг айланувчанлик коэффициенти}}$$

Ўз айланма сармоясидан фойдаланиш коэффициенти жорий активлардан фойдаланиш самарадорлигини кўрсатади.

$$\text{Ўз айланма сармоясидан фойдаланиш коэффициенти} = \frac{\text{Сотишдан нетто - тушум}}{\text{Ўз айланма сармояси}}$$

Баланс таркиби коэффициенти. Баланс таркибининг коэффициентлари ёрдамида корхонанинг узоқ муддатли даврдаги ликвидлиги таҳлил қилинади.

Жалб этилган сармояни жамлаш коэффициенти активларнинг барча суммасидан қарз маблағларининг фоизини кўрсатиб турибди.

$$\text{Жалб этилган сармояни жамлаш коэффициенти} = \frac{\text{Қарз до рлику мумий суммаси}}{\text{Жами активлар}}$$

Муваққатлик коэффициенти активлар бутун суммасида ўз маблағларининг фоизини кўрсатади.

$$\text{Муваққатлик коэффициенти} = \frac{\text{Ўз маблағлари}}{\text{Жами активлар}}$$

Коэффициент қиймати 1 га яқинлашишига қараб корхона ўз мажбуриятларини бажармаслиги хатари камаяди. Коэффициентнинг тахминий меъёрий қиймати – 0.5 – 0.7.

Корхона харажатлари таркибининг даромадлиқка таъсири левереж кўрсаткичлари ёрдамида таҳлили қилинади. Левереж (дастак) – фойдани оширишга йўналтирилган активларни бошқариш сифати кўрсаткичи.

Операция (ишлаб чиқариш) дастаги – операция (ишлаб чиқариш) хатари кўрсаткичи.

Операция хатари – даромад олиш билан боғлиқ ва иккита омил: сотиш хажмларини ўзгариб туриши ва шартли-доимий харажатлар даражаси билан шартланган ноаниқлик.

Сотиш хажми (сотишдан тушум)нинг ҳар қандай ўзгариши фойданинг янада кўпроқ ўзгаришини келтириб чиқаради. Ишлаб чиқариш хажми 1 фоизга пасайганда, зарарлар бир неча фоизга ошади, чунки харажатлар таркибида шартли-доимий чиқимлар улуши ҳатто ишлаб чиқариш тўхтаб қолган ҳолларда ҳам ўзгармайди.

Барча харажатларни шартли-доимий ва доимий харажатларга бўлиш мумкин.

Шартли-доимий харажатлар ишлаб чиқариш хажмига мутаносиб равишда ўзгариб, технологик таннархни ташкил қилади ва тўғридан-тўғри харажатлар сифатида ҳисобга олинади.

Доимий харажатлар ҳисобот даври ёки маҳсулот хажми ўсишининг маълум чегараси доирасида доимий бўлиб қолган ҳолда даврий қўшимча харажатларни ташкил қилади ва таннархдаги билвосита харажатлар сифатида ҳисобга олинади.

Таннарх, сотувлар хажми ва фойда ўртасидаги ўзаро боғлиқлик баҳолаш жараёнида ўрганиладиган муҳим тенглик ҳисобланади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

$$\text{Операцион дастак коэффиценти} = \frac{\text{Фоизларвасолиқлартўлагунича фойданингфоизлиўзгариши (сотишданфойда)}}{\text{Сотишданнетто тушумнинг фоизлиўзгариши}}$$

Операция (ишлаб чиқариш) хатаридан ташқари молиявий хатар ҳам таҳлил қилинади.

Молиявий хатар – маблағларнинг узоқ муддатли ссудалар ва қарзлар бўйича тўловлар учун етишмаслиги эҳтимоли билан боғлиқ хатар. Молиявий хатарнинг ортиши молиявий левережнинг ошиши билан тавсифланади.

Молиявий левереж – узоқ муддатли мажбуриятлар ҳажми ва таркибини ўзгартириш йўли билан корхона фойдасига таъсир кўрсатиш зарурати туфайли акциядорларга тўлаш учун маблағларнинг етишмаслиги билан боғлиқ хатар билан шартланган.

Молиявий дастакнинг иккита концепцияси мавжуд:

- молиявий дастак фоиз ва солиқлар тўлангунга қадар фойданинг фоизли ўзгариши туфайли юзага келадиган бир акцияга тўғри келадиган соф фойданинг фоизли ўзгариши сифатида ҳисоблаб чиқилади. (молиявий дастак коэффиценти);

- молиявий дастак қарз маблағларидан фойдаланиш ҳисобидан олинadиган ўз маблағларининг рентабеллигига кўпайиш сифатида кўриб чиқилади.

$$\text{Молиявий дастак коэффиценти} = \frac{\text{Солиқсолинганиданкейинфойданинг фоизлиўзгариши (Соффойда)}}{\text{Фоизларвасолиқлартўлангунча фойданингфоизлиўзгариши (Сотишданфойда)}}$$

Рентабеллик кўрсаткичлари. Кўрсаткичларнинг мазкур гуруҳи мулк соҳиби - корхона хўжалик фаолиятининг самарадорлиги ҳақида тасаввурга эга бўлиш имконини беради. Рентабелликни тавсифловчи кўрсаткичларнинг иккита гуруҳини ажратиш мумкин:

- сотувлар;
- активларнинг бир қисми ёки активлар йиғиндиси.

Сотувлар рентабеллиги – фойданинг сотишдан нетто – тушумга нисбати. Баҳолаш мақсадлари ва қиёсланадиган корхоналар бўйича маълумотларга қараб ўзгарувчан суратга эга бўлган сотувлар рентабеллигини ҳисоблаб чиқиш мумкин.

Маҳсулот рентабеллиги айланманинг ҳар бир сўмида фоизлар ва солиқлар тўлангунга қадар фойданинг салмоғини кўрсатади.

$$\text{Маҳсулот рентабеллиги} = \frac{\text{Фоизларвасолиқлартўлангунча фойда (Сотишданфойда)}}{\text{Сотишданнетто – тушум}}$$

$$\text{Тижорат маржаси} = \frac{\text{Солиқлартўланганиданкейинги фойда (Соффойда)}}{\text{Сотишданнетто – тушум}}$$

Юқорида баҳолаш вақтида энг кўп учрайдиган молиявий коэффицентлар гуруҳлари кўриб чиқилди. Уларни танлаб олишнинг асосий мезони: қиёсланадиган корхоналар кўчар мулклари бўйича маълумотларнинг мавжудлиги ва ҳисоб-китобнинг ягона услубияти ҳисобланади. Ҳисоблаб чиқилган коэффицентлар:

- ўхшаш корхона кўрсаткичлари билан;
- тармоқ бўйича ўртача кўрсаткичлар билан;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- корхона ривожланишидаги тенденцияларни аниқлаш мақсадида қатор йиллар маълумотлари билан таққосланади.

Юқорида баён этилганларни умумлаштириш асосида таъкидлаш лозимки, корхона ҳақидаги ахборотга ишлов бериш, корхонанинг бухгалтерлик ҳисоби ва ҳисоботлари бўйича ҳужжатларни тузатиш ва шаклларни ўзгартириш корхона (бизнес) қийматини баҳолашнинг энг мураккаб ва масъулиятли босқичларидан бири ҳисобланади. Ҳозирги кунда корхоналарни (бизнени) баҳолашда ушбу иш ҳозирча тўлиқ ҳажмда амалга оширилмаяпти. Бунга тўсқинлик қилувчи сабаблардан қуйидагиларни келтириш мумкин:

- зарур ахборот-таҳлилий базанинг мавжуд эмаслиги;
- моддий ва номоддий активлар бозорининг иштирокчилари томонидан баҳолаш хизматларининг ишончлилигини оширишда ушбу ишнинг аҳамиятига етарлича баҳо берилмаслиги;
- баҳолаш фаолияти билан банд бўлган кадрлар малакасининг етарли даражада эмаслиги.

Халқаро талаблардан келиб чиққан ҳолда, баҳолаш ишлари ахборот-таҳлилий базасининг шаклланиши, корхона кўчар мулки қийматини баҳолаш тажрибасининг тўпланишига қараб корхона кўчар мулки ҳақидаги ахборотга ишлов беришни тўлиқ ҳажмда бажариш, корхонанинг бухгалтерлик ҳисоби ва ҳисоботлари бўйича ҳужжатларни нормаллаштириш ва шаклларини ўзгартириш баҳолаш хизматларини сифатли олиб боришнинг мажбурий шартига айланади.

7.8. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасини шакллантириш

Ўзбекистонда мулк қийматини баҳолашнинг ташкилий-ҳуқуқий асослари амалга ошириляётган иқтисодий ислохотлар ва давлат мулкани босқичма-босқич давлат тасарруфидан чиқариш жараёнларининг чуқурлашувига мувофиқ тарзда ривожланмоқда. Ҳозирги вақтда бу асослар қонун ва қонун ости ҳужжатлари, мулк қийматини баҳолаш стандартларининг миллий тизими ва бошқарув органларининг бошқа тартибга солувчи ҳужжатлари билан намоён этилган.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддасида бозор муносабатларини мамлакатимиз иқтисодиётининг негизини хилма-хил шакллардаги мулк ташкил этиши мустахкамлаб қўйилди.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг вужудга келиши ва шаклланиши унинг ҳуқуқий-меъёрий асосини яратиш ва такомиллаштириш билан бир вақтда олиб борилмоқда. Яратилган ҳуқуқий асосларда баҳолаш фаолиятининг тартибга солиниши алоҳида ўрин тутаяди. У «баҳоловчилар хизматларининг сифатини оширишга ва уларнинг баҳоловчиларнинг касбий ҳамжамияти (ўзини-узи тартибга солиш) ёки давлат органлари (давлат томонидан тартибга солиш) томонидан ёхуд биргаликда белгиланадиган маълум бир мезонларга мос келишига йўналтирилган чора-тадбирлар ва тартиблар тизимини» ўзида намоён қилади.

Бундай тартибга солиш қуйидагиларни ўз ичига олади:

- баҳолашга нисбатан ёндашув ва талабларни аниқлаш, кайсиким улар, одатда баҳолаш андазаларида ифодаланади;
- баҳоловчининг мустақиллиги билан боғлиқ бўлган унинг ахлоқий-этик хусусиятларига нисбатан талабларни аниқлаш, кайсиким улар касб этикаси кодексларида ифодаланади;
- баҳоловчи касб маҳорати даражасига ва амалий иш тажрибасига нисбатан талабларни аниқлаш, кайсиким улар касбий малакага нисбатан қўйиладиган талабларда ифодаланади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Мамлакатимизда Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятини йўлга қўйиш, уни тубдан жорий қилиш ва такомиллаштириш мақсадида бир қатор меъёрий ҳужжатлар: қонунлар, Президент қарорлари, Вазирлар маҳкамаси қарорлари, Давлат мулкни бошқариш қўмитаси қарорлари қабул қилинди. Жумладан баҳолаш фаолиятининг тубдан жорий қилиш, уни йўлга қўйиш мақсадида 1999 йил 19 августда “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” Қонун қабул қилинди. Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида” ПҚ-843-сон қарори, Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Қарори, ва шу қарор асосида ишлаб чиқилган “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш” тўғрисида Низом, 1998 йил 21 январдаги 18-сонли “Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи тегишли бўлган бино ва иншоотлар бўйича рўйхатга олиш-баҳолаш ишларини амалга ошириш тўғрисида” қарори, 2009 йил 21 декабрдаги “Мол-мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш, уларга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори, 2008 йил 28 июлдаги “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш механизмини тасдиқлаш ҳақида” қарори, Давлат мулки қўмитасининг, 2009 йил 22 апрелдаги “Интеллектуал мулк объектларини баҳолаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида” қарори, 15та “Мулкни баҳолаш миллий стандартлари”, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарори, унинг асосида Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги томонидан 2018 йилнинг 13 августда “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги” Низом (Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигининг 2018 йил 11 июлдаги 215-сонли “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги буйруғига мувофиқ) ва бошқа бир қатор меъёрий ҳужжатлар қабул қилинган.

Бундан ташқари Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 31 декабрдаги 343-сонли қарорига асосан давлат ташкилотлари ва давлат унитар корхоналари балансида бўлган асосий воситаларни, яъни кўчар мулкларни сотиш тартиби белгилаб берилди. Бу эса кўчар мулкларни баҳолашга бўлган талабини оширди.

Мулк қийматини баҳолашни ташкил этишда Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни алоҳида ўрин тутади, унда баҳолаш фаолияти, баҳолаш объектлари, баҳолаш объекта қийматининг турлари ва уларни қўллаш соҳалари тушунчалари билан боғлиқ масалаларнинг кенг доираси қонун йўли билан тартибга солиш механизмлари изохланган. Қонунда «баҳолаш объектининг бозор қиймати» (7-модда) ва «баҳолаш объектининг бозорниқидан фарқланувчи қиймати» (8-модда) тушунчалари муҳим ҳисобланади.

Қонунда баҳолаш стандартлари аниқ ифодаланган бўлиб (9-модда), улар қуйидагиларни белгилайди:

- баҳолаш тушунчалари ва тамойилларини;
- баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган атамалар ва таърифларни;
- қиймат турларига қўйиладиган талабларни;
- бошланғич ахборотга қўйиладиган талабларни;
- баҳолашни ўтказиш тартибини;
- баҳолаш усулларини қўлланиш хусусиятларини;
- баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни;
- бошқа талабларни.

Қонунда баҳолашни ўтказиш давлатга тўла ёки қисман қарашли объектлари бирор бир битим тузишга жалб этилган тақдирда ва шу жумладан:

- баҳолаш объектларини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, ишончли бошқарувга топшириш ёки ижарага бериш мақсадида уларнинг қиймати аниқланаётганда;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- баҳолаш объектларидан гаров нарсаси сифатида фойдаланилаётганда;
- баҳолаш объектлари сотилаётганда ёки ўзга шахсга бошқача тарзда ўтказилаётганда;
- баҳолаш объектлари билан боғлиқ қарз мажбуриятларидан бошқанинг фойдасига воз кечилаётганда;
- баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг ўз фойдасига улуш тарикасида берилаётганда мажбурийлиги белгилаб қўйилган

Бундан ташқари қонунга биноан баҳолашни ўтказиш, баҳолаш объектининг қиймати тўғрисида имзо чеккан такдирда ҳам, шу жумладан:

- мулк национализация қилинаётганда;
- ипотека кредити берилганда;
- тарафлардан бирининг талабига биноан мулк бўлинаётганда;
- мулк мулкдорлардан давлат зхтиёжлари учуй сотиб олинаётганда ёки қонун ҳужжатларида назарда тутилгаи бошқача тарзда олиб қўйилаётганда;
- солиқлар на бошқа мажбурий тўловлар тўғри тўланиши устидан назорат ўтказилаётганда баҳолаш ишларини ўтказиш мажбурийлиги белгиланган.

Қонунда баҳоловчининг ҳуқуқлари, мажбуриятлари, мустақиллиги, баҳоловчи ташкилотларнинг таркибий тузилиши, унга бўлган талаблар ва баҳолаш ҳисоботлари алоҳида ўрин тутаети. Шу сабабли Ушбу Қонуннинг 2009 йилда қайта кўриб чиқилиб бир қанча ўзгартиришлар киритилди.

Жумладан: 4-моддада баҳоловчи ташкилот, баҳоловчи ва баҳоловчининг ёрдамчиси тўғрисида алоҳида тушунча ва талаблар берилган. Бу билан баҳоловчининг билим малакаси юқори бўлиши, малака сертификатига эга бўлиши, баҳоловчи ташкилот эса фаолиятини юритиш бўйича лицензияга эга бўлиши бундан ташқари бу модданинг 3-қисмида баҳоловчининг ёрдамчисининг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари хақида белгилаб қўйилган.

Қонуннинг 14 ва 15-моддаларида баҳоловчи ташкилотнинг ҳуқуқ мажбуриятлари келтирилган бўлиб, бундан ташқари 15-моддасида баҳоловчи ташкилот томонидан кўрсатиладиган қўшимча профессионал хизматлар кўрсатиб ўтилган. Булар:

- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини экспертиза қилиш;
- инвестиция лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш;
- баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва баҳолаш фаолиятига ахборот технологияларини жорий этиш;
- баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини олиб бориш ва уларнинг натижаларини тарқатиш.

Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа қўшимча профессионал хизматлар ҳам кўрсатиши мумкин.

Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш бўйича қанчалик меъёрий ҳужжатлар ишлаб чиқилмасин, мамлакатимизда бу фаолият бўйича хали хануз камчилик мавжуд. Хусусан, "... бир қатор муаммо ва камчиликлар профессионал баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантиришга ҳамда баҳоловчи ташкилотларга бўлган ишончни оширишга тўсқинлик қилмоқда, жумладан:

- биринчидан, баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш функциясини хусусийлаштириш соҳасидаги давлат бошқаруви органи зиммасига юклаш оқибатида баҳолаш фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш жараёнида юзага келадиган манфаатлар тўқнашувининг мавжудлиги;

- иккинчидан, баҳоловчи ташкилотлар капиталининг энг кам миқдорига бўлган юқори талабларнинг мавжудлиги профессионал мутахассисларнинг баҳолаш хизматлари бозорига киришини чекламоқда, бунинг оқибатида баҳолаш ишлари сифати уларга, айниқса, бизнесни баҳолаш ҳамда банк ва суғурта фаолиятида ортиб бораётган талабларга мос келмаслиги;

- учинчидан, баҳоловчилар малакаси ва касбий маҳоратининг қониқарсиз даражадалиги, шунингдек, турли объектлар қийматини баҳолашнинг алоҳида шартларини

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

хамда уларнинг ютуқларини рағбатлантиришни ҳисобга олмайдиган баҳоловчиларни тайёрлаш ва қайта тайёрлаш тизимининг самарасизлиги;

- тўртинчидан, баҳолашга ягона ёндашувни ва бозор конъюнктурасини ҳисобга олишни таъминламайдиган, тез ўзгариб бораётган бозорнинг замонавий шартларига жавоб бермайдиган, уларнинг халқаро стандартлар билан етарлича уйғунлашмаган мулкни баҳолаш миллий стандартларининг мавжудлиги;

- бешинчидан, жамоат бирлашмаларининг баҳолаш фаолиятини янада ривожлантириш ва такомиллаштириш, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботлар сифатини ошириш бўйича таклифларни ишлаб чиқишда фаоллигининг етарли эмаслиги”¹ кабилар мамлакатимиз иқтисодий тараққиётига салбий таъсир кўрсатиб келмоқда. Шу камчиликларни олдини олиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарори қабул қилинди.

Унга кўра, “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш, баҳоловчиларнинг профессионаллик даражаси ва кўрсатилаётган хизматлар сифатини ошириш, мазкур соҳада бажариладиган ишларнинг ҳолислиги ва сифати устидан назоратни кучайтириш мақсадида:

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси (кейинги ўринларда Давлат рақобат қўмитаси деб юритилади), Молия вазирлиги ва Иқтисодиёт вазирлигининг қуйидагиларни назарда тутувчи таклифлари маъқуллансин:

а) баҳолаш фаолиятини лицензиялаш ва баҳолаш ташкилотлари устав капитали (устав жамғармаси)нинг энг кам миқдорига бўлган талабни бекор қилиш;

б) баҳоловчи ташкилотларни Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги қошидаги Аккредитация марказида (кейинги ўринларда - Марказ) аккредитация қилиш тартиб-таомилларини жорий қилиш;

в) Давлат рақобат қўмитасининг:

- баҳоловчининг малака сертификатини бериш функциясини — Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказига;

- мулкни баҳолашнинг янги стандартларини тасдиқлаш, шунингдек, амалдаги мулкни баҳолаш стандартларига ўзгартириш, қўшимчалар киритиш ва ўз кучини йўқотган деб топиш функциясини — Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигига ўтказиш.

2. Давлат рақобат қўмитаси бир ҳафта муддатда илгари берилган баҳоловчи ташкилотларнинг лицензиялари ва баҳоловчиларнинг малака сертификатлари бўйича материалларни Марказга берсин.

3. 2018 йил 1 июлдан бошлаб Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш бўйича, имтиҳонларни муваффақиятли топширган тақдирда белгиланган намунадаги сертификатлар берилган ҳолда, махсус курслар ташкил этилсин.

4. Белгилаб қўйилсинки:

- баҳоловчиларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва уларнинг малакасини ошириш дастурлари Корпоратив бошқарув илмий-таълим маркази томонидан баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари таклифларини инобатга олган ҳолда тасдиқланади;

- баҳоловчи ташкилотларнинг илгари берилган лицензиялари амал қилиш муддати 2019 йил 1 январдан тугатилади;

Корпоратив бошқарув илмий-таълим марказида ҳар йили малака ошириш курсларини ўтаган тақдирда баҳоловчиларнинг илгари берилган малака сертификатлари амал қилиш муддати тугагунига қадар уларни қайта расмийлаштириш талаб этилмайди.

5. Белгилансинки, баҳоловчи ташкилотнинг жавобгарлигини суғурта қилиш

¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2018-йил 1-июндаги ПҚ-3764-сонли Қарори.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

шартномаси амал қилиши даврида суғурта ҳодисаси содир бўлган тақдирда суғурталовчининг суғурта қопламаси тўловини амалга ошириши юзасидан мажбурияти бўйича суғурта пули:

- кўчар мулкни баҳолаш учун, қимматли қоғозлар, улушлар, интеллектуал мулк объектлари ва бошқа номоддий активлар бундан мустасно — энг кам иш ҳақининг 2 000 бараваридан;

- кўчмас мулкни баҳолаш учун, мулкний комплекс сифатидаги корхона бундан мустасно - энг кам иш ҳақининг 2 500 бараваридан;

- бизнесни (мулкний комплекс сифатидаги корхона, барча турдаги моддий ва номоддий активларни) баҳолаш учун - энг кам иш ҳақининг 3 000 бараваридан кам бўлмаслиги керак.

6. Баҳоловчиларга тоифа беришнинг сертификатланган баҳоловчилар, иккинчи, биринчи ва олий тоифали баҳоловчиларни ўз ичига олувчи тизими амалиётга жорий этилсин ҳамда баҳоловчиларга қуйидаги асосий талаблар ўрнатилсин:

- иккинчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги бир йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 15 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- биринчи тоифага - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги уч йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 25 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги;

- олий тоифа - тоифа берилаётган вақтда баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи сифатидаги беш йилдан кам бўлмаган иш тажрибасининг, шунингдек, турли баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича камида 35 та мустақил равишда бажарилган ишларнинг мавжудлиги.

Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги бир ой муддатда Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги низомни ишлаб чиқсин ва тасдиқласин.

7. Белгилаб қўйилсинки:

- баҳоловчи ташкилот устав капитали (устав жамғармаси)нинг камида 51 фоизи мазкур баҳоловчи ташкилотнинг битта ёки бир нечта штатдаги баҳоловчисига тегишли бўлиши лозим;

- 2019 йил 1 январидан бошлаб баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари фақат биринчи ёки олий тоифадаги баҳоловчи бўлиши мумкин;

- баҳоловчи, агар у бошқа баҳоловчи ташкилот штатида турган бўлса, баҳоловчи ташкилот томонидан фуқаролик-ҳуқуқий шартнома асосида баҳолаш ишларини олиб боришга жалб қилина олмайди;

- буюртмачи ёки бошқа шахсларнинг, агар бу баҳолаш натижасининг ишончилигига салбий таъсир кўрсатиши мумкин бўлса, баҳоловчининг фаолиятига аралашувига, жумладан, баҳолаш объектини баҳолашда аниқланиши ёки таърифланиши лозим бўлган масалалар доирасини чеклашга йўл қўйилмайди;

- баҳоловчи объектив баҳолашни олиб боришга монелик қиладиган ҳолатлар юзага келганлиги оқибатида баҳолашни ўтказишда иштирок эта олмаслиги ҳақида буюртмачига ёки меҳнат шартномасини тузган баҳолаш ташкилотига маълумот бериши шарт;

- баҳолаш объектини баҳолашни ўтказганлиги учун баҳоловчига тўланадиган ҳақ миқдори баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдорига боғлиқ бўла олмайди;

- баҳолаш ҳақида ҳисоботнинг ҳаққонийлигини экспертиза қилиш учун фақат биринчи ёки олий тоифа баҳоловчилар жалб этилиши мумкин.

8. Аффилланган шахс бўлган баҳоловчи ташкилот ёки баҳоловчи томонидан баҳолаш ҳақида ҳисоботлар ҳаққонийлигини экспертизадан ўтказиш тақиқлансин, бундай шахслар деб қуйидагилар тан олинади:

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- баҳолашни олиб борган баҳоловчи ташкилот мулкдори, муассиси (иштирокчиси), кредитори, суғурталовчиси, баҳоловчиси;
- буюртмачининг мулкдори, муассиси (иштирокчиси, акциядори), кредитори, ишчиси;
- баҳолаш объектига нисбатан мулкый манфаатга эга бўлган ёки мазкур бандда кўрсатилган шахслар билан яқин қариндош ёки қуда-анда бўлган шахс;
- буюртмачи ёки баҳолашни олиб борган баҳоловчи ташкилот кузатув кенгашининг аъзоси, директор ёки бошқарув аъзоси ваколатларини амалга оширадиган шахс;
- устав жамғармаси (устав капитали)да баҳолашни олиб борган баҳоловчи ёки баҳоловчи ташкилот улуши бўлган юридик шахс;
- қонунчиликда назарда тутилган бошқа шахслар.

9. Белгилансинки, давлат мулкани, шунингдек, давлат томонидан сотиб олинadиган объектларни баҳолаш учун баҳоловчи ташкилотни танлаш давлат харидлари тўғрисидаги қонунчиликка мувофиқ амалга оширилади.

Давлат рақобат қўмитаси Молия вазирлиги ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги билан биргаликда бир ой муддатда Давлат рақобат қўмитаси ва унинг ҳудудий органлари буюртмалари асосида баҳолаш объектини баҳолашда баҳоловчи ташкилотлар хизматлари қийматини аниқлаш ва хизматга ҳақ тўлаш тартибини танқидий қайта кўриб чиқсин.

10. Баҳоловчи ташкилотларга кўрсатиладиган хизматлар қийматининг 15 фоизидан кам бўлмаган миқдордаги дастлабки тўловсиз хизматлар кўрсатишга рухсат берилсин.

11. Ўзбекистон Республикаси Баҳоловчи ташкилотлар уюшмаси ҳамда Ўзбекистон Республикаси Баҳоловчилар жамиятига:

- баҳоловчилар ва баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини услубий таъминлаш бўйича маслаҳатлар беришни амалга оширадиган жамоат эксперт кенгашини тузиш, шунингдек, уларнинг мурожаатлари асосида баҳолаш ҳақида ҳисоботларни кўриб чиқиш ва улар бўйича тавсиялар бериш;

- электрон тарзда ҳамкорлик қилиш, таҳлилий шарҳлардан умумий фойдаланиш ва ахборот билан алмашилиш йўли билан барча баҳоловчилар ва баҳолаш ташкилотлари (айниқса, минтақаларда), давлат идоралари билан самарали ўзаро ҳамкорлигини ташкил қилиш;

- кўрсатилаётган баҳолаш хизматларининг сифатини асосий мезон сифатида назарда тутган ҳолда баҳоловчилар ва баҳоловчи ташкилотлар фаолиятининг рейтинг баҳолаш тизимини жорий этиш;

- баҳоловчилар ва бозорнинг бошқа иштирокчиларини ишончли маълумотлар билан ишлашни таъминладиган бозор ахборотини йиғиш ва таҳлил қилиш бўйича ягона услубий тавсиялар ишлаб чиқиш;

- доимий асосда семинарлар, ўқув курслари, давра суҳбатлари, учрашувлар, анжуманлар ўтказиш, давлат идораларига киритиш учун баҳолаш фаолиятини янада ривожлантириш ва такомиллаштириш бўйича таклифлар ишлаб чиқиш ва уларни кенг муҳокама қилиш тавсия этилсин.

12. Бош прокуратура ҳузуридаги Иқтисодий жинойтларга қарши курашиш департаменти Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги ва бошқа манфаатдор идоралар билан биргаликда 2018 йил 1 августга қадар муддатда 2016-2018 йилларда давлат мулкани баҳолаш бўйича тузилган контрактларни ҳамда амалга оширилган баҳолаш натижаларини танқидий ўргансин.

13. Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт вазирлиги, Олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги ҳар йили ихтисослаштирилган олий таълим муассасаларига қабул квоталарини шакллантиришда баҳолаш хизматлари бозорининг малакали кадрларга бўлган реал эҳтиёжини ҳисобга олсин.

14. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлиги Давлат рақобат қўмитаси, Ўзбекистон Республикаси Баҳоловчи ташкилотлар уюшмаси, Ўзбекистон Республикаси баҳоловчилари жамияти ва бошқа манфаатдор идоралар

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

билан биргаликда:

- амалдаги мулкни баҳолаш миллий стандартларини танқидий қайта кўриб чиқиш, уларни замонавий талабларга мувофиқлаштириш ва халқаро стандартлар билан уйғунлаштириш, етишмайдиган мулкни баҳолаш стандартларини ишлаб чиқиш ва жорий этиш, шунингдек, эскирганларининг кучини йўқотиш чораларини кўрсин;

- бир ой муддатда баҳолаш фаолияти соҳасида кадрларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва малакасини оширишга оид давлат талабларини ишлаб чиқсин ва белгиланган тартибда тасдиқласин;

- бир ой муддатда Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисидаги янгиланган низом тасдиқлаш, шунингдек, қонун ҳужжатларига ушбу қарордан келиб чиқадиган ўзгартиш ва қўшимчалар тўғрисида таклифлар киритсин;

- идоравий норматив-ҳуқуқий ҳужжатларнинг мазкур қарорга мувофиқ қайта кўриб чиқилишини таъминласин” каби кўрсатмалар айтиб ўтилган.

Назорат саволлари

1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизимига нималар киради?

2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизимига нималар киради?

3. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги деганда нимани тушунаси?

3. Баҳолашни ўтказишда ахборот йиғиш қандай аҳамиятга эга?

4. Ташқи ва ички ахборотлар манбаларига нималар киради?

4. Кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизими қандай шакллантирилади?

5. Кўчар мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базаси қандай шакллантирилади?

6. Кўчар мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базаси қандай шакллантирилади?

7. Макроиқтисодий ва кўчар мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизимига нималар киради ва базаси қандай шакллантирилади?

8. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасига нималар киради?

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

8. Мавзу: Кўчар мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш

МАЪРУЗА

РЕЖА :

- 8.1. *Технологик ускуналарни баҳолаш хусусиятлари.*
- 8.2. *Автомобил транспорти воситаларини баҳолаш хусусиятлари.*
- 8.3. *Учув аппаратлари ва ҳаво кемаларини баҳолаш хусусиятлари.*
- 8.4. *Сув кемалари ва сузувчи воситаларни баҳолаш хусусиятлари.*

Таянч иборалар: кўчар мулк объектини турлари, техник экспертиза, ҳуқуқий индентификация, баҳолашнинг мақсади ва муддати, баҳолаш режаси, ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш, Кўчар мулкнинг турлари бўйича ҳолати, географик ва ҳудудий жойлашуви, параметрлари, даромадга асосланган ёндашув, ҳаражатга асосланган ёндашув, қиёсий солиштиришга асосланган ёндашув, баҳолаш натижаларини келишиш, мезон асосида баҳонинг оптимал натижасини танлаш, баҳолаш тўғрисида натижавий ҳисоботни тузиш ва миқдорга топшириш.

8.1. Технологик ускуналарни баҳолаш хусусиятлари

Машина ва асбоб-ускуналар – техникмосламалар бўлиб, энергия, материаллар ва ахборотларни ўзгартирувчи мосламалар сифатида ифодаланади.

Ўзбекистон классификаторлари бўйича асосий фонддаги ҳамма машиналар ва асбоб-ускуналар алоҳида 14 та бўлимларга бўлинади. Бу бўлимга энергияни, материалларни ва ахборотларни ўзгартирувчи қурилмалар киради. Албатта, ҳамма машиналар энергетик (қувватли), ишчи ва ахборот йиғувчига бўлинади, асосий тайинланишига боғлиқ ҳолда бир неча турларни ўз ичига олади.

1. **Энергик қувватли машиналар** – булар иссиқлик ва электр энергияси ишлаб чиқарувчи иссиқлик, атом ва гидроэлектр станциялари, турли хил қайта ташкил этувчи электр ускуналар, масалан: ҳар қандай энергияни механик энергияга айлантирувчи двигателлар ва бошқалар.

2. **Информацион жиҳозлар** маълумотларни сақлаш ва ўзгартириш учун қўлланилади. Буларга алоқа тизимлари (жумладан, телевидения, телефон алоқаси, радио, компьютер техникаси, интернет ва ҳ.к.), ўлчаш ва бошқариш воситалари, ҳисоблаш ва оргтехника воситалари, маълумотларни акс эттирувчи ва сақловчи воситалар ва б.қ.лар киради.

3. **Ишчи машиналар синфига кирувчи технологик жиҳозлар таркибига** материалларни қайта ўзгартирувчи жиҳозлар киради. Улар ишлов бериладиган предметга механик, кимёвий, термик таъсир этиш учун қўлланилади. Ишлов бериладиган предмет қаттиқ, суюқ ёки газ ҳолатида бўлиши мумкин. Технологик жиҳозларни унга таъсир этишидан мақсад: ишлов бериладиган предметнинг хусусиятини, шаклини, ҳолатини ўзгартиришдан иборатдир.

Технологик ускуналар тушунчасини ташкил этувчи энг кўп аҳамиятга эга бўлган ишчи машиналар синфига ҳар хил станоклар (темир кесувчи, ёғочни қайта ишловчи) темирчилик-прессловчи, металл қуйиш машиналари, пайвандловчи ускуналар, материалларга электрофизик ва электрохимик қайта ишловчи, металлургия, тоғ-кон, нефтьқазилар ва химия саноати машиналари, шунингдек уларга озик-овқат ва тамаки ишлаб чиқариш корхонаси технологик ускуналари, текстиль ва чармли маҳсулотлари, целюлоз қоғоз ишлаб чиқарувчи, нашр этиш саноати билан боғлиқ ишлар, кўтарувчи транспортлар ва термик ускуналар, саноат ишлари ва манипуляторлар киради.

Баҳоланувчи жиҳозлар ташкилотларнинг шахсий мулкига киради ва баҳоловчи баҳолаш аввалида мазкур жиҳозлар ҳужжатларини, яъни уларнинг сертификати ва

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

лицензиясини кўриб, танишиб чиқиши керак.

Бошқа активларни баҳолаш тартиб-қоидаларига бўйинсунган ҳолда машина ва ускуналарни баҳолаш қатор ўзига хос хусусиятларга эга:

1. Машина ва ускуналарнинг ниҳоятда турли-туманлиги (баъзан юқори конструктив мураккаблиги уйғунлашган ҳолда) вазиятида баҳолаш объекти қийматига таъсир этувчи асосий миқдорий ва сифат тавсифини ўрнатиш баҳоловчи учун осон вазифа ҳисобланмайди. Муаммо шундаки, бу омиллар турли технологик машиналарда сезиларли даражада фарқ қилиши, уларнинг таъсир даражаси қийматга таъсир қилиши мумкин. Бирор нарсага мўлжалланган машина турли вазифаларни бажариши ва турли мамлакатлардаги турли ишлаб чиқарувчилар томонидан ишлаб чиқарилиши мумкин. Буларнинг барчаси баҳоловчига баҳолаш объекти ҳақидаги тасаввурини шакллантиришга, яъни идентификация жараёнини қийинлаштиради. Кейинчалик эса яқин параметрдаги машиналар бозор баҳосига турли талқинда таъсир этади.

2. Идентификациялаш мураккаблиги муаммосидан яна бири, бир турдаги технологик ускуналарнинг мосламалар, жиҳозлар ва эҳтиёт қисмлари билан турлича бутланишидир. Бу эса баҳоловчидан инвентар объект сифатида баҳоланадиган машиналарни бутлаш (кейинчалик у барча эҳтиёт қисмлар ҳақида мос ҳолдаги нарх маълумотлари ҳақида ҳам) билимига эга бўлишни талаб этади.

3. Мавжуд ва фаолият кўрсатаётган технологик ускуналарни баҳолаш жараёнида баҳоловчи томонидан бозор қиймати аниқланиши билан бирга, кейинчалик юзага келиши мумкин бўлган кенг номенклатурадаги харажатларни ҳам ҳисобга олиши керак (транспорт харажати, монтаж ва ишга солиш харажатлари ва ҳ.к.).

4. Нисбатан ривожланмаган Ўзбекистон технологик ускуналар бозорида уларнинг турларини турли туманлиги ўхшаш объектлар олди-сотдиси битимлари ҳақида нарх ахборотлари қидиришни қийинлаштиради. Бу билан баҳоланаётган объектларни қатор омиллар бўйича аналоглар нархини коррекциялаш заруратини пайдо қилади. Бозор қийматини баҳолаш бўйича қўшимча қийинчилик ушбу турдаги машиналар қийматини ҳисоблашни методик таъминлайдиган, умумқабул қилинган ахборот-маълумотлар базасининг йўқлиги туфайли содир бўлади.

5. Асосий ҳажми ва қатор техник кўрсаткичлари бўйича ўхшаш ҳисобланган технологик машина-ускуналар турли корхоналарда ишлаб чиқарилиши ёки турли давлатлардан импорт қилиниши мумкин. Ишлаб чиқарувчининг савдо маркаси эса машина ва ускуналарнинг ишончилиги, эксплуатацион харажатлари каби муҳим кўрсаткичларига таъсир этиши мумкин. Натижада эса машина қийматида фарқ юзага келиши мумкин.

6. Баҳоловчи корхонада тўқнашадиган нисбатан катта миқдордаги махсус ва ноёб технологик ускуналар уларни баҳолашда қиёсий ёндашувни қўллаш имкониятини йўққа чиқаради, кўпинча эса имконсиз қилади.

7. Бутун ишлаб чиқариш тизими шакллантирадиган даромад таркибида алоҳида бирликдаги технологик ускуналарнинг улуши иштирокини аниқлаш қийинчилиги кўпинча уларни баҳолашда даромад нуқтаи назаридан ёндашувни қўллаш имкониятини йўқотади.

8. Технологик ускуналарни нисбатан қисқа муддатда фойдали қўллаш уларни жисмоний эскиришини баҳолашда диққат билан ёндашувга ундайди, жисмоний эскириш коэффицентини аниқлашдаги хатоликлар машиналар қолдиқ қийматини ҳисоблашда сезиларли хатоликларни келтириб чиқаради. Ушбу ҳолатдаги қўшимча муаммо - машина-ускуналарни жорий ва капитал таъмирлашни ва модернизацияни ўтказиш харажатларини ҳисоби (учёти) ҳисобланади.

9. Техника учун юқори динамик ривожланиш – бу одатий ҳол. Машина-ускуналар ҳам бундан мустасно эмас. Янги материаллар, конструкциялар ва технологиялар пайдо бўлиши функционал эскириш ва у билан боғлиқ мавжуд баҳолаш объектлари баҳосини пасайиши ҳолатини ҳам ҳисобга олиш заруратини пайдо қилади. Бунда муаммо - баҳоловчи умуман олганда технологик ускуналар бўйича мутахассис бўлмаган ҳолда дунёда ишлаб чиқарилаётган турли хилдаги “техник ва технологик янгиликлар” даражасидан беҳабар

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

бўлиши мумкин.

10. Қатор ҳолларда технологик машиналар муайян ишларни бажариш учун мўлжалланган ягона комплексни ташкил этади. Ушбу комплексдаги ҳар бир машина, бир хил ёки турли хил мақсадга мўлжалланган ҳолда ўз функциясини мустақил эмас балки унинг таркибида бажариши мумкин. Бундай комплекснинг (автоматик линия, эгилувчан ишлаб чиқариш тизими, мини завод ва бошқалар) алоҳида машиналарни ишлаб чиқариш тавсифи аниқ шаклда келишилган бўлиши керак. Акс ҳолда қийматини пасайиши билан мос ҳолда функционал эскириши ҳам юзага келади.

11. Технологик ускуналарни баҳолашда кенг тарқалган ҳолатлардан бири (инвентар бирликлар юзлаб миқдорлар билан ҳисобланса ёки ташкил этса), цех ёки яхлит корхона активларини оммавий баҳолаш ҳисобланади. Бу муаммо уни қисқа муддатларда амалга ошириш имконини берувчи маълум бир баҳолаш методикаларини талаб этади.

12. Машина-ускуналар кўчмас мулкка нисбатан етарлича ликвидроқ, шунинг учун улар кўпинча кредитлашда гаров ролида иштирок этади. Уларнинг гаров қийматини аниқлашда асосий муаммо нафақат тури ва ускуна ҳолатига боғлиқ, балки бозорда унга бўлган талабга ҳам боғлиқ бўлган ликвидлик коэффициентини аниқлаш ҳисобланади [3].

Машина ва асбоб-ускуналарнинг юқоридаги ўзига хос хусусиятлари таъсирида унинг бозорини шаклланиши ҳозирги ижтимоий-иқтисодий шароитларга характерли ҳолда қийин кечмоқда.

Корхона активидаги машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолашда бир қанча омиллар таъсир этади, уларнинг энг асосийси бу эскириш даражасидир. Чунки улар тез янгиланади, эскириш даражаси ҳам интенсив равишда ҳисобланиши мумкин. Бу ерда юқорида таъкидланганидек, баҳоловчи машина ва асбоб-ускуналарнинг техник ва маънавий эскиришини тўғри ҳисоб-китоб қилиши учун зарур техник билимларга ёки эксперт ёрдамига таянади.

8.1-жадвал

Машина ва асбоб-ускуналар жисмоний ҳолатини текширишда эскириш коэффициентини аниқлаш учун эксперт баҳолаш шкаласи

Ускуна ҳолати	Жисмоний ҳолати тавсифи	Эскириш, %да
Янги	Янги, ўрнатилган ва ҳали эксплуатация қилинмаган (ёки янги, амалда эксплуатация қилинмаган ускуна) аъло ҳолатдаги ускуна.	0-5
Жуда яхши	Янги ёки аввал эксплуатацияда бўлган ускуна, тўлиқ таъмирланган (реконструкция қилинган), аъло ҳолатда. Ёки, деярли янги ускуна, қисқа муддат эксплуатация қилинган ва таъмирлаш ёки бирор бир қисмини алмаштириш талаб этилмайди.	10-15
Яхши	Аввал эксплуатация қилинган, тўлиқ таъмирланган ёки реконструкция қилинган яхши ҳолатдаги ускуна. Дефект ва бузук жойлари у қадар аҳамиятли характерга эга эмас.	20-35
Қониқарли	Аввал эксплуатацияда бўлган, қониқарли ҳолатдаги ускуна, эксплуатация учун ярайди, лекин, баъзи бир таъмирлашлар ёки асосий бўлмаган узел, элементларини (алоҳида майда қисмлар) алмаштириш талаб этилади.	40-60
Шартли яроқли	Аввал эксплуатацияда бўлган, кейинги эксплуатация учун яроқли ҳолатдаги ускуна, лекин сезиларли даражада таъмирлаш (капитал таъмирлаш) ёки бош қисмлар, асосий узел, элементларини (масалан: двигатель) алмаштириш талаб этилади.	65-80
Қониқарсиз	Аввал эксплуатацияда бўлган, асосий агрегатларининг ишчи органларини алмаштириш каби капитал таъмирлаш талаб этувчи ускуна. Эксплуатацияни давом эттириш учун тўлиқ реконструкция қилиниши лозим бўлган ускуна.	85-90
Қўлланишга яроқсиз	Сотилишини мантикий келажаги бўлмаган ва фақатгина соғлом қисмлари асосий материаллар қиймати бўйича суғуриб олиниши мумкин бўлган ускуна.	97,5-100

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Технологик жиҳозларни баҳолашнинг асосий хусусиятлари ана шулардан иборат. Қуйида юқорида айтиб ўтилган хусусиятлар билан боғлиқ баҳоловчи олда пайдо бўладиган муаммоларни ечишнинг айрим йўллари кўриб чиқамиз.

Технологик жиҳозни идентификациялашнинг хусусиятлари

Жиҳознинг нархини белгилаш натижалари ахамиятли даражада, яъни унинг санокли ва сифатли тавсифларини ўрнатишга баҳолаш объектини сифатли идентификациядан ўтказишга боғлиқ. Технологик машиналарнинг турлари кўплигидан баҳоловчида, буюртмачининг корхонасидан ташқари, баҳолаш объектларининг ҳаммаси билан танишиб чиқишга вақт етказиши амри маҳол. Шунинг учун ҳам у бу босқичда жиҳознинг вазифалари, истеъмолчилик хоссалари ва технологик жараёнда у томондан амалга оширилиши ҳақида нафақат етарли таассурот, балки анча бошқа информацияларни ҳам олиши керак.

Буюртмачи шартнома тузишда баҳоловчига бўлғуси ҳисоб-китобга асос бўлувчи инвентарли объектларни баҳолаш учун тўлиқ ва аниқ рўйхатни тақдим этади. Агарда бу информация магнитли тасмада (дискетларда ва Ҳ.К) бўлса, яхшироқ бўлади.

Информация тўплаш одатда корхонанинг бухгалтериясида, бош механик бўлими ва жиҳоз ўрнатилган иншоатда (цехда) ўтказилади.

Қоидага кўра, баҳоланаётган жиҳоз (корхонанинг) юридик шахснинг мулки ҳисобланиб, бу ерда у асосий воситалар таркибида ҳисобга олинади. Баҳолаш аввалида, баҳоловчи баҳолаш объектига ўрнатилган ҳуқуқий ҳужжатлар, бошқа шахслар томонидан унинг ҳуқуқларини паймол қилиниши ҳақидаги маълумотлар билан танишиши зарур.

Ҳар бир объектнинг асосий воситалари бўйича бухгалтерия ҳисоби маълумотларига асосан эксплуатация қилинаётган баҳоланувчи объектлар корхона бухгалтериясида инвентар пасивлардан қуйидаги информацияларни олиш мумкин;

- объектнинг инвентар рақами;
- объектнинг тўлиқ номи ва вазифаси тайёрловчи заводнинг номи, модели, тури, маркаси;
- дастлабки баланс нархи;
- агар жиҳоз қайта баҳолашдан ўтган бўлса, у ҳолда охириги қайта баҳолаш муддатидаги тўлиқ тикланиш нархи;
- амортизация нормаси ёки фойдали ишлатиш муддати ҳақидаги информация;
- жиҳозни капитал таъмирдан ўтказилган муддати ва унга мувофиқ сарф харажатлар ҳақидаги маълумотлар.

Кўп корхоналарда ушбу маълумотларнинг кўп қисми харидор томонидан баҳоловчига жиҳозларнинг рўйхати билан тақдим этилади. Лекин бу ҳар доим ҳам харидор томонидан ушбу маълумотларни тақдим этилмайди, бунинг натижасида маълумотларни баҳоловчи ўзи тўплайди. Масалан, шунга ўхшаш маълумотларни жиҳозларга жавобгар шахс бош механик, цех бошлиғи ва шунга ўхшаш бошқа шахслардан. Жиҳозларга жавобгар шахснинг хизматида корхонада ишлатилаётган баҳоловчи машиналарни вазифасини аниқлаш, конструкциясини, ўзига хос техник тавсифномаси тўғрисидаги баҳолаш ҳисоботини аниқлаш зарур. Ундан ташқари баҳоловчи техник жиҳознинг сони (баъзавий) ва нималардан иборат (тех паспортга оид).

Технологик жиҳозлар учун асосий техник параметрлар - унда ишлаб бериладиган одатда максимал ўлчамдаги маҳсулотлардир (жуда ҳам каътий бўлган машинанинг иш жойи ўлчамлари). Одатда бу бир икки геометрик ўлчам. Масалан, тикув станоклари учун - бу мато рулонининг максимал эни, метал печь учун - эритиш камерасининг ҳажми, токарлик станогини учун максимал диаметр ва заготовканинг узунлиги ва Ҳ.

Технологик жиҳознинг истеъмолчилик хусусиятларидан энг муҳимлари;

- а) автоматлаштиришнинг даражасини кўшган ҳолда ишлаб чиқариш унумдорлиги;
- б) хавфсизлик (жумладан экологик) жиҳознинг айрим синф бўлаклари учун (масалан, кимёвий ишлаб чиқариш машиналари ва бошқалар).

Одатда маҳсус машиналарни самарадорлигини бевосита вақт дона бирлигида, м/вақт бирлиги, кг/вақт бирлиги ва шунга ўхшаш бирликларда баҳолашади, универсал

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

машиналарни - воситали, бош двигателни қуввати,максимал ишчи кучи ва бошқалар.

Автоматлаштириш даражаси машинанинг ишлаб чиқариш унумдорлигига хақиқий таъсир этади. Масалан, метал кесувчи станоклар автоматлаштирилишининг турига даражасига қуйидаги ишлаб чиқариш унумдорлиги даражалари мос келади:

- қўлда бошқариладиган машиналар-1,0;
- қаттиқ сиклдаги автоматлар-2,0;
- сонли дастурли бошқариладиган машиналар(чпу)-3,0;
- ўзгарувчан ишлаб чиқариш модули (гпм) ва системалар (гпс)-5,0.

Шу коэффициентлардан фойдаланиб машиналарни турли даражадаги автоматлаштириш билан сонли таққослаш мумкин.

Машинанинг маҳсулот сифатига таъсири унинг аниқлик синфини акс эттиради. Масалан,метал кесувчи станокларда аниқлик синфи ва ишлов беришнинг нисбий аниқлик кўрсаткичи орасидаги қуйидаги боғлиқлик каби.

Станокнинг аниқлик синфи	Н	П	В	А	С
Ишлов беришнинг нисбий аниқлик кўрсаткичи	1,0	1,6	1,6 ²	1,6 ³	1,6 ⁴

Асосий параметрлар бўйича тўпланган маълумотларни, ишлаб чиқариш унумдорлиги автоматлаштириш даражаси ва аниқлигидан фойдаланиш, баҳолаш объекти нархини ҳисоблашда истеъмолчилик хусусиятларининг коэффициенти ёрдамида ўхшаш баҳонанинг параметрик коррекциясини амалга ошириш имконини беради.

Баҳолаш объектини идентификациядан ўтказиш пайтида, энг аввало уни кўздан кечириш ва физик ҳолати хақида тасаввурга эга бўлиш керак.Тўпланган информация баҳоловчига келгусида машинанинг у ёки бу усул билан физиологик эскиришини аниқлаш имконини бериши керак. Шунингдек кўздан кечириш вақтида жиҳознинг доимий бутунлигини, унинг иш шароитини, иш билан таъминланиш даражасини ўрнатиш зарур.

Жиҳозни иш билан таъминланиши КСМ смена коэффициенти билан таърифланади. Жиҳознинг смена ичида ишлаш тезлиги даражаси ишлаб чиқаришнинг типига боғлиқ бўлиб, бундай шароитда жиҳоз ишлатилади ва КХП ишлаб чиқариш коэффициенти ёрдамида сон жиҳатидан баҳолаш мумкин. Кўплаб ишлаб чиқаришда, қачонки жиҳоз конвеерда ишласа, унинг юкланиши максимал бўлади. Якка ишлаб чиқаришда аксинча, минимал бўлади. Бу эса машинанинг умумий иш вақтида қўшимча вақтни ҳиссаси ахамиятли эканлиги билан боғлиқ.

Баҳолаш объектини ишга лаёқатлилигига ташқи муҳит нуқтаи назаридан иш шароити анчагина таъсир ўтказиши мумкин. Масалан, алоҳида жой ёки оддий цех шароитида жиҳозни эскириш жараёнининг жадаллиги иш жойи чангланган ёки очиқ майдон (бошқа тенг шароитда)да бўлган каби шароитларда пастроқ.

Сменалиликни сон жиҳатдан баҳолаш, жиҳозни ишлаб чиқариш жиҳати ва иш шароитини баҳолаш учун идентификациялаш натижаларини қўллаш ёки мутахассисларни жалб этиш мақсадга мувофиқ.

Баҳолаш объектини идентификациялаш вақтида механик хизматида (таъмирлашда) ва бевосита цехда ёки участкада, шунингдек жиҳознинг рўйхатдаги хар бир бирлигини таъмирлашнинг қийинчилиги хақида,таъмирлаш харажатлари ва техник хизмат кўрсатиш, рад этиш туфайли ишсиз туриб қолиши, ЧПУ қурилмаларини типлари ва ишлаб чиқарувчиларни (агар бўлса), баҳолаш объектининг замонавий ўхшашликлар билан таққослаш бўйича техник даражаси,шунга ўхшаш жиҳозларни ишлаб чиқарувчи ва этказиб берувчилар (масалан, интернетда уларнинг манзиллари) хақида маълумот тўплаш лозим.

Жиҳознинг алоҳида қисмларини баҳолашда,айниқса у қимматбаҳо бўлса,уни тестда ўтказиш ёки,ҳеч бўлмаса, бахслаш объектини иш жараёнида кўриб чиқиш мақсадга мувофиқ бўлади. Агар ишлатилмаган жиҳозни баҳолашга тўғри келса, у ҳолда уни сақлаш муддати ва шароитини белгилаш керак.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Технологик жиҳозни хилма-хиллиги ва махсус сўров ва меъёрий адабиётларни чегараланганлигини ҳисобга олиб, баҳоловчи иш бошидан жуда муҳим жараён бўлган баҳолаш объекти ҳақида маълумот йиғишга ҳаракат қилиши керак.

Технологик жиҳознинг бозор нарҳини таққослаш йўли асосида баҳолаш хусусиятлари.

Бозор нарҳи аниқланишига кўра очик бозорда бегоналашиб кетиши эҳтимоли бўлган нарҳга мос келувчи ҳисобли пул миқдорига эга. Бир-иккита машинанинг бозор нарҳини камдан-кам белгилашади, кўпинча бир йўла катта миқдордаги тобе бўлмаган ёки технологик ишлаб чиқариш комплексларини ташкил этувчи машиналарни нарҳини белгилашади.

Таққослаш йўли билан бозор нарҳини белгилашда энг яхши ҳолатда ўхшаш объектлар билан келишилган нарҳлар ҳақидаги информацияларни талаб этади. Шунини айтиш керакки, амалиётда бўлиб ўтган олди- сотти ишлари ҳақидаги информация қоидага кўра, баҳоловчига тўғри келмайди. Шунинг учун нарҳ ҳақидаги (сотувчиларнинг) нашр этилган информация билан қониқишга тўғри келади.

Технологик жиҳознинг нарҳи ҳақидаги информация манбалари ва эҳтимолдаги ҳар хиллик 8.2-жадвалида берилган.

8.2-жадвал

Технологик жиҳознинг нарҳи тўғрисидаги информациянинг турлари ва манбалари

Нарҳ информацияси-нинг турлари	Нарҳ информацияси-нинг таърифи	Информация манбалари
Ушлаб турилган ва янги жиҳозга келишилган нарҳ	Келишилган савдонинг деталлари ва нарҳ даражасини жуда аниқ акс эттиради	Шахсий алоқалар Контрактлар Биржалар (шу жумладан уларнинг сайтлари ҳам)
Таклиф нарҳлари: Ишлаб чиқарувчиларнинг (янги), дилерлар таъмирлаш корхонасининг (янги ва ишлатилган)	Машинанинг техник характеристикаси ва базавий комплектациясини акс эттиради. Сотув шартлари маълум. Нарҳлар номинал характерга эга.	Интернет Компаниянинг прайс-листлари Кўрғазмалар Сўровга жавоблар Нарҳ бюллетен ва каталоглари Махсус журналлар Реклама материаллари

Амалда энг кўп тарқалган ҳозирги кунда прайс-листлар ва чениклар кўринишидаги нарҳ информацияси ҳисобланади. Бундай информациянинг асосий манбаи бўлиб секин-аста турли Россия, чет элдаги корхона ва ташкилотларнинг Интернет-сайтлари ҳисобланмоқда.

Ўхшаш объектлар билан тўғридан тўғри таққослаш орқали баҳолаш . технологик жиҳозни баҳолашда ўхшаш объектни савдо бозорида сигментларини ўрганишда шу қатори кластерли таҳлилни қўллаганда, кўпроқ қуйидагиларни сотишлари аниқланади:

1. Яқинда таёрланган, янги жиҳоз
2. Ишлатилмаган, консервацияда бўлган жиҳоз
3. Яқинда капитал таъмирдан чиққан жиҳоз

4. Қониқарли ҳолатдаги ушлаб турилган жиҳоз “қоидага кўра, банкротга учраган ёки ёпилган корхонага тегишли ”

5. Капитал тамирлашни талаб этувчи сақланган жиҳоз “корхона томонидан сотишга тавсия этилган ва одатда тамирлаш корхоналари томонидан сотиб олинган”.

Сотувчи ролида ишлаб чиқарувчи, тамирлаш корхоналари ва диллерлар бўлиши мумкинлигини, сотиладиган жиҳозни физик ҳолати турлийча бўлишини ҳисобга олиб таққослаш усули қўлланилганда, машиналар ва унга ўхшашларини, айнан ўхшашларин (аналогларининг) баҳосини тўғирлашга ўғри келади, минимум ҳоларда, сотиш шартлари ва эскиргани бўйича.

Ишлаб чиқарувчи ва диллерларни бир хил моделдаги машиналарга қўйган нарҳи

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

солиштирилганда, охиргиларнинг баҳоси қандайдир чегарада ўзгариб туриши мумкин. Агар кўшимча информация бўлмаса у ҳолда диллерлик баҳосини ўртача 5 % тенг деб қабул қилса бўлади. Агар баҳоланаёрган машинанинг модели ишлаб чиқаришдан четлаштирилган бўлса у ҳолда иккиламчи бозордан айнан ўхшаш объектни фақат ушлаб турилган объект сифатида топиш мумкин, Унда ушлаб турилган объект баҳосини тиклаш учун нафақат нархи тўғрисида, балки физик эскириши тўғрисида ҳам маълумотга эга бўлиш зарур. Ушлаб турилган жиҳозга қўйилган прайс-варақасида унинг Физик ҳолати ҳақидаги ахботот Жудаисм ҳам ноаниқ бўлади, масалан, шундай маълумот бериладиган жиҳоз. Эксплуатация қилинмаган", "жиҳоз капитал таъмирдан сўнг", "жиҳоз яхши ҳолатда" ва шунга ўхшаш. Бундай чекланган маълумот билан физик эскиришни экспорт тарзда, 8.3-жадвалида келтирилган шакл турида баҳолаш мумкин.

8.3-жадвал

Физик эскиришни баҳолаш учун эксперт шкаласи

Жиҳоз ҳолатининг тавсифи	Физик эскириш коэффициенти
Янги ёки кам ишлатилган жиҳоз	< 0,05
Кичик таъмирлашни талаб этувчи жиҳоз (консервациядан ёки ўрнатилмаган), 2-3 йилгача	0,06-0,15
Капитал ремонтдан сўнг, жуда яхши ҳолатда (тикланиш коэффициенти 0,65-0,84.	0,16-0,35
Қоникарли ҳолатда	0,36-0,65
Капитал ремонтга муҳтож жиҳоз	> 0,65

Айнан ўхшаш объектларни воситасиз таққослаш усули билан алмаштириш нархини ҳисоблаш (баҳоланаётган объект билан бир хил моделдаги машиналар билан) ни Excel ишчи вароғида реализация қилинадиган махсус шакл ёрдамида бажариш қулай. Мазкур шаклда ҳар бир айнан ўхшаш объектнинг баҳоси иккита фактор бўйича фарқланишга дуч келади: сотиш шароитидаги фарқланишга, яъни маҳсулот ишлаб чиқарувчи нархига дилерларни қўйган нархини келтириш, баҳолаш объекти ва физик эскирган таққослаш объектини фарқлашга.

Жиҳозларга жавобгар шахснинг хизматида, корхонада ишлатилаётган баҳоловчи машиналарни вазифасини аниқлаш, конструкциясининг ўзига хос техник тавсифномаси тўғрисидаги баҳолаш ҳисоботини аниқлаш зарур. Ундан ташқари баҳоловчи техник жиҳознинг сони (база) ва нималардан иборат (тех паспортига оид) истемолчи тарафлаб техник жиҳозларига қўйиладиган қуйидаги хусусиятлари.

- a) Ишлаб чиқарилиши, автоматизацияси
- b) Машинанинг аниқлик синфи, маҳсулотнинг сифатлийлиги
- c) Хавфсизлиги (экологик хавфсизлиги ҳам). Хавфсизлиги бу жиҳознинг бошқа синфларига ҳам тегишли (масалан: кимёвий машиналар учун).

Статистика бўйича бозордиги технологик жиҳозларнинг баҳоланган ҳолати сотилиши тез-тез учраб туради:

1. Янги ва яқинда ишлаб чиқазилган жиҳоз
2. Ишлатилмаган ва узоқ вақт мобайнида складда турган товар
3. Яқинда капитал ремонтдан ўтган жиҳоз
4. Фойдаланилган товар қониқтириладиган ҳолатда (ташкilotнинг банкрот бўлган ҳолатида)

5. Ишлатилган товар капитал таъмирга муҳтож (ташкilotларга сотиш учун таклиф қилинади ва буларни ремонт қиладиган ташкilotлар сотиб олади).

Бухгалтериядаги ҳар бир инвентар объект стандарт шаклдаги юритиладиган инвентар карточка орқали юритилади ва унда бир қанча маълумотлар акс эттирилган бўлади. Жумладан, фойдали ишлатиш муддати, амортизация ҳисоблаш шакли, жойлашган жойи, техник хусусиятлари. Шу каби маълумотлар орқали машина, асбоб-ускуналарнинг, келиб тушиш ва сотилиши, амортизация ҳисоби, жисмоний эскириши ҳақидаги маълумотларни

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

умумлаштирган ҳолда уларнинг ҳаётий тарихи ҳақида маъумотга эга бўламиз. Бу ерда асосий омил сифатида унинг жисмоний ва маънавий эскириши ҳисобланади. Амортизацияни ҳисоблашда бир неча усуллар: тўғри чизиқли усул, жадаллашган усул (кумулятив, йиллар йиғиндиси) орқали ҳисобланади. Бу усулларни қўллашда мулкнинг маънавий эскириши катта рол ўйнайди. Чунки ҳозирда ишлаб чиқаришда ишлатилаётган машина, асбоб-ускуналар тез-тез алмашиб, замонга қараб мослашмоқда. Уларни замонавийлари билан алмаштириш учун аввалгиларига тезлик билан амортизация ҳисоблаб, асосий воситалар таркибидан чиқариш талаб этилади.

Баҳоланаётган объектнинг баҳолаш санасидаги жамғарилган эскириши унинг жисмоний ҳолати (жисмоний эскириш), бозор замонавий талабларига мослиги (функционал эскириш), ташқи омиллар таъсирида қийматнинг ўзгариши (ташқи/иқтисодий эскириш) орқали аниқланади. Жамғарилган эскириш қиймати 100 % дан кўп бўлиши мумкин эмас.

Жамғарилган эскириш фоизларда, тиклаш қийматининг маълум улушида ёки пул бирлигида ифодаланиши мумкин.

Жамғарилган эскириш қуйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$E_{jam} = 1 - (1 - E_{jis}) * (1 - E_{funk}) * (1 - E_{tash}),$$

бу ерда: E_{jam} – жамғарилган эскириш коэффициенти;

E_{jis} – жисмоний эскириш коэффициенти;

E_{funk} – функционал эскириш коэффициенти;

E_{tash} – ташқи эскириш коэффициенти.

Объектнинг жисмоний эскириши қуйидаги усуллар орқали аниқланади:

- асосий жиҳатларининг заифлашуви усули;
- нормал эскириш усули;
- пулдаги ўзгаришнинг тўғри чизиқли усули;
- эксперт-аналитик усули;
- қайта тиклаш усули;
- ўртача тортилган эскириш усули;

1. Асосий жиҳатларининг заифлашуви усули жисмоний эскириш баҳоланаётган объектнинг маълум бир асосий жиҳатларидан бири (ишлаб чиқариш қуввати, аниқлик, чидамлилиқ, ёқилғи чиқими) талабга жавоб бермаган тақдирда қўлланилади ва қуйидагича аниқланади:

$$E_{jis} = 1 - \left(\frac{x}{x_0}\right) * n,$$

бу ерда, x, x_0 – объект асосий жиҳатларидан бирининг ишга биринчи туширилгандаги ва баҳолаш санасидаги ҳолати кўрсаткичи;

n – объект асосий жиҳатларидан бирининг унинг қийматига таъсир этиш даражаси.

2. Жисмоний эскиришни аниқлашнинг нормал эскириш усулида баҳоланаётган объектнинг ҳақиқий хизмат қилиш муддатининг нормативдаги муддат билан ўзаро муносабати орқали аниқланади. Бунда жисмоний эскириш қуйидагича аниқланади:

$$E_{jism} = \frac{L_{ef}}{L_n} * 100\% \quad \text{ёки} \quad E_{jism} = \frac{T_{ef}}{T_n} * 100\%,$$

бу ерда, L_{ef} – баҳоланаётган объектнинг ишга туширилишидан баҳолаш санасигача бўлган самарали босим ўтган йўли, минг.км;

L_n – баҳоланаётган объектнинг ҳисобдан чиқариш санасидаги норматив босиб ўтган йўли, минг.км;

T_{ef} – баҳолаш санасидаги баҳоланаётган объектнинг самарали ёши, йил;

T_n – ҳисобдан чиқарилаётган вақтдаги норматив хизмат қилиш муддати, йил.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

3. Пулдаги ўзгаришнинг тўғри чизикли усули баҳоланаётган объектнинг алоҳида бир элементини алмаштиришга сарфланган харажатлар суммасини ҳисоблашдан иборат бўлиб, ушбу ҳисобланган сумма эскиришни ҳисобловчи элемент бўлиб хизмат қилади.

$$E_{jis} = \frac{C_p}{C_a} * 100\%,$$

бу ерда, C_p – эскиришни олдини олиш учун жами таъмирлаш харажатлари;

C_a – янги аналог нархи.

4. Эксперт-аналитик усули орқали жисмоний эскиришни ҳисоблашнинг ўзига хослиги шундаки, унда янги аналог билан аввал фойдаланилган аналог нархига асосланган ҳолда аниқланади. Ушбу усулда жисмоний эскириш куйидаги формула орқали аниқланади:

$$E_{jis} = \frac{N_y - N_e}{N_y},$$

бу ерда, N_y – янги аналогнинг нархи;

N_e – эски аналогнинг нархи;

5. Қайта тиклаш усулида эса баҳоланаётган объектнинг то янги ҳолатга келгунча амалга оширилган жами харажатлар ва асосий агрегатларнинг янгисига алмаштиришдаги капитал таъмир харажатлари йиғиндиси орқали ҳисобланади. Уни аниқлаш формуласи куйидагича бўлади:

$$E_{jis} = \sum C_{kt} + \sum C_y,$$

бу ерда, C_{kt} – капитал таъмир харажатлари;

C_y – янги объектни йўлга қўйиш харажатлари (транспорт харажатлари, мажбурий тўловлар)

6. Ўртача тортилган эскириш усули жисмоний эскириш ҳисоб-китобига асосланган, бунда эскириш баҳолаш объектнинг алоҳида конструктив элементларининг, уларни баҳолаш объектнинг тўлиқ қийматидаги улушини ҳисобга олган ҳолда ҳақиқатдаги ҳолати бўйича аниқланади

Баҳолаш объекти ҳамда уларнинг бутловчи қисмлари учун жисмоний эскириш ҳисоб-китоби куйидаги формула бўйича аниқланади:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n a_i I_{\text{физ}_i},$$

бунда, $I_{\text{физ}_i}$ – баҳолашда баҳоланаётган объектнинг n – чи конструктив элементини (узелини) жисмоний эскириши, % да;

a_i – баҳоланадиган жами объект таннархида n – чи узел таннархининг улуши;

n – баҳолашда баҳоланаётган объектнинг конструктив элементларини (узелларини) сони.

Функционал эскириш объектнинг хусусиятлари ҳозирги бозор талаблари даражасида бўлмаган ҳолатда ҳисобланади.

Функционал эскириш олдини олиш мумкин бўлган ва олдини олиш мумкин бўлмаган эскириш каби турларга бўлинади.

Функционал эскириш бутун объект бўйича ёки қисмларга бўлган ҳолда ҳисобланиши мумкин.

Функционал эскириш икки хил усулда, яъни, қиёсий усул билан ва бўлиш усули

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

билан ҳисобланиши мумкин.

Қиёсий усул билан ҳисобланганда объектнинг худди шундай бошқа замонавий объект билан солиштишда юзага келган функционал камчиликларни бартараф этиш харажатларидан келиб чиқиб аниқланади.

Бўлиш усулида эса бартараф этиб бўладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган эскиришлар йиғиндиси орқали аниқланади. Бартараф этиб бўладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган эскиришларни ҳисоблаш уларнинг келиб чиқиш сабабларини аниқлаштирган ҳолда амалга оширилади.

Ташқи эскириш баҳоланаётган мулк қийматига салбий таъсир қилувчи ташқи омиллар туфайли юзага келади. Ташқи омилларга қуйидагилар киради: бозор ҳолати, молиялаштириш шартлари, фойдаланиш чегараси, инфраструктурадаги ва қонунчиликдаги ўзгаришлар ва бошқалар. Ташқи эскириш қиёсий ёки эксперт баҳолаш усули орқали аниқланиши мумкин.

Ҳозирги вақтда иқтисодиёт тармоқларида машина, ускуналарни умумий ҳолда жами (йиғилган) эскиришини ҳисоблашда қуйидаги формула қўлланилади:

$$\text{Иоб} = 1 - (1 - \text{Иф}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ив}),$$

бунда: Иоб – умумий ёки жами эскириш;

Иф – жисмоний эскириш;

Ифун - функциональ эскириш;

Ив – ташқи эскириш.

Автомобил транспорт воситаларни баҳолаш хусусияти

Автомобил транспорт қуйидаги воситалар киради, яъни одам ташувчи, юк ташувчи, махсус машиналардир. Автомобил транспорт воситалари қуйидаги тавсифларда баҳоланилади. Хар битта автомобил воситасида 20 дан 30 гача бир хил воситалари мавжуд. Автомобил транспорт воситасини йиғиш каталогиди хар битта элементнинг ягона шифрлаш номери мавжуд.

Масалан:

10-двигител, 12-газ чиқазувчи турба, 13-совитиш мосламаси, 31-ғилдирак ва шиналар, 34-рул бошқаруви, 35-тормоз, 37-электр жиҳозлар ва бошқалар.

Автомобил воситаларни бозорда қуйидагича баҳолаш усуллариға бўлинади.

Ягона баҳолаш бу – бирон бир объектни аниқ ва ишончли баҳолаш, вақти ва манзили аниқ. Аниқ баҳолаш бу автомобил воситаларнинг асосий баҳолаш туриға киради

Интервал баҳолаш бу- бозор қийматида ишлатилмайди, яъни ягона баҳолаш тавсифларида қўлланилади

Баҳолаш жойи бу- аниқ белгиланган манзилдиги баҳоланадиган жой ва ҳақозо.

Учув аппаратлари ва ҳаво кемаларини баҳолаш хусусиятлари

Учувчи аппаратлар ер устки атмосферасида ва коинот оралиғидаги учиш мосламаси ҳисобланади. Учиш аппаратлари орасида ҳаво кемалари ажралиб туради. Ҳаво кемаси ер устки қатламида атмосфера ва ҳаво таъсири остида учиб юрувчи аппарат, учув кемаларидир. Давлат тажриба ўтказувчи ва фуқароларни ташувчилар турларига бўлинади.

Фуқаролар ҳаво кемаси бу - фуқароларни талабларини қондирувчи ва иқтисод талабларини бажарувчи ҳаво кемасидир. Давлат ҳаво кемаси қуролли кучлар, чегарачилар, милиция, божхоналарни ва бошқа давлат хизматлари сафарбарлик мудофаси вазифаларини бажарувчи, тажриба ўтказувчи ҳаво кемасидир. Тажрибали илмий тадқиқот ишлари, авиация ва бошқа техникаларни синовчи аппарат ҳаво кемаси. Асосий хусусиятларидан бири уни ишончилиги тўхтовсиз кўп йиллик, таъмирласа бўладиган ва сақланувчи хусусиятларини ўз ичига олади. Тўхтовсиз таъмирласа бўладиган ва сақланувчи ҳолатларни етказиб бериб ўз вақтида махсулотнинг ишга лойиқ бўлиш хусусияти. Тўхтовсизлик даражаси хар парвозда тўхтовсиз ишлаш эҳтимоллиги билан миқдоран характерланади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Сув кемалари ва сузувчи воситаларни баҳолаш хусусиятлари

Сув кемалари ва сузувчи воситаларни баҳолаш ҳозирги вақтда жуда кам учрайди ва кам ишлатилади ҳамда улар мулкнинг баҳолаш қийин бўлган ёки “ноодатий” турига киради. “Ноодатий” турга учувчи аппаратлар антиқий нарсалар ва қимматбаҳо тошлар киради. Баҳолаш пайтида уни 3 гуруҳга бўлса бўлади:

- Бошланғич ахборотни йиғиш.
- Хар хил ёндашувни қўллаган ҳолда нархни ҳисоб-китоб қилиш.
- Нархнинг келишув натижаси ва якуний ҳулосаси.

Дастлабки маълумотни йиғиш жараёнини енгиллаштириш учун, биринчи ўринда, баҳоланадиган сув кемаси ёки сузувчи ускунани классификация асосида теглаштирмақ. Жаҳон тажрибасида ҳамда бизнинг давлатимизда сув кемалари ва сузувчи ускуналарни аниқ 1 классификаторлари яратилган. Шунга ўхшаган классификаторлардан бири сув кемасини бажариш функциясидан келиб чиқади.

Назорат саволлари

1. Кўчар мулклар таркибига қандай объектлар киритилади?
2. Кўчмас мулк объектларини хусусияти ва аломатларига кўра ажратинг.
3. Технологик ускуналар қандай мақсадларда баҳоланади?
4. Автомобил транспорти воситаларини баҳолаш хусусиятларини изоҳлаб беринг?
5. Кўчар мулк объектлари қандай таснифланади?
6. Кўча мулк турлари бўйича қиймати қандай ёндашув ва усуллар асосида баҳоланади?
7. Учув аппаратлари ва ҳаво кемаларини баҳолаш хусусиятларини изоҳлаб беринг?
8. Сув кемалари ва сузувчи воситаларни баҳолаш хусусиятларини изоҳлаб беринг?
9. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тўғрисида натижавий ҳисоботни тузиш ва мижозга топшириш қандай амалга оширилади?

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

9. Мавзу: Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

МАЪРУЗА

РЕЖА:

- 9.1. Хусусийлаштириладиган кўчар мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари.*
- 9.2. Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.*
- 9.3. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий хулоса тайёрлаш.*
- 9.4. Хусусийлаштириш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.*

Таянч иборалар: Хусусийлаштириладиган кўчар мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари, хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари, уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий хулоса тайёрлаш, хусусийлаштириш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили

9.1. Хусусийлаштириладиган кўчар мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари

Мамлакатимизда давлат мулкни хусусийлаштириш ва кўп укладли иқтисодиётни яратиш жараёни Ўзбекистон Республикасининг “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонуни (19 ноябрь, 1991 йил) кучга кирган вақтдан бошланди.

Давлат тасарруфидан чиқариш – бу жамоа ва хусусий мулк турларига ўтишни англатувчи, давлат мулкни ўзлаштириш бўйича тадбирлар йиғиндисиدير. Бу ўзгаришлар натижасида давлат ўзини тўғридан-тўғри хўжалик бошқаруви функцияларидан озод этиб, уларни мулкдор зиммасига ўтказди. Шунингдек, бу кўпчилик давлат мулкида бўлган корхоналарни давлат бошқаруви назорат органларининг тўғридан-тўғри назоратидан чиқарилиши ва уларни мустақил жамоа корхоналари, кооперативлар, меҳнат жамоалари, акциядорлик жамоалари ёки хусусий корхоналарга айлантирилишини билдиради. Бу корхоналарга оператив мустақилликни, молиявий автономликни тақдим этиш инсонларнинг хўжалик ташаббуслари ва меҳнат мотивацияларини кучайтиришга ёрдам беради, бу эса натижада ишлаб чиқариш самарадорлигининг оширишни таъминлаши лозим.

Хусусийлаштириш – бу давлат эгаллигида бўлган мулкни ўзлаштириш жараёни бўлиб, у олди-сотди, баъзида хусусий шахслар ёки уларнинг бирлашмаларига ўтказиш йўли орқали амалга оширилади.

Хусусийлаштириш – бу мулкни давлат тасарруфидан чиқаришнинг йўналишларидан биридир. Бу атама лотинча “private” сўзидан олинган бўлиб, “хусусий”, “ўзлаштирилган хўжалик” маъноларини англатади. “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунда хусусийлаштириш давлат мулкидаги объектларни ёки давлат акциядорлик жамиятларининг акцияларини жисмоний ёки нодавлат юридик шахслар томонидан ўзлаштириш сифатида таърифланади.

Аҳолининг кенг оммасини мулкка жалб қилиш, мулкдорлар синфини шакллантириш – давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг мақсадли истиқболи ҳисобланади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий шакллари:

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- давлат корхоналарини жамоа, хўжалик жамиятлари ёки ширкатларга айлантириш;
- давлат корхоналарини, ижара мулкни кейинги сотиб олиш шарти билан, ижара шаклидаги корхонага айлантириш;
- давлат мулкни танлов ва “ким ошди савдолари” орқали нодавлат юридик ва жисмоний шахсларга сотиш, ҳамда Ўзбекистон Республикаси Қонунчилигига зид бўлмаган бошқа шаклларда сотиш.

Республика фуқароларига турар жойларни шахсий эгалик учун сотиш (топшириш) давлат тасарруфидан чиқаришнинг бошланиши ҳисобланган бўлса, кичик хусусийлаштириш жараёнининг иккинчи босқичи сифатида қаралди ва ниҳоят, учинчи босқич ўрта ва йирик корхоналар мулкларини ўзлаштиришни белгилаб берди.

Давлат тасарруфидан чиқаришнинг энг муҳим элементи бўлиб бозор инфратузилмаси ташкилотлари: республика фонд биржаси ва мулк биржаларининг яратилиши, мулкни баҳолаш фаолияти ҳамда ахборот-телекоммуникация тизимини куриш дастурини шакллантириш ҳисобланди.

Хусусийлаштириш жараёнини янада чуқурлаштириш хусусийлаштирилган объектлар сонининг ўсиши ва кўчар мулк бозорининг ривожланишини кўзда тутди. Ривожланиш йўллари:

- хусусийлаштириладиган мулкни баҳолаш жараёнини ташкил этиш ва уни яхшилаш;
- хусусийлаштириладиган мулкни тендер асосида реализация қилиш;
- корхоналарни хусусийлаштирилганидан сўнг қўллаб-қувватлаш;
- акциялаштириш жараёнига хорижий капитал ва аҳоли маблағларини янада кенгрок жалб қилиш;
- фонд бозорини янада ривожлантириш.

Бу жараёнда давлат тасарруфидан чиқарилаётган ва хусусийлаштирилаётган мулкни адолатли ва сифатли баҳолаш муҳим аҳамият касб этади. Бунинг учун Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 26 апрелдаги ПҚ-335-сонли «Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси фаолиятини такомиллаштиришга доир чора-тадбирлар тўғрисида»ги ва 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида»ги қарорларига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси ўзининг 2009 йил 6 октябрь 01/19-18/20-сонли қарори билан Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (8-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш»ни қабул қилди.

ЎЗР Мулкни баҳолаш миллий стандарти (8-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш»нинг мақсади хусусийлаштириш объектлари қийматини аниқлаш ва баҳолаш натижаларини акс эттириш меъёр ва қоидаларини белгилашдан иборатдир.

Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектлари:

- * мулкий мажмуалар сифатидаги давлат унитар корхоналари ёки давлат муассасалари (кейинги ўринларда матнда корхоналар деб юритилади);
- * давлат мулкида бўлган кўчар ва кўчмас мулк;
- * давлатга тегишли бўлган қимматли қоғозлар;
- * юридик шахсларнинг устав фондларида давлатга тегишли бўлган улушлар ва мулк пайлар;
- * давлатга тегишли бўлган номоддий активлар.

Хусусийлаштириладиган кўчар мулк (машина ва асбоб ускуналар) қийматини баҳолашга давлат талаблари қуйидагилардир:

- * баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;
- * баҳолаш объектини идентификация қилиш;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- * ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- * баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;
- * баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- * баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш;
- * баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузиш.

9.2. Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари

Баҳолаш объектининг қийматини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда баҳоловчи даромад, харажат ва қиёсий каби анъанавий баҳолаш ёндашувларидан фойдаланади. Бирон-бир ёндашувни қўллаш мумкин эмаслиги ёки қўллашнинг чекланиши баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

Даромад ёндашуви баҳолаш объектининг қийматини мазкур мулк объектидан фойдаланишдан олиш кутилаётган даромадларнинг жорий қийматини аниқлашга асосланади.

Баҳолаш харидор мазкур объектни харид қилишдан олиши мумкин бўлган бўлғуси даромадларнинг прогнозига мувофиқ шакллантирилади.

Даромад ёндашуви доирасида тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ёки пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади.

Даромад ёндашуви усуллари билан баҳолаш дисконтлаш ставкаси ва (ёки) капиталлаштириш ставкасидан фойдаланишни назарда тутаяди.

Дисконтлаш ставкаси миқдори Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг баҳолаш санасига қадар бўлган қайта молиялаштириш ставкасининг (баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчилиги учун устамани ҳисобга олувчи) 1,5 коэффициентига кўпайтмаси сифатида аниқланади.

Капиталлаштириш ставкаси сифатида 2% га тенг деб олинadиган пул оқими узок муддатли ўсиш суръати ҳажми айириб ташланган дисконтлаш ставкаси қабул қилинади.

$$V = \frac{I}{R}$$

Бунда, V – баҳолаш объектининг қиймати;

I – соф операцион даромад;

R – капиталлаштириш умумий ставкаси.

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

Усул баҳолаш объектидан йил давомида фойдаланишдан олинган пул оқимини капиталлаштириш ставкасидан фойдаланган ҳолда қийматга айлантиришга асосланади. Тўғридан-тўғри капиталлаштириш методини қўллаш жараёнида ижара ставкалари миқдори, ижара шартлари, операцион харажатларнинг миқдорларига оид бозор ахборотидан фойдаланилади. Бунда, фойдаланилаётган ижара ставкаси маҳаллий ҳокимият органлари томонидан давлат мулки объектлари учун белгиланган ижара ставкасидан паст бўлмаслиги керак.

Ҳисоблашлар қуйидаги кетма-кетликда бажарилади:

* хусусийлаштирилаётган машина ва асбоб ускуналар учун ижара ҳақи сифатидаги потенциал ялпи даромад прогноз қилинади;

* машина ва асбоб ускуналар ортиқча юкланмаслиги ва тушумларнинг бой берилиши билан боғлиқ йўқотишлар ҳисобланади;

* ҳақиқий ялпи даромад потенциал ялпи даромад ва йўқотишлар ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- * операцион харажатлар чегириб ташланади ва айирма сифатида соф операцион даромад олинади;
- * капиталлаштириш коэффиценти мувофиқ ҳисобланади;
- * кўчар мулк қиймати соф операция даромадининг капиталлаштириш коэффицентиға нисбати сифатида баҳоланади.

Қиёсий ёндашув

Баҳолаш объектларини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда қиё-сий ёндашув қўлланилганда қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

- * баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усули;
- * капитал бозори (компания-аналог) усули;
- * битимлар усули;
- * бозорға оид таққослашлар усули;
- * машина ва асбоб ускуналар аналоглари билан тўғридан-тўғри таққослаш усули.

Кўчар мулк қийматини ёки кўчар мулк объектларидан иборат мулкый, яъни машина ва асбоб ускуналар мажмуалари қийматини баҳолашда бозорға оид таққослашлар усулидан фойдаланилади.

Баҳолаш объекти қийматини бозорға оид таққослашлар усули билан аниқлаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

- а) бозорни ўрганиш ва баҳоланаётган объектга ўхшаш объектларни сотиш бўйича битимлар ёки таклифлар ҳақида ахборот йиғиш;
- б) таққослаш элементларини танлаш ва асослаш;
- в) баҳолаш объекти бозорига хос бўлган таққослаш бирликларини танлаш;
- г) қиёсий аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш бирликларига кўра солиштириш ва баҳолаш объекти билан таққосланаётган ҳар бир объект нархига тузатишлар киритиш;
- д) машина ва асбоб ускуналар аналоглари нархларининг тузатиш киритилган қийматларини мувофиқлаштириш.

Таққослаш элементлари сифатида фақат нархни белгилайдиган ва аналоглар нархига жиддий таъсир кўрсатишга қодир бўлган элементлар қуйидагилар орасидан олинади:

1. Мулкый ҳуқуқлар

1. Объектнинг ижара шартномаси бўйича қўшимча юкламалари;
2. Сервитутлар ва ижтимоий қўшимча юкламалар;
3. Объект таркибидаги бошқа ускуналарга бўлган ҳуқуқлар.

2. Молиялаш шартлари

1. Сотувчининг харидорни имтиёзли кредитлаши;
2. Пул маблағлари эквиваленти билан тўлов

3. Алоҳида шартлар

1. Сотув нархининг ижара ставкаси билан бозорға оид бўлмаган алоқаси;
2. Ривожланиш учун субсидия ёки имтиёзлар;

4. Бозор шартлари

1. Нархларнинг вақтда ўзгариши;
2. Таклиф нархининг битим нархидан фарқи.

5. Жисмоний тавсифлар

1. Машина ва асбоб ускуналарнинг тавсифи;
2. Ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифи;
3. Машина ва асбоб ускуналарнинг (жисмоний, маънавий ва функционал) эскириши ва уларни таъмирлашга бўлган эҳтиёж;

7. Иқтисодий тавсифлар

1. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш шартларига объектнинг мувофиқлиги;
2. Ресурсларни тежаш ва ишлаб чиқаришни диверсификация қилиш имкониятлари;

8. Сервис ва қўшимча элементлар

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

1. Янгилаш ва қайта таъмирлаш хизматлари билан таъминланганлик;
2. Муҳандислик ва энергетик коммуникацияларга машина ва асбоб ускуналарнинг уланиш имкониятлари;

3. Хавфсизлик тизимининг ҳолати;

4. Кўчар мулк таркибида қўшимча ускуналар мавжудлиги.

Тузатишлар ҳар бир таққослаш элементи бўйича алоҳида - аналог нархининг олдинги, тузатиш киритилган қийматига нисбатан киритилади. Тузатишлар киритиш кетма-кетлиги қуйидаги тартибда амалга оширилади:

* таққослаш элементларининг биринчи гуруҳидан тўртинчи гуруҳигача тузатишлар доим кўрсатилган кетма-кетликда киритилади, ҳар бир тузатишдан кейин таққосланаётган объектнинг сотув нархи қайтадан ҳисобланади (кейинги тузатишларга ўтилгунга қадар);

* кейинги (таққослаш элементларининг тўртинчи гуруҳидан кейин) тузатишларни киритиш исталган тартибда амалга оширилиши мумкин. Бунда, аввал фоизли тузатишлар, сўнгра қийматга оид тузатишлар киритилади.

Аналог ва баҳолаш объекти учун таққослаш бирлиги сифатида қайси бирликлар ҳақида бозорга оид ахборот мавжуд бўлса, шу бирликлардан фойдаланилади.

Баҳолаш объектининг якуний қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C = \text{Пед.} * \text{Сед.}$$

бу ерда:

C - баҳолаш объектининг якуний қиймати;

Пед. - баҳолаш объекти таққослаш бирлигининг умумий кўрсаткичи;

Сед. - ягона қийматга келтирилган (тузатишлар киритилган) аналогларнинг таққослаш бирлиги қиймати.

Харажат ёндашуви

Харажат (мулкий) ёндашуви баҳолаш объекти қийматига қилинган харажатлар нуқтаи назаридан ёндашади ва хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолашда соф активлар усули ёрдамида амалга оширилади.

Кўчар мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчар мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

Кўчар мулкнинг тикланиш қиймати смета қиймати асосида амалдаги нархларда лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича мулкнинг смета қийматига смета ҳужжатлари тузилган вақтдан бошлаб кўчар мулкни қайта баҳолашнинг тегишли коэффицентлари ва нархлар қимматлашиши индексларини қўллаш йўли билан аниқланади (ҳисоблашлар тўлиқ бўлмаган ҳисобот даври - йил якунлари бўйича амалга оширилганда):

$$C_{д.с.с.} = C_c * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_y$$

бу ерда:

C_{д.с.с.} - кўчар мулкнинг амалдаги нархлардаги тиклаш қиймати;

C_c - кўчар мулк қурилишининг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича смета қиймати;

I₁, I₂, I₃, ... I_y - асосий воситаларни қайта баҳолашнинг тегишли коэффицентлари ва нархлар қимматлашиши индекслари.

Кўчар мулкнинг умумий эскириши жисмоний, функционал, маънавий ва ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндиси сифатида аниқланади.

Эскириш фоиз ва қиймат ҳисобида ўлчанади.

Ташқи эскиришни аниқлаш ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан ёки жуфт сотувлар усули ёрдамида амалга оширилиши мумкин.

Ташқи эскиришни ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан аниқлаш бартараф этилмайдиган функционал эскиришни ҳисоблаш тартиби билан бир хил.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

9.3. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш

Мулкни баҳолашнинг даромадли, қиёсий ва харажатли ёндашувлари асосида давлат тасарруфидан чиқарилаётган ва хусусийлаштирилаётган кўчар мулк қийматини баҳолаш жараёнидан сўнг давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот шаклида ҳулоса тайёрланади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчининг баҳолаш объекти қиймати хусусидаги йиғилган ахборот ва ҳисоблашлар асосида тасдиқланган ҳулосасини ўз ичига олган ҳужжатдир.

Баҳолашни амалга ошириш вақтида баҳоловчи баҳолаш объектининг бозор қийматидан фарқ қилувчи бошқа қийматини аниқлаган бўлса, баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлашдан четга чиқиш сабаблари баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилиши ва баҳолаш объектини баҳолаш жараёни акс эттирилиши лозим.

Ҳисобот таркиби:

- * I-бўлим «Титул варағи»
- * II-бўлим «Мундарижа»
- * III-бўлим «Илова хат (умумлаштирувчи қисм)»
- * IV-бўлим «Қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати»
- * V-бўлим «Кириш»
- * VI-бўлим «Асосий қисм»
- * VII-бўлим «Хулоса»
- * VIII-бўлим «Фойдаланилган манбалар рўйхати»
- * IX-бўлим «Иловалар»

«**Титул варағи**»- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг биринчи саҳифаси ҳисобланади ва ҳужжатни излаш учун зарур бўлган бошланғич ахборот манбаи бўлиб хизмат қилади.

Титул варағида қуйидаги маълумотлар келтирилади:

- * баҳоловчи ташкилот номи;
- * баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг рўйхатга олиш рақами;
- * ишнинг номи;
- * баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана.

II-бўлим «Мундарижа» тегишли саҳифаларнинг рақамлари кўрсатилган барча бўлимлар, кичик бўлимлар, бандлар (агар улар номланган бўлса) ва иловалар номини ўз ичига олади.

III-бўлим «Илова хат (умумлаштирувчи қисм)» буюртмачига баҳолашни амалга ошириш натижалари ҳақидаги эркин шаклда (иш услубида) баён этилган хабарни ўз ичига олади. Хатда қуйидагилар кўрсатилади:

- * баҳолашни амалга ошириш учун асос;
- * баҳолаш объектининг номи ва жойлашган манзили;
- * бажарилган ишларнинг қисқача баёни;
- * қиймат аниқланган санага қадар бўлган ҳолатга кўра баҳолаш объектининг қиймати ҳақида ҳулоса;
- * баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қайси қонун ҳужжатлари ва меъёрий ҳужжатларга мувофиқ тайёрланган бўлса, шу ҳужжатларга ҳавола;
- * илова хат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга асосан тайёрлангани ва фақатгина ҳисоботнинг тўлиқ матнига боғлиқ равишда, яъни ҳисоботда қабул қилинган барча фаразлар ва чеклашларни ҳисобга олган ҳолда талқин қилиниши мумкинлигига кўрсатма.

IV-бўлим «Қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

рўйхати» баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қабул қилинган, кенг тарқалган ва таърифлари билан бирга келтирилиши лозим бўлган қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар, махсус (профессионал) атамаларни ўз ичига олади.

V-бўлим «Кириш» баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига баҳоловчи амалга оширган иш натижалари ҳақида тўлиқ ахборот олиш имкониятини берадиган асосий фактлар ва хулосаларнинг қисқача баёнини ўз ичига олади.

VI-бўлим «Асосий қисм» қуйидаги мажбурий қисмларни ўз ичига олиши лозим:

* баҳолаш жараёни босқичлари, бу ерда баҳоловчи ўзи бажарган ишлар кетма-кетлигини босқичма-босқич баён этади. Ҳар бир босқичда баҳолаш объектини баҳолаш бўйича бажарилган ишлар ҳақида умумий маълумотлар келтирилади (бажарилган ишларнинг оддий рўйхатини келтиришга йўл қўйилади). Амалга оширилган таҳлил ва ҳисоблашларнинг батафсил тавсифи баҳолаш объектининг хусусиятлари, баҳолаш вазифаси ва мавжуд ахборот ҳажмига мувофиқ навбатдаги қисмларда келтирилади;

* баҳолаш объектининг тавсифи (уни идентификация қилиш), бу ерда баҳолаш объектини кўздан кечириш, дастлабки ва ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар, баҳолаш объектининг техник, молиявий, миқдор ва сифат кўрсаткичлари ҳақидаги маълумотлар келтирилади. Бунда, баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақидаги барча молиявий ва техник ахборотни, қўшимча юктамалар ва чеклашлар, баҳолаш объектидан жорий фойдаланиш ҳақидаги маълумотларни ва баҳолаш объектига тааллуқли бўлган, унинг қийматида сезиларли даражада таъсир кўрсатадиган бошқа омиллар ва кўрсаткичларни ёритиб беради.

VII-бўлим «Хулоса» қуйидаги қисмлардан таркиб топиши лозим:

* турли ёндашувлар ёрдамида олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш. Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мувофиқлаштириш тартибининг тавсифини, қўлланилган ёндашувларнинг яроқлилиги, аниқлиги ва асослилиги борасида танланган мезонлар аҳамиятининг тавсифини келтириши, бу ёндашувларда дастлабки маълумотлардан қай даражада фойдаланилиши ва баҳолаш объектининг якуний қийматида олиб келишини кўрсатиб ўтиши лозим.

VIII-бўлим «Фойдаланилган манбалар рўйхати» баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда фойдаланилган маълумотлар рўйхатини ўз ичига олади.

IX-бўлим «Иловалар» баҳолашни амалга оширишда фойдаланилган босма шаклдаги барча ахборотни (шу жумладан интернет-саҳифаларни) ўз ичига олади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот иловаларида четдаги ташкилотларга юборилган сўровлар ва бундай сўровларга олинган жавобларнинг нусхалари ҳам келтирилиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда илова ҳужжатларининг тўлиқ рўйхати келтирилиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот нусхасини баҳоловчи ташкилот ҳисобот тузилган санадан эътиборан қонунчилик ҳужжатларида белгиланган муддат мобайнида сақлаши лозим.

9.4. Хусусийлаштириш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили

Хусусийлаштириш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш аввалида баҳолаш ҳақида вазифа белгиланади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузилади.

Баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда амалга оширилади. Баҳолаш ҳақидаги вазифада баҳолаш объектини баҳолашнинг асосий шартлари, шунингдек, баҳолашни ўтказишнинг чекловчи шартлари белгиланади ва таърифланади.

Баҳолаш ҳақидаги вазифа қуйидаги шаклда тузилади:

- Баҳолаш объекти (номи ва қисқача тавсифи);
- Балансда сақловчи (номи, реквизитлари);
- Баҳолаш объекти (корхона, эмитент) жойлашган манзил ;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- Буюртмачи ва унинг реквизитлари;
- Баҳоловчи ташкилот ва унинг реквизитлари;
- Баҳолашни ўтказиш учун асос;
- Баҳолаш объектининг ташкилий-ҳуқуқий шакли;
- Баҳолашнинг мақсади ва вазифалари;
- Аниқланаётган қиймат тури;
- Чекловчи шартлар;
- Баҳолаш санаси;
- Баҳолашни ўтказиш графиги (муддатлари);
- Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни буюртмачига тақдим этиш санаси.

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб баҳолаш ҳақидаги вазифа қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

Баҳолаш ҳақида, вазифа баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Шартномага баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган, буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этадиган ҳужжатлар рўйхати илова қилиниши ҳам мумкин.

Баҳолаш объектини идентификация қилиш

Йиғилган (буюртмачидан ёки унинг вакилларида олинган) бирламчи ҳужжатларга эга бўлган ҳолда, баҳоловчи буюртмачининг вакили ёки баҳолаш объектининг балансида сақловчиси (эмитент) вакили билан бирга баҳолаш объектини кўздан кечириш, унинг амалдаги ҳолатини ўрганиш, уни тавсифлаш, ўлчаш ва фотосуратга олишни ҳамда баҳолаш объектини идентификация қилиш учун зарур бўлган бошқа ҳаракатларни бажаради.

Баҳолаш объектини идентификация қилиш вақтида баҳолаш объектининг амалдаги ҳолатидан келиб чиқиб унинг сифат ва миқдор кўрсаткичларининг буюртмачи ва (ёки) унинг вакили тақдим этган ҳужжатларда кўрсатилган маълумотларга мувофиқлиги аниқланади.

Шунингдек, баҳолаш объектига бўлган амалдаги мулк ҳуқуқларнинг мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқлиги ўрганилади.

Баҳолаш объектини идентификация қилиш бўйича бажарилган барча ишларни баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттиради.

Корхона кўчар мулкни баҳолашда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қуйидагилар акс эттирилиши лозим:

корхонанинг номи ва юридик манзили;

- тармоққа мансублиги ва асосий фаолият тури;
- давлат рўйхатидан ўтказилган сана ва реестр рақами;
- ташкилий-ҳуқуқий шакли;
- солиқ тўловчининг идентификация рақами ва банк реквизитлари;
- кўчар мулк таркиби ва тузилиши;
- филиаллар ва ваколатхоналар;
- кўчар мулкка бўлган мулк ҳуқуқлар, чеклашлар, қўшимча юктамалар ва сервитутлар, ижара шартномалари;

- корхонанинг молиявий-иқтисодий ҳолати.

Баҳоланаётган корхона активларидаги кўчар мулкни миқдор ва сифат кўрсаткичларини аниқлаш вақтида унинг фаолият йўналишларини, кўчар мулк тарихи, ишлаб чиқариш қувватлари, ишчи ва бошқарув ходимлари ҳақидаги ретроспектив маълумотларни, ички молиявий ахборотни (бухгалтерия баланси маълумотларини, охириги уч йил учун молиявий натижалар ва пул маблағларининг ҳаракати ҳақидаги ҳисоботларни) ўрганиш ва уларга тавсиф бериш лозим.

Машиналар ва ускуналарни баҳолаш вақтида, баҳолаш мақсадига қараб, қуйидагиларни идентификация қилиш лозим:

- мустақил фойдаланиладиган машиналар, агрегатлар ва қурилмаларни;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- технологик жараёнга мувофиқ технологик машиналар ва ёрдамчи мосламаларни бирлаштирувчи технологик мажмуаларни;
- ишлаб чиқарувчи таркибий бўлинманинг инвентарь объектлар тўпламидан иборат бўлган машиналар ёки дастгоҳлар паркинни;
- транспорт воситаларини.

Машиналар ва ускуналарни идентификация қилиш икки босқичда амалга оширилади. Биринчи босқичда баҳоланаётган ускуналарнинг инвентарь рўйхати таҳлил қилинади, уларнинг техник-иқтисодий тавсифлари аниқланади. Мазкур ахборот манбаи бўлиб инвентарь карточкалари, техник паспортлар, тавсифномалар, фойдаланиш бўйича қўлланмалар, номенклатура маълумотномалари ва бошқа ҳужжатлар хизмат қилади. Иккинчи босқич баҳолаш объекти ўрнатилган жойда амалга оширилади ва унинг амалдаги ҳолатини ўрганишни назарда тутади.

Машиналар ва ускуналарни идентификация қилиш қуйидаги усуллардан бири ёрдамида амалга оширилади:

- якка тартибда идентификация ускуналар (машиналар ёки транспорт воситалари)нинг ҳар битта бирлигини алоҳида ўрганиш, ташқи кўздан кечириш ва асбоб, мослама, жиҳоз ва инвентарни амалда бутлигини, шунингдек уларнинг иш қобилиятини ва фойдаланиш учун тайёрлигини текшириш йўли билан амалга оширилади. Якка тартибда идентификация машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари алоҳида баҳолаш объектлари ёки корхоналарнинг устав фондига киритиш учун мўлжалланган объектлар ҳисобланган ёки баҳоланаётган корхона таркибида бўлган, миқдори 300 бирликдан кам бўлган ҳолларда ўтказилади;

- оммавий идентификация баҳолаш объектларининг турдош гуруҳларини (турлар ёки русумлар ёки фойдаланиш йўналиши ёки бошқаларга кўра) шакллантириш принципига биноан амалга оширилади. Оммавий идентификация машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари кўчар мулк таркибида унинг ажралмас қисми сифатида баҳоланган ёки баҳоланаётган корхона таркибида бўлган, миқдори 300 бирликдан кам бўлмаган ҳолларда ўтказилади.

Машиналар, ускуналарни ва транспорт воситаларини идентификация қилиш усулларидан қатъи назар, идентификация таомилида қуйидаги ахборотни акс эттириш талаб этилади:

- номи, модели (русуми) мазкур турдаги баҳоланаётган объектлар сонини кўрсатган ҳолда;
- ишлаб чиқарувчининг номи;
- объектнинг йўналиши;
- асосий техник тавсифи;
- тайёрланган йил ва (охирги) фойдаланишга топшириш санаси;
- пойдеворга ўрнатилиши ва коммуникация тармоқларига уланиши ҳақида маълумотлар;
- объектнинг таъмирланиши ва унга техник хизмат кўрсатилиши, унинг айрим узеллари ва агрегатлари алмаштирилиши ҳақида маълумотлар.

Мулкни идентификация қилиш вақтида баҳоловчи захарли ёки хавфли материалларнинг мавжудлиги ёки ўзгача таъсирини, аниқ ёки яширин нуқсонларни аниқлаш учун тегишли органлар томонидан бирон-бир текширув ўтказилгани ёки ўтказилмаганини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатиши лозим.

Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш

Баҳолаш объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш тартиби:

- зарур маълумотлар таркибини аниқлаш;
- ахборот манбаларини танлаш;
- зарур ахборотни йиғиш;
- маълумотларни тизимга солиш, уларни ишлаш ва таҳлил қилиш;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этишни ўз ичига олади.

Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот баҳоловчига нархни шакллантирувчи энг муҳим омилларни аниқлаш ва баҳолаш объектининг якуний қиймати ҳақида асосли хулоса чиқариш имкониятини таъминлаши лозим.

Баҳоловчи баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни йиғишни амалга оширади, баҳолаш объектининг миқдор ва сифат кўрсаткичларини ўрганади, баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун муҳим бўлган ахборотни, шу жумладан:

- баҳолаш объектининг қийматига таъсир этувчи иқтисодий, экологик ва бошқа омиллар ҳақидаги ахборотни;
- баҳолаш объекти мансуб бўлган бозордаги талаб ва таклиф ҳақидаги ахборотни;
- баҳолаш объекти ҳақидаги ахборотни, шу жумладан ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларни, баҳолаш объектидан жорий фойдаланиш ҳақидаги, баҳолаш объекти билан боғлиқ қўшимча юктамалар ҳақидаги маълумотларни, баҳолаш объектининг жисмоний хусусиятлари, унинг техник ва фойдаланишга оид кўрсаткичлари, эскириши, олдинги ва кутилаётган даромадлар ва харажатлар ҳақидаги ахборотни, баҳолаш объектига доир бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларини, шунингдек, баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун аҳамиятга молик бўлган бошқа ахборотни баҳолашни ўтказиш вақтида қўлланилиши лозим бўлган ёндашувлар ва усуллар ёрдамида таҳлил қилишни амалга оширади.

Баҳоловчи ахборотнинг етарлилиги ва ҳаққонийлигини таҳлил қилишни бунинг учун унга маълум бўлган воситалар ва усуллардан фойдаланиб амалга ошириши лозим.

Агар қўшимча ахборотдан фойдаланиш баҳолаш объектининг якуний қийматини сезиларли даражада ўзгаришига олиб келмаса, йиғилган ахборот баҳолаш мақсади учун етарли деб ҳисобланиши мумкин. Ахборот етарли эмаслиги баҳолаш объекти қийматини баҳолашнинг якуний натижасига таъсир кўрсатган бўлса, бу ҳол баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши лозим.

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили

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

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

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

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

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

Энг самарали фойдаланишнинг бир неча турларини аниқлаш мумкин бўлган ҳолларда баҳоловчи фойдаланишнинг барча муқобил вариантларини ундан фойдаланиш натижаларига таъсир этувчи барча ички ва ташқи омиллар нуқтаи назаридан кўриб чиқиши лозим.

Баҳолаш объекти унинг фаолият тури ва асосий йўналишини сақлаш шарти билан хусусийлаштирилаётган бўлса, энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ўтказилмайди. Кейинчалик унинг қийматини ҳисоблашда баҳоловчи баҳолаш объектидан унинг жорий фойдаланилишига мувофиқ фойдаланилади деган фарздан келиб чиқиши лозим.

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

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлилини амалга оширишдан воз кечиш баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

Назорат саволлари

1. Кўчар мулк объектлари билан тузилган қандай битим турларини биласиз?
2. Ўзбекистон Республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг ўзига хос хусусиятлари нимадан иборат?
3. Ўзбекистон кўчар мулк бозорининг давлат томонидан тартибга солиниши қандай шаклда амалга оширилади?
4. Хусусийлаштирилдиган кўчар мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари нималардан иборат?
5. Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари қандай амалга оширилади?
6. Кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса қандай тартибда тайёрланади?

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

10. Мавзу: Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

МАЪРУЗА

РЕЖА:

10.1. Кўчар мулкни гаровга олинishi талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши.

10.2. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари.

10.3. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий хулоса тайёрлаш.

10.4. Кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги таҳлили.

Таянч иборалар: кўчар мулк (машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари)ни гаровга олинishi талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши. Уч ёндашув асосида кўчар мулк (машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари) қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий хулоса тайёрлаш. Кўчар мулк, яъни машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги таҳлили.

10.1. Кўчар мулкни гаровга олинishi талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши

Бир шахснинг бошқа шахсга мол-мулкни ёки унга бўлган ҳуқуқни мажбуриятларни таъминлашчун бериши **гаров** ҳисобланади.

Мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти сифатида кўчар ва кўчмас мулкка бўлинади. Машина, асбоб-ускуналар, транспорт воситалари, шунингдек техник-технологик воситалар кўчар мулкҳисобланади. Қонун билан бошқа мулкларни ҳам кўчар мулк қаторига киритилиши мумкин.

Кўчар мулкка нисбатан ҳуқуқларни қўлга киритиш ва бекор қилиш таомили қонунчиликҳужжатлари билан белгилаб қўйилади.

Юридик ёки жисмоний шахслар гаровга қўювчи ёки гаровга олувчи бўлишлари мумкин.

Қарздорнинг ўзи ҳам, учинчи шахс ҳам гаровга қўювчи бўлиши мумкин. Гаровга Ўзбекистон Республикаси ҳудудида жойлашган мулкни, қонунчиликда белгиланган тартибда гаров шартномасини расмийлаштириш орқали олишга рухсат этилади.

Ҳар қандай мол-мулк, шу жумладан ашёлар ва мулкый ҳуқуқлар (талаблар) гаров нарсаси бўлиши мумкин, муомаладан чиқарилган мол-мулк, кредиторнинг шахси билан узвий боғлиқ бўлган талаблар, хусусан ҳаёти ёки соғлиғига етказилган зарарни қоплаш тўғрисидаги талаблар, алиментлар тўғрисидаги талаблар ҳамда бошқа шахсга берилиши қонун билан ман этилган бошқа талаблар бундан мустасно. Гаров тўғрисидаги шартномада, қонун асосида вужудга келадиган гаровга нисбатан эса қонунда гаровга қўювчи келгусида қўлга киритадиган ашёлар ва мулкый ҳуқуқлар гарови назарда тутилиши мумкин. Ундирув қаратилиши мумкин бўлмаган фуқароларнинг айрим турдаги мол-мулкни гаровга қўйиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ман этилиши ёки чекланиши мумкин.

Бир нечта шахсга биргаликда қарашли бўлган мол-мулк унинг барча эгалари розилиги билангина гаровга қўйилиши мумкин.

Умумий улушли мулк иштирокчиси умумий мулк ҳуқуқидаги ўз улушини бошқа мулкдорларнинг розилигисиз гаровга қўйиши мумкин.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Кредитнинг таъминланганлик суммаси кредит суммасининг 125 фоизидан, Банк ва алоқадор шахслар ўртасидаги битимлар бўйича - кредит суммасининг 130 фоизидан кам бўлмаслиги шарт. Мазкур кўрсаткич Банк Бошқаруви томонидан қайта кўриб чиқилиши мумкин.

Молия муассасаси - банкнинг масъул мутахассиси бўлиб Бош офисда – Кредит хатарларини бошқариш Департаменти гаров мулки қийматини келишиш бўлимининг мутахассиси, филиалларда – филиал бошқарувчиси томонидан тайинланадиган гаров мулки бўйича мутахассис ҳисобланади.

Молия муассасаларида гаровни расмийлаштириш учун мол-мулкни танлаб олишнинг муайян мезонлари ишлаб чиқилган. Ушбу мезонлар асосида гаровга олинадиган кўчар мулк объектларига маълум тартибда талаблар қўйилади. Баҳоловчи баҳолаш жараёнида бундай талабларга риоя этиши лозим.

Мол-мулкни гаровга олишнинг мезони унинг *ликвидлиги* ҳисобланади. **Ликвидлик** деганда гаров предметини сотиш, моддий бойликларни қисқа муддат ичида реал пул маблағларига айлантириш имконияти тушунилади.

Мол-мулкни гаровга олиш рўйхат бўйича, Ўзбекистон Республикасининг “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш” ҳақидаги Қонунига мувофиқ чекловларни ҳисобга олган ҳолда танлаб олинади.

Қуйидагиларни гаровга олиш тавсия этилмайди:

- мустақил баҳоловчи ташкилот томонидан эскириш даражаси 60 фоиздан кўпроғини ташкил этилганлиги белгиланган машина ва ускуналар;
- мажмуанинг умумий технологик занжиридан мустақил равишда фойдаланиш имкониятига эга бўлмаган алоҳида ускуна;
- ўзининг тарихий, маданий ёки бошқа қиймати туфайли, ёхуд бошқа сабабларга кўра гаровга қўйилиши, давлат тасарруфидан чиқарилиши, хусусийлаштирилиши ва қайтариб олиниши мумкин бўлмаган мулк;
- қонунчиликка биноан ундирилиши таъқиқланган фуқаролар мулкнинг алоҳида тури.

Муомаладаги товарлар кўринишида гаров, шунингдек юридик шахсларнинг кафиллиги ва суғурта компанияларининг лойиҳаларни таъминлаш тизимидаги суғурта полислари кўринишидаги таъминот кредитлар ва уларга тенглаштирилган битимлар таъминотининг 30 фоизидан ошмаслиги лозим.

Корхоналар гуруҳи¹ бўйича 700,0 миллиард сўмдан ортиқ йиллик умумий муомалага эга корхоналарни қўллаб-қувватлаш мақсадида, муомаладаги товарлар кўринишида гаровни, шунингдек юридик шахсларнинг кафиллиги ва суғурта компанияларининг кредит битимларини таъминлаш тизимидаги суғурта полислари кўринишидаги таъминотни кредит суммасидан энг кўпи билан 60 фоизини қабул қилишга йўл қўйилади.

Бу жараёнда молия муассасаларидан кредит олиш мақсадида гаровга қўйиладиган кўчар мулкни адолатли ва сифатли баҳолаш муҳим аҳамият касб этади. Бунинг учун Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 26 апрелдаги ПҚ-335-сонли «Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси фаолиятини такомиллаштиришга доир чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарорига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитаси ўзининг 2006 йил 14 июнь 01/19-23-сонли қарори билан Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (5-сон МБМС) «Суда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолаш»ни қабул қилди.

Ушбу Мулкни баҳолаш миллий стандарти «Суда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолаш» (МБМС №5) Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни асосида ишлаб чиқилган, ва Ўзбекистон Республикасида баҳолаш

¹ корхоналар гуруҳи – битта хўжалик юритувчи субъектни бевосита ёки билвосита мулкни назорат қилишга асосланган муносабатларга эга хўжалик юритувчи субъектлар мажмуидан иборат.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

фаолиятини меъёрий тартибга солишнинг элементи ҳисобланади.

МБМС №5 нинг мақсади - ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолашларнинг МБМС №4 га мувофиқ ўтказиладиган молиявий ҳисобот учун баҳолашдан фарқлашни белгилашдир. МБМС № 5 ишончга асосланган жисмоний шахсларни ва корхоналарни кредитлашдан фарқли равишда, муайян қайд этилган активлар таъминоти билан молиялаштиришни тақдим этадиган кредит муассасалари ва бошқа ташкилотларнинг топшириғига биноан Баҳоловчи мулкни баҳолашни ўтказиши мумкин бўлган чегараларни белгилайди. Баҳоловчининг маслаҳатлари бошқа соҳаларга ҳам тааллуқли бўлиши мумкин, лекин МБМС № 5 фақат ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун баҳолашга тегишлидир.

Кўпгина молиялаштириш тўғрисидаги битимлармуайян активлар билан таъминланади. Ссуда, гаров ёки бошқа қарз мажбурияти бўйича қабул қилинадиган таъминлашнинг тушунчасикенгроқ таърифланиши мумкин. Баъзи ҳолатларда корхонанинг ўз капиталининг гарови, муайян активлар кўриб чиқилмаган ҳолда таъминот сифатида юзага чиқиши мумкин. Одатда, молиялаштириш таъминоти сифатида муайян активларни баҳолашда Баҳоловчи бозор қиймати билан иш кўради. Баъзан, вазиятга қараб, қонунчиликнинг қоидаларига ва мулкни таъминот сифатида қабул қилинадиган томоннинг талабларига боғлиқ ҳолда, Баҳоловчи фаолият юритаётган корхонанинг қийматини, тугатиш қийматини ёки қийматнинг бошқа турларини кўриб чиқиши мумкин, лекин молиялаштиришни тақдим этадиган шахсларни одатда бозор қиймати қизиқтиради.

Мулк объектлари ўзининг жойлашувига, фойдалилигига, ёшига, яроқлилиқ даражасига ва бошқа омилларга кўра фарқланса ҳам, баҳолашнинг асосий тамойиллари ўзгармас бўлиб қолади. Баҳоловчилар объектив, тушунарли ва фойдаланувчиларнинг эҳтиёжларига жавоб берадиган баҳолашни амалга ошириб, МБМС №5 нинг қўллаш соҳасининг доирасида баҳолашнинг тамойилларини изчил қўллаши муҳим бўлади.

Одатда, МБМС № 5 Баҳоловчилардан маслаҳатларни бериш ёки кредит муассасасига ёки бошқа қарз капиталининг етказиб берувчиларга ҳисобот тақдим этиш талаб этилган, баҳолашнинг мақсади ссуда, гаров ёки қарз мажбуриятлари билан боғлиқ бўлган барча вазиятларда қўллана олади. МБМС № 5 ни МБМС № 2 нинг кенгайтирилиши сифатида кўриб чиқиш лозим.

10.2. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари

Кредит ажратувчи бўлинма Қарз олувчининг кредит таъминоти тўғрисидаги таклифини ўрганиб чиқиб, гаров турини аниқлайди ва тақдим этилган ҳужжатларни мол-мулкнинг қийматини келишиш учун Кредит хатарларини бошқариш департаментига юборади.

Банк (филиал) масъул мутахассисининг асосий вазифаси гаров мулкнинг қийматини унинг ликвидлигига таъсир кўрсатувчи барча омилларни ҳисобга олган ҳолда аниқлашдан иборат.

Кредит таъминотига доир ҳужжатларни расмийлаштирувчи Банк (филиал) масъул мутахассиси мазкур мулк гаровдан, банд солишликдан, бошқа мажбуриятлардан ҳоли эканлигига ва гаровга олиниши мумкинлигига ишонч ҳосил қилиши шарт.

Банк (филиал) масъул мутахассиси объект жойлашган манзилга чиқиб мол-мулкка ва мол-мулкнинг эгалик ҳуқуқини берувчи ҳужжатларни мос эканлигига ишонч ҳосил қилиши, мулкни кўздан кечириши, унинг ҳолатини ва қийматини белгилашга таъсир этиши мумкин бўлган бошқа омилларни баҳолаши, кўздан кечириш варақасини тўлдириши шарт.

Шундан сўнг қуйидаги маълумотларни таҳлил қилади:

- гаров мулкнинг ҳуқуқий аҳоли тўғрисидаги (титул, мулкый ҳуқуқлари ва сервитутлари);
- кўчар мулк таркибига кирувчи машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситаларитўғрисидаги;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ишлаб чиқарилган, қурилган йили, эскириш даражаси ва техник ҳолати тўғрисидаги.

Гаров предметининг бозор қиймати мустақил баҳоловчи ташкилоти томонидан белгиланади.

Банк (филиал) масъул мутахассиси холис баҳолаш ташкилотининг ҳисоботини амалдаги қонунчилик талабларига ҳамда Ўзбекистон Республикасида баҳолашнинг мавжуд стандартларга мувофиқлигини текшириб чиқиши даркор.

Мулкнинг **бозор қиймати** баҳолашнинг ушбу ёндашуви билан олинган ҳисоб қийматини таҳлил қилиш йўли билан аниқланади, яъни:

- машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситаларини ишлаб чиқариш, қайта тиклаш қийматининг таҳлили пайтига амал қилувчи яхлитланган кўрсаткичлари тўплами бўйича ҳаётий ёндашув билан;

- ишлаб чиқарувчилар, дилерлар прайс-листлари, минтақавий биржалар ва оммавий ахборот воситаларининг маълумотлари асосидасотувларнинг тўғридан-тўғри қиёсий таҳлил қилиниш ёндашуви билан;

- даромадли ёндашув билан.

Мулкнинг **гаров баҳоси** баҳолаш ҳисоб-китобларини, минтақавий биржалар маълумотларини ва объектнинг ликвидлигини комплекс таҳлил қилиш асосида бозор нарҳига нисбатан фойдаланганда аниқланади. Гаровга тақдир этилган мулк юқоридаражада ликвидликка эга бўлган айрим ҳолларда, истисно тарзида дисконт миқдори Бошқарувнинг қарори асосида қайта кўриб чиқилиши мумкин.

10.3. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий ҳулоса тайёрлаш

Гаровга қўйилган мулк бўйича молия муассасаси - Банк (филиал)нинг масъул мутахассиси гаровга қўйишга тақдир қилинган мулк амалдаги қонунчиликка мос келиши юзасидан унинг бозор қийматини аниқланиши тўғрисидаги мустақил баҳоловчи ташкилотининг ҳисоботини текшириб чиқиши керак.

Ҳисоботда қуйидагилар кўрсатилиши керак:

- ҳисобот тузилган сана ва тартиб (рўйхатга олиш) рақами;
- баҳоланиш ўтказиши учун асос;
- баҳоловчи ташкилотининг манзили, унга берилган баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензиясининг ва баҳолаш фаолиятини амалга оширишда фуқаролик масъулиятини суғурталаш полисининг нусхалари;

- юридик шахс эгаллигидаги баҳолаш объектининг унинг қийматини аниқлаш санасидаги айнанидентификация қилиш имконини берадиган тавсифи, шунингдек юридик шахснинг реквизитлари;

- баҳолаш стандартлари;

- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш изчиллиги ва якуний қиймати, шунингдек олинган натижанинг қўлланиш чегаралари;

- баҳолаш объектининг қиймати аниқланган сана (баҳолаш санаси);

- баҳоловчи ташкилот фойдаланган ҳамда баҳолаш объектининг миқдор ва сифат хусусиятларини белгилайдиган ҳужжатлар рўйхати;

- гаровга қўйилаётган кўчар мулкнинг объектлар қирқимидаги қиймати;

- ускунанинг унумдорлик кўрсаткичлари ва сифати.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаб чиқиш усулини асослаш учун зарур бўлган бошқа маълумотлар ҳам кўрсатилиши мумкин.

Агар баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда бозор қийматидан фарқланувчи қиймат аниқланган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳони аниқлаш мезонлари ва баҳоланиш объектининг бозор қийматини аниқлаш имкониятидан воз кечиш сабаблари кўрсатилган бўлиши керак.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар бир бети баҳолашни ўтказган баҳоловчи(баҳоловчилар) томонидан имзоланади, баҳоловчи ташкилот раҳбари томонидан ва ушбу ташкилот муҳри билан тасдиқланади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мазмуни мазкур ҳисоботдан фойдаланувчиларни ҳафтида ҳамда икки хил талқинга йўл қўймаслиги керак.

Баҳолаш ташкилотида рўйхатдан ўтказилган кундан бошлаб 6 ойдан ортиқ муддатга эгамликларнинг бозор қиймати тўғрисидаги ҳисоботлар, қабул қилишга йўл қўйилмайди.

Зарур бўлган ҳолда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилигини текшириш учун мазкур ҳисобот қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бошқа баҳоловчи ташкилот томонидан шартнома асосида экспертизадан ўтказилиши мумкин.

Филиал бошқарувчиси ва гаров мулки бўйича мутахассис гаров объектининг танланиши, ликвидлиги ва гаров бўйича ҳужжатларнинг тўғри расмийлаштирилиши учун шахсан жавобгардир.

Ссуда, гаров ёки қарз мажбуриятларини таъминлаш учун ўтказиладиган баҳолашлар албатта молиявий ҳисоботни ошқорлаштириш мақсадлари учун ўтказиладиган баҳолашлар каби, худди шундай шартларга жавоб беравермайди. Масалан, мавжуд фойдаланиш учун Бозор қийматининг концепцияси, одатда, активларни таъминлаш мақсадлари учун баҳолашга мос келмайди. Шунга қарамай, Баҳоловчи МБМС нинг талаблари қўлланиши мумкин-мумкин эмаслигини аниқлаши керак, агар шундай бўлса, у уларнинг тўғри қўлланишини кафолатлаши ва тегишлича изоҳларни бериши керак.

Стандартларнинг талаблари

Унинг натижалари ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини олиш учун қўлланиладиган активларни баҳолашда, Баҳоловчи, одатда, МБМС №5 га мувофиқ ушбу активларнинг бозор қийматини аниқлаши керак.

Ҳолат ва шароитлар, меъёрий қоидалар ва қонунчилик баҳолаш асоси сифатида бозор қийматидан фойдаланишдан четлашишни кўзда тутган ёки талаб қилган ҳолатларда, ва фақат шундай бўлганда, Баҳоловчи мос келадиган қийматнинг таърифларини ва баҳолашнинг амалларини қўллаши керак. Ушбу четлашиш баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида аниқланиши лозим бўлган қийматнинг кўрсатилиши ва таърифи билан бирга, аниқ акс этирилиши ва тушунтирилиши, ҳамда четлашишнинг сабаблари изоҳланиши керак. Активларнинг бозор қиймати ва муқобил турдаги қиймат орасидаги жиддий фарқ мавжуд бўлганда, бу ҳолат баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида қандайд этилиши керак, ва уни миқдор билан муҳокама қилиш лозим.

Одатда, Баҳоловчининг мажбуриятларига таъминот сифатида тақдим этиладиган активларни баҳолаш ўтказилганда, активларни баҳолаш тартибга солинадиган қонунлар, қоидалар ва амалларга риоя қилинишининг кафолатини таъминлаш киради. Лекин бухгалтерлар ёки бошқа мутахассислар орасида мавжуд бўлган ҳуқуқий коллизиялар ёки зиддиятлар сабабли бундай риоя қилишни кафолатлаш мумкин бўлмайдиган ғайриодатий ёки юмшатовчи ҳолатлар ҳам бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда Баҳоловчилар шу талабларга риоя қилинишини кафолатлаши мумкин бўлмаса ҳам, агар улар талаб этиладиган баҳолаш тегишли қонунлар, қоидалар ва амалларга мувофиқ келмайди, деб ўйласа ёки агар улар баҳолашнинг натижалари нотўғри талқин этилиши ёки қўлланиши мумкин деб ҳисоблайдиган бўлса, улар топшириқни бажаришга киришмаслиги лозим. Баҳоловчини ёллаш шартлари учинчи томонларнинг фойдаланиши учун мўлжалланган ҳар қандай баҳолаш сертификатларида ёки баҳолаш ҳисоботларида аниқ баён этилиши, уларнинг барча ҳисоботлари эса оқилона ўқувчилар уларни янглиш маълумот берадиган деб қарамайдиган тарзда тузилиши керак.

Банклар ва бошқа молиявий муассасалар тақдим этиладиган ссудаларнинг катта улуши, кредитланадиган компаниялар ва жисмоний шахсларнинг муайян активларида улушли иштирок этишнинг кафолатланиши билан таъминланади. Бундай шароитда баҳолашни ўтказиш учун Баҳоловчиларбу муассасаларнинг талабларини, ҳамда кредит шартномасининг доирасида шартлар ва келишувларнинг тузилмасини ҳар томонлама тушуниши керак.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Таъминот сифатида тақдим этиладиган активларни баҳолашнинг барча ҳолатларида, аниқ, объектив, ишнинг моҳиятини акс эттирувчи ва ўқувчи учун тушунарли бўлган ҳисобот, ҳамда қийматнинг ҳисобий катталиклари муҳим аҳамиятга эга бўлади.

Баҳоловчи ўз ҳисоботида ушбу топшириққа тегишли бўлган барча жиддий аҳамиятли жиҳатларни очиб бериши, ва қуйида кўриб чиқилган ҳисоботларни тузишда МБМСга амал қилиши керак.

10.4. Кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги таҳлили

Умуман олганда МБМС №5 нинг таъминот сифатида тақдим этиладиган активларни баҳолаш юзасидан талаблари, бозор қийматини баҳолаш бўйича бошқа топшириқлар учун белгиланган талабларга айнан ўхшашдир. Хусусан, стандартлардан ҳар қандай четлашиш учун асосларни белгилаш ва ҳисоботда келтириш керак. Қуйида баён этилган фикрлардан келиб чиқишича, мулкнинг ҳар хил турлари махсус ёндашувларни талаб этади.

Инвестиционмулк объектлари

Даромадли мулк объектлари одатда алоҳида баҳоланади, лекин кредит муассасалари объектлар портфелининг бир қисми сифатида мулкобъектининг қийматини белгилаш истагини билдириши мумкин. Бундай ҳолатларда шундай эҳтимолий фаркланадиган ёндашувлар орасидаги фарқни яққол кўрсатиш лозим бўлади.

Инвестиционмулк объектлари ҳолатида Баҳоловчига жалб қилинган қарз маблағларини ҳисобга олиб ҳамда уларсиз ҳисобланган ҳолда мулк келтирадиган умумий даромад орасидаги фарқни таъкидлаш тавсия этилади. Худди шундай тарзда, «даромадлиликнинг ички ставкалари» (ДИС) га ҳавола қилинганда уларда қарз маблағлари ҳисобга олинган-олинмаганлигини кўрсатиш лозим. Бундан ташқари, солиққа тортишга алоҳида ёндашув бўлганда тушунтиришларни бериш керак.

Мулкдорлари эгаллаб турган мулк объектлари

Мулкдорлари эгаллаб турган мулк объектларини мулкдорлари тарк этган объектлар сифатида, ва улардан энг самарали фойдаланишдан келиб чиқиб, баҳолаш лозим. Бу мулкдорга бозорнинг иштирокчиси сифатида қарашни истисно этмайди, лекин шу билан бирга объектнинг мулкдор томонидан эгалланиши билан боғлиқ бўлган ва бизнесни баҳолашда акс эттирилиши мумкин бўлган ҳар қандай алоҳидаги афзаллик мулкнинг қийматидан ажратилишини талаб қилади. Қарзни қоплаш бўйича мажбуриятлар бажарилмаган ҳолда, кредитлашнинг таъминоти бўлган мулк фақатушбу мулкнинг эгалланиши ўзгарган ҳолдагина сотилиши мумкин. Агар Баҳоловчидан бошқа баҳолаш базасини тақдим этиш талаб қилинса, баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида шунингдек эгаси қолдириб чиқиб кетган шунга ўхшаш объектларни сотиш бўйича бозор маълумоти асосида олинган қийматга ҳавола қилиниши керак.

Ихтисослашган мулк объектлари

Ихтисослашган мулк объектларини сотиш имконияти уларнинг таърифига асосан чекланган бўлади, ва улар бизнеснинг таркибий қисми сифатида қийматга эга бўлиб, алоҳида олинганда, ссудаларнинг таъминоти сифатида яроқсиз бўлиб чиқиши мумкин. Агар улар гаров сифатида (алоҳида ёки биргаликда) бўлса, уларни энг самарали фойдаланиш асосида эгаси қолдириб чиқиб кетган мулк объектлари сифатида баҳолаш керак, барча қилинган фаразлар учун тўлиқ изоҳлар берилиши лозим. Ихтисослашган мулк объектларини баҳолаш учун бозор маълумотлари бўлмаганда, одатда эскиришни ҳисобга олган ҳолда ўрнини босиш учун харажат усули қўлланади, лекин уни ссудаларнинг таъминоти учун баҳолашнинг бозор усуллари билан (шу жумладан бозор маълумотларига асосланган харажат усули билан) адаштирмаслик лозим.

Баҳоловчининг маслаҳати билан қамраб олиннадиган муаммоларнинг доираси, уларга ссуданинг таъминоти сифатида қабул қилинадиган мулкнинг ҳолатидаги эҳтимолий ўзгаришлар масаласи киритилгунча кенгайтирилиши мумкин. Масалан, агар мулк томонидан

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

таъминланадиган эркин пул оқимларикўп жиҳатдан муайянижарачига ёки ижарачиларга – битта соҳанинг вакилларига, ҳамда келажакда барқарор бўлмасликка олиб келиши мумкин бўлган бошқа шароитларга боғлиқ бўлса, Баҳоловчи баҳолашсертификатида ёки баҳолаш хисоботида бу ҳолатларни қайд этиши керак. Баъзи ҳолатларда мулк объектини эгаси қолдириб чиқиб кетган объект сифатида баҳолаш муқобил фойдаланиш учун мос бўлиши мумкин.

Ривожланиш босқичидаги кўчар мулк объектлари

Даромад келтирмайдиган, ривожланиш учун сақланадиган ёки ихтисослашмаган кўчар мулк объектлари уларни ривожлантириш ва назорат қилиш юзасидан мавжуд ва эҳтимолий ҳуқуқлардан келиб чиқиб, баҳоланиши лозим. Режалаштириш ва бошқа жиддий омиллар юзасидан ҳар қандай фаразлар оқилона бўлиши, ҳамда баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш хисоботида яққол кўрсатилиши керак.

Кредит битимининг бир қисми бўлган босқичма-босқич молиялаштиришнинг жадвалини кредитор билан муҳокама қилиш лозим. Ривожланиш цикли мобайнида бозор баҳолашлари даврий амалга оширилиши керак.

Ривожланиш объектларини баҳолаш учун мос келадиган усулни танлаш хисоботда кўрсатилган баҳолаш санасидаги ишларнинг ҳолатига, ва ушбу объект унинг яқунланишидан илгари, аввалдан сотилиши ёки ижарага берилиши мумкин бўлган даражасига боғлиқ бўлади. Баҳоловчи қуйидагиларни алоҳида пухталиқ билан бажариши лозим:

- ривожланиш яқунланиши санаси ва баҳолаш санаси орасидаги вақт фарқини хисобга олиш. Бу таҳлилда, зарур бўлганда, дисконтланган қийматнинг ҳисоб-китобларидан фойдаланган ҳолда, қўшимча ривожлантириш эҳтиёжларининг харажатларга ва даромадларга таъсири акс этирилиши керак;

- адекват ҳолда ривожланиш яқунланишигача қолган давр мобайнида кутиладиган бозор вазиятидаги ўзгаришларни кўрсатиш;

- ривожланиш билан боғлиқ бўлган хавф-хатарнинг чегараларини тегишлича тарзда кўриб чиқиш ва кўрсатиш, ва

- ривожланишга жалб қилинган томонларнинг ҳар қандай маълум бўлган ўзаро муносабатларини кўриб чиқиш ва очиқ бериш.

Тикланмайдиган активлар

Тикланмайдиган активларни баҳолаш билан алоҳида муаммолар боғлиқ бўлади. Хусусан, ссудани қоплаш муддатига ва жадвалига, жумладан фоизларни ва асосий қарз суммасини тўлаш саналарига, уларнинг тикланмайдиган активнинг миқдори билан ҳамда уни чиқариб олиш ва фойдаланишнинг режалаштирилган дастури билан боғлиқ жиҳатдан, эътибор қаратиш керак.

Ижара ҳақи бозор ставкасидан ошган ҳолда ушбу ижара ижара берувчига афзаллик яратган ҳолда, тегишли кўчар мулк объекти билан боғлиқ бўлган асосий активдан иборат бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда ижарани тикланмайдиган актив деб қараш мумкин, чунки унга белгиланадиган ҳар қандай қиймат ижара ҳақи тўловлари киритилган сари камайиб боради, ва ижара ҳақининг бозор ставкалари ўсиши туфайли, ижарага берувчининг олган афзаллиги камайиб боради.

Топшириқнинг хусусияти ва чегаралари (доираси) баҳоловчи учун ҳам, унинг хизматларидан фойдаланувчилар учун ҳам муҳим аҳамиятга эга.

Молиявий хизматлар соҳасида фаолиятни тартибга соладиган баъзи меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар, тақдим этиладиган баҳолаш хизматлари нафақат мулк қийматига, балки қимматли қоғозларнинг чиқарилишига ҳам тегишли бўлганда, махсус лицензияланишини ёки рўйхатдан ўтказилишини талаб этиши мумкин.

Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш ҳақидаги битимларнинг кўпчилиги алоҳида ишончли муносабатларга асосланиши туфайли, баҳоловчи мустақил бўлиши, молиявий ўзаро муносабатларга киришган ёки киришмоқчи бўлган томонлардан бирортаси билан боғлиқ бўлмаслиги айниқса муҳим. Шунингдек, баҳоловчибаҳоланиши лозим бўлган мулк жойлашган минтақада мулкнинг муайян тури билан ишлашнинг тегишли тажрибасига

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

эга бўлиши, ёки эга бўла олиши ҳам муҳим.

Маълумотни очиб бериш юзасидан талаблар

Баҳолаш ҳисоботлари янглиш маълумот бермаслиги керак. Умуман олганда МБМС №5 га мувофиқ ўтказилган баҳолашлар учун тайёрланган бундай ҳисоботлар МБМС №2 да баён этилган ҳисоботга қўйиладиган талабларга мос бўлиши лозим. Хусусан, улар МБМС №5 да бериладиган бозор қийматининг таърифига ҳаволани, ҳамда мулк ўзининг фойдалилиги ёки энг самарали фойдаланиши нуктаи назаридан қандай баҳоланганлигига ҳаволани ўз ичига олиши керак.

Бундай баҳолашлар шунингдек баҳолашнинг муайян санасига (қийматнинг белгиланган катталиги қўллана оладиган санаси) тегишли бўлиши керак. Бундан ташқари, баҳолашнинг мақсадлари ва функцияларини, ҳамда ишга оид бўлган ва баҳоловчи томонидан олинган натижалар, фикрлар ва хулосаларнинг адекват ва оқилона талқин этилишини кафолатлаш учун яроқли бўлган бошқа мезонларни кўрсатиш керак.

Баъзи ҳолатларда қийматнинг муқобил ифодаларининг концепцияси, қўлланиши ва фойдаланилиши мувофиқ келиши мумкин, лекин баҳоловчи, агар қийматнинг бундай муқобил ифодалари аниқланган ва ҳисоботда акс эттирилган бўлса, уларнинг қонуний ва адекват бўлишини ҳамда бозор қийматининг акс эттирилиши каби талқин этилиши мумкин эмаслигини кафолатлаши шарт.

Суда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун бозор қийматини баҳолаш ҳисоботини тузишда баҳоловчи қуйидагиларга мажбур:

- тўлиқ ва тушунарли баҳолаш ҳисоботини, у янглиш маълумот бермайдиган қилиб тақдим этиш;
- ҳисоботни ўқийдиган ва унга таянадиган шахсларга, Баҳоловчининг фикрлари ва хулосаларининг асосида ётган бошланғич маълумотларни, фикр юритиш ва таҳлил қилишни тўлиқ тушунишга имкон берадиган етарли ахборот ҳажмини тақдим этиш;
- баҳолаш асосланган барча фаразлар ёки чеклайдиган шартларни ифодалаш;
- баҳоланадиган мулкни аниқ идентификациялаш ва таърифлаш;
- баҳоланадиган мулкдаги улушни ёки улушларни идентификациялаш;
- баҳоланадиган мулкнинг таърифини бериш, баҳолашнинг мақсадини, баҳолашнинг санасини ва ҳисоботнинг чиқарилган санасини кўрсатиш;
- қийматни баҳолашнинг ишлатилган базаларига тўлиқ ва умумқамровли тушунтириш бериш, шунингдек уларнинг қўлланиши асослари ва хулосалари;
- баҳолашнинг объективлиги ва холислигини, Баҳоловчининг касбий ҳисса киритишини, МБМС №5 нинг қўллана олишини тасдиқлайдиган имзоланган касбий сертификатни тақдим этиш, ҳамда ишга тааллуқли бўлган бошқа маълумотни очиб бериш.

Назорат саволлари

1. Кўчар мулк , яъни машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари қандай вазиятда гаров объекти сифатида иштирок этиши мумкин?
2. Ўзбекистон Республикасида гаров тўғрисида, гаров мулкни танлаб олиш ва гаров баҳосини келишиш тартиби қандай ҳуқуқий-меъёрий ҳужжатлар асосида амалга оширилади?
3. Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолашга молия муассасаси талаблари нималардан иборат?
4. Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари нималардан иборат?
5. Гаров мақсадида мулк қийматини баҳолаш иши бўйича молия муассасасига натижавий ҳулоса қандай тартибда тайёрланади?
6. Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолашда баҳоловчи ташкилот талаблари нималардан иборат?
7. Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини, яъни машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситаларини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари қандай амалга оширилади?

11. Мавзу: Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

МАЪРУЗА

РЕЖА:

11.1. Кўчар мулк гаров суғуртаси ва уни амалга оширилиш тартиби

11.2. Кўчар мулкни суғурталаниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши.

11.3. Суғурталовчилар фаолиятида баҳоловчилар ва судижерочиларнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурталаниши такомиллаштириши.

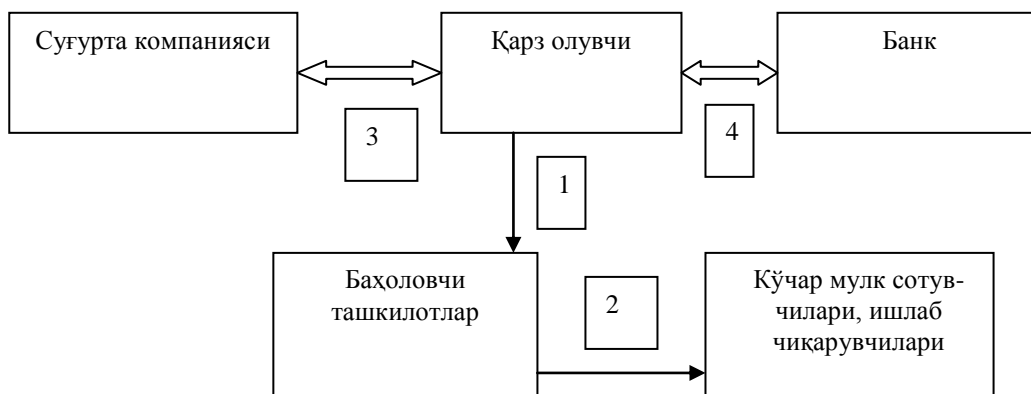
Таянч иборалар: кўчар мулкни суғурталаш талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини суғурталаш мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича суғурта муносабатлари тарафларига натижавий хулоса тайёрлаш. Кўчар мулк қийматини суғурталаш мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги таҳлили.

11.1. Кўчар мулк гаров суғуртаси ва уни амалга оширилиш тартиби

Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни 11.1-чизмада кўрсатилган. Гарво суғуртасини амалга ошириш жараёни мураккаб ҳисобланади. Уни амалга оширишда турли хил фаолият вакиллари бўлган хўжалик юритувчи субъектлар иштирок этади. Гаров суғуртасида банк муассаси, баҳоловчи ва риэлторлик ташкилотлари, уй-жойни сотувчилари, ипотека кредитининг иккиламчи бозори операторлари, суғуртачилар, қарз олувчилар ва бошқалар иштирок этади.

11.1-чизма

Гаров суғуртасини амалга ошириш жараёни¹



11.1-чизмадан кўриниб турибдики, дастлаб қарз олувчи кредит олиш тўғрисида банкка мурожаат қилади. Банк муассаси кредит гарови сифатида мижоз кўчар мулкни қабул қилиши розилигини берса, мижоз гаров предметини баҳоловчи ташкилотга баҳолатади.

Гаровга қўйилаётган кўчар мулкни суғурта қилиш суғурта фаолиятини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунларига, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлигининг Лицензияси, ҳамда суғурта фаолиятининг 8,9-класслари асосида амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикасида фаолият юритаётган барча шаклдаги юридик шахсларнинг, шунингдек корхона, муассаса ва ташкилотларнинг, жисмоний шахсларнинг,

¹ Муаллиф томонидан тузилган

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

чет эл фуқароларининг ва чет эл корхоналари, ваколатхоналарининг гаровга қўйилаётган мулкларини зарарланиши ёки нобуд бўлиши натижасида молиявий зарарини қоплаш мазкур суғурта турининг асосий мақсадларидан бири ҳисобланади.

Доимий сақланиш жойида бўлган юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчар мулкларини ҳамда, ишлаб чиқарилган ва айланма маҳсулотларни, чет эл инвестицияси иштирокидаги корхоналари кўчар мулкларининг қарз олувчи томонидан олинган кредит маблағларини қайтарилишини таъминоти сифатида, гаровга қўйилганлигини ҳис қилган ҳолда, оловдан, табиий офатлар ва учинчи шахсларнинг атайлаб қилган ҳаракатлари натижасида нобуд бўлиши ёки зарарланишидан суғурта ҳимоясига олиш учун суғурта шартномасини тузади.

Гаровга қўйилаётган мулк учинчи шахсга тегишли бўлган ҳолда, суғурта шартномаси суғурталовчи, суғурта қилдирувчи, наф олувчи ва гаровга олувчи ўрталарида тузилади. Суғурта шартномасида томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари аниқ белгиланади. Айнан уларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини аниқ белгиланиши суғурта шартномаларини амалдаги вақтда низоларнинг келиб чиқиш ҳолатларини камайтиради. Суғурталовчининг ва суғурта қилдирувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини алоҳида кўриб чиқамиз. Улар куйидагилардан иборат.

Суғурталовчининг ҳуқуқлари:

- суғурта шартномаси тузишда ва амал қилиш даврида ҳамда суғурта ҳодисаси содир бўлганда суғурталанган мулкнинг ҳолатини, сақланиш шароитини текшириш;

- суғурта қилдирувчи, наф олувчи ёки гаровга берувчи суғурта шартномасини шартларини бажармаганда, суғурта шартномасини бекор қилиш;

- суғурта шартномасида белгиланган шартларда ва тартибда суғурта товонини тўлашни рад этиш;

- суғурталанган мулкларнинг зарарланиши ёки нобуд бўлишига айбдор шахслардан тўланган суғурта товони суммасини ундириб олиш;

- суғурта товони миқдорини аниқлаш учун зарур бўлган мутасадди ташкилотларнинг далолатномаларини, экспертлар ҳулосаларини талаб қилиш;

- суғурта ҳодисасига аълоқадор бўлган тегишли ахборот ва ҳужжатларни ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлардан, судлар, тиббиёт, сейсмология, ветеринария, гидрометеорология ташкилотлари ҳамда бошқа ташкилотлардан белгиланган тартибда сўраш ва олиш;

- суғурта сюрвеери хизматларидан фойдаланиш;

- аджастер хизматларидан фойдаланиш.

Гаровга қўйилган кўчар мулкни суғурталашда суғурталовчининг мажбуриятлари куйидагилардир:

- суғуртага оид амалдаги қонунчилик талабларига риоя этиши;

- суғурта қилдирувчилар тўғрисидаги ахборотнинг махфийлигини таъминлаш;

- ахборотни махсус ваколатли давлат органининг талабига биноан тақдим этиши;

- суғурта полисини белгиланган муддатда суғурта қилдирувчига тақдим қилиш;

- суғурта ҳодисаси мулкка этказилган зарарни аниқлаш ва тегишли ташкилотлар вакили иштирокида маълумотнома тузиш;

- мулкга этказилган зарар бўйича суғурта товони миқдорини ҳисоблаб чиқиш ва далолатнома асосида белгиланган муддатда тўлаш.

Суғурта қилдирувчининг ҳуқуқи:

- суғурта полисини суғурталовчидан ўз вақтида ва белгиланган шартларда олиш;

- суғурта шартномасига оид масалалар юзасидан суғурталовчидан жавоблар олиш;

- суғурталаш қонидаси ва шартлари билан танишиш;

- суғурта ҳодисаси юз берганда суғурта товонини олиш;

- суғурта товони белгиланган муддатда тўланмаса, ҳар бир кечиктирилган кун учун жарима ҳаққини талаб қилиш.

Суғурта қилдирувчининг мажбуриятлари:

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- мулкни зарарланиши ёки нобуд бўлишини олдини олиш учун барча чораларни кўриш;

- суғурта шартномасидаги шартларни бажариш, уларни бузмаслик;

- суғурта мукофотини ўз вақтида тўлаш;

- суғурта ходисаси содир бўлганда, суғурталовчига белгиланган муддатда, ёзма равишда хабарнома бериш ва суғурта товонини аниқлаш учун зарур бўлаган барча ҳужжатларни тақдим қилиш;

- суғурта ходисаси рўй берганда зарар миқдорини аниқлаш учун зарур бўлган фотосурат ёки видеотасмалар билан суғурталовчини таъминлаш;

- юридик манзили ёки банк реквизитлари ўзгарганда суғурталовчига 10 кун ичида ёзма равишда хабарнома бериш;

- суғурталовчи тақдим этган ҳужжатларнинг ҳаққонийлигини текшириш, шунингдек бошқа керакли ҳужжатларни талаб қилиш;

- зарар кўрган мулкни суғурталовчи билан келишилган ҳолда таъмирлаш ва бошқа ишларини амалга ошириш.

Суғурта шартномасини тузиш учун суғурта қилдирувчининг ёзма равишдаги аризаси тақдим қилади. Ариза асосида суғурта рисклари, суғурта ҳолатлари сюрвеер томонидан ўрганилиб чиқилиб, ўз хулосасини беради. Сюрвейре хулосаси асосида суғурталовчи, суғурта қилдирувчи, наф олувчи ва гаровга қўювчи ўрталарида тузилади.

Суғурта шартномасини тузиш вақтида суғурта қилдирувчи ариза билан бирга гаров шартномасини, гаров предметининг ҳақиқий қийматини аниқлаш бўйича тузилган баҳолаш далолатномаси, қарз олувчининг банк муассаси билан тузилган кредит шартномаси ва бошқа ҳужжатларни суғурталовчига тақдим этади. Суғурта шартномаси томонлар имзолаган кундан бошлаб кучга киради ва суғурта муддати даврида амал қилади.

Суғурта шартномасининг амал қилиш муддатини белгилашда кредит олиш натижасида юзага келувчи мажбуриятнинг муддатига эътибор бериледи. Шу сабабли суғурта шартномасининг муддати кредит шартномасининг амал қилиш муддатидан кам бўлмаслиги зарур. Кредит шартномасининг муддати узайтирилган ҳолда, томонлар ўртасида қўшимча келишув шартномаси тузилади ва суғурта мукофоти тўлаш йўли билан, суғурта шартномасининг муддати ҳам узайтирилади.

Мазкур гаров суғурта шартномасининг томонлари бўлиб, ишлаб чиқариш корхоналари, муассаса ва ташкилотлар, фаолият юритаётган барча турдаги юридик шахслар, жисмоний шахслар, чет эл фуқаролари ва чет эл корхоналари, ваколатхоналари ва тегишли турдаги суғуртани амалга ошириш учун Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлигининг Лицензиясига эга бўлган ва суғурта товони тўловини амалга ошириш мажбуриятини олувчи суғурта ташкилоти ва унинг ҳудудий бўлимлари ҳисобланади.

Гаровга қўйилаётган асосий ва ишлаб чиқариш воситалари, технология ва товарлар, асбоб-ускуналар, тайёр маҳсулот, хом ашё бошқа мол-мулкларнинг суғурта ходисаси юз бериши натижасида юзага келувчи зарарларни қоплаш зарурати билдан боғлиқ мулкий манфаатлар суғурта объектлари ҳисобланади.

Гаровга қўйилаётган кўчар мулкларни суғурта қилиш шартномасида гаровга қўювчига тегишли бўлган мулкнинг доимий сақланиш жойида тошқин, бўрон, довул, жала, сел келиши, кўчки, дўл, қалин қор ёғиши, тупроқнинг чўкиши, ўпирилиши, эр ости сувларининг таъсири, чакмоқ уриши, зилзила, ёнғин, портлаш, ўғирилаш, учинчи шахсларнинг атайлаб қилган ноқонуний ҳаракати туфайли нобуд бўлиши ёки зарарланиши ҳолатлари суғурта ходисаси деб эътироф этилади. Суғурта шартномасида қалтисликлар тури аниқ кўрсатилиши шарт.

Хулоса қилиб айтганда, гаровга қўйилаётган кўчар мулкни суғурта қилиш суғурта шартномаларини тузишдан бошланади. Суғурта муносабатларида иштирок этувчи томонлари бўлиб, суғуртачи, суғурта қилувчи, гаров қўювчи, банк муассалари иштирок этади. Суғурта шартномасида суғурта ходисаси деб тан олинувчи ҳолатлар, суғурта ходисаси ҳисобланмайдиган ҳолатлар баён қилинади. Сиёсий рисклар суғурта ҳимоясига олинмайди.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Суғурта мукофоти гавров предметига хавф солувчи қалтисликнинг рўй бериш эҳтимоли асосида, суғурта суммасига нисбатан белгиланади. Суғурта қопламаси зарар миқдориди, аммо суғурта суммаси ва гаров предметининг ҳақиқий қиймати меёрларида амалга оширилади.

11.2. Кўчар мулкни суғурталаниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши

Ҳозирги кунда Республикамизда баҳоловчи ташкилотлар мавжуд бўлиб, улар баҳолаши лозим бўлган объектларни бозор қийматидан ёки бозорниқидан фарқланувчи қийматидан келиб чиқиб баҳолаш ишларини амалга ошириб келинмоқда.

Ўзбекистон Республикаси 1999 йил 19 июлида “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонун қабул қилинган. Мазкур қонуннинг асосий мақсади бўлиб, баҳолаш фаолиятини амалга ошириш билан боғлиқ муносабатларни тартибга солишдан иборат. Ушбу қонуннинг 3- моддаси баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматининг аниқлашга қаратилган.

Шунингдек бугун амалиётимизда суғурталанаётган объект қиймати турларидан келиб чиқиб мустақил баҳоловчи ташкилот томонидан объект баҳолаш ишлари амалга оширилади. Бунинг учун баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун тегишли лицензияга эга бўлмоғи зарур.

Бугунги кунда баҳоловчи ташкилотни баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Унга кўра баҳолаш фаолиятини лицензиялашни амалга оширувчи орган баҳоловчи ташкилотнинг қонун ҳужжатларида белгиланган лицензия талабларига ва шартларига риоя этиши юзасидан назоратни амалга оширади. Шунингдек баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга бўлган юридик шахс бўлиб ҳисобланади. Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида мустақилдир.

Баҳоловчи ташкилот қонун ҳужжатларида назарда тутилган исталган ташкилий-ҳуқуқий шаклида ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириш мумкин. Бунда қуйидаги мажбурий шартларга риоя этилиши керак.

- баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари баҳоловчи бўлиши;
- баҳоловчи ташкилотнинг штат бирлиги тегишли малакага эга бўлган баҳоловчиларнинг штатдаги энг кам сонига доир, қонун ҳужжатларида белгиланган талабларга мувофиқ бўлиши;
- баҳоловчи ташкилотда қонун ҳужжатларида назарда тутилган миқдордаги устав фондининг мавжудлиги;
- баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи ташкилотнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини тасдиқловчи суғурта полисининг мавжудлиги.

Шу билан бир қаторда баҳоловчи белгиланган тартибда лицензияловчи орган томонидан берилган баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган жисмоний шахслар ҳам бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда баҳоловчи баҳолаш ишларини ўтказишда, агар у баҳоловчи ташкилотнинг штатида турган бўлса ёки баҳоловчи ташкилот томонидан жалб этилиши мумкин. Баҳоловчи назорат қилувчи ёки ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар ўтказадиган текширишларда ва бошқа тадбирларда баҳоловчи ташкилот ҳамда ушбу органлар ўртасида тузилган шартнома асосида мутахассис сифатида иштирок этиши мумкин.

Шунингдек амалиётимизда турли хил баҳолаш объектлари белгиланган бўлиб, улар қуйидаги объектларни ўз ичига олади:

- алоҳида моддий объектлар;
- машина, абоб-ускуналар ва транспорт воситалари;
- шахснинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги мол-мулк;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;
- талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлар;
- ишлар, хизматлар, ахборот;
- интеллектуал мулк объектлари ва қонун ҳужжатларида фуқоролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқа фуқоролик ҳуқуқлари объектлари.

Шу билан бир қаторда баҳолаш объекти қийматининг турлари, баҳолаш мақсадларига қараб баҳолаш объекти хусусида бозор қиймати ёки бозорниқидан фарқланувчи қиймат қўйилади. Шунга мувофиқ равишда баҳолаш объекти қиймати турларининг қўлланиш соҳаси ва уларнинг фарқланувчи хусусиятлари баҳолаш стандартлари билан белгиланади ва баҳолаш объектини баҳолаш пул шаклида амалга оширилади. Баҳоловчи ташкилотлар МБМСларига қатъий риоя қилган ҳолда баҳолаш жараёнларида баҳолаш объектига мос равишда баҳолашнинг анъанавий 3 ёндашуви (қиёсий, харажатли ва даромад)дан фойдаланишлари шарт. Баҳолаш стандартлари ўзаро боғлиқ норма ва қоидалар мажмуидан иборат бўлиб, улар қуйидагиларни белгилайди:

- баҳолаш тушунчалари ва принципларини;
- баҳолаш фаолиятида қўлланиладиган атамалар ва таърифларни;
- қиймат турларига қўйиладиган талабларни;
- бошланғич ахборотга қўйиладиган талабларни;
- баҳолашни ўтказиш тартибини;
- баҳолаш усулларини қўлланиш хусусиятларини;
- баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни;
- бошқа талабларни.

Юқорида келтириб ўтилган стандартларни ишлаб чиқиш ва тасдиқлаш, уларга қўшимча ва ўзгартиришлар киритиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан амалга оширилади.

Баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартнома баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасидаги шартнома ёзма шаклда қонун ҳужжатларига мувофиқ тузилади. Шартномада қуйидагилар кўрсатилиши керак:

- баҳолаш объектининг номи;
- баҳолаш объектини баҳолашнинг мақсади;
- баҳолаш объектининг аниқланадиган қиймат тури;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш муддати;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказганлик учун пул мукофотлари миқдори.

Ушбу шартномага асосан баҳоловчи ташкилотда баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензиянинг мавжудлиги тўғрисидаги маълумотлар ушбу лицензиянинг тартиб рақами ва берилган санаси кўрсатилган ҳолда, шунингдек баҳоловчи ташкилотнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини тасдиқловчи суғурта полисининг мавжудлиги ҳақидаги маълумотлар киритилиши талаб этилади.

Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишга қуйидаги ҳолларда йўл қўйилмайди, агар:

- буюртмачи баҳоловчи ташкилотнинг мулкдори, муассиси, кредиторлари, суғурталовчиси, баҳоловчиси бўлса;
- баҳоловчи ташкилот ва баҳоловчи буюртмачининг мулкдори, муассиси, кредитори бўлса;
- баҳоловчи ташкилотнинг ва баҳоловчининг баҳолаш объектида мулккий манфаати бўлса;
- баҳоловчи баҳолаш объектида мулккий манфаати бўлган шахслар билан яқин қариндошлиги ёки қайин-бўйинчилик ва қуда-андачилик муносабатларида бўлса.

Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуннинг 19-моддаси баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганлик учун жавобгар деб номланиб, унда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганликда айбдор

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

шахслар белгиланган тартибда жавобгар бўлади. Мазкур моддага асосан баҳоловчи ташкилот шартномани бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги оқибатида буюртмачига зарар етказилганлиги учун унинг олдида жавобгар бўлади. Шунингдек буюртмачига етказилган зарарнинг, шу жумладан, бой берилган фойданинг ўрни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда, баҳоловчи ташкилот томонидан қопланиши керак бўлади. Шу билан бир қаторда баҳоловчи объектни баҳолашни сифатсиз ўтказганлиги ёки лозим даражада ўтказмаганлиги, махфий маълумотларни ошкор этганлиги натижасида етказилган зарар ёки баҳоловчи ташкилотнинг зарар кўришига олиб келган бошқа хатти-ҳаракатлар учун баҳоловчи ташкилот олдида қонун ҳужжатларига мувофиқ жавобгар бўлади.

Баҳоловчи ташкилотларнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурта қилиш Ўзбекистон Республикаси 1999 йил 19 июлида қабул қилинган “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни ҳамда 2002 йил 5 апрелида қабул қилинган “Суғурта фаолияти тўғрисида”ги қонунчилик ҳужжатларига асосан тартибга солиб борилади.

11.3. Суғурталовчилар фаолиятида кўчар мулк қийматини баҳоловчилар ва суд ижрочиларнинг фуқоролик жавобгарлигини суғурталашни такомиллаштириш

Сўнгги йиллар суғурта соҳасини ривожлантиришга бўлган эътибор Ҳукуматимиз томондан назардан четда қолдирилмади. Бу борада Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ-872 сонли “Суғурта хизматлари бозорини янада ислоҳ қилиш ва ривожлантиришга оид чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори қабул қилинди. Мазкур қарорга асосан суғурталовчиларни устав капиталини энг кам миқдори белгиланди¹. Унга кўра; ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 1 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 750 минг евро, мажбурий суғурта қилиш бўйича – 1.5 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича эса – 4 млн.евро этиб белгиланди. Шунга қарамасдан 2010 йилнинг 26 ноябрда ПҚ №-1438-сонли Қарорига асосан суғурталовчиларнинг энг кам устав капитали миқдорига янада ўзгартириш ва қўшимчалар киритилди. Унга мувофиқ уларнинг энг кам устав капиталлашув даражаси қуйидагича этиб белгиланди². Бу қуйидагича: ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 2.0 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 1.5 млн.евро, мажбурий суғурталаш бўйича – 3.0 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича – 6.0 млн.евро этиб белгиланди. Бу ўз навбати суғурталовчилар томонидан кўрсатиладиган суғурта хизматлари кенгайди ва уларнинг хизматини сифати яхшиланади ҳамда инвестицион жараёнларда иштирок этиши янада фаоллаштиради. Шу билан бир қаторда амалга оширилаётган чора-тадбирлар бугунги кунда баҳоловчилар ва суд ижрочилари фаолиятини мажбурий суғурта қилишга жуда катта имкониятларни яратишга мувоффақ бўламиз.

Шунингдек тижорат банклари кредит портфелини таҳлил этиш натижасида шуни дарҳол аниқлаш мумкинки, кредит портфелда гаров асосида кредит бериш нисбатан салмоқли улушни эгаллайди. Бундай ҳолатнинг мавжуд бўлишини изоҳлашга ҳолат бўлмаса керак деб ҳисоблаймиз. Негаки, гаров таъминоти, агарки гаровга қўйилган мол-мулк юқори ликвидли ва харидоргир бўлса, бошқа таъминот турларига қараганда ишончли ҳисобланишини бизнинг кредит бўйича ишлайдиган мутахассисларимиз яхши билишади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молиявий интизомга риоя этишни такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 31 мартдаги Фармонида “тижорат банклари хўжалик юритувчи субъектларнинг ликвидли мол-мулклари асосида кредит беришни кенгайтирсин”³, деб алоҳида таъкидланганлиги ҳам бизнинг фикримизни сўзсиз тасдиқлайди.

¹ ЎзР Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ№-872 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

² ЎзР Президентининг 2010 йил 26 ноябрь ПҚ№-1438 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

³ ЎзР Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молия интизомига риоя этиш масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 30 мартдаги Фармони.-“Халқ сўзи” , 2002 йил 2 апрель.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Аммо шу билан бир қаторда, гаров таъминотини баҳолаш ва суғурталашда қатор муаммолар мавжуд. Банк кредитини ўз вақтида қайтариб бермаганлиги учун гаровга қўйилган мол-мулкларни балансга олиш ҳолатлари ҳамон учраяпти. Энг ачинарлиси, бу мол-мулклар ликвидли бўлмаганлиги учун уни қисқа муддатларда сотиш имконияти бўлмаяпти.

Аммо барча тижорат банкларининг кредит сиёсатидан бизга маълумки, гаров таъминотини баҳолашда ички ва ташқи баҳоловчилар бўлади.

Ташқи баҳоловчилар сирасига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- “Автотеххизмат” ташкилотлари (автомобиль транспортлари гаровга қўйилганда).
- Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси ҳузуридаги кўчар мулкларни баҳолаш агентлиги.
- Мустақил баҳоловчи ташкилотлар (фирмалар).

Бугунги амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, айрим ҳолатларда гаровга қўйилган мол-мулкни баҳолаш бўйича “Автотеххизмат” ташкилотлари хизмати томонидан қарз олувчи тақдим этилган ҳужжатлар гаровга қўйилган мол-мулкнинг бозор қийматини тўлиқ акс эттирмайди. Баъзи ҳолатларда, қарз олувчи бу ташкилотлар билан ўзаро тил бириктириб, гаров қийматини сунъий равишда оширмоқдалар. Ҳолбуки, бундай “келишишлар” кредитлар қайтарилмаган тақдирда банклар учун қимматга тушиши мумкин.

Биз кўтарилган муаммонинг нечоғли аҳамиятга эга эканлигини эътиборга олган ҳолда республика минтақаларида, айниқса туман ва шаҳар даражаларида мустақил баҳоловчилар тармоғини кенгайтириш керак. Бунда ўз навбати баҳоловчи ташкилотлар ўртасида рақобат кучаяди ва кўрсатилган хизмат сифати янада яхшиланади. Шу билан бир қаторда Баҳоловчи ташкилотларни ташкил этишга хорижий инвесторларни жалб этиш мазкур йўналишда халқаро стандартларга мувофиқ келувчи баҳолаш хизматини кўрсатиш имкониятини беради.

Энди икки оғиз гаров мулкни суғурталаш хусусида. 1998 йилнинг 1 майида янги таҳрирда қабул қилинган “Гаров тўғрисида” Ўзбекистон Республикаси Қонунининг 12-моддасида “гаровга қўювчи ёки гаровга олувчи гаровга қўйилган мол-мулк кимдалигига қараб гаровга қўйилган мол-мулк йўқолиши ёки шикастланиши хавфидан унинг тўла қиймати бўйича, борди-ю мол-мулкнинг тўла қиймати гаров билан таъминланган талабнинг миқдоридан ошиб кетса, талаб миқдоридан кам бўлмаган суммага гаровга қўювчи ҳисобидан суғурталаш шарт”, дейилган. Ҳақиқатан ҳам кредит шартномаси амал қилаётган даврда гаровга қўйилган мол-мулкни ёниб кетиш ёки табиий офатлар рўй бериши оқибатида шикастланиши эҳтимолдан холи эмас. Шу боис гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртаси жорий этилганлиги ва бу кредит ҳужжатларини расмийлаштиришда асосий шартлардан бири эканлиги кўпчиликка аён.

1998 йил бошларига қадар гаровга қўйилган мулкни мажбурий суғуртаси билан, дастлаб, собиқ давлат суғурта ташкилотлари, кейинчалик эса “Ўзагросуғурта” ва “Кафолат” давлат-акциядорлик суғурта компаниялари шуғулланишган. 1997 йилнинг декабрь ойида ўша пайтда амалда бўлган “Суғурта тўғрисида” Қонунга ўзартиришлар киритилиши муносабати билан мажбурий суғурта турларини, шу жумладан гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртасини тегишли лицензияга эга бўлган ҳар қандай суғурта ташкилоти ўтказиш ҳуқуқига эга бўлди. Аммо, мамлакатимизда 2002 йилнинг декабрь ойига қадар суғурта фаолияти лицензияланмаганлиги туфайли гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртасини фақатгина Вазирлар Маҳкамаси қарорлари ва бошқа қонунчилик ҳужжатлари асосида ваколат берилган суғурта ташкилотлари амалга ошириб келишди. Бу суғурта ташкилотлари қуйидагилар эди:

- “Ўзагросуғурта” давлат-акционерлик суғурта компанияси.
- “Кафолат” давлат-акционерлик суғурта компанияси
- “Ўзбекинвест” экспорт-импорт миллий суғурта компанияси.
- “Мадад” суғурта Агентлиги.
- “ЎЗАИГ” ўзбек-америка қўшма суғурта компанияси.

Гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий суғуртаси бўйича суғурталаш тартиби ва шартлари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2002 йил 27 ноябрдаги

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

“Суғурта хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” қарорини 1-илоvasи “Суғурталовчилар ва суғурта брокерларининг суғурта фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Низомга асосан амалга ошириб келинмоқда. Мазкур Низомда суғурта қилиш тармоғи 2 та тармоққа ажратилган. Унга кўра гаровга қўйилган мол-мулкни, умумий суғурта қилиш тармоғини 8-9-класслар ва 13-14 класслар доирасида амалга оширилади. Мазкур Низомнинг келтирилган умумий суғурта тармоғини 8 классификатори – мол-мулк оловдан ва табиий офатларни суғурталаш бўлса 9-классификатор мол-мулкни зарардан суғурталаш, 13-классификатори умумий фуқоролик жавобгарлиги деб номланиб, унда кўрсатилмаган таваккалчиликлар оқибатида учинчи шахслар олдида фуқаролик жавобгарлиги пайдо бўлган тақдирда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жами ва 14-класс кредитларни суғурталаш деб номланиб, унда суғурта қилдирувчининг дебитори ночорлиги ёки дебиторнинг суғурта қилдирувчи олдидаги қарзларни қайтариш мажбурияти бажарилмаслиги натижасида суғурта қилдирувчи зарар кўрганда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жамини инобатга олиш тартиби белгиланган.

Ҳозирги пайтда гаровга қўйилган мол-мулк суғуртасини тегишли суғурта турини ўтказишга лицензияси мавжуд бўлган ҳар қандай суғурта ташкилоти амалга оширишга ҳақли. 2010 йилнинг 1 январь ҳолатига 34 та суғурта ташкилоти суғурта фаолиятини амалга оширишга лицензия олишган. Суғурта фаолиятини лицензиялаш ваколати Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлигига берилган.

Шундай қилиб, биз гаров таъминотини баҳолаш ва суғурта қилишнинг баъзи жиҳатлари устида фикр-мулоҳаза юритдик. Сиртдан қараганда, унчалик ҳам мураккаб кўринмайдиган гаров таъминоти билан боғлиқ муносабатларда етарли даражада муаммолар мавжудлигига амин ҳам бўлдик. Бизнинг асосий вазифамиз тижорат банклари томонидан ажратилаётган кредитлар ва улар учун белгиланган фоиз суммаларини ўз вақтида банкка қайтарилишини таъминлашдир.

Бугунги кунда банклар ўзларининг кредит рискларни пасайтириш мақсадида гаровга қўйилган мулкни суғурталашни талаб этади. Бу борадаги суғурталашлар тижорат банклари учун муҳим аҳамиятга эга. Чунки банк қарздор бажариши лозим бўлган мажбуриятни рискини камайтирган ҳолда юзага келиши билан боғлиқ бўлган жавобгарликни суғурталовчига ўтказмоқда. Бу борадаги ишлар банклар билан суғурталовчилар ўртасида яхши йўлга қўйилган. Шунга қарамадан бу борадаги ишларни кўламини янада кенгайтириш керак. Яъни умумий суғурта тармоғида классларни кўламини кенгайтириш керак, нафақат гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий шаклини балки ихтиёрий шаклини ҳам йўлга қўйиш керак ҳамда баҳоловчи ташкилотлар яъни мустақил баҳоловчи ташкилотларни янада ташкилий ҳуқуқий шакллари кенгайтирсак мақсадга мувофиқ бўларди.

Лекин иқтисодиётимизда фаолият кўрсатаётган суғурталовчилар фаолиятида суд ижрочиларнинг фуқоролик жавобгарлигини мажбурий суғурталашни балки уларни фуқоролик жавобгарлигини ихтиёрий шаклда ҳам амалга оширишни такомиллаштириш керак. Яъни ушбу суғурта турини амалга оширишни фақат давлат суғурта компаниялари фаолиятида эмас балки уларни нодавлат суғурта ташкилотлар фаолиятида ихтиёрий шаклда ташкил этиш керак. Бу ўз навбатида суғурталовчилар фаолиятида сақланиб қолинадиган бўш захираларини шакллантиради ва уларнинг инвестицион фаолиятини янада кенгайтиради ҳамда суғурта маҳсулотлар турини кўпайтиради ва таъриф ставкаларини пасайишига олиб келади. Агар қарайдиган бўлсак, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2002 йил 27 ноябрдаги 413-сонли қарорига мувофиқ, суд ижрочиларнинг фуқоролик жавобгарлигини мажбурий суғурталаш умумий суғурта тармоғини 13-класси умумий фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш, 17-класси ҳуқуқий ҳимоя қилиш билан боғлиқ харажатларни суғурта қилиш деб номланиб, унинг шартлари 13-классники 10, 11 ва 12-классларда кўрсатилмаган таваккалчиликлар оқибатида учинчи шахслар (жисмоний ва юридик шахслар) олдида фуқаролик жавобгарлиги пайдо бўлган тақдирда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жами бўлиб, 17-классники эса - суд муҳокамаси

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

билан боғлиқ кўрилган харажатлар натижасида суғурта қилдирувчи зарар кўрганда суғурта қопламаси тўланишини таъминловчи суғурта турлари жами деб таъкидлаб ўтилган холос. Шунинг учун фақат 17-класс ҳуқуқий ҳимоя қилиш билан боғлиқ харажатларни суғурта қилиш эмас балки улар ўзларининг суд ижрочиларини ҳаёти ва соғлиғини суғурталашни ҳам баробар олиб боришни суғурталовчилари фаолиятида янада кенгайтириш керак..

Назорат саволлари

1. Кўчар мулк қандай вазиятда суғурталаш объекти сифатида иштирок этиши мумкин?
2. Ўзбекистон Республикасида суғурта тўғрисида, суғурталашмақсадида гаров мулкни танлаб олиш ва суғурталаш баҳосини келишиш тартиби қандай ҳуқуқий-меъёрий ҳужжатлар асосида амалга оширилади?
3. Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолашга молия муассасаси талаблари нималардан иборат?
4. Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари нималардан иборат?
5. Суғурталаш мақсадида мулк қийматини баҳолаш иши бўйича молия муассасасига натижавий ҳулоса қандай тартибда тайёрланади?
6. Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолашда баҳоловчи ташкилот талаблари нималардан иборат?
7. Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари қандай амалга оширилади?

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ
АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ

1-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепциялари

1-топшириқ

“Кўчар мулк қийматини баҳолаш” фанининг асосий тушунчаларини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” графигини тузинг.

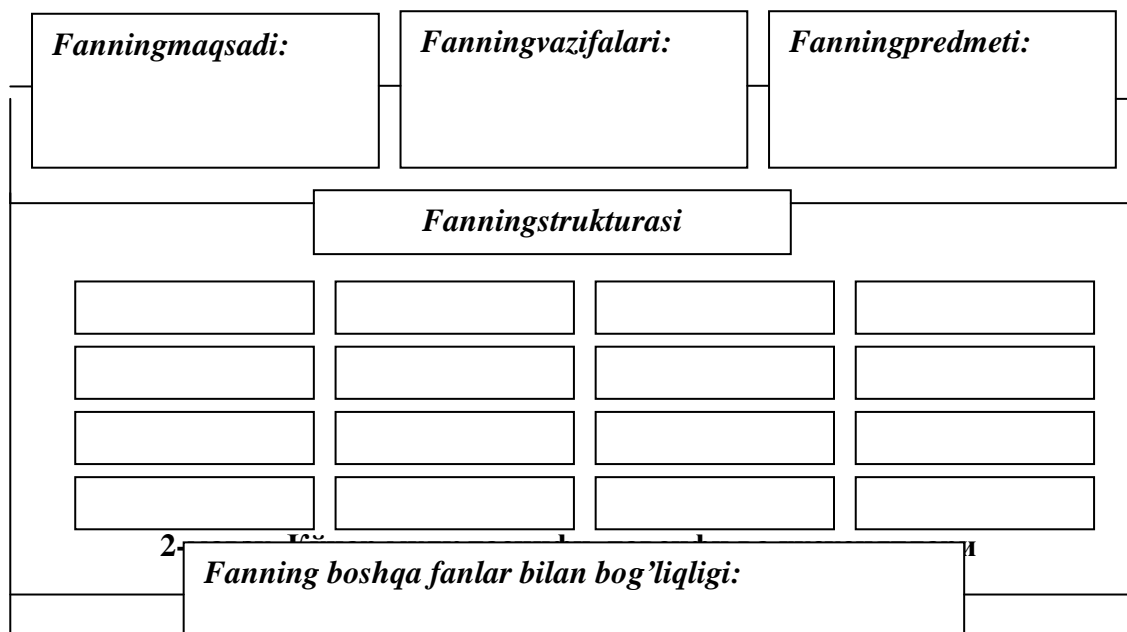
2-топшириқ

“Кўчар мулк қийматини баҳолаш” тушунчасининг моҳияти ва аҳамияти нималардан иборат?” саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	“Кўчар мулк қийматини баҳолаш” тушунчасининг моҳияти ва аҳамияти нималардан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён этинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

3-топшириқ

Берилган схемани фаннинг структураси ва бошқа фанлар билан алоқасини кўрсатиб, тўлдириг.



“Чалкаштирилган мантиқий занжирлар кетма-кетлиги” интерфаол методидан фойдаланиб бино ва иншоотлар объектларини аниқлаб беринг.

Бунда дастлаб ўқитувчи бино ва иншоотлар объектларинидоскага чалкаштирилган ҳолда ёзиб қўяди. Сўнгра улардан мазкур объектларнинг қайси гуруҳига киришига қараб,

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

қайси объектлар бино, қайсилари иншоотларга тегишлилигини айтади.

Омборхона	Бассейн
Гараж	Стадион
Кўприк	Вақтинчалик турар жой
Ҳаракатланувчи уйча	Шийпонча
Шахта	Иссиқлик электростанцияси
Тоннел	Плотина
Дренаж	Поликлиника
Кўп қаватли турар жой	Нефть қувурлари
Ателе	Йўллар
Эстакада	Цирк
Дала ҳовли	Театр
Таун хаус	Ҳайкал
Коттедж	Машина
Дамба	Дўкон

Машина	Жиҳозлар

2-топшириқ

Собиқ Иттифоқ ва Мустақиллик йиллари даврларида кўчар мулк объектларига Т-схема жадвали асосида таъриф беринг.

Т-чизмалар, Т-чизма мунозара вақтида қўшалок жавоблар (йўқ тарафдор қарши) ёки таққослаш-зид жавобларни ёзиш учун универсал график органайзер ҳисобланади.

Т-схема жадвали асосида кўчар мулк объектига
таъриф беринг

Собиқ Иттифоқ йиллари	Мустақиллик йиллари

3-топшириқ

Баҳолаш фаолияти объектлари моҳиятини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг

3-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган омиллар ва рисклар

1-топшириқ

Баҳолаш фаолиятининг ва тамойиллари моҳиятини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

2-топширик

Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган омиллар ва рискларни БББ усули ёрдамида таҳлил қилинг.

<i>Биламан</i>	<i>Билишни ҳоҳлайман</i>	<i>Билиб олдим</i>
Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган омиллар	Ҳар бир сўзнинг тўлиқ моҳиятини	Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган рисклар

3-топширик

Блиц-сўров саволлари

1. Кўчар мулк қийматига таъсир этувчи қандай омиллар мавжуд?
 2. Тамойилларнинг қандай турлари бор?
 3. Баҳолашни таърифлаганда қандай кўрсаткичлар инобатга олинади?
 4. Корхона кўчар мулк объекти сифатида бир бутун мулк мажмуини ташкил қилиши учун қандай шартлар бажарилиши керак?
 5. Кўчар мулк объектига манфаат ва даромад манбаи сифатида қаралишини изоҳланг.
 6. Баҳолаш объектларининг белгилари ҳақида нималарни биласиз?
 7. Мулк объектларининг эскириши нима?
- Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган рисклар нималардан иборат?

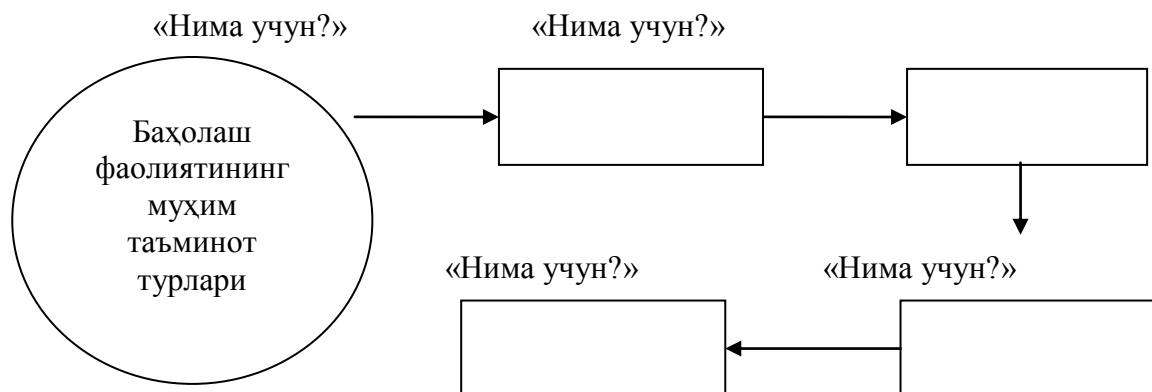
4-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари

1-топширик

Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари моҳиятини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

2-топширик

«Нима учун?» техникасидан фойдаланиб саволнинг жавобларини жадвал-схемаларига ёзиб тўлдириш.



ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

3-топширик

“Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари” мавзусига оид қисқача фикризни ёзинг.

Ўрганилаётган мавзу бўйича олинган билимларни умумлаштириш, мушоҳада қилиш мақсадида ўқув машғулотида охирида 5 дақиқа оралиғида олиб борилади.

5-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

1-топширик

Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизмида қўлланиладиган ёндашувлари ва усуллари турларини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

2-топширик

Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизмида қўлланиладиган ёндашувлардан фойдаланишдаги хатоликлар нимадан иборат? саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизмида қўлланиладиган ёндашувлардан фойдаланишдаги хатоликлар нимадан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён этинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

3-топширик

Блиц-сўров саволлари

1. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш ва лицензиялаш механизми қандай ташкил этилади?
2. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш ҳақида маълумотга эгамисиз?
3. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш қандай ташкиллаштирилади айтиб беринг.

6-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари

1-топширик

Ўзбекистон Республикасида кўчар мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятларининг ривожланишини таҳлил қилинг. Мавзуга оид қисқа фикрингизни ёзинг.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Ўрганилаётган мавзу бўйича олинган билимларни умумлаштириш, мушоҳада қилиш мақсадида ўқув машғулотида охирида 5 дақиқа оралиғида олиб борилади.

2-топширик

Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятига талаблар турларини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

3-топширик

Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятига талабларини “Резюме” усули ёрдамида изоҳлаб беринг.

Баҳолаш фаолиятига талаблари			
	Турлари	афзалликлар	камчиликлар
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

7-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими

1-топширик

“Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими” мавзусига оид қисқача фикрингизни ёзинг.

Ўрганилаётган мавзу бўйича олинган билимларни умумлаштириш, мушоҳада қилиш мақсадида ўқув машғулотининг охирида 5 дақиқа оралиғида олиб борилади.

2-топширик

“Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими нималардан иборат?” саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	Мулк ҳуқуқи (мулкдорнинг ваколатлари) нинг аҳамияти нимадан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён этинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

8-мавзу. Кўчар мулк қиймати унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш

1-топширик

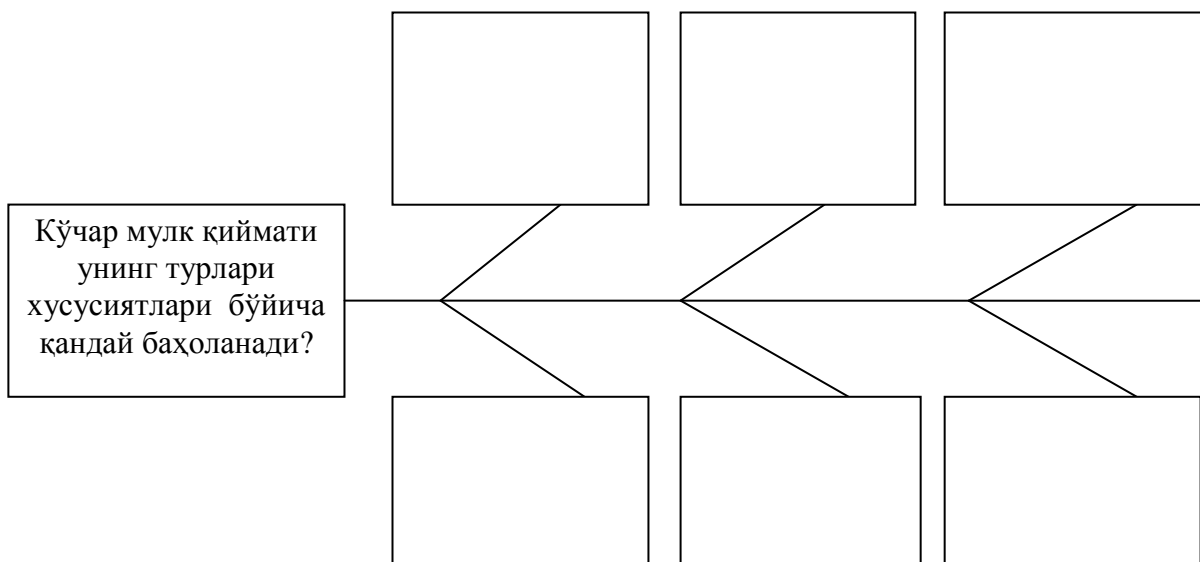
“Кўчар мулк қиймати унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш” мавзусига оид қисқача фикрингизни ёзинг.

Ўрганилаётган мавзу бўйича олинган билимларни умумлаштириш, мушоҳада қилиш мақсадида ўқув машғулотида охирида 5 дақиқа оралиғида олиб борилади.

2-топширик

Кўчар мулк қиймати унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш ҳақидаги фикрларингизни “Балиқ скелети” ёрдамида ёритиб беринг.

“Балиқ скелети” схемаси



3-топширик

Баҳолаш фаолияти жараёни ва стандартлари БББ усули ёрдамида таҳлил қилинг.

<i>Биламан</i>	<i>Билишни ҳоҳлайман</i>	<i>Билиб олдим</i>
Баҳолаш фаолияти жараёни		

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

9.Мавзу: Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

1-топширик

Кўчар мулк объектларига таъсир қилувчи омиллар турларини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

2-топширик

Кўчар мулкни баҳолашга Т-схема жадвали асосида таъриф беринг.

Т-чизмалар, Т-чизма мунозара вақтида қўшалок жавоблар (йўқ тарафдор қарши) ёки таққослаш-зид жавобларни ёзиш учун универсал график органайзер ҳисобланади. Масалан, ишончли бошқарувчига берилган таърифни, таққослаш-зид тамойилига асосланиб ёзиш мумкин.

Т-схема жадвали асосида кўчмас мулкни баҳолашга таъриф беринг

Кўчар мулк турлари	Кўчар мулкни баҳолашда қўлланиладиган ёндашув турлари

3-топширик

“Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятларининг аҳамияти нимадан иборат?” саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	Кўчар мулкни баҳолашнинг аҳамияти нимадан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён этинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

10. Мавзу: Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

1-топширик

Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятларини очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

2-топширик

Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятларини баҳолашда қўлланиладиган ёндашувлардан фойдаланишдаги хатоликлар нимадан иборат? саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятларини баҳолашда қўлланиладиган ёндашувлардан фойдаланишдаги хатоликлар нимадан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён этинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

11. Мавзу: Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

1-топширик

Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари нималардан иборат? саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	Суғурталаш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари нималардан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён этинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

2-топширик

Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятларини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ
МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАШҒУЛОТЛАРИ

1. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепциялари

1. Кўчар мулкнинг қиймати, нархи ва қиммати категориялари
2. Кўчар мулк бозори.
3. Кўчар мулкни баҳолаш хизматлари бозори.
4. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг замонавий услубияти.
5. Кўчар мулкни баҳолаш фаолияти.
6. Кўчар мулк қиймати ва нархи шаклланадиган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити.
7. Адолатли қиймат баҳоси мулкий муносабатларда қарор қабул қилишнинг интеграллашган мезони сифатида.

2. Мавзу: Кўчар мулк таснифи, тавсифи ва хусусиятлари

1. Кўчар мулк тавсифи ва таснифи.
2. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний параметрлари.
3. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) функционал параметрлари.
4. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) иқтисодий параметрлари.
5. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) юридик параметрлари.
6. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) экологик параметрлари.
7. Кўчар мулк объектларининг хусусиятлари бўйича таснифланиш тизими.
8. Кўчар мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).

3. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган омиллар ва рисклар

1. Кўчар мулк тавсифи ва таснифи.
2. Кўчар мулк объектларини (турлари бўйича) жисмоний параметрлари.
3. Кўчар мулк объектлари (турлари бўйича) функционал параметрлари.
4. Кўчар мулк объектларини (турлари бўйича) иқтисодий параметрлари.
5. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) юридик параметрлари.
6. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) экологик параметрлари.
7. Кўчар мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).

4. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари

1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари.
2. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби.
3. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар.
4. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар.
5. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усуллар.
6. Кўчар мулклар қийматини баҳолашнинг баланс қийматини узоқ муддатли индексация усули

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

5. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

1. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш.
2. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини лицензиялаш.
3. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари баҳоловчисини малака сертификатини олиш тартиби.
4. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш.
5. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш.

6. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари

1. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни қўлланиш хусусияти.
2. “Машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти лойиҳаси (14-сон МБМС)да баҳолаш жараёни босқичлари.
3. “Машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолаш” Мулкни баҳолаш миллий стандарти лойиҳаси (14-сон МБМС)да стандартни қўллаш услубий кўрсатмалари тавсифи.
4. Мулк қийматини баҳолашнинг Европа иттифоқи стандартлари.
5. Мулк қийматини баҳолашнинг АҚШ стандартлари.

7. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими

1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими.
2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги).
3. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташқи ва ички ахборотлар манбалари.
4. Кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириш.
5. Кўчар мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базаси.
6. Кўчар мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базаси.
7. Макроиктисодий ва кўчар мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базаси.
8. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базаси.

8. Мавзу: Кўчар мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш

1. Технологик жиҳозни идентификациялашнинг хусусиятлари
2. Уч ёндашув асосида технологик ускуналар қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.
3. Уч ёндашув асосида автомобил транспорти воситалари қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.
4. Уч ёндашув асосида учув аппаратлари ва ҳаво кемалари қийматини баҳолаш тартиб-қоидалари.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

5. Уч ёндашув асосида сув кемалари ва сузувчи воситалар қийматини баҳолаш.

9. Мавзу: Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

1. Кўчар мулк объектларига эгалик ҳуқуқи.
2. Кўчар мулк объектлари билан тузилган битим турлари.
3. Ўзбекистон Республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг ўзига хос хусусиятлари.
4. Хусусийлаштириладиган кўчар мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари.
5. Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.
6. Кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш,
7. Хусусийлаштириш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

10. Мавзу: Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

1. Кўчар мулк банк кредити олишда гаров объекти сифатида.
2. Ўзбекистон Республикасида гаров мулкни танлаб олиш ва гаров баҳосини келишиш тартиби.
3. Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолашга молия муассасаси талаблари.
4. Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.
5. Кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича молия муассасасига натижавий ҳулоса тайёрлаш,
6. Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

11. Мавзу: Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

1. Банк кредити олишда гаров объекти сифатидаги кўчар мулкни суғурталаш.
2. Ўзбекистон Республикасида суғурталаш мақсадида гаров мулкни танлаб олиш ва суғурталаш баҳосини келишиш тартиби.
3. Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолашга молия муассасаси талаблари.
4. Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.
5. Кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича суғурталаш муассасасига натижавий ҳулоса тайёрлаш,
6. Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ГЛОССАРИЙ

1. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш мақсади	Цель оценки	Assessment purpose	Мижоз инвестицион қарор қабул қилиши, битим тузиши, молиявий ҳисоботга ўзгаришлар киритиши учун зарур бўлган баҳоланадиган қийматнинг у ёки бу кўринишини аниқлашдан иборат бўлади.
2.	Баҳолаш жараёни	Процесс оценки	Process of assessment	Иштирок этадиган томонлар ўз иқтисодий манфаатларидан келиб чиқиб баҳолаш мақсадини белгилайдилар.
3.	Стратегикрежалаш-тиришжараёни	Процесс стратегического планирования	Strategic planning process	Стратегик режалаштириш жараёнида фирманинг назарда тутилаётган даромадини, унинг қатъийлиги даражаси ва имижининг қийматини баҳолаш.
4.	Транспорт воситаси	Транспортных средств	Vehicle	Одамларни, юкларни ва унга ўрнатилган қурилмаларни ташувчи мослама.
5.	Баҳолаш	Оценка	Assessment	Баҳолаш тушунчаси кенг қамровли тушунча бўлиб, мулкни, яъни бино ва иншоотларни, машина ва ускуналарни, транспорт воситаларини ва қолаверса, инсоннинг салоҳиятидан тортиб, ер юзидаги барча - жамики нарсаларга баҳо беришдан иборатдир.
6.	Кўчмас мулк объектининг эскириши	Износ объектов недвижимости	Depreciation of real estate	Уни келтириб чиқарган сабабдан қатъий назар, фойдалилик ва қийматнинг йўқотилиши.
7.	Машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари	Машин, оборудование и транспортных средств	Machines, equipment and vehicles	Кўчмас мулкга тегишли бўлмаган мулкчиликнинг моддий объектлари ҳисобланади. Улар маълум бир функцияни бажарувчи ва алоҳида объект ёки бирор бир тизим қисмига тегишли ҳаракатдаги мулк ҳисобланади.
8.	Кўчмас мулк объектининг нархи	Цена объектов недвижимости	The price of real estate	Аниқ амалга ошган олди-сотди битимининг ҳақиқий пул миқдори.
9.	Қиймат	Стоимость	Value	Мулкнинг пул эквиваленти.
10.	Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш	Оценка машин и оборудования	Evaluation of machinery and equipment	Корхонанинг барча ҳаракатдаги мулклари қийматини ўрганиш: дастгоҳлар, компьютерлар, автомобиллар, юк ташиш техникаси, оргтехника ва кўчар мулкга қарадиган барча объектлар.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

2. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Инглиз тилида	Рус тилида	Мазмуни
1.	Талаб	Спрос	Demand	Талаб мазкур бизнес хусусий мулк эгасига қандай даромад келтириши, бу бизнесдан қачон ва қандай хавф келиб чиқиши, назорат имкониятлари қандайлиги ва мазкур бизнесни қайта сотиш билан боғлиқ бўлган масалалар келтириб чиқаради.
2.	Даромад	Прибыль	Profit	Хусусий мулк эгаси объектдан фойдаланиб бўлгандан сўнг уни сотишдан фойда кўриши бу жараённинг имкониятлари характери билан боғлиқ бўлади. Бу операциядан фойда кўриш, ўз навбатида, кирим ва чиқим муносабатлари билан характерланади.
3.	Назорат	Контроль	Control	Нархга таъсир кўрсатадиган муҳим омиллардан бири янги мулкдор оладиган назорат ҳуқуқи даражасидир.
4.	Чеклаш	Ограничение	Restriction	Ташкилотнинг баҳосига бизнесда мавжуд бўлган ҳар қандай чеклаш ўз таъсирини кўрсатади. Агар давлат ташкилот маҳсулотининг нархини чеклаб қўйса, унда бундай бизнеснинг баҳоси уни қўйиб юборгандан паст бўлади.
5.	Талаб ва таклифларнинг муносиблиги	Соотношение спроса и предложения	Ratio of a spras and offer	Ташкилотга эҳтиёж унинг фойдалилиги билан бирга иқтисодий имкониятлари инвесторлар, пулнинг қадрилиги, молия бозорига қўшимча капитални жалб қилиш харажатларни тўлашга қодирлиги билан ҳам боғлиқ.
6.	Хатар (риск)	Риск	Risk	Хатар деганда бозор конъюнктураси, макроиқтисодий жараёнлар билан боғлиқ беқарорлик ва ноаниқлик тушунилади, бошқача айтганда, хатар-бу инвестициялардан олинадиган даромадлар башорат қилинаётгандан кўп ёки кам бўлиши мумкин.
7.	Инфляция хатари	Риск инфляции	Risk of inflation	Инфляция хатари - бу нархлар ўсиши суръатларининг башорат қилиб бўлмайдиган ўзгариши хатари.
8.	Сиёсий хатар	Политический риск	Policy risk	Сиёсий хатар - бу сиёсий воқеалар туфайли активларга нисбатан юзага келган таҳдид.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

3. Мавзу глоссарий

№	Ўзбек тилида	Инглиз тилида	Рус тилида	Мазмуни
1.	Талаб	Спрос	Demand	Талаб мазкур бизнес хусусий мулк эгасига қандай даромад келтириши, бу бизнесдан қачон ва қандай хавф келиб чиқиши, назорат имкониятлари қандайлиги ва мазкур бизнесни қайта сотиш билан боғлиқ бўлган масалалар келтириб чиқаради.
2.	Даромад	Прибыль	Profit	Хусусий мулк эгаси объектдан фойдаланиб бўлгандан сўнг уни сотишдан фойда кўриши бу жараённинг имкониятлари характери билан боғлиқ бўлади. Бу операциядан фойда кўриш, ўз навбатида, кирим ва чиқим муносабатлари билан характерланади.
3.	Назорат.	Контроль	Control	Нархга таъсир кўрсатадиган муҳим омиллардан бири янги мулкдор оладиган назорат ҳукуқи даражасидир.
4.	Чеклаш.	Ограничение	Restriction	Ташкилотнинг баҳосига бизнесда мавжуд бўлган ҳар қандай чеклаш ўз таъсирини кўрсатади. Агар давлат ташкилот маҳсулотининг нархини чеклаб қўйса, унда бундай бизнеснинг баҳоси уни қўйиб юборгандан паст бўлади.
5.	Талаб ва таклифларнинг мутаносиблиги.	Соотношение спроса и предложения	Ratio of a spras and offer	Ташкилотга эҳтиёж унинг фойдалилиги билан бирга иқтисодий имкониятлари инвесторлар, пулнинг қадрилиги, молия бозорига қўшимча капитални жалб қилиш харажатларни тўлашга қодирлиги билан ҳам боғлиқ.
6.	Хатар (риск)	Риск	Risk	Хатар деганда бозор конъюнктураси, макроиқтисодий жараёнлар билан боғлиқ беқарорлик ва ноаниқлик тушунилади, бошқача айтганда, хатар-бу инвестициялардан олинадиган даромадлар башорат қилинаётгандан кўп ёки кам бўлиши мумкин.
7.	Инфляция хатари	Риск инфляции	Risk of inflation	Инфляция хатари - бу нархлар ўсиши суръатларининг башорат қилиб бўлмайдиган ўзгариши хатари.
8.	Сиёсий хатар	Политический риск	Policy risk	Сиёсий хатар - бу сиёсий воқеалар туфайли активларга нисбатан юзага келган таҳдид.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

4. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Молиявий коэффициент	Финансовый коэффициент	Financial ratio	Бир бухгалтерия кўрсаткичининг бошқачасига нисбати.
2.	Ликвидлилиқ кўрсаткичлари.	Показатели ликвидности	Liquidity indicators	Ликвидлилиқ коэффициентлари корхонанинг ўзининг қисқа муддатли мажбуриятларини бажариш қобилиятини баҳолаш учун қўлланилади.
3.	Қоплаш коэффициенти	Коэффициент покрытия	Coverage ratio	Қоплаш коэффициенти корхона жорий мажбуриятларининг 1 сўмига жорий активларининг неча сўми тўғри келишини кўрсатади.
4.	Молиявий левереж	Финансовый левередж	Financial левередж	Молиявий левереж – узок муддатли мажбуриятлар ҳажми ва таркибини ўзгартириш йўли билан корхона фойдасига таъсир кўрсатиш зарурати туфайли акциядорларга тўлаш учун маблағларнинг етишмаслиги билан боғлиқ хатар билан шартланган.
5.	Рентабеллик кўрсаткичлари.	Показатели рентабельности	Profitability indicators	Кўрсаткичларнинг мазкур гуруҳи корхона хўжалиқ фаолиятининг самарадорлиги ҳақида тасаввурга эга бўлиш имконини беради.
6.	Инвестиция кўрсаткичлари.	Инвестиционные показатели	Investment indicators	Баҳолаш жараёнидаги таҳлилнинг мазкур босқичи мақсади номинал нарх билан солиштириганда акциянинг бозор нархи, тўланадиган дивидендлар ва ҳоказолар ҳақида қиёсланадиган ахборотни беришдан иборат.
7.	Ретроспектив таҳлил	Ретроспективный анализ	Retrospective analysis	Ретроспектив таҳлил ва сотишдан ялпи тушумни истикболни белгилаш.
8.	Доимий харажатлар	Постоянные Расходы	Fixed expenses	Доимий харажатлар ишлаб чиқариш ҳажмининг ўзгаришига боғлиқ бўлмаган (маъмурий ва бошқарув харажатлари, амортизация ажратмалари, воситачилиқ ҳақлари, чегирма қилинган ҳолда сотиш харажатлари, ижара тўлови, мол-мулк солиғи ва ҳ.к.) харажатлар.
9.	Ўзгарувчан харажатлар	Изменяющие расходы	The changing expenses	Ўзгарувчан харажатлар эса (ҳом-ашё ва материаллар, асосий ишлаб чиқариш ходимларининг иш ҳақи, ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун энергия ва ёқилғи сарфлари), одатда, ишлаб чиқариш ҳажмларининг ўзгаришига мутаносиб ҳисобланади.
10.	Дисконт ставкаси	Дисконтная ставка	Discounted rate	Бу бизнеснинг бозор қийматини аниқлаш учун база ҳисобланган, бўлажак даромад оқимларини жорий қийматнинг ягона миқдорига қайта ҳисоблаш учун фойдаланиладиган фоиз ставкаси.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

5. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш	Оценка	Assessment	Мулкни, яъни бино ва иншоотларни, машина ва ускуналарни, транспорт воситаларини ва қолаверса, инсоннинг салоҳиятидан тортиб, ер юзидаги барча - жамики нарсаларга баҳо беришдан иборатдир.
2.	Баҳолаш фаолияти	Оценочная деятельность	Estimative activities	Умуман олганда, баҳолаш фаолияти дейилганда баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини белгилашга йўналтирилган фаолияти тушунилади.
3.	Баҳоловчи	Оценщик	Appraiser	Баҳоловчининг малака сертификатиغا эга бўлган жисмоний шахс баҳоловчи ҳисобланади.
4.	Баҳоловчи ташкилот	Оценочная компания	Estimative company	Баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензияга, ўз номи ёзилган муҳрга, мустақил балансга, банкларда ҳисоб рақамларига эга бўлган юридик шахс ҳисобланади.
5.	Бизнес (корхона)	Бизнес	Business	бизнес (корхона) деганда тадбиркорлик фаолиятини амалга оширадиган тижорат ташкилоти тушунилади.
6.	“Меъёрлар” ёки “андозалар”	“Нормативы” или “стандарты”	"standard rates" or "standards"	“Меъёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида
7.	Баҳолаш объекти	Объект оценки	Assessment object	Баҳоланаётган корхона устав фондидаги мулк улушининг бу улуш нисбий ва мутлақ қийматлари кўрсатилган ҳажмини, акциядорлик жамиятларини баҳолашда эса, бунга қўшимча равишда баҳоланаётган акциялар миқдори ва тури
8.	Малака сертификати	Сертификат квалификации	Certificate of qualification	Баҳоловчининг малака сертификати жисмоний шахсга, агар у баҳоловчи ташкилот штатида турса ёки агар баҳоловчи ташкилот томонидан у билан фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузилган бўлса, баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини беради.
9.	Баҳоловчи касби	Профессия оценщика	Appraiser's profession	Баҳолашни ўрганиш ва амалга ошириш учун аввало маълум иқтисодий, техник, қолаверса ҳуқуқий билимларга эга бўлиш, баҳолаш фаолиятининг мазмун-моҳиятини тушуниб етиш, мулк ва мулк эгасини аниқлаш ва ниҳоят, айнан, баҳолаш соҳаси бўйича таҳсил олиши зарур. Бунинг учун баҳолаш фаолиятини ўрганиш, маълум бир тажриба орттириш ва билим масканларида ўқиш тавсия этилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

6. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш мақсади	Цель оценки	Assessment purpose	Баҳолаш мақсади сифатида буюртмачи баҳолаш натижаларидан ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан нима учун фойдаланишни мўлжаллаётгани кўрсатилади.
2.	Баҳолашнинг Европа стандартлари	Европейский стандарт оценки	European standard of assessment	Баҳолашнинг Европа стандартларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол ўйнайди, у 1977 йилда Фарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган
3.	“Меъёрлар” ёки “андозалар”	“Нормативы” или “стандарты”	"standard rates" or "standards"	“Меъёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида
4.	Баҳолаш объекти	Объект оценки	Assessment object	Баҳоланаётган корхона устав фондидаги мулк улушининг бу улуш нисбий ва мутлақ қийматлари кўрсатилган ҳажмини, акциядорлик жамиятларини баҳолашда эса, бунга қўшимча равишда баҳоланаётган акциялар миқдори ва тури
5.	Малака сертификати	Сертификат квалификации	Certificate of qualification	Баҳоловчининг малака сертификати жисмоний шахсга, агар у баҳоловчи ташкилот штатида турса ёки агар баҳоловчи ташкилот томонидан у билан фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузилган бўлса, баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини беради.
6.	Баҳоловчи касби	Профессия оценщика	Appraiser's profession	Баҳолашни ўрганиш ва амалга ошириш учун аввало маълум иқтисодий, техник, қолаверса ҳуқуқий билимларга эга бўлиш, баҳолаш фаолиятининг мазмун-моҳиятини тушуниб етиш, мулк ва мулк эгасини аниқлаш ва ниҳоят, айнан, баҳолаш соҳаси бўйича таҳсил олиши зарур. Бунинг учун баҳолаш фаолиятини ўрганиш, маълум бир тажриба орттириш ва билим масканларида ўқиш тавсия этилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

7. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш усули	Метод оценки	Evaluation method	Баҳолаш усули –баҳолаш ёндашувларидан бири доирасида баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаш усули.
2.	Экспертиза	Экспертиза	Examination	Лойиҳанинг умумий ҳолатини баҳолаш.
3.	Техник экспертиза	Техническая экспертиза	Technical expertise	Лойиҳани техник ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
4.	Молиявий экспертиза	Финансовая экспертиза	Financial examination	Лойиҳани молиявий ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
5.	Юридик экспертиза	Юридическая экспертиза	Legal examination	Лойиҳани юридик ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
6.	Экологик экспертиза	Экологическая экспертиза	Environmental assessment	Лойиҳани экологик ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
7.	Ҳисобот шакллари	Форма отчёта	Report form	Бухгалтерия баланси, молиявий натижалар тўғрисидаги ва бошқа ҳисобот шакллари

8. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Пул оқимини дисконтлаш	Дисконтирование денежного потока	Discounting of a cash flow	Бизнесий матини ПОДусули билан баҳолаш имкониятга ега бўлган инвестор мазкур объектуну шубу бизнес келажакда келтирадиган ароматнинг жорий (амалдаги) нархидан ортиқ ҳақтўла маслиҳатга асосланган. Мулк егаси саўз бизнесини башорат қилинган келажакдаги ароматнинг қийматидан паст баҳолашотмайди. Кўрнадики, томонларнинг биргаликдаги фаолияти асосида бозор баҳосини белгилашда келажак даромаднинг амалдаги нархига тенг брутто хтамга келинади.
2.	Инвестиция	Инвестиции	Investments	Фойда олиш мақсадида конун билан таққиланмаган тадбиркорлик объектларига сарфланган моддий ва номоддий бойликлар ва уларнинг ҳуқуқлари

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

3.	Дисконтлаш ставкаси	Ставка дисконтирования	Discount rate	Дисконтлаш ставкасининг техник, яъни математик позицияси – бу бўлажак даромад (ҳозирги даврдан қолган) оқими қийматини қайта ҳисоблашда фойдаланиладиган фоиз ставкаси.
4.	Ричагсиз бетта	Бетта без рычага	Betta without lever	Ричагсиз бета – бу компаниянинг қарзи бўлмаганда ега бўлиши мумкин бўлган бета.
5.	Капиталнинг ўртача миқдордаги қиймати	Средняя стоимость капитала	Average cost of the equity	Бундай I дисконтлаш ставкаси капиталнинг ўртача тортилган қиймати (weigsted average cost of capital –WACC) деб номланади.
6.	Даромадни капиталлаштириш	Капитализация прибыли	Earnings capitalization	Даромадни капиталлаштириш методи ташкилот узоқ муддат давомида тахминан бир хил катталиқдаги даромадни олган (ёки унинг ўсиш темпи доимий бўлган) вазиятлар учун нисбатан кўпроқ даражада мос тушади.
7.	Кумулятив методи	Кумулятивный метод	Cumulative method	Нофункционал активларга тузатишлар киритиш учун уларга мос равишда қўлланган методлар билан аниқланган конкрет активларнинг (кўчмас мулк, машина ва ускуналар) бозор баҳосини аниқлаш талаб қилинади.

9. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Хронологик йўли	Хронологический путь	Chronological way	Ахборот йиғишнинг хронологик йўли ўтган даврдан келажакка изчил ўтишни назарда тутди. Баҳолаш чоғида ишлаб чиқаришни ўрганиш компаниянинг ташкил етилиши тарихидан бошланиши керак.
2.	Мухбир йули	Журналистический путь	Way of journalism	Журналистик йўл материални муҳимроғидан камроқ муҳимиға қараб жойлаштиришни назарда тутди.
3.	Мантиқий тартиб	Логический порядок	Logical order	Мантиқий тартиб ахборотнинг умумийдан хусусийға томон ёки хусусийдан умумийға томон тақсимланишини назарда тутди.
4.	Ташқи ахборот	Внешние информации	External information	Корхонанинг минтақада, тармоқда ва умуман иқтисодиётда фаолият кўрсатиши шароитларини тавсифловчи ташқи ахборот.
5.	Ички ахборот	Внутренние информации	Internal information	Баҳоланаётган корхонанинг фаолияти ҳақида тасаввурға эса бўлиши мумкин берувчи ички ахборот.
6.	Диверсификация	Диверсификация	Diversification	Макроиқтисодий хатар омили бозор иқтисодиётига таъсир кўрсатувчи ташқи воқеалардан юзага келадиган тизимли

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

				атарни ҳосил қилади ва ушбу хатарга диверсификация(хатари портфел инвестициялари ёрдамида ва кенг доирадаги қимматли қоғозларни харид қилиш орқали қисқартиш) ҳисобидан барҳам беришнинг иложи йўқ.
7.	Норматив-ҳуқуқий база	Нормативно-правовая база	Regulatory framework	Норматив-ҳуқуқий база корхоналарда тармоққа кириш учун чекловлар мавжудлигини ҳисобга олган ҳолда белгиланади.
8.	Рақобат шартлари.	Правила конкуренции	Competition rules	Бозориктисодиётига такомиллашмаган рақобот бозорлари ҳосдир.

10. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Мутлақ кўрсаткич	Абсолютный показатель	Absolute measure	Мутлақ кўрсаткич асосан банк эгалари ёки акциядорларига пул маблағларининг оқими сифатида намоён болади.
2.	Фоизли хатар	Процентный риск	Interest risk	Фоизли хатар - бозорда фоиз ставкаларининг фавқулодда, салбий ўзгариши оқибатида банк фойдаси ва сармоясининг пасайишига олиб келувчи хатар.
3.	Қиёсий ёки бозор усули	Сравнительный или рыночный метод	Comparative or market method	Қиёсий ёки бозор усули. Мазкур усулнинг моҳияти шундан иборатки, банк, акцияларининг курси унинг харид қилиш объекти сифатида бозор учун жозибадорлигини акс эттиради
4.	Соф фоизли даромад	Чистая процентная прибыль	Net percentage profit	Кредит портфелининг даромадлилигини баҳолаш учун соф фоизли даромаднинг ссуда қарзларининг ўртача қолдиқларига нисбатидан фойдаланиш мумкин. У даромадлилик даражасини аниқлаш ва кредит портфелининг хатарини баҳолаш имконини беради.
5.	Мониторинг	Мониторинг	Monitoring	Корхона фаолиятини таҳлил қилиш, ўрганиш.
6.	Даромадли усул	Доходный метод	Profitable method	Банкнинг фаолият кўрсатувчи корхона сифатидаги қиймати унинг активларининг бозор қиймати ва ушбу актив келажакда келтирадиган даромад миқдори билан аниқланади.
7.	Нақд пул оқимининг микдорига асосланган усул	Метод основанный на количестве наличных денежных потоков	The method based on quantity of cash cash flows	Бу шуни англатадики, банк активларининг қиймати улар инвестицияларнинг муқобил вариантлари билан солиштирилганда келтириши мумкин бўлган даромад микдорида баҳоланиши мумкин.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

11. Мавзу глоссарийси

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Мутлақ кўрсаткич	Абсолютный показатель	Absolute measure	Мутлақ кўрсаткич асосан банк эгалари ёки акциядорларига пул маблағларининг оқими сифатида намоён болади.
2.	Қиёсий ёки бозор усули	Сравнительный или рыночный метод	Comparative or market method	Қиёсий ёки бозор усули. Мазкур усулнинг моҳияти шундан иборатки, банк, акцияларининг курси унинг харид қилиш объекти сифатида бозор учун жозибадорлигини акс эттиради
3.	Соф фоизли даромад	Чистая процентная прибыль	Net percentage profit	Кредит портфелининг даромадлилигини баҳолаш учун соф фоизли даромаднинг сеуда қарзларининг ўртача қолдиқларига нисбатидан фойдаланиш мумкин. У даромадлилик даражасини аниқлаш ва кредит портфелининг хатарини баҳолаш имконини беради.
4.	Мониторинг	Мониторинг	Monitoring	Корхона фаолиятини таҳлил қилиш, ўрганиш.
5.	Даромадли усул	Доходный метод	Profitable method	Банкнинг фаолият кўрсатувчи корхона сифатидаги қиймати унинг активларининг бозор қиймати ва ушбу актив келажакда келтирадиган даромад миқдори билан аниқланади.
6.	Нақд пул оқимининг миқдorigа асосланган усул	Метод основанный на количестве наличных денежных потоков	The method based on quantity of cash cash flows	Бу шуни англатадики, банк активларининг қиймати улар инвестицияларнинг муқобил вариантлари билан солиштирилганда келтириши мумкин бўлган даромад миқдorida баҳоланиши мумкин.

ИЛОВАЛАР

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ

ТОШКЕНТ МОЛНИЯ ИНСТИТУТИ



КЎЧАР МУЛК ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ

ФАН ДАСТУРИ

- Билим соҳалари: 200000 – Ижтимоий соҳа, иқтисод ва ҳуқуқ
- Таълим соҳалари: 230000 – Иқтисод
- Мутахассислик: 5A231501 – Баҳолаш иши ва риэлторлик (объектлар бўйича)

Тошкент – 2018

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Фан дастури Олий ва ўрта махсус, касб-хунар таълими йўналишлари бўйича Ўқув-услубий бирлашмалар фаолиятини Мувофиқлаштирувчи Кенгашнинг 2018 йил "11" 11 даги 5 -сонли баённомаси билан маъқулланган.

Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2018 йил "2" 12 даги 1000 -сонли буйруғи билан маъқулланган фан дастурларини таянч олий таълим муассасаси томонидан тасдиқлашга розилик берилган.

Фан дастури Тошкент молия институтида ишлаб чиқилди.

Тузувчилар:

- Ш.Ш. Шохаъзамий – ТМИ, "Баҳолаш иши ва инвестициялар" кафедраси профессори, иктисод фанлари доктори,
К.Э.Хомитов – ТМИ, "Баҳолаш иши ва инвестициялар" кафедраси профессори, иктисод фанлари доктори,

Такризчилар:

- С.К.Худойкулов –ТДИУ "Молия ва солиқлар" кафедраси мудирини, и.ф.н., доц. (турдош ОТМ);
Р.О.Абдиёзов –"VALUATION" МЧЖ директорини (кадрлар истеъмолчиси);
Л.С.Зойиров –ТМИ "Баҳолаш иши ва инвестициялар" кафедраси мудирини (ички)

Фан дастури Тошкент молия институтини Кенгашида кўриб чиқилган ва тасвир қилинган (2018 йил "5" 12 даги "4/8" -сонли баённома).

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

I. Ўқув фанининг долзарблиги ва олий касбий таълимдаги ўрни

Дунёнинг барча мамлакатларида иқтисодиётнинг самарали ўсиши кўчар мулк бозори ва унда мулкчилик муносабатлари ривожланишини ҳамда мулкнинг объектив нархини шаклланишини таъминлаб берувчи баҳолаш фаолияти институтларига кўпдан боғлиқ бўлгани учун фаннинг олий малакали кадрларни тайёрлашда ўрни бекиёсдир.

Ҳозирда баҳолаш фаолиятини такомил ва сифатли амалга ошириш давлатнинг муҳим талабларидан бири ҳисобланганлиги сабабли, ушбу фанни Ўзбекистон ва жаҳон тажрибасига асосланган ҳолда чуқур ўрганиш зарур. Фаннинг ишлаб чиқаришдаги ўрни унинг доирасида олинган билимлар ва амалий кўникмалар кўчар мулк қийматини баҳолаш билан боғлиқ касбий фаолиятда бевосита қўлланилиши билан белгиланади.

“Кўчар мулк қийматини баҳолаш” фани бўйича ушбу намунавий дастур 5A231501 - “Баҳолаш иши ва риэлторлик” магистратура мутахассислигининг малака талаблари асосида тузилган.

Мазкур дастурда “Кўчар мулк қийматини баҳолаш” фанининг назарий ва методологик асослари, предмети, кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятимазмун-моҳияти, унинг мақсади ва вазифалари, объекти ва кўчар мулк бозори, Ўзбекистон Республикасида кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятини ташкил қилишнинг ҳуқуқий ва ташкилий асослари, кўчар мулк қийматини баҳолаш институтлари ва амалга ошириш механизми ҳамда букасабга малакавий ва ахлоқий талаблар ва шу каби мавзулар узвийлик ва узлуксизлик нуктаи-назаридан мантикий кетма-кетликда ўз аксини топган. «Кўчар мулк қийматини баҳолаш» фанини чуқур ўрганиш кўчар мулк бозори муаммоларини ҳал қилишда муҳим роль ўйнайди.

«Кўчар мулк қийматини баҳолаш» фани ихтисослик фани ҳисобланиб, у ўқув режадаги бошқа фанлар билан узвий боғлиқликда ўрганилади.

II. Ўқув фанининг мақсади ва вазифаси

«Кўчар мулк қийматини баҳолаш» фанининг асосий мақсади – талабаларда кўчар мулк қийматини баҳолашнинг фундаментал ва методологик асослари, регулятив моделлари, объектлари бўлмиш кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори, бу бозорлардаги муносабатлар ҳамда кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларини ташкил этиш ва бошқариш, улар фаолиятини амалга ошириш ва тартибга солиш бўйича тизимлаштирилган назарий билимлар, амалий кўникма ва малака шакллантиришдан иборат.

Фаннинг вазифаси – талабаларга кўчар мулк қийматини баҳолашнинг фундаментал ва методологик асослари, регулятив моделлари, объектлари бўлмиш кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори, бу бозорлардаги муносабатлар ҳамда кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларини ташкил этиш ва бошқариш, улар фаолиятини амалга ошириш ва тартибга солиш бўйича назарий ва амалий билимларни узвийлик ва узлуксизликда ўргатишдан ҳамда бу билимларни Ўзбекистон шароитида профессионал тарзда қўллашнинг амалий кўникмалари ва малакасини шакллантиришдан иборат.

Магистр кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг фундаментал ва методологик асослари, регулятив моделлари, объектлари бўлмиш кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори, бу бозорлардаги муносабатлар ҳамда кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларини ташкил этиш ва бошқариш, улар фаолиятини амалга ошириш ва тартибга солиш бўйича назарий ва амалий билимларни илмий-тадқиқот ва педагогик фаолиятларда ҳамда кўчар мулк қийматини баҳолаш амалиётида қўллашни ўзлаштириши лозим. Бунинг учун магистр “Кўчар мулк қийматини баҳолаш” фанини ўзлаштириш жараёнида:

- кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари соҳасида назарий ва методологик асослари, уларнинг шаклланиш тарихи, ривожланиш тенденциялари ва муаммолари ҳамда мамлакатлар иқтисодиётидаги ўрни ва роли;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- кўчар мулк, унинг таснифи ва кўрсаткичлари, иқтисодий ва ҳуқуқий фантомлари, бозори ва у билан боғлиқ кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини, уларга таъсир этувчи омилларни замонавий мулк тўғрисидаги мультифан асосида тизимли ўрганиш;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг жаҳон амалиётидаги хизмат турлари, хусусиятлари, институционал ва регулятив моделлари, стандартлари, рисклари, лицензия ва транспарентлилик талаблари;
- баҳоловчиларнинг халқаро миқёсда шаклланган касбий этика ва этикет кодекслари, малака талаблари;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг чет эл давлатлари қонун ва ҳуқуқий-меъёрий-ҳужжатлари;
- хориж мамлакатларида кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларининг ташкилий-ҳуқуқий шакллари, фаолият юритиш ва бошқарув асослари;
- мулкчилик шакллари ва тизими, кўчар мулк ва унинг қийматини баҳолаш хизматлари бозорлари, уларнинг боғлиқлиги сабабли шаклланувчи яхлит (V-P)-муҳит, улардаги муносабатлар;
- Ўзбекистонда кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятини ривожлантириш бўйича давлат сиёсати **ҳақида тасаввур ва умумий билимларга эга бўлиш;**
- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятини юритишда замонавий мулк тўғрисидаги мультифан қоидалари, методологик базиси ва моделларини;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг қонун ва ҳуқуқий-меъёрий-ҳужжатларини;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятини амалга ошириш билан боғлиқ замонавий менежмент ва маркетинг методологияларини, рискларини, ҳисоб юритиш қоидалари ва ҳисоботлар тизимини;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ахборот ва қонуний-меъёрий базисларини, халқаро ва миллий стандартларини, регулятив тузилмасини, уларга нисбатан лицензия тартиб-қоидаларини;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, анъанавий ёндашувлари, усуллари ва механизмлари;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолияти объекти бўлмиш кўчар мулкнинг табиати ва турлари, уларни ҳар бирининг тавсифи, хосса ва кўрсаткичлари, қиймати, нархи ва қимматлиги ҳамда уларга таъсир этувчи омилларни;
- кўчар мулк объектини турлари бўйича техник экспертиза ва ҳуқуқий идентификация қилиш, унинг қийматини баҳолаш ва бошқариш ҳамда нархини шакллантириш концепцияларини;
- мулк қийматини баҳолаш институтлари уюшмалари фаолиятида иштирок этишни, баҳоловчиларнинг касбий этика ва этикет кодексларини, уларга қўйилган малака талаблари қоидаларини;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларини турли шаклларда ташкил этишни, уларнинг хизмат турлари бўйича фаолиятини юритиш ва бошқариш принциплари, усуллари ва моделларини ҳамда қайта ташкил этиш механизмлари;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларининг шартномавий-ҳуқуқий фаолиятини, ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий муносабатларни, уларнинг амалга оширилиши механизмлари;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларининг рейтинг баҳоланишини;
- кўчар мулк бозорини, кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини тизимли таҳлил қилиш, прогноз қилиш ва улар асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш қарорларини қабул қилиш методологияларини;
- кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини ривожлантириш концепциялари ва дастурларини, унда фаолият юритишнинг жаҳон тажрибаси ва муаммолари ечимини **билиши ва улардан фойдалана олиши;**
- кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларини ташкил этиш, улар фаолиятини

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

юритиш, бошқариш ва қайта ташкил этиш, транспарентлиги ва ички назоратини таъминлаш, бизнесини ривожлантириш стратегиясини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш;

- кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматларининг барча турларини кўрсатиш ва бошқариш, кўчар мулк қийматини баҳолаш шартномалари тузиш ва уларни бажариш;

- кўчар мулк бозорини, кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини тизимли таҳлил қилиш, прогноз қилиш ва улар асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш қарорларини қабул қилиш;

- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолияти институтларида профессионал этика ва этикет меъёрларига риоя қилиш;

- кўчар мулк экспертизасини амалга ошириш, мулкдор мижозлар, давлат бошқаруви ва ҳокимияти органлари, банклар ва суғурта компаниялари, баҳоловчи ва бошқа инфратузилмавий ташкилотлар билан ўрнатилган тартибда ишлаш;

- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолияти ва хизматлари бозорини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш) бўйича **кўчар мулк қийматлари эга бўлиши керак**.

- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолияти билан боғлиқ қонуний-меъёрий ҳужжатларни тўғри ва тўлиқ идрок қилиб ишлатиш ва уларга мос равишда ушбу фаолият институтларини ташкил этиш, бошқариш, ички назоратини ва тартибга солишни ҳамда мутахассис сифатида этика ва этикет меъёрларини профессионал тарзда амалга ошириш;

- кўчар мулк қийматини баҳолаш институтини ривожлантириш мақсадида унинг бизнес-режаларини ишлаб чиқиш ва фаолияти объектлари бўлмиш кўчар мулк бозорини, кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини тизимли таҳлил қилиш, прогноз қилиш ва улар асосида ҳулосалар, назарий таклифлар ва амалий тавсиялар бериш;

- кўчар мулкнинг техник, ҳуқуқий ва иқтисодий экспертизасини амалга ошириш, кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматларининг барча турларини бажариш;

- кўчар мулк қийматини баҳолаш институтларининг шартномавий-ҳуқуқий фаолиятини амалга ошириш ва бу жараёнда юзага келувчи ижтимоий-иқтисодий-информацион-ҳуқуқий муносабатларни бажариш;

- кўчар мулк қийматини баҳолаш ишларини профессионал тарзда амалга ошириш;

- кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолияти бўйича профессионал бўлиш, фан бўйича олган назарий билим ва амалий кўчар мулк қийматларини ишлаб чиқариш-бошқарув, педагогик, илмий-тадқиқот ва ўқув-услубий ишларини бажариш **малакаларига эга бўлиши керак**.

III. Асосий назарий қисм (маъруза машғулоти)

1-Модуль. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари

1-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепциялари

Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни, мақсади ва тамойиллари. Кўчар мулк баҳолаш фаолияти объекти сифатида. Кўчар мулк қиймати, нархи ва қийматини баҳолашнинг замонавий концепциялари ва муаммолари, бунда адолатли қиймат концепциясининг аҳамияти. Ижтимоий-иқтисодий системологияга асосланган мулк (мулк ҳуқуқ) тўғрисидаги мультифан концепцияси. Кўчар мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари. Кўчар мулк қиймати ва нархи шаклландирган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-P)-муҳити. Адолатли қиймат баҳоси мулк муносабатларда қарор қабул қилишнинг интеграллашган мезони сифатида.

2-мавзу. Кўчар мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари

Кўчар мулк таснифи ва тавсифи. Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний (физик), функционал, иқтисодий, юридик, экологик параметрлари. Кўчар мулк

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

объектларининг ҳудудий хусусиятлари. Кўчар мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).

3-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган омиллар ва рисклар

Кўчар мулк қийматига таъсир этувчи омиллар таснифи ва тавсифи. Субъектив, географик, ҳудудий, макроиқтисодий ва ташқи омилларнинг ўзаро боғлиқлиги ва таъсири. Кўчармулкнинг ҳаётий тарихи ва ундаги ўзгаришларнинг таъсири. Кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг ўзгариш тенденциялари тарихи муҳим омиллар сифатида. Кўчармулк жамият фаровонлиги ва бойлиги ортисининг омили эканлиги. Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган рисклар.

4-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари

Баҳолаш тамойиллари. Фойдалилик тамойили. Ўриндошлик тамойили. Кутиш тамойили. Қўшимча маҳсулдорлик тамойили. Ҳисса тамойили. Ўсувчи ва камаювчи самарадорлик тамойили. Баланслилик (пропорционаллик) тамойили. Оптимал миқдорлар тамойили. Иқтисодий бўлиниш тамойили. Тобълик тамойили. Мувофиқлик тамойили. Талаб ва таклиф тамойили. Рақобат тамойили. Ўзгариш тамойили. Яхшиланишларнинг техник ҳолатини баҳолашга ёндашиш. Яхшиланишларни иқтисодий баҳолаш.

Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усуллар.

5-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиш ва лицензиялаш механизми. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш.

6-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари

Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари.

7-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими

Кўчар мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташқи ва ички ахборотлар манбалари. Кўчар мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириб бориш. Кўчар мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базасини юритиш. Кўчар мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базасини шакллантириш. Макроиқтисодий ва кўчар мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш. Кўчар мулк қий-матини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасини шакллантириш.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

8-мавзу. Кўчар мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш

Кўчар мулк объектини турлари бўйича техник экспертиза ва ҳуқуқий индентификация қилиш, баҳолашнинг мақсади ва муддатини аниқлаш, баҳолаш режасини тузиш. Зарурий ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш. Кўчар мулкнинг турлари бўйича ҳолатини, географик ва ҳудудий жойлашуви ҳамда параметрларини аниқлаш. Кўчар мулк бозорини (турлари бўйича) ва ундаги нархларни таҳлил қилиш. Кўчар мулк турлари бўйича қийматини даромадга асосланган ёндашув ёрдамида баҳолаш. Кўчар мулк турлари бўйича қийматини ҳаражатга асосланган ёндашув ёрдамида баҳолаш. Кўчар мулк турлари бўйича қийматини қиёсий солиштиришга асосланган ёндашув ёрдамида баҳолаш. Баҳолаш натижаларини келишиш ва мезон асосида баҳонинг оптимал натижасини танлаш. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тўғрисида натижавий ҳисоботни тузиш ва мижозга топшириш.

9-мавзу. Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

Хусусийлаштириладиган кўчар мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари. Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш. Хусусийлаштириш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

10-маавзу. Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

Кўчар мулкни гаровга олиниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий ҳулоса тайёрлаш. Кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

11-мавзу. Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

Кўчар мулкни суғурталаниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини суғурталаш мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича суғурта муносабатлари тарафларига натижавий ҳулоса тайёрлаш. Кўчар мулк қийматини суғурталаш мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

IV. Амалий машғулотларни ташкил этиш бўйича тавсиялар

Амалий машғулотларини ташкил этиш юзасидан кафедра томонидан кўрсатма ва тавсиялар ишлаб чиқилади. Унда талабалар асосий маъруза мавзулари бўйича олган билим ва кўникмаларини амалий масалалар, кейслар орқали янада бойтадилар. Шунингдек, маъруза матнлари ва практикумлар, дарслик ва ўқув қўлланмалар асосида талабалар билимларини мустақамлашга эришиш, тарқатма материаллардан фойдаланиш, илмий мақолалар ва тезисларни чоп этиш орқали талабалар билимини ошириш, масалалар ечиш, мавзулар бўйича амалий иш ўйинлари, тақдимотлар ва кўргазмали куруллар тайёрлаш, норматив-ҳуқуқий ҳужжатлардан ҳамда тегишли ташкилотларнинг Интернет-сайтлари маълумотларидан, корреляцион-регрессион таҳлил ва моделлаштириш компьютер дастурларидан фойдаланиш ва бошқалар тавсия этилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Амалий машғулотлар учун қуйидаги мавзулар тавсия этилади:

- Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепиялари;
- Кўчар мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари;
- Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинган омиллар ва рисклар;
- Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари;
- Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми;
- Кўчар мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари;
- Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими;
- Кўчар мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш;
- Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари;
- Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари;
- Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари.

V. Мустақил таълимнинг шакли ва мазмуни

Мустақил таълим қуйидаги шаклларда ташкил этилади:

- мавзуларни норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ва ўқув адабиётлари ёрдамида мустақил ўзлаштириш;
- мавзулар бўйича реферат тайёрлаш;
- семинар ва амалий машғулотларга тайёргарлик кўриш;
- илмий мақола ва тезисларни тайёрлаш;
- фаннинг долзарб муаммоларини камраб олувчи лойиҳалар тайёрлаш;
- назарий билимларни амалиётда қўллаш;
- амалиётдаги мавжуд муаммоларнинг ечимини топиш;
- ўрганилаётган мавзу бўйича асосий илмий адабиётларга аннотация ёзиш ва бошқалар.

Таълим жараёнида инновацион технологияларни, ўқитишнинг интерфаол усулларини қўллаш талаба томондан мустақил танланади. Талабаларнинг мустақил таълимини ташкил этиш тизимли тарзда, яъни узлуксиз ва узвий равишда амалга оширилади. Талаба олган назарий билиминини мустаҳкамлаш, шу билан бирга навбатдаги янги мавзунини пухта ўзлаштириши учун мустақил равишда тайёргарлик кўриши керак.

Тавсия этилаётган мустақил таълим мавзулари

Мустақил таълим мавзулари тегишли кафедра мажлисида тасдиқланади ва фаннинг ишчи ўқув дастурида келтириб ўтилади.

VI. Асосий ва қўшимча адабиётлар

Асосий адабиётлар:

1. Ходиев Б.Ю., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н. Бизнес қийматини баҳолаш.-Т.: 2007. Iqtisod-moliya, 2015. -256 б.
2. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. - Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.
3. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. -Т.: Fan va texnologiya. 2012. -264 б.
4. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.:

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Iqtisod-moliya, 2014. -304 с.

5. Shoha'zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari / Darslik. –Т.: Fan va texnologiya, 2012.-212 б.

Қўшимча адабиётлар:

1. Джеймс Р.Хитчнер Оценка стоимости нематериальных активов. под научной редакцией В.М.Рутгайзера.–М.: Изд-во Омега-Л “Маросейка”. 2008. – 144 с.

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

3. Мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари (МҚБМС).

4. Мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари (МҚБХС).

5. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2006. - 288 с.

6. Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка». 2005. – 254 с.

7. Оценка стоимости транспортных средств: Учеб.-метод. Пособие/ Под ред. М.П. Улицкого. –М: Финансы и статистика, 2005. – 304 с.

8. Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2007. - 272 с.

9. Шохазамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник.-Т.: Ибн Сино, 2007.-928 с.

10. Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” қонуни.

Интернет-сайтлар:

www.ziyonet.uz.

www.lex.uz.

www.gkk.uz.

www.stat.uz.

www.tfi.uz.

www.bilim.uz.

www.gov.uz.

www.mf.uz.

www.mineconom.uz.

www.ivsc.org (International Valuation Standards Council).

www.realtor.org (National Realtor Association, USA).

www.aro.uz (Ассоциация риэлторских организаций).

www.aoo.uz (E-mail: associatsiya@gmail.com, Ассоциация оценочных организаций).

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

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

O'quv-uslubiy bo'lim tomonidan
ro'yxatga olingan

№ 190934

2019 yil " " "

"TASDIQLAYMAN"

Toshkent moliya instituti

O'quv ishlari bo'yicha prorektor

I.Qo'ziyev

30.08 2019 yil



KO'CHAR MULK QIYMATINI BAHOLASH

ISHCHI O'QUV DASTURI

Bilim sohasi:	200 000	- Ijtimoiy soha, iqtisod va huquq.
Ta'lim sohasi:	230 000	- Iqtisod
Mutaxassislik:	5A231501	- Baholash ishi va rieltorlik (obyektlar bo'yicha)

TOSHKENT – 2019

Fanning ishchi o'quv dasturi O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligining 201__ yil ____dagi № ____-sonli buyrug'i (buyruqning ____-ilovasi) bilan tasdiqlangan "Biznes qiymatini baholash" fani dasturi asosida tayyorlangan.

Fanning ishchi o'quv dasturi Toshkent moliya instituti Kengashining 2019 yil "____" ____dagi "____" – sonli qarori bilan tasdiqlangan.

Tuzuvchilar:

Iskandarov R.S. MCHJ "GOLD GRAND ESTIMATION" baholash kompaniasi direktori (*kadrlar buyurtmachisi*)
Xomitov K. "Baholash ishi va investitsiyalar" kafedrası professori, i.f.d., dotsent (*tayanch OTM*)

Taqrizchilar:

Abdiyozov R. "VALUATION" MCHJ direktori (*kadrlar iste'molchisi*)
Xudoyqulov S. TDIU, "Moliya va soliqlar" kafedrası mudiri, i.f.d., dotsent (*turdosh OTMdan.*)

Fanning ishchi o'quv dasturi kafedraning 2019 yil "26" 08dagi 01 sonli majlisida muhokama etilib, Magistratura bo'limi Kengashida ko'rib chiqishga tavsiya qilingan.

"Baholash ishi va investitsiyalar" kafedrası mudiri:



i.f.n. E. Nosirov

Fanning ishchi o'quv dasturi Magistratura bo'limi Kengashining 2019 yil "29" 08dagi 01 sonli majlisida muhokama etilib, institut O'quv-uslubiy Kengashida ko'rib chiqishga tavsiya qilingan.

Magistratura bo'limi boshlig'i:



i.f.d., prof. A. Jo'rayev

Fanning ishchi o'quv dasturi institut O'quv-uslubiy Kengashining 2019 yil "____" ____dagi ____sonli majlisida muhokama etilib, institut Kengashida ko'rib chiqishga tavsiya qilingan.

Kengash kotibi:

2019 yil "4" 08



i.f.n., dots. T. Baymurov

Kirish

“Ko‘char mulk qiymatini baholash” fani bo‘yicha ushbu ishchi o‘quv dastur 5A231501 - “Baholash ishi va rieltorlik (obyektlar bo‘yicha)” magistratura mutaxassisligining malaka talablari va Oliy va o‘rta maxsus, kasb-hunar ta‘limi yo‘nalishlari bo‘yicha O‘quv-uslubiy birlashmalari faoliyatini Muvofiqlashtiruvchi Kengashining bayonnomasi bilan ma‘qullangan Fan dasturi asosida tuzilgan.

Hozirda barcha mamlakatlarda iqtisodiyotning samarali o‘sishi mulkchilik munosabatlari rivojlanishini ta‘minlashda ahamiyatli bo‘lgan ko‘char mulk qiymatini baholovchi mutaxassislarga ham ko‘pdan bog‘liq bo‘lgani uchun fanning o‘rni oliy malakali kadrlarni tayyorlashda beqiyosdir.

Fanni o‘rganish asosida talabalarda ko‘char mulk qiymatini baholash bo‘yicha zaruriy nazariy bilimlar shakllantiriladi va amaliy ko‘nikmalar hosil qilinadi.

1. O‘quv fanning dolzarbligi va oliy kasbiy ta‘limdagi o‘rni

Mamlakatimizning mustaqillikka erishishi va bozor islohotlarining rivojlanishi, mulkni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarining bosqichma-bosqich amalga oshirilishi ko‘char mulk va unga nisbatan huquqlar qiymatini baholash bo‘yicha yangi faoliyat turining shakllanishiga olib keldi. Mulk ob‘ektlarini baholash faoliyati iqtisodiyotni isloh qilish va huquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi.

Ko‘char mulk qiymatini baholashning maqsad va vazifalarini, yondashuv va usullarini, shuningdek, mulk turlarini baholashning o‘ziga xos xususiyatlarini mukammal o‘rganish baholash faoliyatini nafaqat bozor infratuzilmasining asosiy tarmog‘i sifatida, balki amaliy iqtisod fanining ilmiy-uslubiy yo‘nalishi sifatida tushunish imkonini beradi.

Respublikamizda ko‘char mulk qiymatini baholash xizmatlariga bo‘lgan talab bozor iqtisodiyotiga o‘tishning dastlabki kunlaridan paydo bo‘ldi. Davlat ko‘char mulkini xususiylashtirishning kengayishi, korxonalar ustav sarmoyasiga kiritiladigan ko‘char mulkning ko‘payishi, ko‘char mulk garovi ostida kreditlashning rivojlanishi va birinchi navbatda mulkdorlar sinfini shakllantirish hamda rivojlantirishga yo‘naltirilgan ko‘char mulk bilan bajariladigan uni sotish va sotib olish, ijara, sug‘urta, merosxo‘rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi kabi fuqarolik-huquqiy operatsiyalar o‘z vaqtida baholash tuzilmalarining ob‘ektni baholash uchun majburiy tarzda ishtiroki bilan amalga oshiriladi.

Bozor islohotlarini amalga oshirish yillarida amal qilgan ko‘char mulk ob‘ektlarini baholash faoliyati O‘zbekiston Respublikasi iqtisodiyotini yanada rivojlantirish bo‘yicha Harakatlar strategiyasi talablari bo‘yicha isloh qilish modelining o‘ziga xos xususiyatlari va xorijiy mamlakatlarda baholash ishlarining ko‘p yillik tajribasini inobatga oluvchi mustahkam ilmiy-uslubiy asosda rivojlantirish zarurligini taqozo etadi.

2. O‘quv fanning maqsadi va vazifasi

«Ko‘char mulk qiymatini baholash» fanini o‘qitishning asosiy maqsadi – talabalarda ko‘char mulk qiymatini baholash bo‘yicha nazariy bilim, amaliy ko‘nikma va malakani shakllantirishdan iborat.

Fanning vazifasi – talabalarga ko‘char mulk qiymatini baholashning nazariy, metodologik, tashkiliy, huquqiy masalalarini hal qilish va u bilan bog‘liq munosabatlarni amalga oshirishning jahon va O‘zbekiston tajribalarini mamlakatimiz iqtisodiyoti rivojlanishi sharoitida qo‘llash ko‘nikmalarini o‘rgatishdan iborat. Shuningdek:

- ko‘char mulk qiymatini baholashning nazariy asoslarini o‘rganish;
- ko‘char mulk tasnifi, tavsifi va xususiyatlarini o‘rganish;
- ko‘char mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklarni o‘rganish;
- ko‘char mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullarini o‘rganish;
- ko‘char mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmini o‘rganish;
- ko‘char mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo‘llanish xususiyatlarini o‘rganish;
- ko‘char mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimini o‘rganish;
- ko‘char mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo‘yicha baholashni o‘rganish;
- xususiylashtirish jarayonida ko‘char mulk qiymatini baholash xususiyatlarini o‘rganish;
- garov va sug‘urtalash maqsadida ko‘char mulk qiymatini baholash xususiyatlarini o‘rganish.

“Ko‘char mulk qiymatini baholash» fanini o‘zlashtirish jarayonida magistratura talabasi:

- ko‘char mulk va uni turlari qiymatini baholash xizmatlari bozori kon‘yunkturasi bo‘yicha axborotlar tizimi;
- ko‘char mulk qiymatini baholash usullari, uslublari va algoritmik dasturlari bazasi;
- baholash obyektlari klasteri, qiymati va narxi;
- ekologik tizim va tabiiy hududlarni alohida muhofazasi;
- ko‘char mulkdan samarali foydalanishga ekologik omillar ta‘siri;
- xususiylashtirish jarayonida ko‘char mulk qiymatini baholash usullari;
- ko‘char mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi **haqida tasavvurga ega bo‘lishi kerak;**
- ko‘char mulkni baholash usullari, uslublari va algoritmik dasturlari bazasini shakllantirish va rivojlantirib borishini;
- uch yondashuv asosida mashina va uskunalari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalarini;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- uch yondashuv asosida ko‘char mulk qiymatini baholash ishi bo‘yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlashni;
- ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalarini;
- uch yondashuv asosida qimmatbaho nodir toshlar, zargarlik buyumlar, antikvar buyumlar, san‘at asarlari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash tartib-qoidalarini;
- uch yondashuv asosida qimmatbaho buyumlar qiymatini garov, sug‘urta va auksion maqsadlarida baholash tartib-qoidalarini;
- uch yondashuv asosida qimmatbaho buyumlar qiymatini baholash tartib-qoidalarini;
- mulk ob‘ekti qiymatini baholash va ijara haqi stavkalarini aniqlashda ommaviy baholash usullarini **bilishi va ulardan foydalana olishi lozim**;
- ko‘char mulk qiymatini baholash obyektlari va ular bo‘yicha axborot usullar bazasini yaratish va undan samarali foydalanish;
- mashina va uskunalar, avtotransport vositalari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash usullari;
- avtotransport vositalari tovar qiymatini yo‘qotishi tavsifi;
- ekologik tizim va tabiiy hududlarni alohida muhofazasi;
- ko‘char mulkdan samarali foydalanishga ekologik omillar ta‘siri;
- baholash ob‘ektini narx shakllanishi ko‘rsatkichlari tahlili;
- ijara stavkalari va ob‘ektlar sotuvida ko‘p omilli regression tahlili amaliyoti;
- ko‘char mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi **haqida talakaga ega bo‘lishi lozim**;
- texnologik jarayonlar yuz berayotgan ko‘char mulk ob‘ektlarida baholash usullarining qo‘llanishini o‘ziga xos xususiyatlari;
- chiziqli va gibrid modellashtirish;
- ob‘ekt holatining kodlanishi va uning joylashuvi xususiyatlari;
- rivojlanayotgan ko‘char mulk ob‘ektlari majmualarida baholashni amalga oshirish;
- teng o‘svuchan daromad tushumlarini alohida hollari kapitallashuvi va diskontlash stavkalari munosabatlarini aniqlash;
- mashina va uskunalar, avtotransport vositalariga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili;
- uch yondashuv asosida avtoransport vositalari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash ishi bo‘yicha mijozga natijaviy xulosa tayyorlash;
- avtotransport vositalari, ularga egalik qilish va foydalanish huquqi qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili;
- uch yondashuv asosida ko‘char mulk qiymatini baholash ishi bo‘yicha sug‘urta munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash bo‘yicha;
- - garov va sug‘urta maqsadida ko‘char mulk qiymatini baholash xususiyatlari bo‘yicha **ko‘nikmalariga ega bo‘lishi kerak**.

3. Fanni o'qitishda innovatsion ta'lim texnologiyalari hamda o'quv mashg'ulotlarini loyihalash

Fanni o'qitishda interfaol, kommunikativ, pertseptiv yondashuvlardan maksimal darajada foydalanish, o'quv adabiyotlaridan tashqari autentik materiallar: audio, video, jurnallar, internet manbalaridan o'zlashtirilgan bilimlar majmuasini amaliyotda kuzatilayotgan dalil va hodisalarga bog'lay olish, olingan natijalarni baholash, tahlil qilish orqali kasbiy faoliyat uchun zarur bo'lgan bilim, malaka va kompetensiyalarni innovatsion tafakkur layoqati negizida shakllantirishga alohida e'tibor qaratish talab etiladi.

Yuqoridagilardan kelib chiqib, o'quv mashg'ulotlarini loyihalash jarayonida:

- mezonni tanlash;
- o'quv maqsadlarini toifalash;
- o'quv materiallarini modullashtirish;
- ularni o'rganish, tahlil qilish va qayta ishlash;
- o'rganish natijalarini aniqlash kabi omillarga qaratish orqali ta'lim oluvchida nazariy bilimlar puxta egallanishi hamda ularni amaliyotda qo'llash ko'nikmasini shakllantirish, mustaqil ta'limni samarali tashkil etish talab etiladi.

5A231501–“Baholash ishi va rieltorlik (obyektlar bo'yicha)” magistratura mutaxassisligida «Ko'char mulk qiymatini baholash» fanidan o'tiladigan mavzular va ular bo'yicha mashg'ulot turlariga ajratilgan soatlar hajmining taqsimoti (1-kurs, 2-kurs)

T/r	Fan mavzularining nomi	Jami	Shu jumladan		
			Ma'ruza	Amaliy mashg'ulot	Mustaqil ta'lim
1-semestr					
1-modul. Ko'char mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari, yondashuvlari va usullari					
1	Ko'char mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepsiyalari	8	2	2	4
2	Ko'char mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari	8	2	2	4
3	Ko'char mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar	8	2	2	4
4	Ko'char mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari	14	4	4	6
5.	Ko'char mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi	8	2	2	4
6.	Ko'char mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari	12	4	4	4
2-modul. Ko'char mulk qiymatini baholash maqsadlari va xususiyatlari					
7.	Ko'char mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi	12	4	4	4
8.	Ko'char mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash	14	4	4	6
9.	Xususiylashtirish jarayonida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari	12	4	4	4
10.	Garov maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash	14	4	4	6

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

	xususiyatlari				
11.	Sug'urtalash maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari	12	4	4	4
1-semestr bo'yicha jami:		122	36	36	50
JAMI		122	36	36	50

ASOSIY QISM

1. Fanning nazariy mashg'ulotlari mazmuni

1-modul. Ko'char mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari, yondashuvlari va usullari

1-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepsiyalari

Ko'char mulk qiymatini baholashning mazmuni, maqsadi va tamoyillari. Ko'char mulk baholash faoliyati obykti sifatida. Ko'char mulk qiymati, narxi va qimmatini baholashning zamonaviy konsepsiyalari va muammolari, bunda adolatli qiymat konsepsiyasining ahamiyati. Ijtimoiy-iqtisodiy sistemologiyaga asoslangan mulk (mulkiy huquq) to'g'risidagi multifan konsepsiyasi. Mulk va uni baholash xizmatlari bozorlari. Ko'char mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P)-muhiti. Adolatli qiymat bahosi mulkiy munosabatlarda qaror qabul qilishning integrallashgan mezon sifatida.

2-mavzu. Ko'char mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari

Ko'char mulk tasnifi va tavsifi. Ko'char mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy (fizik), funksional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari. Ko'char mulk obyektlarining hududiy xususiyatlari. Ko'char mulkning hayot sikli (turlari bo'yicha).

3-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar

Ko'char mulk qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi. Sub'ektiv, geografik, hududiy, makroiqtisodiy va tashqi omillarning o'zaro bog'liqligi va ta'siri. Ko'char mulkning hayotiy tarixi va undagi o'zgarishlarning ta'siri. Ko'char mulk bozori va ko'char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorining o'zgarish tendensiyalari tarixi muhim omillar sifatida. Ko'char mulk jamiyat farovonligi va boyligi ortishining omili ekanligi. Ko'char mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan risklar.

4-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari

Baholash tamoyillari. Foydalilik tamoyili. O'rindoshlik tamoyili. Kutish tamoyili. Qo'shimcha mahsuldorlik tamoyili. Hissa tamoyili. O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili. Balanslilik (proporsionallik) tamoyili. Optimal miqdorlar tamoyili. Iqtisodiy bo'linish tamoyili. Tobe'lik tamoyili. Muvofiqlik

tamoyili. Talab va taklif tamoyili. Raqobat tamoyili. O'zgarish tamoyili. Yaxshilanishlarning texnik holatini baholashga yondashish. Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash.

Ko'char mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi. Harajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar.

5-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi

Ko'char mulk bilan bog'liq baholash faoliyatlari sub'ektini tashkil etish va litsenziyalash mexanizmi. Ko'char mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan biznes menejmentini tashkil etish va amalga oshirish. Ko'char mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan marketingni tashkil etish va amalga oshirish.

6-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari

Ko'char mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari. Ko'char mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari.

2-modul. Ko'char mulk qiymatini baholash maqsadlari va xususiyatlari

7-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi

Ko'char mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari. Ko'char mulk bozori va ko'char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish. Ko'char mulk klasteri, qiymati va narxnavolari to'g'risida axborot bazasini yuritish. Ko'char mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish. Makroiqtisodiy va ko'char mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish. Ko'char mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy hujjatlari bazasini shakllantirish.

8-mavzu. Ko'char mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash

Ko'char mulk obyektini turlari bo'yicha texnik ekspertiza va huquqiy indentifikatsiya qilish, baholashning maqsadi va muddatini aniqlash, baholash rejasini tuzish. Zaruriy axborotni to'plash va tahlil qilish. Ko'char mulkning turlari bo'yicha holatini, geografik va hududiy joylashuvi hamda parametrlarini aniqlash. Ko'char mulk bozorini (turlari bo'yicha) va undagi narxlarni tahlil qilish. Ko'char

mulk turlari bo'yicha qiymatini daromadga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Ko'char mulk turlari bo'yicha qiymatini harajatga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Ko'char mulk turlari bo'yicha qiymatini qiyosiy solishtirishga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Baholash natijalarini kelishish va mezon asosida bahoning optimal natijasini tanlash. Ko'char mulk qiymatini baholash to'g'risida natijaviy hisobotni tuzish va mijozga topshirish.

9-mavzu. Xususiylashtirish jarayonida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari

Xususiylashtiriladigan ko'char mulk qiymatini baholashga davlat talablari. Xususiylashtirish jarayonida ko'char mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy hulosa tayyorlash. Xususiylashtirish maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

10-mavzu. Garov maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari

Ko'char mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini garov maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'char mulk qiymatini garov maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

11-mavzu. Sug'urtalash maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari

Ko'char mulkni sug'urtalanishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha sug'urta munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'char mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

2. Fanning amaliy mashg'ulotlari mazmuni

1-modul. Ko'char mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari, yondashuvlari va usullari

1-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepsiyalari

Ko'char mulk qiymatini baholashning mazmuni, maqsadi va tamoyillari. Ko'char mulk baholash faoliyati obykti sifatida. Ko'char mulk qiymati, narxi va qimmatini baholashning zamonaviy konsepsiyalari va muammolari, bunda adolatli qiymat konsepsiyasining ahamiyati. Ijtimoiy-iqtisodiy sistemologiyaga asoslangan

mulk (mulkiy huquq) to'g'risidagi multifan konsepsiyasi. Mulk va uni baholash xizmatlari bozorlari. Ko'char mulk qiymati va narxi shakllanadigan umumiy (ekvivalent) bozorning (V-P)-muhiti. Adolatli qiymat bahosi mulkiy munosabatlarda qaror qabul qilishning integrallashgan mezon sifatida.

2-mavzu. Ko'char mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari

Ko'char mulk tasnifi va tavsifi. Ko'char mulk obyektlarining (turlari bo'yicha) jismoniy (fizik), funksional, iqtisodiy, yuridik, ekologik parametrlari. Ko'char mulk obyektlarining hududiy xususiyatlari. Ko'char mulkning hayot sikli (turlari bo'yicha).

3-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar

Ko'char mulk qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi. Sub'ektiv, geografik, hududiy, makroiqtisodiy va tashqi omillarning o'zaro bog'liqligi va ta'siri. Ko'char mulkning hayotiy tarixi va undagi o'zgarishlarning ta'siri. Ko'char mulk bozori va ko'char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozorining o'zgarish tendensiyalari tarixi muhim omillar sifatida. Ko'char mulk jamiyat farovonligi va boyligi ortishining omili ekanligi. Ko'char mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan risklar.

4-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari

Baholash tamoyillari. Foydalilik tamoyili. O'rindoshlik tamoyili. Kutish tamoyili. Qo'shimcha mahsuldorlik tamoyili. Hissa tamoyili. O'suvchi va kamayuvchi samaradorlik tamoyili. Balanslilik (proporsionallik) tamoyili. Optimal miqdorlar tamoyili. Iqtisodiy bo'linish tamoyili. Tobe'lik tamoyili. Muvofiqlik tamoyili. Talab va taklif tamoyili. Raqobat tamoyili. O'zgarish tamoyili. Yaxshilanishlarning texnik holatini baholashga yondashish. Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash.

Ko'char mulk qiymatini baholashning umumiy uslubi. Harajatga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Daromadga asoslangan yondashuv va undagi usullar. Qiyosiy solishtirish yondashuvi va undagi usullar.

5-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi

Ko'char mulk bilan bog'liq baholash faoliyatlari sub'ektini tashkil etish va litsenziyalash mexanizmi. Ko'char mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan biznes menejmentini tashkil etish va amalga oshirish. Ko'char mulk qiymatini baholashga yo'naltirilgan marketingni tashkil etish va amalga oshirish.

6-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari

Ko'char mulk qiymatini baholashning milliy standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari. Ko'char mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari va ularni baholash ob'ekti turlari bo'yicha qo'llanish xususiyatlari.

2-modul. Ko'char mulk qiymatini baholash maqsadlari va xususiyatlari

7-mavzu. Ko'char mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi

Ko'char mulk qiymatini baholash jarayonida baholovchi tashkilotning axborot va moliyaviy hisobotlari tizimi. Baholash ob'ekti to'g'risidagi axborot tizimi. Baholovchi tashkilotning transparentligi. Axborot yig'ish baholashni o'tkazishning asosiy bosqichi sifatida. Tashqi va ichki axborotlar manbalari. Ko'char mulk bozori va ko'char mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori kon'yunkturalari bo'yicha axborotlar tizimini shakllantirib borish. Ko'char mulk klasteri, qiymati va narxnavolari to'g'risida axborot bazasini yuritish. Ko'char mulk ekspertizasi va qiymatini baholash hisobotlari bazasini shakllantirish. Makroiqtisodiy va ko'char mulk qiymatini baholash biznesi ko'rsatkichlari tizimi va bazasini shakllantirish. Ko'char mulk qiymatini baholashning qonuniy-me'yoriy hujjatlari bazasini shakllantirish.

8-mavzu. Ko'char mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash

Ko'char mulk obyektini turlari bo'yicha texnik ekspertiza va huquqiy indentifikatsiya qilish, baholashning maqsadi va muddatini aniqlash, baholash rejasini tuzish. Zaruriy axborotni to'plash va tahlil qilish. Ko'char mulkning turlari bo'yicha holatini, geografik va hududiy joylashuvi hamda parametrlarini aniqlash. Ko'char mulk bozorini (turlari bo'yicha) va undagi narxlarni tahlil qilish. Ko'char mulk turlari bo'yicha qiymatini daromadga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Ko'char mulk turlari bo'yicha qiymatini harajatga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Ko'char mulk turlari bo'yicha qiymatini qiyosiy solishtirishga asoslangan yondashuv yordamida baholash. Baholash natijalarini kelishish va mezon asosida bahoning optimal natijasini tanlash. Ko'char mulk qiymatini baholash to'g'risida natijaviy hisobotni tuzish va mijozga topshirish.

9-mavzu. Xususiylashtirish jarayonida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari

Xususiylashtiriladigan ko'char mulk qiymatini baholashga davlat talablari. Xususiylashtirish jarayonida ko'char mulk qiymatini uch yondashuv asosida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha davlat mulkini xususiylashtirishga vakolatli davlat organiga natijaviy hulosalar

tayyorlash. Xususiylashtirish maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

10-mavzu. Garov maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari

Ko'char mulkni garovga olinishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini garov maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha garov munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'char mulk qiymatini garov maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

11-mavzu. Sug'urtalash maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari

Ko'char mulkni sug'urtalanishi talablari va ularga baholash jarayonida rioya qilinishi. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash tartib-qoidalari. Uch yondashuv asosida ko'char mulk qiymatini baholash ishi bo'yicha sug'urta munosabatlari taraflariga natijaviy xulosa tayyorlash. Ko'char mulk qiymatini sug'urtalash maqsadida baholash metodologiyasi va mexanizmining samaradorligi tahlili.

3. Laboratoriya ishlarini tashkil etish bo'yicha ko'rsatmalar

Fan bo'yicha laboratoriya ishlari o'quv rejada ko'zda tutilmagan.

4. Kurs ishlari bo'yicha uslubiy ko'rsatmalar

Fan bo'yicha kurs ishi o'quv rejada rejalashtirilmagan.

5. Mustaqil ta'limni tashkil etishning shakli va mazmuni

Mustaqil ta'lim magistrantlar uchun majburiy o'quv mashg'uloti hisoblanadi va rejali xususiyatga ega. Mustaqil ta'limning mavzular magistrantlar uchun mustaqil o'rganishlari shart bo'lgan ma'ruzalar va amaliy mashg'ulotlardan tashkil topgan. U magistrantlarning nazariy bilimlarining mustahkamlash va kengaytirishga, o'qitilayotgan va o'tilgan mavzularni kengroq va chuqurroq o'rganishga hamda dunyoqarashini yana ham kengaytirishga yordam beradi.

Mustaqil ta'limni tashkil etishning mazmuni: talabalar mustaqil ishlari mavzulari kelgusida bajariladigan kurs ishlari va bitiruv malakaviy ishlari mavzulari bilan uzviylikda bajariladi. Ushbu soat talabani amaliy mashg'ulotlarga tayyorgarlik ko'rishi, oraliq nazoratlarda, yakuniy nazoratda va boshqa mustaqil shug'ullanishini o'z ichiga oladi.

Mustaqil ta'lim quyidagi shakllarda tashkil etiladi:

– darslik va o'quv qo'llanmalar bo'yicha fan mavzularini o'rganish;

– tarqatma materiallar bo'yicha ma'ruzalar qismini o'zlashtirish;

maxsus adabiyotlar bo'yicha fan mavzulari ustida ishlash;

talabani o'quv, ilmiy-pedagogik va ilmiy-tadqiqot ishlarini bajarish bilan bog'liq mavzularni chuqur o'rganish;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

faol va muammoli o'qitish uslubidan foydalaniladigan o'quv mashg'ulotlariga tayyorgarlik ko'rish;

mavzularni me'yoriy-huquqiy hujjatlarni chuqur o'rganish yordamida mustaqil o'zlashtirish;

berilgan mavzular bo'yicha referat tayyorlash;

seminar mashg'ulotlariga tayyorgarlik ko'rish;

amaliyotdagi mavjud muammolarning echimini topish;

ilmiy maqola va ma'ruza tezislarni tayyorlash;

nazariy bilimlarni amaliyotda qo'llash;

o'rganilayotgan fan mavzulari bo'yicha asosiy adabiyotlar ro'yxatini tuzish;

o'rganilayotgan mavzu bo'yicha asosiy ilmiy adabiyotlarga annotatsiya yozish va boshqalar.

Shuningdek, mustaqil ta'limga mo'ljallangan topshiriqlar (mavzular) ma'ruzalar mavzulari, amaliy, seminar mashg'ulotlariga tayyorgarlik ko'rishga qaratilgan. Bundan tashqari, magistrantlar ayrim nazariy mavzularni o'quv adabiyotlari yordamida mustaqil o'zlashtirishlari natijasida, referat yoki ilmiy maqolalar tayyorlashlari mumkin hamda ilmiy-amaliy konferentsiyalarda ilmiy ma'ruzalar qilishlari mumkin. Referat, taqdimot, kollikum tayyorlash, ma'ruzalar kafedra tomonidan belgilab berilgan hajmda bo'lishi mumkin.

«Ko'char mulk qiymatini baholash» fani bo'yicha mustaqil ta'limning mazmuni

MT mavzusi	Mavzuga oid bo'lim	MTga oid topshiriq va tavsiyalar
1. Ko'char mulk qiymatini baholashning nazariy asoslari va zamonaviy konsepiyalari	Ko'char mulk qiymatini baholashning nazariy-metodologik asoslari	Ilmiy loyiha, taqdimot va keys stadi tayyorlash
2. Ko'char mulk tasnifi, tavsifi, ko'rsatkichlari va xususiyatlari	Ko'char mulk tasnifi, tavsifi va ko'rsatkichlari	Ilmiy loyiha va keys stadi tayyorlash
3. Ko'char mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar	Ko'char mulk qiymatini baholashda hisobga olinadigan omillar va risklar tasnifi	Taqdimot va keys stadi tayyorlash
4. Ko'char mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari	Ko'char mulk qiymatini baholash tamoyillari, yondashuv va usullari tavsifi	Keys stadi va ilmiy loyiha tayyorlash
5. Ko'char mulk qiymatini baholash faoliyatning tashkiliy mexanizmi	Ko'char mulk qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy mexanizmi tuzilmasi	Ilmiy loyiha, taqdimot va keys stadi tayyorlash
6. Ko'char mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanish xususiyatlari	Ko'char mulk qiymatini baholash standartlari va ularni qo'llanishi	Taqdimot va keys stadi tayyorlash
7. Ko'char mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimi	Ko'char mulk qiymatini baholashning axborot va hisobotlar tizimini rivojlanishi	Keys stadi va ilmiy loyiha tayyorlash
8. Ko'char mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash	Ko'char mulk qiymatini uning turlari xususiyatlari bo'yicha baholash tavsifi	Taqdimot va keys stadi tayyorlash
9. Xususiylashtirish jarayonida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari	Xususiylashtirish jarayonida ko'char va ko'char mulk qiymatini baholash	Ilmiy loyiha, taqdimot va keys stadi tayyorlash
10. Garov maqsadida ko'char mulk qiymatini baholash xususiyatlari	Garov maqsadida ko'char va ko'char mulk qiymatini baholash	Taqdimot va keys stadi tayyorlash
11. Sug'urtalash maqsadida ko'char	Sug'urtalash maqsadida ko'char va ko'char	Keys stadi va ilmiy loyiha

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

mulk qiymatini baholash xususiyatlari	mulk qiymatini baholash	tayyorlash
---------------------------------------	-------------------------	------------

6. Fan bo'yicha talabalar bilimini baholash va nazorat qilish me'zonlari

Fandan talabalarining bilimini baholash 5 baholik tizimda amalga oshiriladi.

Fandan nazorat turlari. Fandan talabalarining bilimini nazorat qilish oraliq va yakuniy nazorat turlarini o'tkazish orqali amalga oshiriladi. Fandan nazorat turlari bo'yicha topshiriqlarning mazmuni talabaning bilimini xolis, ob'ektiv va aniq baholash imkoniyatini ta'minlaydi.

Oraliq nazorat (ON) semestr davomida o'quv jarayoni jadvaliga muvofiq o'quv mashg'ulotlari davomida 2 martagacha o'tkaziladi. (O'quv semestri davomida haftasiga 2 akademik soatdan kam bo'lgan fanlar bo'yicha ON o'tkazilmaydi).

ON bo'yicha talabalarining bilimini baholash fandan o'quv mashg'ulotlarini olib borgan professor-o'qituvchi tomonidan amalga oshiriladi. Talaba fandan yakuniy nazorat turi o'tkaziladigan muddatga qadar ONni topshirgan bo'lishi shart. ONni topshirmagan, shuningdek undan "2" (qoniqarsiz) baholangan talaba yakuniy nazoratga kiritilmaydi.

Yakuniy nazorat (YaN) talabalarining bilimini baholash o'quv mashg'ulotlarini olib bormagan professor-o'qituvchi tomonidan amalga oshiriladi. Fandan o'quv mashg'ulotlarini olib borgan professor-o'qituvchi yakuniy nazoratni o'tkazishda ishtirok etmaydi.

YaN shakli kafedra tomonidan belgilanadi hamda u semestr yakunida o'quv jarayoni jadvaliga muvofiq quyidagi mezonlarga asoslanib o'tkaziladi:

Baho	Talabaning bilimiga qo'yilgan talablarning asoslanishi
5 (a'lo)	talaba mustaqil xulosa va qaror qabul qiladi, ijodiy fikrlay oladi, mustaqil mushohada yuritadi, olgan bilimni amalda qo'llay oladi, fanning (mavzuning) mohiyatini tushunadi, biladi, ifodalay oladi, aytib beradi hamda fan (mavzu) bo'yicha tasavvurga ega deb topilganda;
4 (yaxshi)	talaba mustaqil mushohada yuritadi, olgan bilimni amalda qo'llay oladi, fanning (mavzuning) mohiyatni tushunadi, biladi, ifodalay oladi, aytib beradi hamda fan (mavzu) bo'yicha tasavvurga ega deb topilganda;
3 (qoniqarli)	talaba olgan bilimni amalda qo'llay oladi, fanning (mavzuning) mohiyatni tushunadi, biladi, ifodalay oladi, aytib beradi hamda fan (mavzu) bo'yicha tasavvurga ega deb topilganda;
2 (qoniqarsiz)	talaba fan dasturini o'zlashtirmagan, fanning (mavzuning) mohiyatini tushunmaydi hamda fan (mavzu) bo'yicha tasavvurga ega emas deb topilganda.

Talaba fandan baholanishi natijasidan norozi bo'lgan taqdirda, baholash natijasi e'lon qilingan vaqtdan boshlab 24 soat davomida apellyatsiya berishi mumkin.

YaNga kirmagan yoki kiritilmagan, shuningdek ushbu nazorat turi bo'yicha "2" (qoniqarsiz) baholangan magistrant akademik qarzdor hisoblanadi. Fandan akademik qarzdor magistrantga nazorat turlari(ON va YaN)ni qayta topshirish uchun 1 oy muddat beriladi.

Nazorat turlarini o'tkazilish tartibi buzilganligi aniqlangan hollarda o'tkazilgan nazorat turlarining natijalari bekor qilinishi hamda tegishli nazorat turi qaytadan o'tkazilishi mumkin. Fandan nazorat turi bo'yicha magistrantning bilimi "3" (qoniqarli) yoki "4" (yaxshi) yoxud "5" (a'lo)ga baholanganda, nazorat turini qayta topshirishga yo'l qo'yilmaydi.

Baholash natijalarini qayd qilish. Fandan talabalarning bilimini baholash shu kunning o'zida (yozma ish shaklida amalga oshirilgan hollarda 3 kundan ko'p bo'lmagan muddatda) akademguruh jurnalida qayd etib boriladi. Talaba nazorat turi o'tkazilgan vaqtda uzrli, sabablarsiz qatnashmagan hollarda akadem guruh jurnaliga "0" belgisi yozib qo'yiladi.

7. Asosiy va qo'shimcha o'quv adabiyotlar hamda axborot manbalari

Asosiy adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida"gi 2017 yil 7 fevraldagi PF-4947-sonli Farmoni.

2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-3764-sonli Qarori.

3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 1 iyuldagi "Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarni sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-4381-sonli Qarori.

4. Mirziyoyev Sh.M. Buyuk kelajagimizni mard va olijanob xalqimiz bilan birga quramiz. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 488 b.

5. Mirziyoyev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik - har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 104 b.

6. Mirziyoyev Sh.M. Erkin va farovon, demokratik O'zbekiston davlatini birgalikda barpo etamiz. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 56 b.

7. Mirziyoyev Sh.M. Qonun ustuvorligi va inson manfaatlarini ta'minlash - yurt taraqqiyoti va xalq farovonligining garovi. - Toshkent: "O'zbekiston" NMIU, 2017. - 48 b.

8. Дронова Н.Д. Оценка рыночной стоимости ювелирных изделий и драгоценных камней. - М.: Издательство "Дело", 2001. -296 стр.

9. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В. Основы оценки стоимости машин и оборудования. -М.: Финансы и статистика, 2006. -288 с.

10. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. - М.: Интерпреклама, 2003. -688 с.

11. Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Darslik. – T.: "Iqtisod-moliya", 2018. – 492 b.

Qo'shimcha adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi.
2. "O'zbekiston Respublikasida mulkchilik to'g'risida" Qonuni.
3. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. 1999 yil 19 avgust.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti xuzuridagi Loyiha boshqaruvi milliy agentligining 2018 yil 11 iyuldagi 215-son buyrug'iga Ilova "Baholovchilarga toifalar berish tartibi to'g'risidagi" Nizom.
5. O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartlari (MBMS).
6. Mulk qiymatini baholashning xalqaro standartlari (MQBXS).
7. Анна М. Миллер. Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий. – М.: Издательство Квинто-Консалтинг.
8. Асаул А.Н., Страницкий В.Н., Бездудная А.Г., Старовойтов М.К. Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. –М.: АНО "ИРЕВ", 2011. -288 с.
9. Кащук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
10. Дронова Н.Д. Оценка ювелирных изделий. –М.: Издательство "Металлургия", 2004. -208 стр.
11. Тўйчиев Н.Ж., Нигманова Г.А. Мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма.-Т.: 2011.-148б.
12. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.

Internet saytlari:

- www.gov.uz – O'zbekiston Respublikasi hukumat portali;
- www.lex.uz – O'zb. Res. qonun hujjatlari ma'lumotlari milliy bazasi;
- www.mineconomy.uz – O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot vazirligi sayti;
- www.mf.uz – O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi sayti;
- www.cbu.uz – O'zbekiston Respublikasi Markaziy banki sayti;
- www.soliq.uz – O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi sayti;
- www.stat.uz – O'zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo'mitasi sayti;
- www.uza.uz – O'zbekiston Milliy axborot agentligi sayti;
- www.appraiser.ru – Rossiya baholash tashkiloti sayti;
- www.gki.uz – O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish Davlat qo'mitasi rasmiy sayti;
- www.vip.lenta.ru – Internet nashriyoti;
- www.ivsc.org – International Valuation Standards Council;
- www.aoo.uz – Baholovchi tashkilotlar assotsiatsiyasi, E-mail: associatsiya@gmail.com.

ТАҚДИМОТ

1-Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий конценциялари

РЕЖА:

- 1.Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни, мақсади ва тамойиллари.
- 2.Кўчар мулк баҳолаш фаолияти объекти сифатида.
- 3.Кўчар мулк қиймати, нархи ва қийматини баҳолашнинг замонавий конценциялари ва муаммолари, бунда адолатли қиймат конценциясининг аҳамияти.
- 4.Кўчар мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари.
- 5.Кўчар мулк қиймати ва нархи шаклландириган умумий (эквивалент) бозорнинг (V-F)-муҳити.
- 6.Адолатли қиймат ваҳоси мулквий муносабатларда қарор қабул қилишнинг интеграл тамойиллари.

Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг мазмуни, мақсади ва тамойиллари

- Машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари бу – кўчмас мулкга тегишли бўлмаган мулкчиликнинг моддий объектлари ҳисобланади. Улар маълум бир функцияни бажарувчи ва алоҳида объект ёки бирор бир тизим қисмига тегишли қараётганга мулк ҳисобланади.
- Транспорт воситаси бу – одамларни, юкларни ва унга ўрнатилган қурilmаларни ташувчи мослама.
- Машина ва асбоб-ускуналар бозорининг шаклланиши ҳозирги иқтисодий шароитларга характерли ҳолда қийин кечмоқда. Машина ва асбоб-ускуналар жамият ривожланишининг асосий шарт шароитларидан бири бўлиб, мақсудларини ишлаб чиқариш ва уларни истеъмолчиларга etkazиб жараёнининг асосини ташкил etyadi. Машина ва асбоб-ускуналар бозори кенг структуравий тузилмага эга бўлиб, ҳар бир ускуна гуруҳларини мулквий бозорда ўз структурасига эга. Машина ва асбоб-ускуналарнинг маълум бир қисми ўз спецификасига эки ишлаб чиқариш йўналишига асосан, ўзининг чегараланган очик бозорига эга. Кўчмас мулк бозорига қараганда машина ва асбоб-ускуналар бозори жуда ҳаракатчан, бунга машина асослик мақсудларининг аниқлашилши ва замонавий uskуналар машина ва асбоб-ускуналар ўзинга аниқ ва аянда муқамал машиналар чиқарилиши ва ўрнатилиши сабаб бўла олади. Корхона ва таъхилотларга тегишли бўлган машина ва асбоб-ускуналар, узок вақт давомида ишлаб чиқариш жараёнида фойдаланиб, корхонанин унинг асосий фондини ташкил etyadi, ва ўзинда моддий қийматларни муҳасамалаштиради.

Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш мақсади

- Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш мақсади – корхонанин бозор қийматини ҳисоблаш ва асослаш. Баҳолаш аниқ бир масалани ҳал etтиш учун қаратилган бўлиб, баҳоловчига ўз олдига қўйилган вазифани, баҳолаш мақсадини аниқ билиши лозим.
- Мулкни баҳолаш аниқ бир мақсадни кўзлаган ҳолда амалга оширилади (сотиш нархини аниқлаш, ипотека кредитини олиш, суғурталаш ва б.) Ҳар бир ҳолатда мақсаддан келиб чиққан ҳолда турлича баҳоланади.
- Масалан: Битта объектни ёнгиндан суғурталашда баҳолаш ва ипотека кредити учун баҳолаш фарқ қилади. Биринчисда қиймат миқдори, объект қисмларини қайта тиклаш учун кетадиган харажатлар билан, иккинчисда кредитни тўлолмаган ҳолда объектнинг бозордаги эҳтим олий сотилиш нархига асосан.

- Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш – бу корхонанин барча ҳаракатдаги мулкларни қийматини ўрғаниш: дастгоҳлар, компьютерлар, автомобиллар, юк ташини техникаси, ортиқтехника ва кўчар мулкга кирадиган барча объектлар.
- Кўчар мулкни бозор қийматини баҳолаш бугунги кунда баҳолаш назариясидаги асосий вазифалардан бири ҳисобланади. Бу баҳолаш мулкдор талабига асосан турли мақсадларда қўлланилади. Кўчар мулкни баҳолаш орқали, асосий фондларнинг актив қисмининг бозор қийматини аниқлаш мумкин. Мулкнинг қийматини билган мулкдор, очик бозорда шу турдаги мулкга бўлган талабни қайси даражада экинчилигини, бозорнинг шу сегментининг жорий ҳалатини, фойдаланиш ва зарар кўриш даражасини ва шунга асосан бошқарув қарорларини қабул қилиш, инвесторларни жалб қилиш, бизнесни қайта ташкиллаштириш, корхонада технологик жараёнларнинг эффективлик даражасини аниқлаш ва бошқалар.
- Бугунги кунда мулкнинг барча турларини баҳолаш барча турдаги операцияларни бажаришда зарур ва у қўйидаги мақсадларда амалга оширилади:
 - Гаров орқали кредитлаш
 - Олли-сотди жараёнида
 - Мулкний келишимовчиликларни бартараф etтиш мақсадида
 - Устав капиталига киритиш ва солиққа солишда
 - Суғурталаш мақсадида.
 - Мулкнинг қийматини аниқлаш жисмоний ва юридик шахсларга ҳам бирдек зарур.

2. Кўчар мулк баҳолаш фаолияти объекти сифатида

- Кўчар мулк сифатидаги машина ва асбоб-ускуналарнинг баҳолаш объектлари бўлиб қўйидагилар иштирок etyadi:
 - Функционал муставил машиналар, агрегатлар ва ўрнатилган ускуналар;
 - Технологик жараёнга асосан, технологик машиналарни ва ёрдамчи ускуналарни бир автоматик тизимда бирлаштирувчи технологик комплекслар.
 - Инвентар объектларини муҳасамалаштирган, ишлаб чиқариш структурасининг машина ва дастгоҳлари;
 - Шунингдек ҳаракатдаги кўчар мулк объектларига:
 - Транспорт воситалари
 - Денгиз ва дарё транспортлари (качкч ҳажмли кемалар)
 - Турли мақсаддаги учин аппаратлари
 - Кўчмас мулк таркибига киритилмаган пуллар ва қийматли қоғозлар.
- Баҳолаш объекти ҳисобланган кўчар мулкни баҳолаш амалиётида кўп учрайдиған, классификациялаш зарур бўлган ҳолатлар:
 - а) кичка мuddат ичнда корхонанин барча асосий фондларини қайта баҳолаш. Бунда мавjud бўлган барча машина ва ускуналарни турлари бўйича гуруҳларга ажратилибулардан модел сифатида битта ускуна танлаб олинади. Танланган ускунанин қайта баҳолаш ҳолатига ҳар бир қисмининг қайта тиклаш қиймати аниқланади ва қайта ҳисоблаш коэффициентини белгиланади.
 - б) баҳоланаётган объектнинг қайта ишлаб чиқариш қиймати ва техник характеристи калари аниқ бўлганда, таъхилот ишлашувини қўллаш орқали объектни баҳолаш. Бу ҳолатда баҳоланаётган объектнинг истеъмол қилиш хусусиятларидан қилиб чиқиб коррективроқлаш қўлланилади. Бу баҳолаш методологиясида, танланган базавий моделин аналог сифатида тўғри танланганитини исботлаш зарур. Бу билиш мумкин.



ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ Классификациялаш босқичлари:
- ▶ баҳолашнинг бирламчи объектини аниқлаш;
- ▶ классификациялаш усулини танлаш;
- ▶ танланган усул чегарасида деталлаштириш даражасини аниқлаш;
- ▶ баҳолаш объектини белгитлаш.
- ▶ Бирламчи баҳолаш объекти сифатида қуйидагилар танланиши мумкин:
- ▶ инвентар объект;
- ▶ ускуналарнинг технологик комплекси;
- ▶ корхонанинг бир турдаги машина парклари ёки унинг структуравий бўлимлари.
- ▶ *Инвентар объекти* - алоҳида объектларнинг ҳар бир қисmini баҳолашда.
- ▶ *Технологик комплекс* - тайёр маҳсулот ишлаб чиқарувчи бир гурпуага мужассамлаштирилган ускуналар.
- ▶ *Машина парк* – корхонанинг барча асосий фондларини қайта баҳолашда.

- ▶ Баҳолаш объектиларининг классификациялаш усуллари:
- ▶ а) *асосий воситалар бўйича* – ишлаб чиқариш ёки ишлаб чиқаришда қатнашмайдиган, корхонанинг қайси бўлимига киритилишига мувофиқ. Баҳолашнинг бу усули корхонанинг алоҳида бўлимларини баҳолашга қўлай;
- ▶ б) *объектларнинг ишлаб чиқариш ҷақти бўйича*:
- ▶ яқинда келтирилган, ўратилмаётган ва эксплуатацияга тайёрланмаётган объектлар;
- ▶ эксплуатацияда бўлган (ўзатган);
- ▶ вақтинчалик эксплуатацияда бўлмаган, капитал таъмирлашда, реконструкция ва модернизацияда бўлган;
- ▶ захиралаган;
- ▶ сотиш ёки бошқа жойга ўтказилиш учун тайёрланмаётган;
- ▶ эксплуатациядан чиқарилган ва утилизация бўлидиган;
- ▶ в) *адилчилик ҳуқуқи бўйича*:
- ▶ корхонанинг хусусий маблағларига тегишли бўлган;
- ▶ тўловсиз, вақтинчалик ишлатишга олинган;
- ▶ ижарага олинган;
- ▶ шахсий ва ижарага берилган;
- ▶ г) *машина ва ускуналар олчиши ва ишлаб чиқарилаётган бўйича*:
- ▶ шу мамлакатнинг ўзиде ишлаб чиқарилган (яқни ҳолатда);
- ▶ келтирилган (импорт, яқни ҳолатда);
- ▶ ўзиде ишлаб чиқарилган (ишлатилган);
- ▶ келтирилган (импорт, ишлатилган);
- ▶ ўз кучи билан тайёрланган;
- ▶ д) *ишлатиш даражаси бўйича*:
- ▶ универсал;
- ▶ иқтисодлаштирилган;
- ▶ махсус...

3. Қўчар мулк қиймати, нархи ва қийматини баҳолашнинг замонавий концепциялари ва муаммолари, бунда адолатли қиймат концепциясининг аҳамияти.

- ▶ Қўчар мулкларни маълум бир мақсад учун (сотиш, гаровга қўйиш, ижарага бериш ва шу кабилар) баҳолашнинг илмий-усулбий ва амалий асослари чет эл таълимотчилари ишларида кенг ёритилган. Қўчар мулк қийматини баҳолаш асосида таъмир ишлаб чиқариш харажатлари ва ундан фойдаланишдан олинмаган даромадларнинг баҳоси ётади. Мулк объекти нархларининг динамикаси талаб ва тақвнинг ўзаро нисбати ва шу каби бошқа бозор иқтисодиёти қонунари таъсири остида шаклланади. Ҳар бир мулк ўз эгасига фойдаланишдан маълум даромад келтиради. Турли тоифагаги мулк қийматини аниқлаш баҳоланаётган объектининг ўзига хос хусусиятларининг қўлиги, шу билан бирга мулкни баҳолашга таъсир кўрсатувчи омиллар билан белгиланадиган ғоят мураккаб ва кўп меҳнат талаб қилувчи жараён ҳисобланади.
- ▶ Баҳолаш фаолиятида "қиймат", "нарх" ва шу каби тушунчалар асосий ҳисобланади. Қиймат - бу харидор қандайдир буюм ёки объектага алмашиш учун тайёр турган пул ёхуд пул эквиваленти ёки бу гипотетик харидор баҳоланадиган қийматга қанча тўлаш учун тайёр бўлишининг ўлчови. Нарх эса - бу аввалги битимларда шунга ўқшаб объектларни харид қилиш учун қанча сарфланганлигини акс эттирувчи тарихий факт. "Нарх" атамаси, шунингдек, сотувчи сўрайдиган нархни белгилашда ҳам ишлатилади. Аввалги битимлар нархлари ва сотувчининг нархлари баҳолаш санасидаги қийматнинг асосланган ўлчамини намоён этиши шарт эмас. Харажатлар - баҳоланаётган мулкка ўқшаб мулк объектини яратиш учун зарур бўлган чиқимлар ўлчови ҳисобланади.

- ▶ Мулкнинг "Бозор қиймати" тушунчаси қўчар мулк соҳасида тез-тез ишлатилади. Бирок шунинг назарда тутиш лозими, қўчар мулкнинг бозор қиймати муайян ҳолатда фойдаланиладиган таърифга қараб турли маънога эга бўлиши мумкин.
- ▶ Бозор иқтисодиёти шароитида ашёвий ва бошқа ҳуқуқларнинг бозор қийматини аниқлаш мулкнинг ва қонуний муроабатларини тартибга солиш механизмининг муҳим тарихий қисми сифатида илтифот этади.
- ▶ "Бозор қиймати" тушунчасига Ўзбекистон Республикасининг "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги қонунида қуйилганча таъриф берилган: "Баҳолаш объектининг бозор қиймати деганда энг эҳтимол тутилган нархи тушунилиб, унга қўра маъсур баҳолаш объекти очки бозорда шароитида битимнинг тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган ўз манфаатларидан йўлида оқилона иқтиёрий равишда харакат қилади, битим нархнинг баланд паслигида эса бирон-бор фақуллода ҳолатлар, шу жумладан, тарафлардан бирининг ушбу битимнинг ушбу битимга қўшилиш мажбурияти акс этмайдиган".
- ▶ Ўзбекистон Республикасининг "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги қонуни. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. 2009 й. 15-сон, 178-модда.

- ▶ "Баҳолаш" (appraise) феъли, бир неча хил маънога эга. У нархни аниқлаш, қийматини белгилаш, миқдорни баҳолаш, нивмандир сифати қадр-қиймати ҳақида ҳулоса чиқариш каби маъноларни англатади.
- ▶ Баҳоловчилар амал қиладиган баҳолаш жараёни барча маъноларни қамраб олиши тўғайли баҳоловчи нафақат баҳоланаётган объектининг қийматини аниқлайди, балки қийматини аниқлаш учун миқдорий ва сифат кўрсаткичларини белгилайди.
- ▶ "Баҳо" (appraisal) атамаси ҳам қўйилган шарт ва мақсад маъмунига қараб бир неча маънога эга бўлиши мумкин. У баҳолаш бўйича харақатни, ёки қиймат ҳақидаги ҳулосани, ёхуд тадқиқотлар натижалари тақлим этилган ҳисоботни англатиши мумкин.
- ▶ Баҳолаш фаолиятида ишлатиладиган баҳо ва баҳолаш сўзларига қўйилганча таъриф қабул қилинади.
- ▶ баҳолаш - бу умумий қабул қилинган тартибларга мос келадиган ва баҳолашнинг умумий қабул қилинган тамойилларининг қўлланилиши билан бажариладиган, тегишли тадқиқот йўли билан қийматни белгилаш санъатидир;
- ▶ баҳо - бу объектни батафсил ўрганишга асосланган қиймат ҳақидаги фикрdir.
- ▶ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования: Учебно-практическое пособие/Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерация.-М.:Дело, 2003. С.12-13

- ▶ Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислох қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришининг аэрапмас қисмига айланади. Мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфрақурилишининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-усулбий йўналиши сифатида тушуниш имёонини беради.
- ▶ Мулк икки хил маънода тушунилади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг биринчи қисмида мулкчилик муроабатларини ҳуқуқий тартибга солишга кенг эҳтибор берилган. Унда мулк ҳуқуқига тушунча берилиб, "Мулк ҳуқуқи шахсининг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини қўзғаб эгаллик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек, ўзининг мулк ҳуқуқини, қим томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни баргараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатdir" (Фуқаролик кодексининг 164-моддаси), - деб белгилади. Бу мулкнинг юридик маънодаги тушунчасидир. Мулк ҳуқуқи мултлақ ҳуқуқ бўлиб, мулдтисиз амалга оширилади.
- ▶ Мулкнинг иқтисодий маънодаги тушунчаси у мол-мулкка нисбатан шахслар ўртасида бўлидиган муроабатлардан иборат.
- ▶ Ўзбекистон Республикасининг "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги қонунида баҳолаш фаолияти тушунчасига қуйилганча таъриф берилган: Баҳолаш фаолияти баҳоловчи таъминотнинг баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир. Бир сўз билан айтганда баҳолаш фаолияти баҳолаш сертификатига ҳамда малақасига эга бўлган баҳоловчи томонидан баҳоланаётган мулкнинг энг эҳтимолга яқин қийматини аниқлашга қаратилган фаолиятдир.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- Кўчар мулкни баҳолаш - бу маълум бир кийматга эга бўлган ва вақтинчалик кийматга эга бўлмаган объектни (машина, асбоб-ускуналар, транспорт воситалари ва бошқа кўчмас мулк тарихига кирмайдиган кийматликлар) ҳақиқий баҳосини белгилаш ва қайта белгилаб беришни таъминлаш.
- Шунингдек, кўчар мулкни баҳолаш - бу унинг бозор нархдаги ифодасини акс эттиришдир.
- Кўчар мулкни баҳолашда бир қатор кўрсаткичларга аҳамият берилиши керак, уни баҳолаётган пайтда таърифига, даромадлиги ва ҳарajatлигига қараб ва энг асосий мулкни ҳақиқатдаги кийматини нархдаги ифодасини акс эттириб беришига баҳоловчи муассасалар асосий ўрни тутади.
- Бироқ, маълумки, ҳақиқий сотиш нархи ва бозор киймати тушунчалари орасида тафовутлар мавжуд.
- Кўчар мулк объектнинг нархи - бу аниқ амалга ошган олд-соти битимининг ҳақиқий пул миқдори. Исталган реал ёки қўзда тутилган битимдаги нарх мулк объект киймати билан боғлиқ бўлганлиги сабабли, қўпичча, бу атамалардан синонимлар сифатида фойдаланилади.
- Битимнинг нархи бозор кийматидан сезиларли даражада фарқ қилиши мумкин. Битимга тузатиш киритиш деб номланувчи, бу тафовут бир қатор сабабларга боғлиқ (масалан, аналотар сон, бозор мувозанати ва х.к.).
- Қиймат - бу мулкнинг пул эквиваленти.

- Кўчар мулк объектнинг бозор киймати - бу ракобатчилик шароитида, очик бозорда объект сотилиши мумкин бўлган энг аҳтимоли юқори пул миқдори. Бунда, назарда тутилишича:
- Битим томонларидан бири мулк объектнинг сотишга, изқинчиси сотиб олишга мажбур эмас;
- Томонлар битим предмети ҳақида аниқ маълумотларга эга ва ўз манфаатлари йўлида ҳаракат қиладилар;
- Баҳолаш объект очик бозорга оммавий оферта шаклида тақдим этилган;
- Битим нархи баҳолаш объект учун маълум мувофотни ифодалайди ва битимни тузишга ҳеч қайси томон мажбур қилинмаган;
- Мулк объект учун тўлов-пул шаклида амалга оширилади.
- Шу тариха аниқланган бозор киймати савдо предмети бўлиб ҳисобланади ва у кўтирилиши ҳам, тушиши ҳам мумкин.
- Нархлар сотувчи нархи ва реализация нархларига бўлинади.
- Сотувчи нархи - бу сотувчининг, битимни амалга ошириш орқали, оладиган пул маблаг.
- Истеъмолчи нархи - бу истеъмолчининг уйни сотиб олишга қилган барча ҳаракатларининг умумий йиғиндиси.
- Реализация нархи - бу истеъмолчининг сотувчига уй учун тўлаган пул миқдори.

4. Кўчар мулк ва уни баҳолаш хизматлари бозорлари

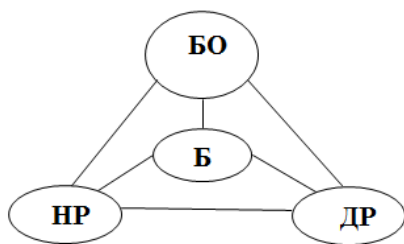
- Мулк бозори мазмунидаги умумий бозор мулкдор бўлиши давлат ва иқтисодий субъектларнинг максалии мулкни муносабатлари асосида товар сифатида намоён бўлган моддий ва номоддий бойликларга эга бўлиш ва уларни ишлаб чиқариш билан боғлиқ бўлиб, бундай бойликлар бозор қонуни ва инъонктураси асосида объект мумодала бўлади. Умуман олганда, бу бозор ва давлат иқтисодий субъектларнинг максалии наф ва манфаатлари сари етакловчи инъониятлари доирасида тартиблантирилган ҳаракатлари инъониятлари доирасида тартиблантирилган ҳаракатлари эвазига турли (ижобий ёки салбий) самара (фойда) даражасида объектис содир бўлувчи бозор товарлари, яъни фуқаролик ҳуқуқлари объектлари бўйича мулкни муносабатларининг нархий муҳити бўлиб, унда тарафларнинг нафий манфаатлари талаб ва таклиф асосида шаклланган объектис нархларда қондирилади.
- Бозорнинг мақсади - бозор иштирокчи (катнашчи)ларининг товарлар оқими билан боғлиқ эркин ракобатли ва транспарент муносабатларни амалга оширишлари учун объектис инъонктура, етарли, зарурий ва қулай шарт-шароитлар яратиш асосида мамлакат иқтисодий-иқтисодий ривожланишининг регулятив "барометри" роини бажаришидир.

- Бозорнинг *вазифаси* - бозорнинг ушбу максалии эришиши билан боғлиқ функцияларни самарали бажарилишини таъминлаш асосида бозор катнашчиларининг бозор муносабатлари жараёнида вужудга келувчи муаммоларни ҳал қилинишига қўмаклашиш иборат.
- Бозорнинг *қўшимча вазифалари*а қуйидагиларни киритиш мумкин:
- товар ишлаб чиқарувчиларнинг молия ва товар оқимларини оптималлаштириш, иқтисодий манфаатларини химоланишини таъминлаш;
- бозор катнашчиларининг иқобий имижини шакллантириш;
- бизнесни ривожлантириш ва қўшимча иш жойларини яратиш;
- жаҳон бозор тизимига интеграциялаштириш;
- сиёсий ва иқтисодий восита сифатида таъсир кўрсатиш;
- истеъмолчиларнинг ҳуқуқларини химоллаш ва мақсад манфаатларини таъминлаш.
- Шундай қилиб, юқорида айтилганларнинг барчаси умумий бозор (яъни, замонавий мулк бозори) тушунчасининг мазмуни ва хусусиятларини ифодалайди. Бунда умумий (миллий) бозорни турли белгилар асосида таснифлашиши ва тасифи тегишли мавжуд адабиётларда батафсил берилган бўлиб, уларни мустақил ўрганиш тавсия этилади. Зеро, бу бозорни мулк бозори сифатида унинг товари бўлиши фуқаролик ҳуқуқлари объектларининг мавжуд турлари мазмуни нуктаи назаридан қуйидагича таснифлаш мумкин:
- кўчмас мулклар бозори;
- кўчар мулклар бозори;
- мулкни комплекс сифатидаги фермалар бозори.

- Кўчар мулк бозорини тартибга солиш таъминчилари қўп ҳолларда мамлакатдаги сиёсий ва иқтисодий ҳолатга боғлиқ бўлиши мумкин, аммо шу билан бирга улар шаклланган жаҳон таърибасини ҳам инобатга олишлари керак. Юқорида келтирилган максалларга эришиш қуйидаги тартибга солиш таъминчиларини инобатга олишни назарда тутади.
- Тадбирларчи таъминлаш - турли хилдаги кўчар мулк объектлари (машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари ва бошқа объектлар) муносабатларини бошқаришга нисбатан махсус ёндашуларни қўлаш.
- Маълумотларчи таъминлаш - қарор қабул қилиш учун кўчар мулк бозорининг барча иштирокчилари ва объектлари ҳақида тўлиқ ва очик маълумотлардан фойдаланиш.
- Қоғуқчиловчи ошқоритиш - қонулар ва бошқа меърий ҳужжатлар лойиҳаларини оммавий мудокаа қилиш. Масалан, аҳолининг барча қатламларини қизиқтирувчи кўчар мулк объектлари ислотлари дастурининг мудокааси.
- Рақобатдорчилик - кўчар мулк бозорига хизматлар сифатини ошириш ва кийматини пасайтириш механизми сифатида.
- Тартибга солувчи орақлар орасида вақтларчи таъминлашчи - қонулар ишлаб чиқар ва уларни тадбиқ этиш битта шахсда мумкасалиги керак.
- Давлат ва муниципал мулк бўлган кўчар мулк объектлари тегишли регионлар аҳолисининг умумий эгаллиги ва фойдаланишида бўлади.
- Қону ҳужжатлари томонидан белгиланган қонлар ва тадбирларчи оддий ва муқаддасчилик, мулкдорларни химоллашнинг иншончилиги.
- Кўчар мулк бозорига тавақалчилик гуруҳи фуқаролари - воғта етмаганлар, аъза нафақахўрлар, ногиронлар ва ҳозирларни химоллаш бўйича қўшимча тадбирларчи бўлади.
- Кўчар мулк бозорини бошқариш вазиаларини давлат органлари ва профессионал иштирокчилар ўрнисида рақобат тартибда.

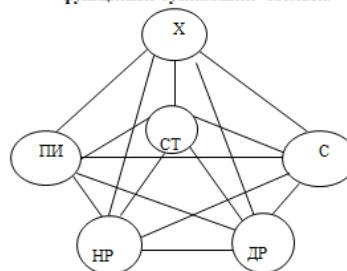
- Ушбу фикрнинг назарий изодини иқтисодий системология қончаларига асосланган ҳолда талқин қилиш мумкин. Зеро, иқтисодий системология КМБ ва КМҚБХБни ўзаро ва реал иқтисодиёт битим регулятив боғланган бир бутун яхлит иқтисодий тизим сифатида ифодалайди. Бу эса илмий нуқтан назардан ушбу бозорларда иқтисодиёт қонуни ва категориялари асосида мос равишда мулкнинг адолатли қийматига эришиш ва объектис нархини шакллантириш асосида улар эквивалентлигини таъминлаш мумкасалигини билдиради.¹ Бунда, бозор иқтисодиёти қонуни ва категориялари КМБ ва КМҚБХБда ҳам ҳукм суради. Ваҳоланки, бу бозорларнинг ҳар бири қиймат ва нархнинг табиатидаги фарқдан келиб чиқиб қулайлик даражаси турли хил таъсир этувчи омилилар шартинида уларни мувофиқлаштириш самарадорлиги даражасига боғлиқ бўлган ўз муҳитига - мос равишда, V-муҳити (инглизча value - қиймат), P-муҳити (инглизча price - нарх)га эга.
- Мулк, жумладан мулкни ҳуқуқлар, бир вақтнинг ўзида кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори ва кўчар мулк бозори объектис бўлганлиги билан, бу бозорлар тузилмавий ва мазмунан фарқланади

Кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (КМҚБХБ)нинг функционал-тузилмавий схемаси



Ушбу расмлати схемата: B - ҳолис баҳоловчи ташкилот (фирма); BO - баҳолаш объектис ва унинг эгаси; DP - турли мулкни баҳолаш фаолиятини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш)га вақолатли бўлган давлат мувофиқлаштирувчи органлари; NP - ўзини-ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат нотижорат ташкилотлари.

Кўчар мулк бозори ва унда нархини шакллантиришининг функционал-тузилмавий схемаси.



расмлати схемата олин бир-бири билан ушбу боғланган қуйидаги муқдордан иборат: кўчар мулк сотувчиси (С), кўчар мулк харидори (X), инфратузилмавий профессионал иштирокчи (ПИ), кўчар мулк савдосини таъминлаштирувчи савдо иштирокчи (СТ), бозор регулятори, яъни давлат регулятори (DP), ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат регулятив таъминловчи (NP). Бунда регуляторлар бир ақсда кўчар мулк бозорини мувофиқлаштирувчи таъминлаштириш асосида унинг бақардорлиги ва ҳафизчилигини таъминлайди. Нодавлат регулятор сифатида кўчар мулк бозори иштирокчиларининг ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат нотижорат ташкилотлари.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

6. Адолатли қиймат баҳоси мулквий муносабатларда қарор қабул қилинишиг интегралланган мезон сифатида

- Замонавий мулкни бошқариш, яратиш ва ривожлантиришга инвестицияларни жалб қилиш жараёни қиймат категорияси билан узвий боғлиқ. Бунда инвестицион бошқарув қарорларини қабул қилишда қиймат мулк мезон бўлиб ҳисоб қилинади. Ҳозирда асосан бозор қиймати, адолатли қиймат (АҚ), фундаментал қиймат каби категорияларни бошқарув амалиётида бош мезон сифатида қўллаш тартиби кўпайиб кетган.
 - Бошқариш ва инвестицион қарорлар қабул қилиш мақсадида баҳолашда интегралланган мезон сифатида адолатли қиймат кўрсаткичини аниқлаш тартибини қўллаш мумкин. Унга кўра, мулкнинг умумлашган адолатли қиймати ва қиймати қуйидагича аниқланади:
 - МҚКМБ теңдешликлари асосида баҳолаш амалиётида мавжуд бўлган учта ёндашув ёрдамида мулк ва унинг иккита аналогининг реал қиймати баҳоланади;
 - Маркетинг, техник ва фундаментал тахлил усуллари ёрдамида МБдаги мулк ва унинг иккита аналог бўйича объектив нарх аниқланади;
 - Геометрик модел ёрдамида учта вектор учун мулк реал қиймати ва объектив нархи бўйича геометрик модел асосида қийматлиқ даражалари баҳоланади;
 - Интегралланган мезон бўйича мулкнинг натижавий адолатли қиймати қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:
- $$NAQ = \alpha_{v1} V1 + \alpha_{v2} V2 + \alpha_{v3} V3$$
- Бунда: $V1, V2, V3$ – мос равишда 1-, 2- ва 3-векторлар бўйича адолатли қиймат баҳолари; – геометрик моделдаги учта вектор жойлашуви асосида аниқланган қийматлар бўйича ўртача вазнлаштирилган коэффициентлар.

- Адолатли қиймат кўрсаткичи компания реал қиймати, акциялари таркибидаги кўчар мулк ва унинг акциялари объектив нархидан юмшак шаклланади.
 - Кенг маънода реал қиймат компаниянинг реал ишлаб чиқариш жараёни натижасининг эквиваленти сифатида шаклланади. Бунда у нафақат инвестор(лиция)лар манфатини ифода қилади, балки реал бойлик яратилишига ва жамият фаровонлиги орттишига қўмақланади.
 - Компания акцияларининг объектив нархи – акциялар бозоринда ҳеч қимдан ҳеч қандай гўмон ҳосил қилинмаган даврий ва барқарор ютирбоқалар бўйича объектив талаб ва объектив таклиф асосида эркин (очик, шаффоф) шаклланиган акциялар нархи.
 - Баҳолашнинг мавжуд методологияси асосида компания реал қиймати баҳоланади;
 - Акциялар ривожланган бозоринда шаклланиган юмшак акцияларнинг объектив нархлари аниқланади;
 - 2Д ва ёки 3Д моделлар ёрдамида компания адолатли қийматини аниқлаш.
 - Бунда моливий бошқарув сиёсати (жумпалан, модели) бир қатро омили (кўрсаткич)ларга боғлиқ ҳолда қурилади ва амалга оширилади.
 - Ушбу кўрсаткичларни булагларига ҳисоби назарияси нуктаи назаридан уларни балансининг актив ёки пассив қисмига тегишли эканлигига қараб икки гуруҳга ажратиш мумкин. Яъни, компания акциялари ва пассивларини мос равишда икки гуруҳ кўрсаткичларига ажратиш бошқарув сиёсатини амалга ошириш мумкин. Бунда гуруҳларини мос равишда КАБК (юмшак акцияларнинг бошқариш сиёсатини ифодаловчи кўрсаткичлар), КПБК (юмшак пассивларини бошқариш сиёсатини ифодаловчи кўрсаткичлар) кўрсаткичлар, деб белгилаб олиш мумкин. Демак, моливий бошқаруving умумий сиёсатини КМБС қуйидаги функция билан ифодаланади:
- $$KMBC = \phi (КАБК, КПБК) \quad 1.6.1$$

2. Мавзу: Кўчар мулк таснифи, тавсифи ва хусусиятлари

РЕЖА:

- Кўчар мулк (машина ва транспортлар) таснифи ва тавсифи.
- Кўчар мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний (физик), функционал, иқтисодий, юридик, экологик параметрлари.
- Кўчар мулк объектларининг хусусиятлари.
- Кўчар мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).

Халқаро шартли «шакллантирилган» таснифлашга мувофиқ, барча енгил автомобилларни ўлчамига боғлиқ равишда лотин алифбосининг биринчи харфлари бўйича 6 тонфага ажратиш қабул қилинган.

Булар *A, B, C, D, E* ва *F*

A тонфа – узунлиги 3,6 метргача, эни 1,6 метргача бўлган автомобиллар. Бунга зич шаҳар шароити учун мўлжалланган «энг кичик» автомобиллар кирди.

Кузов тури – одатда 3 эшикли, камдан-кам ҳолларда 5 эшикли ҳетчбек. Тежамли лектин атиги икки одам ва учта катта бўлмаган багаж учун қўлай. Ўзига хос вакиллари – Daewoo, Ford Ka, Renault Twingo, Peugeot 106, Kia Picanto.

B тонфа – узунлиги 3,9 метргача, эни 1,7 метргача бўлади. Одатда 5-6 кишилик ўринга эга, «Ҳақиқий шаҳарбой» ҳисобланувчи Европада оммавийлашган кам габаритли машиналар тонфаси. Сезиларли қисми ҳетчбек кузови ва олд узатмаси билан фарқланади. Ўзига хос вакиллари – Volkswagen Polo Classic, Seat Ibiza i Cordoba, Ford Fusion, Fiat Punto, Opel Corsa, Peugeot 206.

E тонфа – узунлиги 4,6 метрдан зиёд бўлган автомобиллар. Олий ўрта ёки бизнес тонфа. E тонфали автомобиллар юқори даражада қўлайликларга эгадиги, салобатли ўлчамлари ва албатта юқори нархи билан ажралиб туради. Ўзига хос вакиллари – Audi A6, BMW 5-й сери, E-тонфали Mercedes-Benz, Opel Omega, Toyota Camry.

F тонфа – узунлиги 5 метрдан узун бўлган автомобиллар. Одатда «Люкс» ёки намунавий деб аталадиган қўлай, эсклюзив, кучли автомобиллар. Ўзига хос вакиллари – Rolls-Royce, Jaguar XJ8, S-тонфали Mercedes-Benz, BMW 7-й сери.

C тонфа – узунлиги 4,3 метргача, эни 1,7-1,8 метргача бўлган, 7-8 кишилик ва кўпроқ ўринлардан иборат бўлган «Golf-toifa» ёки «энг паст ўртча» автомобиллар. Европада анча оммавийлашган (тахминан 30%). Ўн йилликлар давомида бу тонфа бўйича энг модалаги автомобилларни ишлаб чиқарувчи Volkswagen Golf эди. Ўзига хос вакиллари – VW Golf iBora, Ford Escort iFocus, Audi A3, Mercedes-Benz A-klassa, Opel Astra, Peugeot 307, Honda Civic, Hyundai Accent, Toyota Corolla.

D тонфа – узунлиги 4,6 метргача бўлган автомобиллар. Ўрта ёки «ўлақонли ўрта» тонфа. Маскур тонфа автомобиллари ҳетчбеклар ва седанлар, кўпчилик ҳисоблашча ва ҳақиқатда ҳам сизими бўйича ҳам, ўзининг истеъмол сифатларига кўра ҳам оптимал транспорт воситаси саналади. Ўзига хос вакиллари – Audi A4, Opel Vectra, VW Passat, Ford Mondeo, Mercedes-Benz S-klassa, BMW 3-й сери, Peugeot 406.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Кузов тури бўйича автомобиллар таснифи

Бир ситимли – пассажирлик бўлмаси, двигателлар ва багаж бўлмалари яхлит бирлаштирилган кузов.

Икки ситимли – икки бўлмадан иборат кузов: бири двигателлар ёки багаж учун, иккинчиси пассажирлар ёки багажни (двигательни) жойлаштириш учун.

Уч ситимли – уч бўлмадан иборат кузов: бири двигатель учун, иккинчиси пассажирларни жойлаштириш учун ва учинчиси багаж учун. Иккинчиси, яъни салон – кузовнинг пассажирлар учун бўлмаси ҳисобланади.

Кузовларнинг энг биринчи пайдо бўлган тури бу кабрио (fr. "cabriolet") – дастлаб енгил, икки ғилдиракли битти от қўшилган экипаж. 1930 йиллардан бошлаб бўлса усти йиғиштирилган ("convertible") сайр учун мўлжалланган очик кузовлар пайдо бўла бошлади.

Купе (coupe) (fr. "couper") – икки ён томонида эшиклари бор, икки ёки уч ситимли, спортга хос турдаги ёпиқ кузов. Атама «икки эшикли седан»га аяча яқин, лекин тўлиқ муқобил эмас. Бундай тур спорт машиналарига хос – жалап, динамик кўринишли. Уч эшикли хетчбекдан фаркли равишда, ўз навбатида, купеда салон юкхондан ажратилган. Купе учун асосийси хашаматли кўриниш ва минши жараёндаги завк-шавқдир.

Кроссовер. "Crossover" атамаси моҳиятида турлар кесинмаси ёки «мутацияси» ётади. Масалан: 6 ўринли универсални 4 ўринли седанга айлантирувчи ўзгартирилган кузов. Лекин, кўпинча бу тушунча кўп функционалли автомобиллар билан боғланади. Унинг вакиллари сирасига Audi SteppenWolf, Volvo CrossCountry, Porsche Cayenne, Nissan Murano, Lexus RXLX, Infiniti FX, Cadillac SRX ва бошқаларни киритиш мумкин.

Лимузин. (nem., limousine) – биринчи ва қолган ўриндиклар ўртаси тўсиқли яъни кўтарма ойнали намунавий автомобиль. Бирок Германияда тарихан "limuzin" деганда кўпинча "седан" кузов тури тушунилади. Чунки, седанлар пайдо бўлганда уларни бошидан ўз-ўзини бошқарадиган лимузин деб аташган.

Пикап – инпизчадан таржима қилинганда термок деган маънони аниглади. Пикап кузов тури очик платформали юк ва пассажир автомобиллариникига хос. Унинг кабинаси бир ўриндикли ҳам кўп ўриндикли ҳам бўлиши мумкин.

Родстер (roadster) – кузови ярим спорт турдаги икки ўриндикли очик автомобилларникидек бўлиб, бунда баъзида орқасида болалал ўриндикли ҳам бор бўлади. Томи ўриндик бўлмасига ёки юкхона томон йиғилади. Моделлар рангбаранглиги туфайли атама «кабрио» ва "convertible" билан кучли тарзда кесилиши. Баъзан уларни ажратиш кийин. Бунинг устига хозирда кўплаб моделлар «родстер»ларнинг олдинги маъносидан аяча четлашиб кетган. Масалан Mercedes-Benz фирмаси кабриоларни родстерлардан шуниси билан фарқлайдики, кабриоларнинг томи юмшоқ, родстерларнинг томи эса каттик буқламали бўлади.

Седан. «Стандарт уч ситимли» ён томонларида тўртта эшиги жойлашган энг кўп тарқалган кузов тури. Жуда кам ҳолларда олти эшикли ҳам бўлади. Багаж бўлмаси салондан тузимавий жиҳатдан ажратилган. Седан лимузиндан сўнг энг қулай ва обрўли автомобиль ҳисобланади.

Универсал. Пассажир салони ва орқа, деярли вертикал эшикли юк бўлмаси умумий том остига бирлаштирилган. Универсал юк ва пассажир автомобиллари тоифасига киритилади. Одатда, классик универсалларда хайдовчиникдан ташқари барча ўриндикларни йиғиштириш имконияти мавжуд бўлади.

Фастбек. Автомобиль кузови икки ёки тўрт эшикли ва орқага жуда майин оғдириладиган томга эга бўлади. Юкхона салондан ажратилган.

Хетчбек – инглиз тилидан таржима қилинганда hatch-back – "орқа туйнук" деган маънони аниглади. Уч ёки беш эшикли қулай авто. Эшикларидан бири орқа эшик ҳисобланади. Моҳиятан, бу юкхона бўлмаси томини ҳисобга олган ҳолда тоқ сонли эшикли седан ва универсал ўртасидаги машина. Яъни, бу машина ҳали универсал эмас, лекин энди седан ҳам эмас бўлган автомобиль.

Ўўлтанлама, SUV. (off-road; Sport utility vehicle) – кучли йўл йориткичларига эга, турли йўлларда ҳам юқори юра олиш хусусиятига эга автомобиль. Аксарият ҳолларда тўлиқ узатма билан жиҳозланган (4WD). Одатда кузов орқа эшикли бўлади. Баъзан бундай автомобиллар «жип» деб ҳам аталади. Аслида эса бу АҚШ қўшини учун узок вақтлар ишлаб чиқарилган Америка автомобили марказининг номи «Jeep» ҳисобланади.

Юк ташувчи транспорт воситалари таснифи қуйидаги кўринишга эга бўлади:

Кузов тури бўйича:
 Ешик тури: контейнер, модирланган рефрижератор (изотермик кузов), изотермик фургон, микроавтобус.
 Очик тури: боргли, самосвал, контейнер майдон, кран, автотранспортёр, цистерна, ёғоч ташувчи, эгар шатаклар, гуруллар бўйича:
 1-гурух. Боргли юк автомобилли, яъни умумий мўлжалланган фургон автомобиллар.
 2-гурух. Йитисослаштирилган юк автомобиллилар. Булар: самосваллар, фургонлар, рефрижераторлар, контейнер ташувчилар, ярим тиркамали эгар шатаклар.
 3-гурух. Шаргли яъни цистерна автомобиллар.

Ўўлар миқдорига кўра: икки ўўли, уч ўўли, тўрт ўўли, беш ўўли ва ундан катта.
 Ўўка тушидан оғирлик бўйича:
 Ўўка орқилган юк 5 тоннагача.
 Ўўка орқилган юк 5 тоннадан 10 тоннагача.
 Ғилдирак формуласи бўйича: 4x2, 4x4, 6x4, 6x6 ғилдиракли юк автомобиллари.
 Тармағи бўйича: Бир ишиллик транспорт воситаси, тармағида автопоелди бор юк автомобилли – тиркамали автомобиль ва ярим тиркамали автомобиль.
 Двигатель тури бўйича: бензинли ва дизели.
 Юк кўтариш қобилияти бўйича:

1. кичик юк автомобилли;
2. йўлча юк автомобилли;
3. катта юк автомобилли;
4. 1,5 тоннадан 16 тоннагача юк кўтарадиган юк автомобилли;
5. 16 тоннадан юқори бўлган оғирликдаги юқини кўтара оладиган юк автомобилли.



2.2.1 - расм. Кўчар мулк объектларининг моҳиятига кўра тавсифи.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ



2.2.2-расм. Кўчар мулк объектларининг уч кўрсаткичлари бirligi.

Кўчар мулк объектлари ҳаёт циклининг босқичлари қўйилганча номланиши: *лойиҳа олд-лойиҳалаш-тайёрлаш-эксплуатация-музамалаш.*

Лойиҳа олд (бошланғич) босқич ўз ичига қўйилганларни олади: кўчар мулк бозорини таҳлил қилиш, кўчар мулк объектини танлаш, лойиҳа стратегиясини шакллантириш, инвестициявий таҳлил, бошланғич-руҳсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш, инвестициявий кредит ресурсларни жалб қилиш.

Лойиҳа олд босқичи ўз ичига қўйилганларни олади: молиявий слемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-конструкторлик гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.

Тайёрлаш босқичи тайёрловчиликни ташкил, тайёрлаш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда тайёрлаш сифатини, харажатлар сметасини ва бошқа талабларни назорат қилишни ўз ичига олади. Бу босқичда қурилган объектни кўчар мулк бозори сегментининг ҳаёти давомидаги мантиқи билан асосланган талабларига кай даражада мос келиши ҳақида реал далиллар пайдо бўлади. Бу босқичда потенциал истеъмолчилар капитал қўйималари улушини ошириш масалалари ўз ичига олади, чунки таълим ва фойла ҳажмининг ўсиши бозор томонидан фаолиятни яши қабул қилинганлигидан далолат беради.

Эксплуатация қилиш босқичи объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда tutadi. Кўчар мулк объектларни эксплуатация босқичи тизимида кўп қиррали функция бўлиб, қўйилган ифтишларни ўз ичига олади: машина, асбоб-ускуналар эксплуатацияси, моддий ҳисоб, ёнгини қарши ва ҳавфсизлик техникаси, коммуникациялар бошқаруви, чизмалар утилизацияси ва қайта ишловчи, қўчар, ўғаришлар ва қайта ишлашлар, авария ҳолатларни барқарор қилиш, эксплуатация ва жорий таъмирлашни ташкиллаш, жиҳозлаш ва объектни қўриқлаш.

3. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинган омиллар ва рисклар

РЕЖА:

1. Кўчар мулк қийматига таъсир этувчи омиллар таснифи ва тавсифи.

2. Кўчар мулкнинг ҳаётини тарихи ва undagi ўзгаришлар таъсири.

3. Кўчар мулк бозори ва undagi ўзгаришлар.

4. Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинган рисклар.

1. Кўчар мулк қийматига таъсир этувчи омиллар таснифи ва тавсифи

- Кўчар мулкнинг бозор қийматини аниқлашда баҳолаш жараёнининг турли босқичларида вуқулга келадиган ийбатга таъсир этувчи омиллар мавжуд. Нархга таъсир этувчи барча омилларни субъектив ва объектив омилларга бўлишимиз мумкин.
- Субъектив омилларга битим тизим вақтидаги харидор, сотувчи ва воситачи шахсларнинг ҳулқ-атвори, кайфияти, ҳалоллиги, темперамент, шахсий ўинга хос хусусиятлари ва бошқа психологик омиллар кирари.
- Объектив омиллар ўз ичига асосан иқтисодий омилларни олиб, улар маълум битимни тузишда мулкнинг ўртача қийматини аниқлашга ёрдам беради. Иқтисодий омиллар ҳам ўз навбатида макрoиктисодий ва микроиктисодий омилларга бўлинади.
- Макрoиктисодий омилларга солиқлар, ушланмалар, инфляция даражаси, доллар курси, меҳнатга ҳақ тўлаш даражаси ва ҳолати, ишсизлик даражаси, сиссий, ҳуқуқий ва иқтисодий риск даражалари ва бошқалар мисол бўла олади.
- Микроиктисодий омилларга эса бирор бир мулкнинг маълум жиҳатлари ва унинг сотиш, сотиб олиш ва ҳуқуқий жиҳатларини тавсифловчи омиллар кирари. Хусусан, микроиктисодий омилларга унинг техник таъмирлашуви, ишончилиги ва сифатлиги, жисмоний ва маънавий эскириш даражаси, ишлаб чиқарувчи бренд ва бошқаларни мисол қилишимиз мумкин.

- Кўчар мулкнинг қийматини баҳолашни белгилаб берувчи асосий иқтисодий омиллар қўйилганлардан иборат:
- талаб;
- баҳоланаётган кўчар мулкнинг ҳоирги ва бўлажак фойдаси;
- ана шундай кўчар мулкни барпо этиш харажатлари;
- ана шундай кўчар мулкка бўлган талаб ва тақолифнинг ўзаро нисбати;
- кўчар мулкдан даромадлар олиш хатар;
- кўчар мулкни назорат қилиш даражаси ва унинг ликвидлик даражаси.
- Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолашда энг асосий омил бу уларнинг эскириш даражасидир. Чунки улар тез янгиланади, эскириш даражаси ҳам интенсив равишда ҳисобланиши мумкин. Бу ерда юқорида таъкилангандек, баҳоловчи машина ва асбоб-ускуналарнинг техник ва маънавий эскиришини тўғри ҳисоб-китоб қилиши учун зарур техник билимларга эки эксперт ёрдамига таянади.
- Кўчар мулк қийматини баҳолашда номоддий активлар ҳам инобатга олинishi мумкин. Жумладан, унинг товар белгиси, ишлаб чиқарувчиси, ноу-ҳау ва бошқалар.
- Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолашда тармоқ омиллари ҳам муҳим рол ўйнайди. Уларга ишлаб чиқариш ва операцион теҳнология, ишлаб чиқариш ташкилоти, ишлаб чиқариш серияси, қўланган материал, ҳам-ашёлар, ишлаб чиқаришда қўланган стандартлар ва техник талаблар, юрқонлар ўртасидаги алоқалар ва бошқа омилларни мисол қилишимиз мумкин.

- Иқтисодий омиллар ҳам кўчар мулк қийматига ўз таъсирини ўтказмай қолмайди. Улар асосан аҳолининг хусусиятлари билан намoён этилган. Жумладан, ҳудуд бўйича аҳоли сони, оилалардаги болаларнинг ўртача сони, аҳолининг ёш гуруҳлари бўйича тақсимланиши ва ҳ.к.лар кирари. Буларнинг барчаси мол-мулкка бўлган потенциал талаб ва унинг таркибидан далолат беради.
- Кўчар мулкни баҳолаётганимизда унинг ҳаётини тарихини ҳам ўрганишимиз лозим. Бунда мулкни бир неча ҳаётини босқичлари лойиҳалаш, тайёрлаш, сотиш, эксплуатация ва утилизациясини ўрганиб чиқиш талаб этилади. Хар бир ҳаётини босқичда даромад, харажатлар ва пул оқимлари баҳоланади ва таҳлил қилинади.
- Мулкнинг ҳаётини босқичларини ўрганиш бизга баъзи амалий муаммоларни барқарор этишга ёрдам беради. Хусусан, мулкнинг самарали ишлашини баҳолаш, фойдаланиш муддатини башорат қилиш, эскириш даражасини баҳолаш ва бошқалар.
- Машина, транспорт ва асбоб-ускуналар – бу ҳам жисмоний шахсларга ҳам юридик шахсларга тегишли бўлиши мумкин бўлган мулк ҳисобланади. Баҳолаш амалиётида эса кўп ҳолларда юридик шахсларга тегишли бўлган кўчар мулк объектларини учратиш мумкин.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- Корхонадаги кўчар мулк таркибига турли машина, асбоб-ускуналар, транспорт воситалари, алоқа воситалари, мебель, техника, механизмлар, инструментлар кирadi. Уларнинг баъзи бирири давлат рўйхатидан ўтиши талаб этилади. Портларда ишлатилмаган ускуналар, қозон (котёл), энергетик ускуналар техник таштирувда туриши лозимлиги туфайли давлат рўйхатидан ўтказилади.
- Кўчар мулклар янги фазолигида, ишлаб чиқаришда иштирок этганлиги учун асосий воситалар таркибига киритилади. Уларнинг ҳисобини олиш учун аса инвентар картончалардан фойдаланилади. Хар бир асосий воситанинг ўз инвентар рақами белгиланган бўлиб, ушбу белги хар бир мулкда алоҳида махсус рақам билан белгилаб қўйилиб, бухгалтер томонидан қоритилади.
- Инвентар объектларига куйидагилар кирadi:
 - Ўтказилган (туғручи) мосламалар – бино ёки қурилманинг асосий қисмини ташкил этмаган мустақил мосламалар;
 - куч машиналари ва ускуналари – хар бир куч машинаси, ўзига тегишли бўлган барча мосламалари ва асбоблари билан бирга;
 - иш машиналари ва ишлаб чиқариш ускуналари – хар бир дастгоҳ, аппарат, таркибига кирувчи мосламалар, ўлчов асбоблари, қурилмалари ва объектнинг монтаж қилинган фундаменти;
 - транспорт воситалари бўйича – транспорт воситаларининг хар бир объекти, ўзига тегишли бўлган барча мосламалари билан бирга.

- Баҳолаш объектларини классификациялаш усуллари:
 - а) асосий воситалар бўйича – ишлаб чиқариш ёки ишлаб чиқаришда қатнашмайдиган, қорхонанинг қайси бўлимига қиритилишига мувофиқ. Баҳолашнинг бу усули қорхонанинг алоҳида бўлимларини баҳолашда қўлай;
 - б) объектларини ишлаб чиқариш цикли бўйича:
 - яқинда қалтирилган, ўрнатилмаётган ва эксплуатацияга тайёрланмаётган объектлар;
 - эксплуатацияда бўлган (туётган);
 - вақтинчалик эксплуатацияда бўлмаган, капитал тамирлашда, реконструкция ва модернизацияда бўлган; заҳиралаги;
 - сотили ёки бошқа жойга ўтказилиш учун тайёрланмаётган;
 - эксплуатациядан чиқарилган ва утилизация бўлмаган;
 - в) аҳолилик ҳудуди бўйича:
 - қорхонанинг ҳусусий маънавларига тегишли бўлган;
 - ўлчовси, вақтинчалик ишлатишга олинган;
 - ижарага олинган;
 - шахсий ва ижарага берилган;
 - г) машина ва ускуналар олинми ёки ишлаб чиқариш цикли бўйича:
 - шу маънакатинг ўзидан ишлаб чиқарилган (янги ҳолатда);
 - қалтирилган (ишпор, янги ҳолатда);
 - ўзидан ишлаб чиқарилган (ишлатилган);
 - қалтирилган (ишпор, ишлатилган);
 - ўз кучи билан тайёрланган;
 - д) ишлатилиш даражаси бўйича:
 - уйғун;
 - қисқисқич;
 - иттисослаштирилган;
 - махсус.

- Бухгалтериядаги хар бир инвентар объект стандарт шаклдаги қоритилидан инвентар карточка орқали қоритилади ва унда бир қанча маълумотлар акс этирилган бўлади. Жумладан, фойдали ишлатилиш муддати, амортизация ҳисоблаш шакли, жойлашган жойи, техник ҳусусиятлари. Шу каби маълумотлар орқали машина, асбоб-ускуналарнинг, келиб тушиш ва сотилиши, амортизация ҳисоби, жисмоний эскириши ҳақидаги маълумотларни умумлаштирган ҳолда уларнинг ҳаётий тарихи ҳақида маълумотга эга бўламиз. Бу ерда асосий омил сифатида унинг жисмоний ва маънавий эскириши ҳисобланади.
- Амортизацияни ҳисоблашда бир неча усуллар: тўғри чиқикли усул; жадаллашган усул (кумулятив, йиллар йингидиси) орқали ҳисобланади. Бу усулларни қўллашда мулкнинг маънавий эскириши катта рол ўйнайди. Чунки, ҳозирда ишлаб чиқаришда ишлатилаётган машина, асбоб-ускуналар тез-тез алмашиб, замонга қараб мослашмоқда. Уларни замонавийлари билан алмаштириш учун аввалгиларини тезлик билан амортизация ҳисоблаб, асосий воситалар таркибидан чиқариш талаб этилади.

- Маълум объектнинг битим нархи аниқланаётганда унга бир неча тузатишлар киритилиш орқали ақуний нархи аниқланади. Улар қуйидагилар:
 - Сон ва сифатдаги харажатларга тузатиш киритиш;
 - Транспорт хизмати, битимни амалга оширишдаги, солиқ ва бошқа мажбурий йиғимларга тузатиш киритиш;
 - Нарх ўзгариш динамикасига қараб тузатиш киритиш (3 ойдан қўп бўлган муддатда);
 - Битим ва тақлиф нархига яна бошқа нархга таъсир этувчи омиллар орқали тузатишлар киритилиши мумкин.
- Баҳолаётган объектнинг баҳолаш санасидаги жамғарилган эскириши унинг жисмоний ҳолати (жисмоний эскириш), бозор замонавий талабларига мослиги (функционал эскириш), ташки омиллар таъсирда қийматнинг ўзгариши (ташки итисосий эскириш) орқали аниқланади. Жамғарилган эскириш қиймати 100 % дан қўп бўлиши мумкин эмас.
- Жамғарилган эскириш формуларда, тиклаш қийматининг маълум улусида ёки пул бирлигида ифодаланиши мумкин.
- Жамғарилган эскириш қуйидаги формула орқали ҳисобланади:
 - бу ерда:
 - жамғарилган эскириш коэффициенти;
 - жисмоний эскириш коэффициенти;
 - функционал эскириш коэффициенти;
 - ташки эскириш коэффициенти.

Кўчар мулкнинг ҳаётий тарихи ва ундаги ўзгаришлар таъсири

- Кўчар мулк объектларининг жисмоний объект сифатидаги ҳаётий дивозийлиги - бу кўчар мулк объектларининг лойиҳага мувофиқ, шакллантирилишдан то тузатишга (утилизация қилинганга) қадар мажбу бўлиш зарариётининг келиб чиқиши.
- Кўчар мулк объектлари ҳаёт давомида босқичлари қуйидагича қолганда: лойиҳа олд-лойданлаш-тайёрлавиши-эксплуатация-тузатилиши.
- Лойиҳа олд- (бошқаму) форма ўз ичига қўйиладиган олд: кўчар мулк бозорини тақли қилиш, кўчар мулк объектни таъин, лойиҳа сарфларини шакллантириш, инвестициявий таъин, бошқаму-қўлга берувчи ҳужжатлари расмийлаштириш, инвестициявий қўлға ресурсларни жалб қилиш.
- Лойиҳа олд- бошқаму форма ўз ичига қўйиладиган олд: мавжвий сўмави ишлаб чиқик, мавжлаштиришни тақли қилиш, мавжвий-қўлға берувчи ҳужжатлари тақли қилиш, лойиҳа таъин бошқаму.
- Қўриқиб турибди, биринчи нисби босқич даромад қалтирмайди, чунки улар асосий харажарга эга. Бу дивозининг асосий вазиқларга-мажбу босқичлар модда дивозийлигини йиқитириш кўчар мулк объектларининг итисос сифатини ошириш ва энг асосий-кўчар мулк объектлари ҳаёт дивозийлигининг барча босқичларида эксплуатация қилиш харажатларини шови қалтириши.
- Таъинлаш, бошқаму турарчилиги таъин, тайёрлаш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда тайёрлаш сифатини, харажатлар сўмавини ва бошқа харажатларни назорат қилиш ўз ичига олади. Бу босқичда тайёрлаётган объектнинг кўчар мулк босқич сифатининг ҳаёт дивозийлигини маънафи билан асосланган таъинларга қай тартиқда мос келиши ҳақида реал далиллар пайдо бўлади. Бу босқичда потенциал истеъмолчилар қилиб қўйилган ушунинг ошириш масаллари ўз ёқини топади, чунки таъин ва фойда ҳажмининг ўсиши бозор томонидан фазолиги янги қабул қилинганга қадар далоли беради.
- Кўчар мулк объектнинг эксплуатация қилиш, бошқаму объектнинг эксплуатация қилиш учунга элизи қилиш ва таъинлаштириш назарда тулади. Кўчар мулк объектнинг эксплуатация босқичи таъинида қўп қиррали функция бўлиб, қуйидаги объектларни ўз ичига олади: машина ва ускуналар, эксплуатация, моддий қўсб, янгида қилиш ва ҳаволиқ таъиниқс қолмақлаштириш босқичлари, чиқариш утилизацияси ва қайта ишлаш кўчилари, ўзгаришлар ва қайта тайёрлашлар, авария ҳолатларни бартараф қилиш, эксплуатация ва жойи таъинлаштириш таъиниқс, жидолиш ва объектнинг қиррали.

- Кўчар мулк объектнинг эксплуатацияси жараёнида қўп қиррали пайтларда ҳам авария ҳолатлари келиб чиқуши мумкин, негаки ҳеч қим ёнгиндан, сув босилишдан ва бошқа нохушликлар рўй беришидан ёки фор-мажор ҳолатлари (сув тошқини, ер силқиниши ва ҳ.к.) дан кафолатланмаган. Машина ва ускуналарда рўй берган авария ҳолатларини бартараф қилиш бўйича ишларни режалаштиришнинг ягона шакли мавжуд эмас; хар бир аниқ ҳодисада у ёки бу объект учун маълум ходим тайинланади ва у амалга оширилиши керак бўлган ишлар режасини ва йўриқномани ишлаб чиқилади.
- Машина ва ускуналар техник носозликлари оқибатларини бартараф этишда қуйидагиларга рияоя қилиш лозим:
 - барча метал қонструкцияларни қилиб кетиш орқали носоз ҳолга келганини текшириш;
 - ёнувчан буюмлар етказган зарарларни аниқлаш;
 - намланмиш ва емирлиш тат-сирга мойил бўлган барча машина ва ускуналарни ҳамда кўчар мулк объектнинг бошқа тизимларини қўздан кечтириш;
 - электр ўтказич ва бошқа ўтказичларда носозликлар (максимал қучлаштиш) мавжудлигини текшириш, итисос ускуналарини текшириш;
 - тизимларда могор ва бошқа зарарли моддалар пайдо бўлган ҳолатда уларни тозалаш ва ҳ.к.

- **Хизмат кўрсатиши ва таъмирлаши.** Амалиётда кузатишшывча, кўтчилик кўчар мулк объекти мулкдорлари машина ва ускуналардан фойдаланишни ташкил этиш, ҳамда таъмирлашга етарлича маблағ ажратмайдишлар. Бунинг сабаблари кўп, масалан доимо вақтинчалик амалга ошириладиган мақсадларга диққатнинг қаратиш ва бундай муносабатлар натижада юзага келган оқибатини тўғри баҳоламаслик ва натижада унинг оқибатларни тўғрилаш учун кетадиган ҳаражатлар деярли ҳар доим хизмат кўрсатиши ва таъмирлаш ишлари қийматицдан юқори бўлиши.
- **Хизмат кўрсатиши** - бу кўчар мулк объеклари эксплуатациясининг меъёрий муддатини таъминлаш учун бажариладиган ишлар мажмидан ташкил топади. Улар объект қийматининг ўсишига олиб келмайди, аммо алоҳида қисмларнинг ишдан чиқиши ёки нураши (эскириши)нинг олдини олади. Хизмат кўрсатиш мақсадларидан бири – (ресурслар тўла емврилиши оқибатида) носозликлар рўй беришидан олдинроқ огоҳлантириш.
- **Таъмирлаши** – бу кўчар мулк объектининг бузилиши ёки эскиришени қайта тиклаш ва қамчиликларни бартараф этиш орқали машина ва ускуналарни одатий фойдаланиш ҳолатга келтириш ишларидир. Таъмирлашнинг мақсади-жисмоний қайта тиклашдир.

- **Объектни тугатиши босқичи** - бу объект билан боғлиқ бошланғич ва кейинчалик ҳосил қилинган функцияларини бутунлай йўқ қилишдир, яъни уни бузиб ташлаш ёки тамомила янгидан шакллантириш учун шароит яратишдир. Кўчар мулк объекти ҳаёти давомийлигининг бу босқичида уни тугатишга сезиларли ҳаражатлар талаб қилинади. Бу ҳаражатлар кўчар мулк объектига эгалик қилишнинг хотимаси бўлиб ҳисобланади. Агар кўчар мулк объекти тамомила янги шаклга ўтаётган бўлса, у ҳолда ўзгартиришга сарфланадиган ҳаражатлар янги функцияга қаратилган эгалик ҳаражатларига тегишли бўлади.



Кўчар мулк бозори ва ундаги ўзгаришлар

- **Машина, ускуналар ва транспорт воситалари бу** – кўчмас мулкга тегишли бўлмаган мулкчиликнинг молдий объектларидир. Улар маълум бир функцияни бажарувчи ва алоҳида объект ёки бирор бир тизим қисмига тегишли ҳаракатдаги мулк ҳисобланади.
- **Транспорт воситаси бу** – одамларни, юкларни ва унга ўрнатилган қурилмаларни ташувчи мослама.
- **Кўчар мулк бозори дегенде,** машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситалари амалдаги соҳаси тушунилади, унда олди-сотли жаръени билан боғлиқ муносабатлар юзага келади ва амалга оширилади. Ушбу бозор маълум бир механизмлар тўплами бўлиб, улар ёрдамида мулкка бўлган ҳуқуқ ва у билан боғлиқ манфаатлар бир шахсдан бошқа шахсга ўтди, нархлар белгиланади ва мулкдан фойдаланишнинг турли рақобатлашувчи вариантлари ўртасида кенглик тақсимланади.
- Сотиладиган ва харид қилинадиган объектларига қараб кўчар мулк бозори бирламчи ва иккитламчи бозорларга бўлинади.
- **Бирламчи бозор** – кўчар мулк товар сифатида биринчи бор бозорга тўшалган иктисодий ваъият.
- **Иккитламчи бозор** - кўчар мулкнинг илгари истеъмолда бўлган ва маълум бир мулкдорга - жисмоний ёки юридик шахсга тегишли бўлган товар сифатида бозорга тақдим этилиши.

Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинадиган рисклар

- Кўчар мулк бозорининг ўзига хос хусусиятларидан бири унда нисбатан юқори даражадаги рискнинг мажудлиги ҳисобланади.
 - Риск - бу даромадлар олишнинг ёки олмастикнинг ноаниқлигидир. Қутилаётган риск даражаси инвестицион капиталдаги даромадлар ставкасида ҳисобга олинади: қутилаётган риск даражаси қанча юқори бўлса, инвестицион капиталга талаб этилаётган даромад ставкаси шунча юқори бўлиши керак. Умумий қўринишда инвестицион капиталга даромадлилик даражасини қўйидаги формула бўйича ҳисоблаш мумкин:
- $$R_1 = R_i + \text{риск учун тўлов}$$
- ;
 - ;
 - Талаб этилаётган даромадлилик ставкасини аниқлашнинг мажур ёндашуви кўчар мулкка қилинадиган инвестиция учун ҳам, ҳамда анъанавий молиявий активларга қилинадиган инвестиция учун ҳам умумий ҳисобланади. Риск учун тўловни ҳисоблаш асоси бўлиб макро даражадаги бошқарилмайдиган рискни ёки тармоқ рискни акс эттирадиган тизимли рискни аниқлаш ҳисобланади.



- Кўчар мулкка инвестиция қилишда бошқарилмайдиган риск манбалари қуйидагилар ҳисобланади:
- Кўчар мулкнинг паст даражадаги ликвидлиги;
- Кўчар мулк билан бўладиган битимларни мувофиқлаштирувчи қонунчиликдаги ноаниқликлар;
- Солиқка тортишдаги ноаниқликлар;
- Кўчар мулк ва капитал бозоридаги рақобат;
- Кўчар мулкнинг ҳаётий цикли;
- Демографик аъаналар;
- Ишбилармонлик муҳитининг давомийлиги;
- Бандлик ва аҳоли тўловга қобилиятини ўзгариши аъаналари ва х.к.
- Рискни бошқаришга қуйидаги микрофакторлар кирди:
- Ижара шартномасининг шарт-шароити;
- Операцион ва молиявий левеаж даражаси;
- Инвестицион капитал таркиби ва унинг қиймати;
- Муайян турдаги кўчар мулк бозори улushi;
- Кўчар мулкнинг жойлашган ери;
- Ижарачилар таркиби.

- **Инфляция хатарини** - бу нархлар ўсиши суръатларининг башорат қилиб бўлмайдиган ўзгариши хатарини. Мулк бозоридаги сармоядор нархларнинг инфляцион ўзгаришини қопловчи даромадни олишга интилади. Юқори ёки башорат қилинмайдиган инфляция бозор фаолиятининг қутилаётган натижаларини йўққа чиқариши мумкин бўлиб, иктисодийдаги даромадларнинг қайта тақсимланишини таъминлайди ва тадбиркорлик хатарини оширади. Натижада кўчар мулкнинг реал қиймати пасаяди.



- ▶ **Иқтисодий ўсиш суръатларининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.** Бозор иқтисодиётининг циклически ҳисоб-китобларда иқтисодий ривожланишнинг умумий ҳолати ва иқтисодий ўсишнинг яқин келажакда кутулаётган суръатларини ҳисобга олиш заруратини белгилаб беради.
- ▶ Ишдаги фаоллик сусайган даврларда олинмаган фойда миқдори **дам пасаяди** ва **банкрот** бўлиш эҳтимоли ошади. Иқтисодий ривожланишнинг умумий иқтисодий қонуниятларини муайян қорхонани таҳлил қилишда ва прогнозларни тузишда ҳисобга олиш зарур. Бунда асосий ахборот манбалари бўлиб ҳукумат дастурлари ва прогнозлар, ахборот, консалтинг тузилмалари, ҳозирги ва бошқарув органларининг таҳлилий шарҳлари, даврий иқтисодий матбуот хизмат қилади.
- ▶ **Фонд ставкаси миқдорининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.** Фонд ставкасининг ҳаракати амалга оширилаётган макроиқтисодий тартибга солиш чора-тадбирларига муносабат билдириш ҳисобланади ва у инвестицион фаолиятни рағбатлантиришга олиб келиши ҳам, иқтисодийдаги умумий сарф-ҳаражатларнинг ошшига тўқувлик кишиши ҳам мумкин. Баҳолаш жараёнида дисконт ставкаларини, сармоялаш коэффициентларини, бозор мультипликаторларини ҳисоб-китоб қилишда тизимли ва тизимсиз хатар омиллари ўлчанади. Ушбу ҳисоб-китобларда хатарсиз ставка сифатида, одатда, давлатнинг узоқ мuddатли қимматли қоғозлари бўйича даромад ставкалари қабул қилинади.
- ▶ Бунда асосий ахборот манбалари бўлиб, консалтинг тузилмалари ва даврий иқтисодий матбуот хабарлари иштирок этади.

- ▶ **Валюта курсининг ўзгариши билан боғлиқ хатар.** Валюталар курслари иқтисодий ва сиёсий омиллар таъсири остида ўзгаради. Валюта курсининг ўзгариши мамлакатда чакана нархларнинг ўзгаришини аниқ акс эттирмайди, яъни пайтда, баҳолаш жараёнида молиявий ахборотга инфляциян тузатишлар киритиш, одатда, миллий валюта курсининг ўзгариб туриши бўйича амалга оширилади.
- ▶ **Муайян йилга мўлжалланган сотувлар ҳажмлари прогнозини тузишда башорат қилинаётган инфляция даражасини ҳисобга олувчи ҳисоб-китобларни амалга ошириш лозим.**
- ▶ Асосий ахборот манбалари бўлиб ҳукумат дастурлари, ахборот, консалтинг тузилмалари ва даврий иқтисодий матбуот хабарлари иштирок этади.
- ▶ **Сиёсий хатар** - бу сиёсий воқеалар туфайли активларга нисбатан юзга келган таҳдид. Сиёсий хатар омиллари, одатда, йirik фирмалар ёки таҳлилий агентликлар томонидан амалга оширилаётган эксперт баҳолари асосида аниқланади.

4. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари

РЕЖА:

- 4.1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари.
- 4.2. Кўчар мулк қийматини баҳолаш ёндашув ва усуллари.
- 4.3. Кўчар мулклар қийматини баҳолашнинг баланс қийматини узоқ мuddатли индексация усули.

4.1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари

- ▶ Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойилларини қуйидаги учта гуруҳга ажратиш мумкин:
- ▶ 1) Мулк эгасининг тасаввурларига асосланган тамойиллар;
- ▶ 2) Объектнинг ишлаши омиллари ва унинг бошқа мулк объектлари билан ўзаро муносабатлари омиллари билан белгилаб берилган тамойиллар;
- ▶ 3) Бозор муҳити билан боғлиқ бўлган тамойиллар.
- ▶ Биринчи гуруҳ мулк эгасининг тасаввурларига асосланган тамойилларни ўз ичига олади.
- ▶ **Фойдалилик тамойили** шундан иборатки, объект қийматининг асосий мезони унинг фойдалилиги, яъни кишиларнинг бир-бир эҳтиёжларини қондириш қобилияти ҳисобланади. Бунга қисқача шундай ифодалаш мумкин: фойдалилик бўлса - қиймат бор, фойдалилиги йўқ - қиймат йўқ. Баҳоланаётган объектнинг фойдалилигини текшириш - ушбу объект қим учун, қайси мақсадлар учун ва қайси хусусиятлар туфайли қизқарили бўлишини, унинг эҳтимолий харидори (инвестори) аслида қим бўлиши мумкинлигини, объектнинг фойдалилиги истиқболда қандай ва қайси сабабларга кўра ўзгариши мумкинлигини аниқлашдир.

- ▶ **Ўрин босиш тамойили** эҳтимолий харидор таклиф этиши мумкин бўлган объектнинг нархи мақсадига ва истезмол хусусиятларига кўра шунга ўхшаш объектларнинг бозорда қарор топган нархларидан ошиб кетмаслигидан келиб чиқади. Ушбу тамойилга баҳолаш амалиётида кенг тарқалган қиёсий ёндашув усуллари асосланади, бунда қиймат унга ўхшаш ва бир хил бўлган объектларнинг бозор нархлари билан таққослаш орқали аниқланади.
- ▶ **Қутниш тамойили** харидорнинг (инвесторнинг) ҳозирги пайтда объектни сотиб олиш ёки яратиш учун ўз маблағларини киритиш ҳамда ушбу объектга келажакда эгалик қилишдан даромад (фойда) олишни қутнишга тайёрлигини таъкидлайди. Ушбу тамойил ҳозирги вақт пайтидаги объект қийматини объектдан фойдаланишда бўлгуси даромадларнинг прогнози ва харидор (инвестор) учун мақбул бўлган киритилган капитал учун даромадликнинг меъёри асосида аниқлаш имкониятини очиб беради. Шу билан, баҳолашда даромад ёндашувини амалга ошириш учун методологик замин яратилади.

- ▶ **Иккинчи гуруҳ** объектнинг ишлаши ва унинг бошқа мулк объектлари билан ўзаро муносабатининг омиллари билан белгилаб берилган тамойилларни ўз ичига олади.
- ▶ **Ишлаб чиқариш омилларининг таъсири остида қийматни шакллантириш тамойили** қуйидагидан иборат. Унинг ёрдамида бирор-бир маҳсулот ишлаб чиқариладиган ёки бирор-бир ишлар бажариладиган баҳоланаётган машиналар мажмуаси, қорхонанинг (бизнес-бирликнинг) ишлаб чиқариш тизимидаги осттизим сифатида қаралади, қорхонанинг ждаромадлилиги эса, иқтисодий назариядан келиб чиқишича, тўртта омил: ер, меҳнат, капитал ва бошқарув билан белгиланади. Соф даромад - барча тўртта омилнинг таъсири натижасидир, шунинг учун даромадни баҳолаш асосида бутун ишлаб чиқариш тизимининг қиймати аниқланади. Машиналар мажмуининг қийматини баҳолаш учун ёки унинг бутун тизимнинг даромадлигини шакллантиришга киритадиган улущини (ҳиссасини) аниқлаш, ёки қолдиқ усулини қўллаш лозим, яъни изланаётган мажмуанинг қиймати бутун тизимнинг қийматидан бошқа активлар (кўчмас мулк, ер участкаси, номоддий активлар ва гудвилл) қийматини айириш орқали ҳосил бўлади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ **Машиналар ва жиҳоз-ускуналарга нисбатан ҳисса тамойили** шундан иборатки, объектнинг унинг функционал имкониятларини кенгайтирадиган қўшимча мосламалар билан жиҳозлаш объект қийматининг ўшбу мосламаларни сотиб олиш ва ўрнатиш юзасидан харажатлар миқдорига ортишига олиб келмайди. Қўшимча мосламаларнинг объект қийматининг ортишига киритган ҳиссаси объектнинг ишлаши даромадлиги ўшбу мосламаларнинг қўлланиши туфайли қанчалик ортиши билан белгилаб берилди. Масалан, агар технологик машинани ёрдамчи операцияларни автоматлаштириш учун робот билан жиҳозласа, олинган технологик мажмуанинг қиймати унинг унумдорлиги, ишончилиги, тежамкорлиги ва унинг ишлаши даромадлигига таъсир этадиган бошқа кўрсаткичлар билан белгиланади. Шундай қилиб, машинага ҳар қандай қўшимча элементлар қўшилиши пророст ҳосил қилинадиган машина қийматининг ортиши ўшбу элементларни сотиб олиш харажатларидан ортик бўлганда ўзини оқлайди.

- ▶ **Иккинчи гуруҳ** объектнинг ишлаши ва унинг бошқа мулк объектлари билан ўзаро муносабатининг омиллари билан белгилаб берилган тамойилларни ўз ичига олади.
- ▶ **Ишлаб чиқариш амалларининг таъсири остида қийматни шакллантириш тамойили** қуйидагидан иборат. Унинг ёрдамида бирор-бир маҳсулот ишлаб чиқариладиган ёки бирор-бир ишлар бажариладиган баҳоланаётган машиналар мажмуаси, корхонанинг (бизнес-бирликнинг) ишлаб чиқариш тизимидagi осттизим сифатида қаралади, корхонанинг даромадлиги эса, иқтисодий назариядан келиб чиқишича, тўртта омил: ер, меҳнат, капитал ва бошқарув билан белгиланади. Соф даромад - барча тўртта омилнинг таъсири натижасидир, шунинг учун даромадни баҳолаш асосида бутун ишлаб чиқариш тизимининг қиймати аниқланади. Машиналар мажмуининг қийматини баҳолаш учун ёки унинг бутун тизимнинг даромадлигини шакллантиришга киритадиган улущини (ҳиссасини) аниқлаш, ёки қолдиқ усулини қўллаш лозим, яъни изланаётган мажмуанинг қиймати бутун тизимнинг қийматидан бошқа активлар (кўчмас мулк, ер участкаси, номоддий активлар ва гудвилл) қийматини айириш орқали ҳосил бўлади.

- ▶ **Машиналар, жиҳоз-ускуналар ва транспорт воситаларига нисбатан мувоозанатланганлик (пропорционаллик) тамойили**ни шундай тушуниш керакки, машина мажмуасига кирувчи барча объектлар ўтказувчанлик қобилияти ва бошқа хусусиятлари бўйича ўзаро мослаштирилган бўлиши керак. Ўшбу тамойилга риоя қилинмаганда мажмуанинг таркибига яна бир ёки бир нечта объектнинг қўшилиши машина мажмуасининг ишлаб чиқариш унумдорлиги, демак, қиймати ҳам шунга мувофиқ ортишини ҳосил қилмайди.
- ▶ **Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили** турлича фойдаланилиши мумкин бўлган объект қийматини баҳолаш ундан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш шариоитида бажарилишини талаб қилади. Машиналар, жиҳоз-ускуналар ва транспорт воситаларига нисбатан ўшбу тамойилга кўра ҳар қандай машина унинг бевосита мақсадга кўра фойдаланиши, машинанинг вақти ва қувватига кўра тўлиқ юкланиши таъминланганлиги, унга техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш қондаларига риоя қилиниши, нормал фойдаланиш режими тутиб турилиши, иш ходимлари тегишли малакасига эга бўлишини кўзда тутиган ҳолда баҳоланиши керак.

- ▶ Учинчи гуруҳга бозор муҳити билан бевосита боғлиқ бўлган тамойиллар кирала.
- ▶ **Объектнинг бозор талабларига мувофиқлиги тамойили**. Битта объектнинг ўзи харидорларнинг (инвесторларнинг) ҳар хил тоифалари томонидан турлича баҳоланади. Масалан, қулай ва шинам енгил автомобиль шаҳарнинг шариоитида нархи юқори бўлади, шу автомобилнинг ўзи кишлоқ аҳолиси учун, айниқса ёмон йўл шариоитида унчалик қийматга эга бўлмайди. Агар маълум ҳудудда саноат корхоналари кўп бўлса, маҳаллий ҳудудий бозордаасхоҳлар, пресс ва бошқа технологик машиналарга талаб юқори бўлади, демак, бу ускуналарнинг нархи ҳам паст бўлмайди. Ўшбу тамойил туфайли, бозорнинг таҳлили, объектнинг бозор талабларига мувофиқлигини аниқлаш баҳоланадиган баҳолаш амалларининг мажбурий элементи бўлиши керак.
- ▶ **Мутаносиб нархларга асосан мўлжал олиш тамойили** баҳолашда шунга ўхшаш товарларнинг мутаносиб нархлари ишлаптилишини талаб қилади. Нархлаштириш назариясидан маълумки, нормал фаолият қориталиган бозорда нархлар барқарор бўлиб, талаб ва таклиф орасида мувофиқлик юзага келадиган мутаносиб паражасига интилади. Мутаносиб нархларни шунингдек келишган, адолатли, сотувчилар учун ҳам, харидорлар учун ҳам бир хил фойдали бўлган нархлар деб аташ мумкин. Бу нархлар бўйича баҳолашда ҳисобланадиган қиймати ҳам адолатли қиймат бўлади.

- ▶ **Рақобат хусусиятини ҳисобга олиш тамойили** шундан иборатки, товар бозорлари рақобатнинг хусусияти ва ҳолатига кўра, ҳамда монополлашув даражасига кўра жиддий фарқланиши мумкин. Рақобатнинг хусусияти нархлаштириш жараёнига таъсир этади. Чунончи, монополлашган бозорнинг шариоитида нархлар одатда монополистнинг фойдасига ўзгартиб бузилган бўлади, ва унинг фойдасининг катта қисмини ўз ичига олади. Эркин рақобат бозори шариоитида маблағ киритиш даромадлиги тенглашади, нархлар орқали сотувларнинг рентабеллиги тахминан барқарор даражада тутиб турилади. Рақобат туфайли нархларнинг иқтисодий тузилиши барқарор ва шаффоф бўлади, бу эса қийматни баҳолашда харажат ёндашувидан фойдаланиш учун имконият очиб беради.
- ▶ **Қийматнинг ўзгариши (кўчувчанлиги) тамойили** айнан бир объектнинг қиймати вақт давомида доимий бўлмаслиги омилни ҳисобга олишни талаб қилади. Давлатдаги умумиқтисодий инфляция, ҳамда айрим товар бозорларининг тузилмасидаги силқишлар нархларнинг, бунга мос ҳолда қийматнинг динамикасини келтириб чиқаради. Бундан ҳар бир қийматни баҳолашда ўшбу баҳолашнинг саҳаси, яъни бундаги ҳолатга кўра қиймат аниқланган тақвим вақтининг пайти ҳақидаги кўрсаткичлар ўз ичига олиши лозимлигининг талаби келиб чиқади.

- ▶ **Тизимли таҳлил** баҳоланадиган объектни ўзаро боғлиқ ҳар хил турдаги элементлардан иборат бўлган ҳамда бошқа тизимлар (ташки муҳит) билан алоқаларнинг кириш ва чиқиш нукталарига эга бўлган мураккаб техник тизим сифатида кўриб чиқишни кўзда тутлади. Тизимнинг интегратив хусусиятлари алоҳида хусусиятларига эга, ҳамда тизимга кирувчи элементлар хусусиятларининг алгебраик йингидисидан иборат бўлмайди. Тизимли таҳлил тизимнинг тузилмасини аниқлаш, элементлар орасида ва ташқи муҳит билан боғланишларини тадқиқ этиш, элементларнинг ва умуман тизимнинг кўрсаткичларини аниқлаш каби операцияларни ўз ичига олади.
- ▶ **Функционал ёндашув** шундан иборатки, ҳар қандай моддий объект маълум функцияларнинг ташувчиси сифатида қаралади. Функциялар фойдали ва фойдасиз бўлиши мумкин. Фойдасиз функцияларининг борлиги объектнинг асоссиз қимматлашувига олиб келади. Бунда объектнинг қиймати унинг функцияларининг жамланма қиймати каби текширилади. Функционал ёндашувнинг тамойили қиймат таҳлили ва қиймат инжиниринги назариясининг заминиди ётади (у Россияда функционал-қиймат таҳлили номи билан маълум).

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ **Статистик моделлаштириш** - математик статистиканинг назариясига таянадиган ва баҳоловчилик асосидagi математик корреляциявий моделларни барпо этиш учун асосни берадиган методологиядир. Баҳолашда ҳам, нархлаштиришда ҳам, нархнинг машиналарнинг техник кўрсаткичларига боғлиқлигини моделлаштириш учун, ҳамда нарх трендларини барпо этиш учун корреляциявий-регрессион ва дисперсиявий таҳлил қилиш усуллари кенг тарқалган. Статистик моделлаштириш баҳолаш натижаларидаги хатоликларни таҳлил қилишга, кейинчалик қийматни ҳисоблашда ишлатиладиган харажатлар ва рентабелликнинг иқтисодий меъёрларини ишлаб чиқиш ва асослашга имкон беради.
- ▶ **Ҳаётий циклниң тамойили** объект ҳаётидаги барча босқичларнинг кўрсаткичларини талқин этишни кўзда тутди: лойиҳалаштириш, ишлаб чиқариш, сотиш, фойдаланиш ва утиллаштириш. Ҳаётий циклниң ҳар бир босқичида даромадлар ва харажатлар, яъни пул оқимлари баҳоланади ва таҳлил қилинади. Ҳаётий цикл назариясининг қондалари объект ишлашнинг самардорлигини баҳолаш, фойдали фойдаланиш муддатини (хизмат қилиш муддатини) прогноزلаш, объект эскиришининг (ейилишининг) даражасини баҳолаш, ва бошқалар каби асосий вазифаларни ҳал этишга ёрдам беради.

4.2. Кўчар мулк қийматини баҳолаш ёндашувлари ва усуллар тизими

- ▶ **Қийсий ёндашув** - баҳоланаётган объектни унга ўхшаш бўлган, улар юзасидан битимларнинг нархлари ҳақидаги маълумот бўлган объектлар билан таққослашга асосланган объект қийматини баҳолаш усулларининг жамулжамлигидир. Қийсий ёндашув юқорида кўрсатилган ўрнини босиш тамойилидан келиб чиқади, унинг ёрдамида ҳосил қилинадиган қиймат кўпинча ўрнини босиш қиймати дейилади.
- ▶ Қийсий ёндашувнинг усуллари таххосланадиган объектларнинг фаол бозори мавжуд бўлганда айниқса самарали бўлади. Агар бозор маълумоти жуда кам бўлса, олисоти битимлари мунтазам бўлмаса, бозор ўта монополашган бўлса, ушбу усуллар билан баҳолаш ишончсиз бўлади, баъзан эса музими бўлмайди.
- ▶ Шунга қарамай, айнан қийсий ёндашувнинг усуллари ҳақиқий бозор қиймати ҳақида тасаввур беради.
- ▶ Қийсий ёндашув баҳолаш амалиётида фойдаланишни чегараловчи қатор муҳим камчиликларга эга. Бундай ёндашувни қўллаш имконияти фаол молиявий бозорнинг маълумотлардан фойдаланишни назарда тутди. Унинг иккинчи шарти-бозорнинг очиллиги ёки баҳолаш учун зарур бўлган молиявий ахборотнинг фойдаланиш учун қўлайлиги. Баҳолаш мақсади, объекти ва муайян шартларига қараб қийсий ёндашув кўчар мулкни баҳолашнинг ўрта асосий усулидан фойдаланишни назарда тутди.
- ▶ Ўқшаш кўчар мулк усули;
- ▶ битимлар усули;
- ▶ тармок юзёффициентлари усули.

- ▶ **Харажат ёндашуви** - объектнинг эскиришини ҳисобга олиб, уни тиклаш ёки ўрнини босиш учун зарур бўлган харажатларни аниқлашга асосланган объект қийматини баҳолаш усулларининг жамулжамлигидир. Объектни яратиш ва кейин уни сотиш юзасидан харажатлар — қийматни шакллантиришдаги жуда муҳим омилдир. Харажат ёндашувининг усуллари объектни яратишнинг эҳтимолий тўлиқ таннархини ҳамда ишлаб чиқарувчи ва сотувчи амалга оширадиган бошқа харажатларни мажбурий баҳолашни кўзда тутди. Агар очик бозорда амалда учрамайдиган ва индивидуал буюртмалар бўйича ишлаб чиқариладиган объектлар ҳақида гап борганда, бу усуллар бебаҳодир, бундай объектларга махсус ва бетакрор жиҳоз-ускуналар қиради. Харажат ёндашуви билан баҳолашда, нарх барча амалга оширилган харажатларни қоплаши ва етарли фойда олиниши қондаларидан келиб чиқиб, тўғри сотувчининг нархини (таклифни) шакллантириш жараёни моделлаштирилади. Харажат ёндашувининг усуллари шунга ўхшаш объектларнинг реал нархларидан эмас, ҳисобланган меъёрий харажатлардан ва меъёрий фойдалан келиб чиққанлиги сабабли, аслида улар соф бозор қийматини баҳолашни ҳосил қилмайди, балки «чекланган бозори бўлган объектнинг қийматини» беради. Харажат ёндашувининг усулларида шунингдек баҳоланадиган объектнинг эскириш даражасини баҳолаш ҳам муҳим ўрин тутди, бу эса аввалига олиннадиган объектнинг такрорий ишлаб чиқариш ёки тиклаш қиймати эскиришни инобатга олмаслиги билан изоҳланади, ва фақат кейинги босқичида олинган қийматини баҳолаш объектнинг тўлиқ эскиришини ҳисобга олиб, камайтирилади.

- ▶ **Даромад ёндашуви** - баҳолаш объектдан қўтилинадиган даромадларни аниқлашга асосланган объект қийматини баҳолаш усулларининг жамулжамлигидир. Даромад ёндашувининг нуктаи назаридан баҳолашда, объектдан фойдали фойдаланиш муддати давомда ундан фойдаланишдан олиннадиган бўлғуси даромадлар, объект қийматининг ҳозирги катталигини белгилайдиган асосий омил сифатида, диққат марказида туради. Объектнинг бир қатор фаолияти йиллари давомда ундан олинган жами даромадни ҳисоблашда, даромад ёндашувининг усуллари мураккаб фойзалар назариясидан маълум бўлган усуллардан фойдаланади.
- ▶ Даромад ёндашувининг усуллари қўтиш, ишлаб чиқариш омилларини ҳисобга олиш, энг яхши ва тўлиқ фойдаланиш, ҳисса кiritиш каби юқорида тилга олинган тамойилларга таянади. Бу усулларнинг сўзсиз афзаллиги мажмуий, тизимли баҳолашнинг имкониятидир, айниқса қорхонада айрим машиналарни эмас, ўзаро боғлиқ бўлган жиҳоз-ускуналарнинг бутун паркинни ўз ичига оладиган бутун операцион мулкни мажмууан баҳолаш керак бўлганда.

4.3. Кўчар мулклар қийматини баҳолашнинг баланс қийматини узоқ муддатли индексация усули

- ▶ Кўчар мулк объектнинг тўлиқ қийматини турли усуллар билан баҳолашда баланс қийматини узоқ муддатли индексация усули асосида объектнинг маълум баланс қийматини баҳолаш санаси учун тўлиқ (эскириш ҳисобга олинмаган ҳолада) қийматига қайта ҳисоблаш ётади. Вунинг устига агар объект қайта баҳоланмаган бўлса, баланс қиймати бошланғич қиймат сифатида ёки охириги қайта баҳолаш натижалари бўйича тўлиқ тикланиш қиймати сифатида олинади. Маълум усул билан баҳолаш назарияси нуктаи назаридан ишга туширишнинг тўлиқ қиймати қиймати олинади, чунки қўлланиладиган индексларнинг аксарияти биринчи навбатта фойдаланилган ресурслар учун харажатлар таъсири остида солиб бўлган нархлар динамикасини тавсифлайди.
- ▶ Индексация усули баҳолаш санаси учун ишга тушириш (тикланиш) тўлиқ қийматининг иккинчи баланс (бошланғич ёки тикланиш) қийматини тузатиш индексига қўлайтириш йўли билан олинади:
- ▶ $C = C_0 \times I_{\text{муз}}$
- ▶ Бу ерда:
- ▶ C_0 - сотиб олиш вақти учун бошланғич (тикланиш) қиймати ёки охириги қайта баҳолаш;
- ▶ $I_{\text{муз}}$ - тузатиш индекси (индекс дефлятор).

- ▶ Эски баланс қиймати баҳолаш санаси учун харажатларнинг янги даражасига мутаносиб янги тўлиқ қийматга қайта ҳисоблаш узоқ муддатли индексация усулини ўзида намоён қилади, бунда индексация даври бирнеча йиллар билан ўлчанади ва базис нарх индекслари қўлланилади. Тузатиш индекси қуйидаги формула бўйича аниқланади:
- ▶ $I_{\text{муз}} = I(0, \dot{y})_b / I(0, \dot{y})_e$
- ▶ Бу ерда:
- ▶ $I(0, \dot{y})_b$ - баҳолаш санаси учун базис нарх индекси (0-ой, й-йил.)
- ▶ $I(0, \dot{y})_e$ - баланс қиймати амал қилиш санаси учун базис нарх индекси (0-ой, й-йил.)
- ▶ Баҳолаш санаси учун базис нарх индекси қуйидагича ҳисобланади:
- ▶ $I(0, \dot{y})_b = I(12\dot{y}-1)_b + T(\dot{y})_b \times H(\dot{y})_e$
- ▶ Бу ерда:
- ▶ $I(12\dot{y}-1)_b$ - баҳолаш ўтказилаётган йилга нисбатан ўтган йилнинг 31 декабри учун базис нарх индекси;
- ▶ $T(\dot{y})_b$ - баҳолаш ўтказилаётган йилда базис индексининг ўртча ойлик ўсиши;
- ▶ $H(\dot{y})_e$ - баҳолаш санасида ой рақами.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ Индексацияланган баланс қийматини ёзиш санаси учун базис нарх индекси:
- ▶
$$H(o.i.)e = H(12i-1)e + \Gamma(i)e * H(i)e$$
- ▶ Бу ерда:
- ▶ $H(12i-1)e$ – баланс қиймати қайд қилинган йилга нисбатан ўтган йилнинг 31 декабри учун базис нарх индекси;
- ▶ $\Gamma(i)e$ – баланс қиймати қайд қилинган йилда базис индекснинг ўртача ойлик ўсиши;
- ▶ $H(i)e$ – баланс қиймати амал қилиш санаси учун ой рақами.
- ▶ Хулоса қилиб айтганда, бутунги кунда кўчар мулкни баҳолаш хизматлари бозорнинг тўлиқ ривожланганлиги ҳамда баҳолаш фаолиятида бирқанча камчиликлар юзга келётганлиги ҳеч қилга сир эмас. Бунда асосий камчилик етук мутахассисликка эга кадрларнинг етишмовчилиги тегишли баҳолаш стандартларининг йўқлиги ҳисобланади. Ўзбекистон шароитида баҳолаш бошқа давлатларга нисбатан янги соҳа бўлганлиги боис ушбу касб билан шугулланувчилар хали етарли даражада мутахассис бўлиб етишмаган. Ҳозирги кунда бу вазифага давлат томонидан эътибор берилиши, яъни ушбу соҳа бўйича етук билим ва кўникмаларга эга бўлган мутахассисларни тарбиялаб етиштиришга эътибор қаратилганлиги бундай муаммоларнинг келажақда ижобий ҳал этилишининг кафолати бўлиб ҳисобланади.

Эътибор учун раҳмат

5. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

РЕЖА:

- ▶ 5.1. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиши ва лицензиялаш механизми.
- ▶ 5.2. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиши ва амалга ошириши.
- ▶ 5.3. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиши ва амалга ошириши.

5.1. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиши ва лицензиялаш механизми

- ▶ Республикада баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун зарур қонуний-ҳуқуқий база шакллантирилган, уни фаол ривожлантириш учун иқтисодий раغبатлантириш воситалари яратилган, лицензиялар бериш тартиб-усуллари даражада соддалантирилган.
- ▶ Айни вақтда баҳоловчи ташкилотларнинг амалий фаолияти ўсиб бораётган замонавий талабларни қониқтирмапти. Баҳолаш ишлари бир қатор ҳолларда юзаки ва паст профессионал даражада ўтказилмоқда, ҳусуоилаштирилган объектларнинг ҳақиқий қиймати ва кўрсатилган хизматларнинг сифати ҳолисона баҳолашни учун баҳоловчи ташкилотларнинг зарур даражадаги масъулияти таъминлаб берилмапти.
- ▶ «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ЎзРнинг Қонунига мувофиқ ЎзР Ҳусуоилаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини таъминлаш соҳасида баҳолаш ишларини тартибга солувчи стандартлар ва бошқа меъриий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ҳамда таъбиқ этиш, бажарилаётган баҳолаш ишларининг ҳолисини ва сифати устидан назорати ўрнатилган.
- ▶ Баҳолаш фаолияти 01.07.2008 йилдан бошлаб факат юридик шахслар томонидан амалга оширилади. Мушай комплекс сифатидаги виллонаван ташқари кўчмас мулкни баҳоловчи ташкилотлар - янғ кам ойлик иш ҳақининг қамиди 2000 баробарига тенг миқдорда устас капиталга, шунингдек, штагида қамиди учта малака сertiфикатига эга бўлган баҳоловчи бўлиши. Шу билан бирга, устас капиталнинг қамиди 30 фоизи пул маблағлари тарихда киритилиши бўлиши керак.

5.1. Кўчар мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиши ва лицензиялаш механизми

- ▶ ЎзР Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сон қарорига мувофиқ «Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчилар тўғрисида» Низом ишлаб чиқилди. Ушбу Низом «Баҳолаш фаолияти тўғрисида», «Фаолиятнинг айрилиқ томонидан лицензиялаш тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси қонунлариға мувофиқ ишлаб чиқилган ҳамда баҳолаш фаолиятини амалга оширувчи ташкилотларнинг мақоми, вазифалари, ҳуқуқлари, мажбуриятлари ва жавобгарлигини белгилайди.
- ▶ Мазкур Низомға мувофиқ:
- ▶ 1.Баҳо (қиймат) / Баҳолаш фаолияти]
- ▶ - Баҳолаш фаолияти дейилганда баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматини белгилашга йўналтирилган фаолияти тушунилади.
- ▶ - Баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензияга, ўз номи ёзилган муҳрга, мустақил баланста, банкларда ҳисоб рақамларига эга бўлган юридик шахс ҳисобланади.
- ▶ 1.Баҳо (қиймат) / Баҳоловчилар]
- ▶ - Баҳоловчининг малака сertiфикатига эга бўлган жисмоний шахс баҳоловчи ҳисобланади.
- ▶ Агар баҳоловчи баҳоловчи ташкилотнинг штагида турса ёки баҳоловчи ташкилот у билан фуқаролик-ҳуқуқий шартнома туган бўлса, у баҳоловчи ташкилот томонидан баҳолашни ўтказишга жалб этилиши мумкин.
- ▶ Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида ЎзР Конституциясига, ЎзР қонунларига, ЎзР Олий Мажлиси қарорлари ва бошқа ҳужжатларига, ЎзР Президентининг қарорлари, қарорлари ва фармойишларига, ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари ва фармойишларига, бошқа норматив ҳужжатларга, шунингдек ушбу Низомға асос қилади.

5.1. Кўчмас мулк билан боғлиқ баҳолаш фаолиятлари субъектини ташкил этиши ва лицензиялаш механизми

- ▶ ЎзР ВМ томонидан ташкил этилган давлат унитар корхоналари ва муассасалари баҳолаш фаолиятини, агар баҳолаш фаолиятини амалга ошириш мақоми ташкил этиш тўғрисидаги ҳужжатларда назарда тутилган бўлса, тегишли лицензия олмадан амалга оширишга ҳақлиқ. Ушбу қоида кўрсатиб ўтилган корхоналар ва муассасаларни лицензия таъинлари ва шартларини, шунингдек фаолиятини лицензияланган тўрдақили лицензиялаш билан бериш бўлган, қонун ҳужжатларига мувофиқ қўйилган бошқа талабларни бажаришдан содда қилилади.
- ▶ Баҳоловчи ташкилотларнинг асосий вазифаларини қуйидагилардир:
- ▶ баҳолаш объекти қийматини қонун ҳужжатлариға мувофиқ белгилаш;
- ▶ баҳолаш тўғрисидаги ҳисобларнинг ҳақсонийлигини таъминлаш;
- ▶ баҳоловчилар томонидан баҳолаш фаолиятини тўғрисидаги қонун ҳужжатларига риқон эътилошнинг назорат қилиш ва уларнинг касбий сависини ошириш учун зарур шарт-шароитлар яратиш;
- ▶ Баҳоловчи ташкилотлар қуйидаги ҳуқуқларға эга:
- ▶ баҳолаш методларини қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мустақил қўлиш;
- ▶ объектни баҳолашда амалга оширишда фўлдортедан қўлдан қўйилган таъминтаишини талаб қилиш, ушбу баҳолаш учун зарур бўлган ҳуқуқларнинг ва қўшимча маълумотлар олиш;
- ▶ унинг шахслардан объектни баҳолаш учун зарур бўлган ахборотни сўраб олиш. Кўрсатиб ўтилган баҳоловчи фўли баҳолаш тўғрисидаги ҳисоблаш курслади,
- ▶ баҳолашни амалга оширишда қатнашиш учун баҳоловчиларни ва бошқа мутахассисларни белгиланган тартибда жалб этиш;
- ▶ фўлдортеги томонидан шартнома шартлари бузилган, баҳолаш объекти тўғрисидаги зарур ахборотнинг тақдим этилиши ёхуд шартномаға мувофиқ иш шартлолари таъминланмаган ҳолларда баҳолашни амалга оширишни рад этиш;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Баҳоловчиға нисбатан қўйидаги малака талаблари қўйилади:

- баҳоловчининг малака сертификати жисмоний шахсга, агар у баҳоловчи ташкилот штатида турса ёки агар баҳоловчи ташкилот томонидан у билан фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузилган бўлса, баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини берилади;
- баҳоловчининг малака сертификати талабгор томонидан малака имтиҳони муваффақиятли топирилган тақдирда ЎзР Ҳусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан берилади. Малака имтиҳонини ташкил этиш, ўтказиш ва унинг натижаларини расмийлаштириш тартиби ЎзР Ҳусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан белгиланади.
- Баҳоловчининг малака сертификатини олишга талабгор қўйидаги талабларга жавоб бериши керак:
 - а) олий иқтисодий, юридик ёки техник маълумотга, баҳоловчи ёки баҳоловчининг ёрдамчиси лавозимда сўнги беш йилда камида бир йил иш стажига эга бўлиш;
 - б) ёқуд олий маълумотга, сўнги беш йилда мол-мулкни баҳолашда баҳоловчи ёки баҳоловчининг ёрдамчиси лавозимда камида икки йил иш стажига эга бўлиши.
- Бунда хорижий давлатларда олинган олий маълумот ёки илмий даража белгиланган тартибда Ўзбекистон Республикасидаги маълумотга эквивалент деб эътироф этилган тақдирда эътиборга олинади;
- б) баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари тақлифлари ҳисобга олинган ҳолда ЎзР Ҳусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан белгиланган тартибда тасдиқланган дастур бўйича баҳоловчилар тайёрлаш марказларида махсус ўқувдан ўтганини тўғрисидаги сертификатнинг мавжудлиги, ўқув тугатган пайтдан беш йил ҳужжатлар топирилгунгача ўтган вақт бир йилдан ошмаган тақдирда.

Баҳоловчиға нисбатан қўйидаги малака талаблари қўйилади:

- Баҳоловчининг халқаро сертификатига эга бўлган талабгорлар баҳоловчилар тайёрлаш марказларида махсус ўқувдан ўтмасдан малака имтиҳони топиришига қўйилади.
- Баҳоловчининг малака сертификати 5 йил муддатга берилади ва унинг амал қилиш муддати беш йиллик муддатларга узайтирилиши мумкин.
- Малака сертификати эга бўлган ҳар бир баҳоловчи малака сертификати олинган йилдан кейинги йилдан бошлаб ҳар йили баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмалари тақлифлари ҳисобга олинган ҳолда ЎзР Ҳусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси томонидан белгиланган тартибда тасдиқланган малака ошириш дастурлари бўйича камида 40 соатлик малака ошириш курсларидан ўтиши шарт.
- Малака сертификати берилганлиги (малака имтиҳонидан ўтганлик) ва малака сертификатининг амал қилиш муддати узайтирилганлиги учун талабгор (баҳоловчи) энг кам ойлик иш ҳақининг бир баравари миқдорда йнгим тўлайди. Дубликати қайта расмийлаштирилганлик ва берганлик учун энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи миқдорда йнгим тўланади.

Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини ташкил этиш

- Баҳоловчи ташкилотлар ўз фаолиятида мустақиллик ва ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин, очик акциядорлик ташкилоти бундан мустасно. Баҳоловчи (баҳоловчилар) фақат битта баҳоловчи ташкилотнинг муассиси бўлиши мумкин.
- Давлат ҳокимияти ва бошқаруви органлари томонидан баҳолаш фаолиятини амалга ошириш, агар қонун ҳужжатларида бошқача қоида белгиланмаган бўлса, тақиланади. Баҳоловчи ташкилотлар вазириликлар, давлат қўмиталари, идоралар ҳамда бошқа давлат ва ҳўжалик бошқаруви органлари томонидан ташкил этилиши мумкин эмас, қонун ҳужжатларида белгиланган ҳоллар бундан мустасно.
- Баҳоловчи ташкилотни баҳоловчининг малака сертификати эга бўлган раҳбар бошқаради.
- Баҳоловчи ташкилотларни давлат рўйхатидан ўтказиш туман ва шаҳарлар ҳокимликлари ҳузуридаги Таъбирдорлик субъектларини рўйхатдан ўтказиш инспекциялари томонидан, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади. Баҳоловчи ташкилотлар баҳолаш фаолиятини ўзининг фуқаролик жавобгарлигининг суғурта полиси мажбурий равишда мавжуд бўлган тақдирда баҳолаш хизматлари кўрсатиш тўғрисида тузилган шартнома асосида амалга оширилади.

Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини ташкил этиш

- Баҳолашни ўтказиш натижалари баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот билан расмийлаштирилади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар бир бети баҳолашни ўтказган баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан имзоланади, баҳоловчи ташкилот раҳбари томонидан ва ушбу ташкилот муҳри билан тасдиқланади. Баҳолаш бир неча баҳоловчилар томонидан ўтказилган тақдирда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш ҳақида ҳисобот тайёрлаш жараёнида улар бажарган ишлар кўрсатилади.
- Баҳоловчи ташкилотлар баҳолаш ишларини ўтказишга штатдаги баҳоловчиларни меҳнат шартномаси (контракти) асосида жалб этадилар. Баҳоловчи ташкилотлар баҳолаш ишларини ўтказишга баҳоловчи ташкилот томонидан фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузилган бошқа баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ва мутахассисларни ҳам жалб этишлари мумкин.

Баҳоловчи ташкилотта нисбатан қўйидагича лицензия талаблари ва шартлари қўйилади:

- «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги ЎзР Қонунига, ЎзРнинг Мумкин баҳолаш илмий стандартлари талабларига, шунингдек бошқа қонун ҳужжатларига риоя қилиш;
- лицензия олишда Низомида назарда тутилган миқдорда тўлиқ шакллантирилган устав капиталининг мавжуд бўлиши;
- фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг мавжуд бўлиши;
- фақат Низомида белгиланган фаолиятнинг амалга оширилиши;
- баҳоловчи томонидан фақат битта баҳоловчи ташкилотда фаолиятнинг амалга оширилиши. Бунда баҳоловчи томонидан бошқа баҳоловчи ташкилотдаги баҳолаш фаолияти фақат у баҳолаш фаолиятини амалга оширган баҳоловчи ташкилот билан тузилган меҳнат шартномаси (контракти) ёки фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома банд қилинганда, тутилгандан ёки уларнинг муддати тугатилган кейин амалга оширилиши мумкин;
- баҳоловчи ташкилотнинг штатида Низомида назарда тутилган баҳоловчилар сонининг мавжуд бўлиши;
- баҳолашда олинган ахборотлар махфийлигининг таъминланиши;
- баҳолашни ўтказиш бўйича шартномавий мажбуриятларнинг ўз вақтида ва сифати бажарилиши;
- баҳоловчи ташкилот раҳбари лавозимига фақат баҳоловчининг тайинланиши;
- баҳолаш фаолиятини амалга оширишда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда заҳматинини таъминлаш;

Баҳоловчи ташкилотта нисбатан қўйидагича лицензия талаблари ва шартлари қўйилади:

- баҳоловчининг малака сертификати эга бўлган шахс (шахслар) томонидан баҳолаш тўғрисида ҳаққоний ҳисобот тузиш;
- баҳоловчи ташкилотда ўз баҳоловчилар иши сифатини назорат қилишнинг тасдиқланган ички қоидалари мавжуд бўлиши;
- лицензияловчи органи баҳоловчининг номи ва жойлашган жойи (почта манзили)даги ўзгаришлар тўғрисида давлат рўйхатидан ўтказилган санадан бошлаб 10 кун муддатда хабардор қилиш;
- ярим йилда бир марта ЎзР Ҳусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитаси га баҳолаш фаолияти тўғрисидаги маълумотларни, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитаси талабига қўра баҳолашни ўтказиш билан боғлиқ бошқа ахборотларни белгиланган шакл бўйича тақдим этиш.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Баҳоловчи ташкилотга нисбатан қўйидагича лицензия талаблари ва шартлари қўйилади:

- ▶ Баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилишни тўхтатиб туриш, тўхтатиш ва уни бекор қилиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.
- ▶ Баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилишни белгиланган тартибда тўхтатиш учун асос берилган лицензия талаблари ва шартларини бир марта қўпол равишда бузишга қўйидагилар кирради:
 - баҳолаш тўғрисида мулкдорга ва (ёки) буюртмачига моддий зарар етказилишига сабаб бўлган нотўғри ҳисобот тузиш;
 - нотўғри эксперт ҳулосаси тузиш;
 - баҳолаш ишларини ўтказишда олинган махфий ахборотни мулкдор ёки баҳолаш буюртмачисининг рухсатисиз ошвор қилиш, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно;
 - баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолаш фаолиятини амалга оширишда мустақиллигини таъминламаслик;
 - ЎзР Ҳусуиёлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўлтиги томонидан ўтказиладиган лицензия талаблари ва шартларига риоя қилинишини текширишлардан бош тортиш;
 - баҳолаш фаолиятини амалга оширишда фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг мавжуд эмаслиги;
 - фаолиятнинг Низомида назарда тутилмаган турларини амалга ошириш.

Баҳоловчилар малака сертификатларининг амал қилишини тўхтатиш ва уларни бекор қилиш

- ▶ Қўйидагилар баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишни тўхтатиш учун асос ҳисобланади:
- ▶ баҳоловчининг аризаси;
- ▶ баҳолаш фаолиятини амалга оширишда қонун ҳужжатлари талабларини мунтазам ёки бир марта қўпол равишда бузиш;
- ▶ баҳолаш давомида олинган маълумотларни мулкдор ёки баҳолаш буюртмачисининг рухсатисиз баҳоловчи томонидан учинчи шахсларга бериш, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно;
- ▶ молия-ҳўжалик муносабатлари соҳасида муайян лавозимни эгаллаш ёки муайян фаолият билан шугулланиш ҳуқуқидан маҳрум қилиш тарзидаги жазони назарда тутувчи қонуний қучга кирган суд ҳукми;
- ▶ фуқарони белгиланган тартибда муомалага лаёқатсиз ёки муомалага лаёқати чекланган деб эътироф этиш тўғрисидаги суд қарори.
- ▶ Баҳоловчи малака сертификатининг амал қилиши уни тўхтатиш тўғрисидаги қарор қабул қилинган санадан бошлаб тўхтатилади.

Баҳоловчилар малака сертификатларининг амал қилишини тўхтатиш ва уларни бекор қилиш

- ▶ Баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилиши қонун ҳужжатларида назарда тутилган йил қўйилган қонун бузилишлари учун тўхтатилган тақдирда лицензиянинг амал қилишни тўхтатиш тўғрисида қарор қабул қилинган санадан бошлаб баҳоловчи ташкилот лицензиясининг амал қилиши тўхтатилишига сабабчи бўлган қонун бузилишларига йил қўйган раҳбар ва баҳоловчи малака сертификатларининг амал қилиши тўхтатилади.
- ▶ Баҳолаш фаолиятини амалга оширишда баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишни белгиланган тартибда тўхтатиш учун асос берилган қонун ҳужжатлари талабларининг бир марта қўпол равишда бузилишига қўйидагилар кирради:
 - ▶ баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолашни амалга оширишда мустақиллигини таъминламаслик;
 - ▶ баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни ва эксперт ҳулосасини нотўғри тузиш;
 - ▶ баҳолаш ишларини ўтказишда олинган махфий ахборотни мулкдор ёки баҳолаш буюртмачисининг рухсатисиз ошвор қилиш, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно;
 - ▶ баҳоловчининг назорат ёки ҳуқуқни муҳофаза қилиш органлари томонидан ўтказиладиган текширишларда ва бошқа тадбирларда ўзи штатида туралган ёки фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузган баҳоловчи ташкилотнинг тегишли рухсатномасиз (буйруғисиз) мутахассис сифатида катнашиши.

Баҳоловчининг малака сертификати қўйидаги ҳолларда бекор қилинади:

- ▶ махсус ваколатли давлат органининг малака сертификати бериш тўғрисидаги қарорининг ноқонунийлиги суд томонидан эътироф этилганда;
- ▶ сертификат қалбаки ҳужжатлардан фойдаланган ҳолда олинганда.
- ▶ Малака сертификатини бекор қилиш тўғрисидаги қарор баҳоловчининг малака сертификати берилган санадан бошлаб амал қилади.
- ▶ Қонун ҳужжатларини бузганлик учун малака сертификати бекор қилинган ёки уларнинг амал қилиши тўхтатишган баҳоловчилар малака сертификатининг амал қилиши тўхтатишган вақтдан бошлаб уч йил мо байнида малака сертификатини такроран олиш учун имтидонга қўйилмайди.
- ▶ Баҳоловчининг малака сертификатини бекор қилиш ёки унинг амал қилишни тўхтатиш тўғрисидаги қарор асосланган бўлиши ва оммавий ахборот воситаларида эълон қилиниши керак.
- ▶ Махсус ваколатли давлат органининг баҳоловчи малака сертификатининг амал қилишни тўхтатиш ёки уни бекор қилиш тўғрисидаги қарори юзасидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда судга ашкот қилиниши мумкин.

Баҳоловчи ташкилотлар ва баҳоловчиларнинг жавобгарлиги

- ▶ Баҳоловчи ташкилотлар баҳолаш тўғрисида нотўғри ҳисобот тузиш оқибатида буюртмачига зарар етказганлиги учун унинг олдида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавоб берадилар.
- ▶ Баҳолашни сифатли ёки зарур даражада ўтказмаганлик натижасида баҳолаш ишлари буюртмачисига етказилган зарар, шу жумладан бой берилган фойда баҳоловчи ташкилотдан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ундириб олинади.
- ▶ Баҳоловчи баҳолашни сифатсиз ўтказганлик, тижорат сирини ошкор қилганлик ва баҳоловчи ташкилот учун зарар келтирган бошқа хатти-ҳаракатлари натижасида етказилган зарар учун баҳоловчи ташкилот олдида қонун ҳужжатларида мувофиқ жавоб беради.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот маълумотларининг баҳолиги

- ▶ Зарурат бўлганда, баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботи ҳаққонийлигини текшириш учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолаш тўғрисидаги махсус ҳисобот шартнома асосида бошқа баҳоловчи ташкилот томонидан экспертизадан ўтказилиши мумкин.
- ▶ Экспертиза ўтказган баҳоловчи ташкилот баҳолаш объектининг мавжуд қийматини баҳолаш тўғрисидаги махсус ҳисоботнинг ҳаққонийлиги юзасидан такрорий баҳолашни (ўз баҳолашини) амалга оширмадан ва ўз ҳулосасини чиқармасдан ўзининг ҳолисона мулоҳазасини билдиради.
- ▶ Ушбу баҳолашни ўтказган баҳоловчи ташкилотнинг махсус баҳоловчи ташкилот томонидан баҳарилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни экспертизадан ўтказишга жабб этилишига йил қўйилмайди.
- ▶ Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни экспертизадан ўтказишнинг буюртмачиси олинган ҳулосага рози бўлмаган тақдирда ушбу бахс суд томонидан қўриб чиқилади.
- ▶ Баҳолаш объектиларини баҳолаш бўйича материаллари экспертизадан ўтказиш учун бахс вазиетларда суд органларининг сўровномаларига кўра, белгиланган тартибда эксперт комиссияси тузилади.
- ▶ Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ва баҳолаш тўғрисидаги махсус ҳисобот юзасидан баҳоловчи ташкилот экспертизаси ҳулосасининг ишончилигини аниқлаш учун баҳолаш материалларини экспертизадан ўтказиш бўйича эксперт комиссияси ҳулосаси фақат суд сўровномасига кўра, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қабул қилинади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот суд томонидан ҳаққоний эмас деб эътироф этилган тақдирда суд баҳолаш материалларини экспертизадан ўтказиш бўйича эксперт комиссиясидан баҳолаш объекти қиймати тўғрисидаги экспертизаси талаб қилишга ҳақлидир.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Баҳоловчи ташкилотлар томонидан лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини назорат қилиш

- ▶ Баҳоловчи ташкилотлар томонидан лицензия талаблари ва шартларига риоя этилишини текшириш Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни қўмитаси томонидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳар уч йилда кўпи билан бир марта ўтказилади.
- ▶ Баҳоловчи ташкилотларни қайта ташкил этиш ва тугатиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

5.2. Кўчар мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган бизнес менежментини ташкил этиш ва амалга ошириш.

- ▶ Таъбиркорлик фаолиятининг махсус тури сифатида кўчмас мулкни бошқариш қўйлагичга таъин қилиниши мумкин;
- ▶ мулк объектларига бўлган мулкчи ҳуқуқларга нисбатан қарорлар қабул қилиш ва ҳужжатларни расмийлаштириш;
- ▶ шахсий эҳтиёжларини қондириш ёки тасқотат мақсадида фойдаланиш учун аниқ турдаги объектни унинг эксплуатация жараёнида бошқариш;
- ▶ қўйлагич мақсадида эришиш учун кўчмас мулкка истаган бир мартабалик мақсадли ташкилий таъсир кўрсатиш;
- ▶ маълум иқтисодий-иқтисодий натижаларга эришиш учун бошқариш функцияларини амалга ошириш жараёни;
- ▶ ўзгартуриш шартномага натижасизлиги барқарорлаштириш ва саварали ривожлантириш мақсадида давлатнинг ваколатли органлари томонидан амалга ошириладиган қонунчилик ва ижро этиш раъаманти ҳамда кўчмас мулк муносабатларининг барча иштирокчиларининг қатъи-ҳаракатларини назорат қилиш тизими.
- ▶ Бошқариш – оқдий риэлторлик операцияларига қараганда кўчмас мулк билан ишлашнинг юқориқоғ даражаси ҳисобланади.
- ▶ Кўчмас мулк объектларини бошқарувчи фуқаролик ҳуқуқи, молжявий менежмент, инвестицион таҳлил, инвестицион лойиҳаларни бошқаришнинг назарияси ва амалиёти қабилар бўйича чучур билимларга эга бўлиши керак.
- ▶ Таъбиркорлик соҳасида кўчмас мулк объектларини бошқариш – бу таваккалчиликка асосланган, мулкдор тоғшириғига биноян унинг ўз кўчмас мулкига эғалик қилиш, фойдаланиш ва тақарруф этиш ҳуқуқларини амалга оширишдан даромад олиш фаолиятидир.

- ▶ **Кўчмас мулк объектларини бошқарувчи** – кўчмас мулк эғаси билан шартнома асосида ва унинг манфаатлари доирасида маълум вақт мобайнида, ўз номидан ушбу объект билан истаган юридик ва аниқ ҳаракатларни (агар қонун ёки шартнома билан тўғридан-тўғри таъкилланмаган бўлса) амалга оширадиган жисмоний ёки юридик шахс.
- ▶ **Брокер** – бу бавосита миқозлар билан ишлайдиган ва улар билан юридик шахс номидан ёки индивидуал таъбиркор сифатида, ҳамда кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузалиган жисмоний шахс.
- ▶ **Агент** – бу бавосита миқозлар билан ишлайдиган ва брокер томонидан миқозлар билан кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларининг ўзгариши, ўрнатилиши ёки тугатилиши билан боғлиқ шартнома тузишга зарур бўладиган барча таъйёргарлик ишларини олиб борадиган жисмоний шахс.
- ▶ Кўчмас мулк объектларини бошқариш улар билан олиб бориладиган барча фаолият турларини қамраб олади: қуришиш, инвестициялаш, эғалик қилиш ва фойдаланиш, воситачилик (риэлторлик), гаров ва х.к.
- ▶ **Бошқарув объектлари** бўлиб нафақат турли хил қўйланмиш соҳаларига тегишли (турар жой, офис, ишлаб чиқариш, оғборхона ва х.к.) алоҳида бинолар ва ҳамма турдаги мулк шаклларига тегишли мулкчи мажмуалар, балки уларнинг тегишли тизимлари – мамлақат ёки вилоятнинг бутун уй-жой фонди (муниципал, хусусий ва х.к.), ер фонди ва бошқалар ҳам ҳисобланади.

- ▶ **Бошқарув субъектлари** – кўчмас мулк муносабатларининг барча иштирокчилари бўлиб, уларга: мулкдорлар, фойдаланувчилар, ижарачилар, инвесторлар, риэлторлар, ваколатли давлат органлари ва инфратузилма ташкилотлари қиради.
- ▶ Кўчмас мулк объектларини бошқариш ташқи ва ички бўлиши мумкин. **Ички бошқарув** – кўчмас мулк бозори иштирокчиси бўлган ҳар бир ташкилот фаолиятини унинг меъёрий ҳужжатлари (устави, қондалари, қонунари, қўлланмалари) билан тартибга солишдир.
- ▶ **Ташқи бошқарув** давлат ва унинг ваколатли органлари, ҳамда халқаро келишувлар томонидан кўчмас мулк бозори иштирокчиси бўлган ташкилотлар ҳаракатларининг меъёр ва қондаларини белгиланишидир.

Таъбиркорлик тизимида режалаштириш.

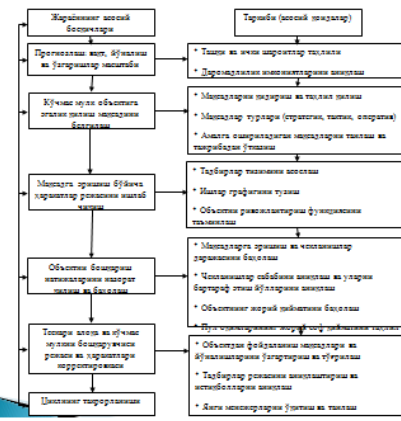


- ▶ Кўчмас мулк объектларини бошқаришни амалга оширувчи субъектлар томонидан бошқаришнинг турта тури ажратиб кўрсатилган:
- ▶ бажариладиган вазибаларга мувофиқ равишда турли хил давлат органлари ва ташкилотлари томонидан республика, вилоят ва муниципал даражаларда кўчмас мулк бозорининг давлат томонидан тартибга солиниши;
- ▶ профессионал иштирокчилар ва уларнинг бирлашмалари – риэлторлар ассоциацияси томонидан кўчмас мулк бозорининг тартибга солиниши;
- ▶ жамоат таъсири – микрорайонлар аҳолисининг фикрлари ва у ёки бу кўчмас мулк объектлари билан операцияларга нисбатан жаъимат кенг қатламнинг реакцияси (миқол учун, давлат мулкчини қўпонли хусусийлаштириш жараёнининг ҳамма томонидан рад этилиши), жамоат таъсири қўп ҳолларда меъёрий ҳужжатлар, қонуналар ва х.к.лар қабул қилинишига асос бўлади.
- ▶ аниқ кўчмас мулк объектини бошқариш.
- ▶ Кўчмас мулкни яратиш ва бошқариш режалаштириш жараёнидан бошланади. Режалаштириш жараёни деталлаштириш, амалга ошириш муддатлари қабилар бўйича турларга бўлинади

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

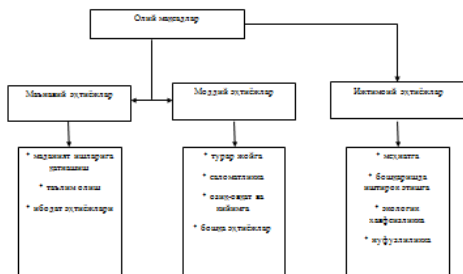
Кўчмас мулк объектларини бошқариш жараёнида қуйидаги вазифалар амалга оширилади:

- ▶ прогноза, мақсадни белгилаш ва уларга эришиш стратегиясини танлаш;
- ▶ режалаштириш ва лойиҳалаш;
- ▶ рўйхатдан ўтказиш, баҳолаш ва ҳисобга олиш;
- ▶ эксплуатация ва солиққа тортиш;
- ▶ назорат ва тасарруф этиш, режани тўғрилаш.
- ▶ Кўчмас мулкни бошқаришнинг концептуал умумлаштирувчи схемаси 5.2.3-расмда кўрсатилган.
- ▶ Тадбирдорликнинг инсталган бошқа соҳасида бўлгани каби кўчмас мулкни бошқаришда ҳам ўзига хос аниқ шакллантирилган мақсадлар мавжуд бўлиб, улар:
- ▶ инсталган бошқарув ҳаракатининг бошланғич нуктаси;
- ▶ тадбирдорлик фаолияти натижаларини баҳолаш мезонини яратишнинг асоси;
- ▶ муаммолар - қўйилган ва эришилган ҳолатнинг мос келмаслиги ва янги ечимларни ишлаб чиқишнинг асоси бўлиб хизмат қилади.
- ▶ Шахсий ёки жамоат эҳтиёжларини қондириш ёки тадбирдорлик фаолиятини амалга ошириш учун кўчмас мулк объектлари мулк сифатида сотиб олинади.



Режалаштириш кўчмас мулкни бошқариш функцияси сифатида кўрсатилади.

Мақсадлар (эҳтиёждар) дарaxти.



Кўчмас мулк объектларини бошқариш механизми

- ▶ Кўчмас мулк объектларини бошқариш мақсадларига ушбу объектларни тасарруф этиш функцияларини битта ведомостга жамланган ҳолда амалга ошириш билан эришиш мумкин. Ер участкаси (ёки унинг улушлари) ва у билан боғлиқ бўлган барча бино ва иншоотлар (ёки уларнинг қисмлари) дан ташкил топган комплекс объект бошқаришнинг асосий объекти бўлиб ҳисобланади.
- ▶ **Кўчмас мулк объектларини ётпасига инвентаризациялаш** қўйилган мақсадларга эришишнинг **биринчи қадами** бўлиши керак. Олинган маълумотлар реал кўчмас мулк объектларининг бозор қийматли тавсифлари ҳақидаги маълумотларни статистик қайта ишлаш усуллари билан фойдаланиш ва уларнинг асосий тавсифларини ҳисоблаш асосида кўчмас мулк объектларининг бозор қийматида баҳолашни оператив тарзда ўтказиш имконини беради. Давлат мулки реестрларининг маълумотлари асосида давлат инвентаризация қилинган ва баҳоланган объектларга бўлган ўзининг ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиши керак.

Кўчмас мулк объектларини тасарруф этиш бўйича ягона қондалар ва қарор қабул қилиш тадбирларини

- ▶ ишлаб чиқиш қўйилган мақсадларга эришишнинг **иккинчи қадами** бўлиши керак. Улар қуйидаги **тамобуларга** асосланиши керак:
- ▶ фойдаланишнинг тўловли турининг сўзаси устуности; кўчмас мулк объектларини тўловсиз беришнинг ҳолатини аниқлаш;
- ▶ қисори даромади кўчмас мулк объектларидан тижорат мақсадлари фойдаланиши;
- ▶ регионда шаклланиган бозор нархлари даражаси ставкаларидан паст ставкаларда кўчмас мулк объектларини ижара беришни таъкиқлаш;
- ▶ кўчмас мулк объектларидан фойдаланишдаги истиёлларини қисқартириш;
- ▶ кўчмас мулк объектларини фойдаланишга топшириш ҳаракатларининг ошоралиги, бунда барча қизиқувчи шахслар учун объектлар рўйхати мажбурий чоп этилади. Икхита ва ундан ортиқ даъвогарлар бўлганда савдолашиш талаб этилади;
- ▶ кўчмас мулк объектларини фойдаланиш ҳуқуқларини расмийлаштириш тадбирини янгилаштириш ва муҳалларини қисқартириш. Объектдан фойдаланиш учун бозор баҳосида ижара ҳақини тўловчи ва шартноманинг барча шартларини бажарувчи ижарачиларга белгиланган тартибда субижара беришга ружсат этилади;
- ▶ бозор баҳосидан келиб чиққан ҳолда инвестицион шартлар асосида қурилиши тугалланмаган объектларни сотиш. Бозор баҳоси бўлмаган объектлар давлат манфаатларидаги инвестицион лойиҳаларига мос қилувчи инвесторларга тўловсиз фойдаланишга берилиши мумкин;

5.3. Кўчмас мулк қийматини баҳолашга йўналтирилган маркетингни ташкил этиш ва амалга ошириш.

- ▶ Ер участкалари, ҳудудлар, иншоотлар ва бошқа кўчмас мулк объектларини ўзлаштириш билан боғлиқ тадбирдорлик фаолияти кўчмас мулк бозорида алоҳида аҳамият касб этади. Ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда бу фаолият "девелопмент" деб аталади. Девелопментнинг намоён бўлиш моҳиятини қуйидагича кўрсатиш мумкин:
- ▶ Моддий жараёнларни қайта шакллантириш натижасида даромад олиш мақсадидаги тадбирдорлик фаолиятининг муҳим тури;
- ▶ Бинолар, иншоотлар ёки ер участкасида қурилиш (таъмирлаш) ва бошқа ишлар оиб бориш натижасида кўчмас мулк объектнинг қайта шакллантирилиши ёки уни янги нисбатан каттароқ қийматга эга кўчмас мулк объектига ўзгартириш.
- ▶ **Development** (ингл.) – ривожланиш, иқтисодий ва ижтимоий тузилмаларни қамраб олувчи, сифатли баҳолашни талаб қилувчи узоқ мuddатли жараён.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ **Девелопмент** тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида лойiha иштирокчилари гурудини тузиш, бозорни ўрганиш, маркетинг, лойihalаш, куришиш, молиялаштириш, бухгалтерия ҳисоби, мулкни бошқариш ва бошқаларни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объекти ривожланиши (шақлланиши) нинг инвестицион жараёнида нимоён бўлади. Бундай фаолият соҳаси узоқ ҳаёт циклига эга анчагина катта инвестицияларни талаб қилади ва кўчмас мулк объекти узоқ вақт давомида пул маблағларининг доимий оқимида таъминлаб туришлари мумкин. Шундай қилиб, девелопмент инвестицион лойihadнинг бир тури бўлиб ҳисобланади.
- ▶ **Девелопер** – бу лойihadни молиялаштириш ва шақллантирилган кўчмас мулк объектини реализация қилишни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объекти ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркордир.
- ▶ «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство “КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис”», 2001.

- ▶ **Девелопмент бир нечта ўзига хос хусусиятлар билан таърифланади:**
- ▶ ишнинг натижалари учун комплекс жавобгарлик;
- ▶ лойihalарнинг юқори даражадаги капитал талабчилиги;
- ▶ инвестицион циклининг узоқ муддатлилиги;
- ▶ лойihalанинг бўлимаслиги;
- ▶ инновацион характер;
- ▶ хизматлар/товарларнинг максимал комплексланиши;
- ▶ фаолиятнинг молиявий натижаларини яхшилаш;
- ▶ ишларнинг юқори сифатини таъминлаш.
- ▶ Қуйида девелопмент тушунчаси билан ақиндан алоқадор тушунчаларни кўриб чиқиб максалга мувофиқ бўлади.
- ▶ **Девелоперлик лойihalаси** – бу лойihalани амалга оширишни бошқаришга бўлган комплекс ендашувни назарда тутувчи инвестицион лойиха. Ушбу тушунча буюртмачининг ўзи томонидан амалга оширилмаган шахсий лойihalасига тенглаштирилади.
- ▶ **Девелоперлик (бошқарувчи) компания** – бу буюртмачининг (бош буюртмачи, инвестор) буюртмасига бинсон лойиха циклининг барча босқичларида - бозорни ўрганиш ва инвестиционли талкилотларида тортиб то лойihalани тугатишгача - қурувчи вакифаларини комплекс тарзда бажарувчи компания (фирма, корхона).
- ▶ **Лойihalарни бошқариш** – бу лойihadнинг ҳаёт цикли давомида инсон ва моллий ресурсларни ташкиллаштириш, режалаштириш, бошқариш, координациялаш усули бўлиб, у замонавий усуллар, бошқариш техника ва технологияларини қўллаш йўли билан максалларга самарали эришишга йўналтирилган.

- ▶ **Девелопмент** тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида лойiha иштирокчилари гурудини тузиш, бозорни ўрганиш, маркетинг, лойihalаш, куришиш, молиялаштириш, бухгалтерия ҳисоби, мулкни бошқариш ва бошқаларни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объекти ривожланиши (шақлланиши) нинг инвестицион жараёнида нимоён бўлади. Бундай фаолият соҳаси узоқ ҳаёт циклига эга анчагина катта инвестицияларни талаб қилади ва кўчмас мулк объекти узоқ вақт давомида пул маблағларининг доимий оқимида таъминлаб туришлари мумкин. Шундай қилиб, девелопмент инвестицион лойihadнинг бир тури бўлиб ҳисобланади.
- ▶ **Девелопер** – бу лойihadни молиялаштириш ва шақллантирилган кўчмас мулк объектини реализация қилишни ўз ичига олувчи кўчмас мулк объекти ривожлантиришнинг мавжуд вариантларидан энг мақбулини ташкил этувчи тадбиркордир.
- ▶ «Проект – целенаправленное ограниченное во времени мероприятие, направленное на создание уникального продукта или услуги» (Управления проектами: Основы профессиональных знаний, национальные требования к компетенции специалистов. – М.: Изд-во «Консалтинговое агентство “КУБС Групп Кооперация, Бизнес-Сервис”», 2001.



6-Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари

1. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари.

2. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари.



Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари.

Бозор иқтисодиёти шароитларидаги кўчмас мулкни баҳолашнинг халқаро меъёрлари талабларига айланган кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг амалдаги тизими Ўзбекистонда мавжуд эмас. Мавжуд меърий усуллар иккиламчи бозор талабларига жавоб бермайди, ушбу меърий инвестицияларни ҳисобга олмайди, бозор иқтисодиёти шароитларига мос келмайди. Кўчмас мулкни баҳолаш миллий стандарт (ҚМБМС)ларининг умуман янги тизимни яратиш учун асосий шарт-шароитлар ва талаблар қўйидагилардан иборат: ривожланаётган мамлакатнинг иқтисодий шароитлари; ўтмиш даврида халқарога йўл қўймаслик; кўчмас мулкни баҳолаш билан боғлиқ фав ва техникадаги барча янгилликларни тадбиқ этиш; тўплаган халқаро тартубдан фойдаланиш; стандартларнинг ишлаб чиқиши замонавий максалданга эмас, балки талаб ҳамдир. ҚМБМСнинг бош йўналиши ташкилотлар, корхоналар ва баҳоловчи-мутахасссларнинг мустақиллиги ва ташаббускорлиги ривожланиши шароитидаги кўчмас мулкни ҳолисона баҳолаш ҳамда истеъмолчиларнинг ҳуқуқ ва мавфалларини ҳимоя қилишда иборат.



ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ



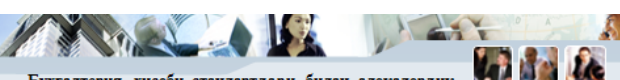
- Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартларига асосланган ҳолда мамлакатимизда 13та Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС) яратилди ва баҳолаш фаолиятида мажбурий қўлланиш шarti билан тегишли давлат органларида тасдиқланиб қабул қилинди. Улардан бири Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2009 йил 12 октябрдаги 01/19-18/21-сонли Қарори билан тасдиқланган 10-сон МБМС. «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» миллий стандартидир. Ушбу стандарт асосида мамлакатимизда кўчмас мулк қиймати баҳолашни амалга оширилади.



- Мазкур Мулкни баҳолаш Миллий стандарти (10-сон МБМС) Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида»ги Қарорига мувофиқ Ўзбекистон Республикасидаги баҳолаш фаолиятини норматив жиҳатдан тартибга солинишини белгилайди.
- 10-сон МБМСнинг мақсади кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг атама ва тушунчаларни, ахборотга қўйиладиган талабларни, баҳолашни амалга ошириш тартибини, баҳолаш ёндашувлари ва усулларини, баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни ўрнатувчи нормаларни ва қондаларини белгилашдир.
- Қўйидаги кўчмас мулк объектлари 10-сон МБМС қондалари татбиқ этиладиган баҳолаш объектлари ҳисобланади:
- бўш турган (яхшиланмаган) ер участкалари;
- иморат қурилган ер участкалари (яхшилашлар амалга оширилган ер участкалари).



- Баҳолаш объектлари қиймати уларга бўлган мулкқий (ашёвий ва мажбурий) ҳуқуқлар, уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва мазкур ҳуқуқларга доир чеклашларни ҳисобга олган ҳолда аниқланади.
- 10-сон МБМС баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ҳамда баҳолаш хизматларининг буюртмачилари учун мўлжалланган ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатишда ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини текширишда қўлланилиши мажбурийдир.
- 10-сон МБМС хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулкни баҳолашда, шунингдек мазкур мақсадда амалга ошириладиган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини текширишда қўлланилмайди.
- 10-сон МБМСни амалиётда қўллашда ушбу 10-сон МБМСнинг [иловасига](#) келтирилган Услубий кўрсатмалардан фойдаланиш лозим.



Бухгалтерия ҳисоби стандартлари билан алоқадорлик

- 10-сон МБМС талабларига мувофиқ бажарилган кўчмас мулк қийматини баҳолаш натижаларидан баҳолаш объекти қайси шахслар балансида турган бўлса, шу шахслар бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларига тузатиш киритиш учун фойдаланишлари мумкин, башарти бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботга доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда активларни бошланғич (тарихий) қийматига мувофиқ баҳолаш умулий қондаларидан чениниш назарда тутилган бўлса.
- Мулкий ҳисобот тузиш мақсадида баҳолашни бажаришда кўчмас мулкнинг ағалик юлиши мақсадларига яраб қўйидаги тоифаларга ажратилади:
- корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулк;
- ҳозирги ёки бўлгуси ижара даромадини олиш учун ёки капитал қийматини сақлаб туриш ёки қўлайтириш учун фойдаланиладиган инвестицион кўчмас мулк;
- ишлаб чиқариш (бизнес) эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчмас мулк;
- ўлалтириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулк;
- товар захиралари сифатида фойдаланиладиган кўчмас мулк;
- Корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашда қўйидагилар баҳолаш базаси сифатида қабул қилинади:
- мавжуд фойдаланишдаги бозор қиймати - иxtисослаштирилмаган кўчмас мулк, шу жумладан тижоратга оид имкониятларига мувофиқ баҳоланаётган кўчмас мулк учун;
- ўрнига белгилан қолдиқ қиймати - иxtисослаштирилган кўчмас мулк учун.

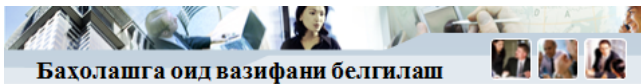


- Инвестицион кўчмас мулкни ва ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчмас мулкни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида бозор қиймати қўлланилади.
- Ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулкни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида:
- иxtисослаштирилмаган кўчмас мулк учун - бозор қиймати;
- иxtисослаштирилган кўчмас мулк учун - ўрнига белгилан қолдиқ қиймати қўлланилади.
- Товар захиралари сифатида фойдаланиладиган ва жорий активлар ҳисобланадиган кўчмас мулкни баҳолашда мазкур активларнинг бухгалтерия ҳисоби хусусиятларини эътиборга олиш лозим.



Стандарт талаблари

- Кўчмас мулк қийматини баҳолаш қўйидаги босқичлардан ташкил топади:
- баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;
- ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;
- баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;
- баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.



Баҳолашга оид вазифани белгилаш

- Баҳолашга оид вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан ҳамкорликда тузилади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Баҳолашга оид вазифада қуйидагилар кўрсатиши лозим:
- баҳолаш объектининг тавсифи;
- баҳолаш санаси;
- баҳолаш мақсади (мақсадлари) ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;
- баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури;
- фарзлар ва чекловчи шартлар;
- буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этиши лозим бўлган бошланғич ахборот рўйхати;
- баҳолаш ишларини бажариш муддатлари.
- Баҳолаш мақсади ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб баҳолашга оид вазифа қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

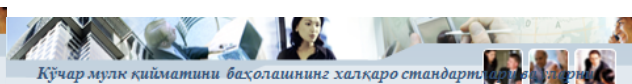


Баҳолаш объектининг тавсифи қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

- баҳолаш объектининг номини;
- баҳолаш объектининг манзили (жойлашган ери)ни;
- баҳоланаётган қўчмас мулк таркиби ҳақидаги унинг ҳар бир таркибий қисмини идентификация қилиш учун етарли бўлган ахборот кўрсатилган маълумотларни;
- баҳоланаётган қўчмас мулкка бўлган мулккий ҳуқуқлар, шунингдек мазкур ҳуқуқларга доир чеклашлар ва уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ҳақидаги маълумотларни.



- Баҳолаш объектига нисбатан учинчи шахсларнинг мулккий ҳуқуқларини, мазкур объектдан фойдаланишдаги чеклашларни ва унга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланишини тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаган тақдирда, унинг қийматини баҳолаш, агар баҳолашга оид вазифада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса, баҳоловчи томонидан кўрсатилган ҳуқуқлар, чеклашлар ва бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши йўқлиги ҳақидаги фарздан келиб чиқиб амалга оширилади.
- Баҳолаш мақсади сифатида баҳолаш натижаларидан ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланишнинг буюртмачи томонидан мўлжалланаётган усули кўрсатилади.
- Қўчмас мулк қийматини баҳолашда баҳолаш объектининг бозор қиймати аниқланиши лозим, агар баҳолаш объектини баҳолашда қўлланилаётган норматив-ҳуқуқий ҳужжатда ёки баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномада ўзгача тартиб ўрнатилган бўлмаса. Бозор қийматидан бошқача қиймат аниқланиши лозим бўлган ҳолатларда қўлланиш сабаблари ҳамда аниқланаётган қиймат ва бозор қиймати ўртасидаги фарқлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этилиши ва ёритиб берилиши лозим.



Қўчмас мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва бошқа баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари

- Мулкни баҳолаш стандартлари Халқаро қўмитаси (МБАХК) 1981-йилда ташкил этилиб, 1985-йилда БМТ Реестрига киритилган эди. Молия ҳисобида фойдаланиш учун мулкни баҳолаш тадбири бўйича Стандартлар ва амалий тавсияларни жамият манфаатлари мақсадида қўллаш ва эълон қилиш МБАХК нинг асосий вазифаларига киради. Ушбу ташкилот ҳомийлигида Халқаро баҳолаш стандартлари (ХБА) яратилган бўлиб, улар мулкни баҳолашнинг асосий таърифларини белгилайди ва воқеа-ҳодисаларга бой ўзгарувчан дунёда фаолият юритишнинг асосий тамойилларини таклиф этади.
- Мамлакатимизда мулк қийматини баҳолашда қўлланиладиган Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандартлари бу соҳада етарлича тажриба тўплаган Баҳолашнинг халқаро стандартлари асосида ишлаб чиқилган. Баҳолашнинг халқаро стандартлари баҳолаш стандартлари бўйича халқаро қўмита (International Standards Committee – IVSC) томонидан ишлаб чиқилади, бу халқаро ташкилот жаҳоннинг 50 дан ортиқ мамлакатнинг баҳоловчилар касбий ташкилотларини бирлаштиради.




- АҚШда ҳам, Европада ҳам “меъёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида қаралмайди. Шунинг учун IVSC аъзолари бўлган 50 га яқин давлатнинг умумий фикрини ифодалайди.
- Баҳолашнинг халқаро стандартлари снэсий қарашларга боғлиқ бўлмаган иқтисодий тамойилларнинг ягоналигини ақс эттирувчи мустаҳкам асосга эга.
- 2000 йил 1 июлда IVSC Халқаро баҳолаш стандартларининг янги таҳририни қабул қилди (МБС – 2000), унга киритилган ҳужжатларнинг сони илгари амал қилган МБС ҳужжатларидан деярли икка марта кўп бўлди. 2001 йил 26 июлда эса МБСнинг 2001 йилги таҳрири қабул қилинди (МБС - 2001). Бу нашр МБС – 2000 нашри қондаларини ривожлантиради ва чуқурлаштиради ҳамда баҳолаш хизматлари бозоридаги долларб ўзгаришларни ақс эттиради. МБС – 2001 га молиявий ҳисоботлар мақсадлари учун баҳолаш бўйича халқаро қўмита (IVSC) иштироқида мукамаллаштирилган тавсиялар киритилган.




- Баҳолаш усуллари ва амалий тадбирлари ўз ичига олувчи битимлар соҳасининг яқуний муҳокамаси стандартлар олдига турган вазифалар доирасига кирмайди. Бирок турии касбий фанлар ўртасидаги мувофиқлиқни таъминлаш ва тил тўқислири билан боғлиқ ийинчиликларни камайтириш учун стандартлар баҳолашнинг умумий тушунчаларига ва тамойилларига бағишланган кириш бўлимини ўз ичига олади, у ҳар бир стандарт учун хос бўлиб хизмат қилади. Бозор қиймати ва ундан фарқ қилувчи базалар тегишлича 1- ва 2- стандартларда кўриб чиқилади.
- МБС – 2001 стандартларини қўллаш бўйича иккита тавсияни ўзида муҳассамлаштирган. Қайсини улар стандартларни молиявий ҳисобот мақсадларида ва гаров остида кредитлаш мақсадларида қўллашнинг ўзига хос хусусиятларини кўриб чиқади.
- МБС – 2001 қўчмас мулк, ижара ҳуқуқлари, машиналар ва жижоалар, номсодий активлар, бизнесни баҳолаш, шунингдек, баҳолаш чоғида захарни ифлосланишини ҳисобга олиш масалаларига бағишланган яна еттига услубий қўлланмани ўз ичига олади. МБСга Йозоқларда (1-3) ривожланаётган бозорларда баҳолаш, жамият (давлат) сектори активларини баҳолашни ўтказишнинг ўзига хос хусусиятлари, шунингдек, банк назорати бўйича Базель қўмитасининг (Basel committee of banking supervision) талабларига мувофиқ активларни баҳолаш билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилган. Стандарт фойдаланиладиган атамааларнинг муфассал глоссарийси билан таъминланган.




- Баҳолашнинг Европа стандартларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол ўйнайди, у 1977 йилда Фарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюشمаси сифатида ташкил этилган эди. Шунга ўхшаш ташкилот EUROVAL билан қўшилганидан кейин, ушбу гуруҳ ҳозирда "Европа баҳоловчилар уюшмаларининг гуруҳи" деб номланади (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA). Мазкур ташкилотни ташкил этишда асосий максаллардан бири – Европа иттифоқининг барча мамлакатларидаги профессионал ташкилотларнинг қарашларини намоён этувчи баҳолашнинг умумий стандартларини яратиш ва баҳолаш амалиётига жорий этишдан иборат.
- Ҳозирги вақтда Европа иттифоқининг профессионал баҳолаш ташкилотлари TEGoVA аъзолари ҳисобланишди, унда Марказий ва Шарқий Европа мамлакатлари, шу жумладан Чехия Республикаси, Венгрия, Польша, Болгария, Руминия ва Албания фаол иштирок этмоқда. TEGoVA баҳолаш бўйича Халқаро қўмита билан узвий ҳамкорликда ишлайди.
- Европа баҳолаш стандартлари (ЕБС)нинг асосий хусусиятларидан бири қабул қилинган Европа Қонунчилигига мувофиқ молиявий бухгалтерия ҳисоботларини тузиш мақсадида бажариладиган баҳолашга йўналтириш ҳисобланади.




- Стандартлар баҳоловчининг мақоми ва малакаси, баҳолашни амалга ошириш шартномаси ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларнинг мазмуни, шунингдек муайян вазиятларда баҳолашга нисбатан услубий ёндашувлар билан шартланган баҳолашни бажариш сифатининг энг кам йўл қўйиладиган даражасини белгилаб берувчи мўлжал ҳисобланади. Европа баҳолаш стандартлари ташкилот аъзолари учун мажбурий хусусиятга эга эмас, лекин Европа иттифоқининг (ЕИ) тегишли меъёрий ҳужжатларига қиритиш учун ишлаб чиқилган энг яхши тажрибани намоён этувчи ва ЕИ мамлакатларининг тегишли миллий стандартларини қабул қилишга тўғри берувчи стандартлар сифатида қабул қилиш учун тавсия этилади. ЕБСнинг мақсадлари қўйидагиларни таъминлашдан иборат:




- ЕБСнинг мақсадлари қўйидагиларни таъминлашдан иборат:
- аниқ тавсиялар бериш йўли билан баҳоловчиларга уларнинг мижозлари учун келишилган ҳисоботларни тайёрлашда ёрдам бериш;
- бозор қийматини стандарт асосида аниқлаш ва баҳолашга нисбатан ёндашувлардан фойдаланиш йўли билан келишилган баҳолар белгилаш;
- умумий қабул қилинган малака даражасини тасдиқлаш ёрдамида сифат стандартларига эга бўлиш;
- ер ва қурилиш ресурсларидан самарали фойдаланишни иқтисодий таҳлил қилиш учун аниқ асослар;
- баҳоловчи ролини тушунишни ошириш;
- мишлий қонунчилик ҳамда баҳолаш ва бухгалтерия ҳисобининг халқаро стандартларига мувофиқ қийматнинг аниқ, бир хил аниқлигини таъминловчи тадбирларни белгилаш.
- Европа баҳолаш стандартлари батафсил баён этилиши билан ажралиб туради, уларда МБСда кўриб чиқилмайдиган, бироқ ўзининг асосий тамойилларига кўра МБСга ўхшаш бўлган қўшимча масалалар ҳам ёртилади.



- Европа баҳолаш стандартлари ("Зангори китоб")нинг сўнги таҳрири 2000 йилда қилинган эди. Мазкур ҳужжат 9 та стандарт ва 13 та услубий тавсияни ўз ичига олади. Бунда 1-3 стандартларда ушбу стандартларнинг Халқаро баҳолаш стандартларига мос келиши билан боғлиқ масалалар, шунингдек, баҳоловчининг малакаси ва унинг касбий этикаси билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилади.
- Баҳолашнинг асосий тамойиллари ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузишга нисбатан асосий ёндашувлар 4-стандартда берилган. Мазкур стандарт баҳолашнинг асосий мақсадлари ва баҳолаш асосларини аниқлашни, шунингдек, бозор қиймати, ижара ҳуқуқлари қиймати, ЕИ қонунчилигига мувофиқ баҳолаш қиймати, адолатли қиймат, мавжуд фойдаланишдаги қиймат, эскиришни ҳисобга олган ҳолда ўрин босиш қиймати каби турли хилдаги қийматларни аниқлашни ўз ичига олади.
- Молиявий ҳисобот мақсадлари учун баҳолаш билан боғлиқ масалалар 5-стандарт билан регламентланади. Унда активлар тавсифи ва унга асосланган баҳолаш асосини танилаш берилган. Стандарт ана бир бўлишни ўз ичига олади. Унда асосий таърифлар берилган, баҳолаш методологиясининг масалалари, ер, бинолар ҳамда махсус объектларни



- Гаров сифатида қўчмас мулкни, шунингдек, ипотека кредитлаши чоғидаги бошқа предметларни баҳолаш муаммоларига 6-стандарт бағишланган. Ушбу стандартда гаров қиймати, мажбуриятларнинг махсус қиймати каби тушунчаларнинг таърифи берилган, шунингдек, баҳоловчига нисбатан алоҳида талаблар, яъни унинг мустақиллиги, жавобгарлиги ва махсус билимларга эга бўлиши белгиланган.
- Бўлажак санада кўрсатилаётган қиймат билан боғлиқ баҳолаш масалаларини тартибга солиш, унда инвестиция қиймати, келажак ёки ўтган санага баҳолаш, бўлажак қийматни олдиндан айтиб бериш каби тушунчалар 7-стандартда очиб берилган.
- Инвестиция ва сўғурта компаниялари ҳамда пенсия фондларининг қийматли қўғозларига инвестициялар қилиш масалаларини 8-стандарт қамраб олган. Стандартда ЕИ кўрсатмаларига мувофиқ бозор қийматини аниқлаш билан боғлиқ масалалар ҳамда баҳолаш методологияси, баҳоловчининг малакасига доир масалалар кўриб чиқилган.

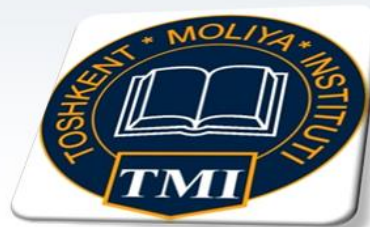


- Гаров сифатида қўчмас мулкни, шунингдек, ипотека кредитлаши чоғидаги бошқа предметларни баҳолаш муаммоларига 6-стандарт бағишланган. Ушбу стандартда гаров қиймати, мажбуриятларнинг махсус қиймати каби тушунчаларнинг таърифи берилган, шунингдек, баҳоловчига нисбатан алоҳида талаблар, яъни унинг мустақиллиги, жавобгарлиги ва махсус билимларга эга бўлиши белгиланган.
- Бўлажак санада кўрсатилаётган қиймат билан боғлиқ баҳолаш масалаларини тартибга солиш, унда инвестиция қиймати, келажак ёки ўтган санага баҳолаш, бўлажак қийматни олдиндан айтиб бериш каби тушунчалар 7-стандартда очиб берилган.
- Инвестиция ва сўғурта компаниялари ҳамда пенсия фондларининг қийматли қўғозларига инвестициялар қилиш масалаларини 8-стандарт қамраб олган. Стандартда ЕИ кўрсатмаларига мувофиқ бозор қийматини аниқлаш билан боғлиқ масалалар ҳамда баҳолаш методологияси, баҳоловчининг малакасига доир масалалар кўриб чиқилган.



- Баҳолаш натижаларини тақдим этиш билан боғлиқ масалалар ва баҳолаш сертификатининг шакллари 9-стандардга кўриб чиқилган. Мазкур ҳужжат баҳолаш бўйича қуйидаги 13 та услубий таъсияларни ўз ичига олади:
- қўйиматга таъсир этувчи омиллар;
- махсус объектларни баҳолаш;
- инвестициялар учун мўлжалланган активларни баҳолаш;
- қишлоқ хўжалиги объектларини баҳолаш;
- кўчмас мулк индексларини баҳолаш;
- халқаро баҳолаш;
- қўшма корхоналар ва масъулияти чекланган жамиятларни баҳолаш;
- ер ва бинолар ўртасидаги қўйиматларни тақсимлаш;
- турли мамлакатлардаги баҳолашнинг ўзига хусусиятлари.
- ЕБСга баҳоловчиларни сертифицирлаш, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларни тақриз қилиш, баҳоловчининг этикасига тааллуқли иловада беришган.

ЭЪТИБОРИНГИЗ УЧУН РАХМАТ!!!



7-Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими

1. Кўчар мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва мoliya ҳисоботлари тизими

2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги).

3. Ахборот ишлаш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташиқ ва ички ахборот манбалари.

4. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга қўйилган талаблар (14-СОН МЕМС)

5. Кўчар мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базасини юритиш.

6. Кўчар мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базасини шакллантириш.

7. Макроиқтисодий ва кўчар мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базасини шакллантириш. Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меърифий ҳужжатлари базасини шакллантириш.

Кўчар мулк бу – машина ва жиҳозлардан ташкил топган мулк



Кўчар мулк объектини баҳолашнинг ахборот таъминоти қуйдагиларни ўз ичига олади

- Бир қатор зарур маълумотларни тўплаш;
- Ахборот манбаларини танлаш;
- Зарур маълумотларни тўплаш;
- Тизимлаштириш, қайта ишлаш ва таҳлил



- Кўчар мулкни баҳолашни амалга оширишдан аввал баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақида керакли маълумотлар тўплаши лозим. Маълумот баҳоловчи томонидан турли манбалардан олинади. Аммо бунда барча манбалар ишончли бўлмоғи даркор. Баҳолаш фаолиятини таъминловчи информатсион омил ўзида қуйдагиларни мужассамлаштиради
- Керакли маълумотни баҳолашни амалга оширишдан аввал ва баҳолаш мобайнида излаш (норматив-ҳуқуқий асос, баҳолаш объектлари ҳақида маълумот, бунортмачи вазифалари ва имкониятлари, регион ривожланиши).
- Иқтисодий таъсирларнинг баҳоловчи фаолияти натижаларига таъсирининг таҳлили.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ



- Келишувлар тўғрисидаги маълумотлар базаси баҳоловчининг қўл остида бўлиши.
- Маълумотлар таҳлилини алгоритмлаш, автоматлаштириш, натижаларни математик моделлаштириш.
- Турли кўрсаткичларга кўра маълумотлар молиявий, ҳуқуқий, бошқарув, технологик, иқтисодий турларга бўлинади



- Кўчар мулк баҳолаш усуллари учун муҳим бўлган маълумотлар сифати ҳажми ва таҳлил қилиш учун профессионал тўпланган бўлиши лозим. Кўчар мулк баҳолаш учун талаб зарур маълумотларни самарали фойдаланиш тизимлаштириш ва таснифи. Кўчар мулкни баҳолаш учун керак бўлган маълумотларни **ташқи** ва **ички** турларга бўлса бўлади. Ташқи маълумот йиғилиб, **олдин умумий**, кейин эса **махсус** маълумот таҳлил қилинади.



Умумий маълумотлар таҳлили

- Умумий маълумот иқтисодиёт ва Кўчар мулк бозори фаолиятини ва умумий тенденцияларини ўрганишга керак. Мазкур маълумот баён тарзида бўлиб, бозор қийматининг миқдорини аниқлашда бевосита ишлатилади, шунингдек таҳлилий кўникмаларини намойиш этиши керак.



Махсус маълумот таҳлили

- Махсус маълумот одадта муайян методда ҳисоблаш учун қўлланиладиган рақамлар кўрнишида бериледи. Ташқи маълумотни йиғиш макроиқтисодий кўрсаткичларни йиғишдан ва миллий иқтисодиётнинг умумий ҳолатини тадқиқ этишдан бошланади. Кўчар мулк баҳолаш усуллари учун муҳим бўлган маълумотлар сифати ҳажми ва таҳлил қилиш учун профессионал тўпланган бўлиши лозим. Кўчар мулк баҳолаш учун талаб зарур маълумотларни самарали фойдаланиш тизимлаштириш ва таснифи.



Ташқи маълумотларнинг умумий жиҳатдан қуйидаги блокларга бўлинади:

- иқтисодий тенденциялари;
- маҳаллий хусусиятлари;
- демографик;
- давлат ҳуқуқий ва солиқ сиёсати;
- аҳолининг сотиб олиш кучи;
- нарх динамикаси;
- капитал қурилиш дастури;
- қурилиш маҳсулотлари учун харажатлар динамикаси;
- Кўчар мулк кредитлаш ташкил

Бозор ахборотини йиғиш мезонлари:

- уларнинг таққослаш меъёри;
- ахборот мавжудлиги;
- маълумотларнинг аниқлиги ва ишончлилиги





Кўчар мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари ва ҳуқуқий – меъёрий асослари

Баҳолаш тамойиллари бозорда Кўчар мулк ҳолати таҳлил қилинадиган нуқтаи назарларни шакллантиради ва белгилайди. Қиймат баҳоланган вақтда, баҳолаш объектини турли нуқтаи назарлардан тартиб билан кўриб чиқиш ва таҳлил этиш амалиётда кенг қўлланилади.

Баҳолаш тамойиллари - фойдаланувчиларнинг, мулкчилик компонентларининг ўзаро муносабатларини, Кўчар мулк бозорини ва мулкдан энг ахши ва самарали фойдаланиш нуқтаи назарларини акс эттиради.

Баҳолаш жараёнининг назарий асоси бўлиб, баҳолаш тамойилларининг тизими ҳисобланади. Жаҳон амалиётда баҳолаш тамойилларининг гўртта гуруҳи ажратилади.



Кўчар мулкни баҳолашнинг ҳуқуқий-меъёрий асослари («Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонун)

- Кўчар мулкни техник, ҳуқуқий ва иқтисодий баҳолаш жараёнлариер кодекси ва кадастри ҳамда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги Қонун, маълум қонуний ва меъёрий ҳужжатлар асосида амалга оширишмоқда.
- «Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги Қонун. Қонун Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг 19.08.1999 йилдаги Қарори билан тасдиқланган.
- Мазкур ҳужжат 22 та моддалан иборат бўлиб, баҳолаш фаолияти мақсадини, тушунчасини, баҳолаш объектиларини, баҳоланаётган объект қийматининг турларини, баҳолаш андозаларини, баҳолашни ўтказиш ва унинг натижаларидан фойдаланиш ҳуқуқини, баҳолашни ўтказишнинг шартлигини, баҳолашни ўтказиш асосларини, баҳолаш шартномасига қўйиладиган талабларни, баҳоловчининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини, баҳоловчининг мустақиллигини, ҳисоботнинг мазмунига қўйиладиган умумий талабларни, ҳисоботнинг аниқлигини, баҳоловчининг маъсулиятини, баҳоловчиларнинг фуқаролик маъсулиятини суғурталанишини, баҳоловчиларнинг профессионал бирлашмаларини ва баҳсларнинг ҳал қилинишини акс эттиради.



Кўчар мулкни баҳолашда қуйидаги органлар ва ташкилотлар томонидан ахборот тақдим этилади

- юридик шахсларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органлар томонидан — юридик шахсларнинг давлат реестрига киритилган маълумотлар ҳажмида;
- Кўчар мулк объектига бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органлар томонидан — Кўчар мулкка бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестрига ва Кўчар мулк ҳақидаги очиқ фойдаланиш мумкин бўлган бошқа маълумотлар базаларига киритилган маълумотлар ҳажмида;
- давлат солиқ хизмати органлари томонидан — битим предмети бўлган Кўчар мулк объекти бўйича солиқларни тўлаш юзасидан қарз мавжуд эмаслиги ҳақида;
- ички ишлар органлари томонидан — битим предмети бўлган Кўчар мулк объекти манзили бўйича фуқаролар қайд этилганлиги ҳақида;



- давлат нотариал идоралари томонидан — битим предмети бўлган Кўчар мулк объектини бошқа шахсга ўтказишнинг тақиқланмаганлиги ва мазкур Кўчар мулк объектининг халланмаганлиги тўғрисида;
- коммунал хизматлар кўрсатувчи ташкилотлар томонидан — битим предмети бўлган Кўчар мулк объекти бўйича кўрсатилган хизматлар учун ҳақ тўлаш юзасидан қарз мавжуд эмаслиги ҳақида;
- хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари томонидан — битим предмети бўлган Кўчар мулк объекти бўйича умумий мол-мулкни сақлаш учун мажбурий бадалларни тўлаш юзасидан қарз мавжуд эмаслиги ҳақида;



- туман (шаҳар) бандликка қўмаклашувчи ва аҳолини ижтимоий муҳофаза қилиш марказлари, Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ҳузуридаги бюджетдан ташқари Пенсия жамғармасининг туман (шаҳар) бўлимлари, соғлиқни сақлаш муассасалари ва халқ таълими муассасалари фаолиятини методик таъминлаш ва ташкил этиш туман (шаҳар) бўлимлари томонидан — фуқароларнинг айрим тоифаларига мансуб шахснинг (вояга этмаганлар ва белгиланган тартибда муомалага лаёқатсиз ёки муомала лаёқати чекланган деб топилган бошқа шахслар, ногиронлар, пенсиянерлар ва бошқаларнинг) муомала лаёқатини аниқлаш учун зарур бўлган маълумотлар ҳажмида;



- фуқаролик ҳолати далолатномаларини ёзиш органлари томонидан - битим предмети бўлган Кўчар мулк объектига нисбатан ҳуқуқда эга бўлган шахслар томонидан никоҳнинг тузилганлиги ёки бекор қилинганлиги тўғрисида ёхуд уларнинг тузилганлиги ёки ўлим тўғрисида далолатнома ёзувининг мавжудлиги ёхуд мавжуд эмаслиги ҳақида.

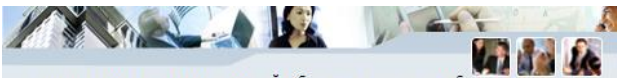




Кўчар мулк баҳолашда ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш (14-сон МБМС)

- Баҳоловчи баҳолаш ёндашувлари ва усулларини асосли равишда таянлаш ва қўллаш учун зарур ва етарли бўлган ҳажмда баҳолаш объекти ҳақида ахборот ва бозорга оид ахборотни йиғиш ва таҳлил қилишни амалга оширади.
- **Қуйидагилар баҳолаш объекти ҳақидаги ахборот манбалари ҳисобланади:**
- Буюртмачи ёки ўзга ваколатли шахс томонидан тақдим этиладиган бошланғич ахборот;
- баҳоловчи баҳолаш объектини кўздан кечириш жараёнида ҳамда баҳолаш объекти мулкдори ва (ёки) ундан фойдаланувчилар билан суҳбатлашниш натижаларига кўра олган ахборот;
- учинчи шахслар ва ташкилотлардан олинган, шунингдек оммавий ахборот воситалари ва Интернет тармоғида эълон қилинган ахборот
- Бошланғич ахборот қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:
- Кўчар мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у билан тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисидаги гувоҳнома;и;

- баҳолаш объектига бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклаган (баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларга нисбатан чеклашлар) мавжудлиги ҳақидаги маълумотларни ўз ичига олган ҳужжатларни;
- баҳоланаётган яшилашларнинг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифларига доир ахборотни ўз ичига олган ҳужжатларни;
- баҳолаш объектидан мавжуд фойдаланишга доир ахборотни;
- Кўчар мулк объектининг келиб чиқиши ва ривожланиш тарихи ҳақидаги маълумотларни;
- баҳолаш объекти ва унинг қисмларининг ривожланиш режалари ҳақидаги маълумотларни;
- юридик шахсларга қарашли бўлган объектларга нисбатан баҳолаш объектининг сўнгги ҳисобот санасидаги баланс (қолдик ва бошланғич) қиймати тўғрисидаги маълумотномани;



- ретроспектив ва прогноз молиявий ахбороти, шу жумладан объектдан тижорат мақсадида фойдаланишнинг асосий кўрсаткичлари (ҳаражатлар моддалари бўйича йиллик фойдаланиш харажатлари, даромадлар манбалари бўйича объектдан фойдаланишдан олинган даромадлар)ни.
- Тақдим этилаётган бошланғич ахборот баҳолаш объекти мулкдорининг (агар баҳолаш объекти юридик шахсга қарашли бўлса) имзоси ва муҳри билан тасдиқланган ҳолдагина ҳақиқий ҳисобланади.
- Баҳолаш мақсади ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб, баҳоловчи бошланғич ахборот рўйхатини кенгайтириши ёки баҳолашни амалга ошириш жараёнида керакли ахборотни талаб қилиб олиши мумкин.
- Баҳолаш объектини кўздан кечириш чоғида баҳоловчи яшилашларнинг тавсифлари ва амалдаги ҳолати ҳақида маълумотлар йиғиш мақсадида объектни текширишни амалга оширади.

- Баҳоловчи қуйидагиларни тавсифловчи бозорга оид ахборотни қўшимча равишда йиғиши ва таҳлил қилиши лозим:
- баҳолаш объектининг қийматига таъсир этувчи макроектисодий (ҳуқуқий, иктисодий, ижтимоий, экологик ва бошқа) омилларни аниқлаш учун баҳолаш объекти жойлашган мамлакат ва минтақадаги ижтимоий-иктисодий вазиятни;
- баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги Кўчар мулк бозорини ва унинг баҳолаш объекти мансуб бўлган сегментини;
- баҳолаш объекти жойлашган ерни (объектнинг яқин атрофидаги муҳитнинг жорий тавсифи, объект атрофидаги худудни ривожлантириш режалари).



Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга қўйиладиган талаблар (14-сон МБМС)

- Баҳолаш натижалари баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ тузилган ва баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қиймати ҳуқуқий йиғилган ахборот ва ҳисоблашлар асосида тасдиқланган профессионал мулоҳазасини ўз ичига олган баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот сифатида раъийлаштирилиши лозим.
- Ҳисобот баҳолаш миллий стандартлари талабларига мувофиқлик тўғрисидаги баёнотни ва улардан ҳар қандай четга чиқиш ҳақидаги маълумотларни ўз ичига олиши лозим.
- Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузишда қуйидаги қондаларга риоя этилиши лозим: баҳолаш объекти қийматини аниқлаш учун етарли бўлган барча очик ахборот ҳисоботга баён этилиши лозим;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мазмуни маъzur ҳисоботдан фойдаланувчиларни қанғитмаслиги ҳамда икки хил талқинга йўл қўймалиги керак;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга ифодаланган материаллар таркиби ва кетма-кетлиги, баҳолаш жараёни тавсифи, ҳисоблашлар ва ҳисоблашларга илоҳлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига қиймати ҳисоблашни амалга ошириш имкониятини бериши ва уни аниқ шу натижаларга келтириши лозим;

- баҳолаш жараёнида оралик ва якуний натижаларни аниқлашда фойдаланилмаган ахборот, агар у баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг талабларига биноан мажбурий бўлмаса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилиши мумкин эмас.
- **Кўчар мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидаги асосий бўлимлардан иборат бўлиши лозим:**

- титул varaги;
- мундарижа;
- умумлаштирувчи қисм (шлова хат);
- баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва ҳулосалар;
- баҳолаш объектининг тавсифи;
- баҳолаш объекти бозорининг таҳлили;
- энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;
- баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг таянлиши ва қўлланилиши тавсифи;
- баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;
- иловалар





- Бўлимларни joyлаш тириш кетма-кетлиги, уларни номлаш ва бўлимлар доирасида ахборотни гурудулаш баҳоловчининг ваколатига кирди ва баҳоловчи томонидан бажарилган баҳолаш ҳамда таҳлил ва ҳисоб-китобларнинг натижаларини баён этиш мантикига мувофиқ амалга оширилади.
- **Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг иловаларига қуйидагилар киритилади:**
- фойдаланилган ҳужжатларнинг нусхалари, шу жумладан баҳолаш объектига ҳуқуқларни белгиловчи ҳужжатларнинг нусхалари, кадастр ҳужжатлари бўлимларининг нусхалари;
- баҳоланаётган объектнинг унинг баҳолаш санасидаги техник ҳолати акс эттирилган фотоматериаллари;
- баҳоловчи ташкилотини лицензиясининг нусхаси, баҳоловчиларнинг малака сертификатлари ва баҳоловчи ташкилотнинг фуқаролик мажбурияти сугурта полисининг нусхалари;
- баҳоловчининг ихтиёрига қараб бошқа материаллар

- Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар бир бети рақамланиши ва баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказган баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан имзоланиши, шунингдек, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ип ўтказиб тикилиши ҳамда баҳоловчи ташкилот раҳбарининг имзоси ва шу ташкилот муҳри билан тасдиқланиши лозим. Агар баҳолаш бир неча баҳоловчилар томонидан бажарилган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мазкур ҳисоботни тайёрлаш жараёнида улар бажарган иш кўрсатилади.

8. Мавзу: Кўчар мулк қийматини унинг турлари ҳусусиятлари бўйича баҳолаш

РЕЖА:

8.1. Технологик ускуналарни баҳолаш хусусиятлари.

8.2. Автомобил транспортни воситаларини баҳолаш хусусиятлари.

8.3. Учув аппаратлари ва ҳаво кемаларини баҳолаш хусусиятлари.

8.4. Сув кемалари ва сузувчи воситаларни баҳолаш хусусиятлари.

8.1. Технологик ускуналарни баҳолаш хусусиятлари.

- **Машина ва асбоб-ускуналар** – мосламалар бўлиб, энергия, материаллар ва ахборотларни ўзгартирувчи мосламалар сифатида ифодланади.
- Ўзбекистон классификаторлари асосий фондан ҳамма машиналар ва асбоб-ускуналарни алоҳида 14 та бўлимларга бўлиши. Бу бўлимга энергия қувватини ўзгартирувчи материаллар ва ахборотлар кирди. Албатта ҳамма машиналар энергетик қувват, ишчи ва ахборот йиғувчи, асосий тайинланган бир неча турларни ўз ичига олади.
- Энергетик қувватли машиналар бу – иссиқлик жиқозлари, атом ва гидроэлектрик станцияси бўлиб, буларга иссиқлик қуввати ва энергетик қувватни ишлаб чиқарувчи двигателлар, ҳар хил энергетик механик қувватни ўзгартирувчилар ва бошқалар кирди.
- Информацион жиқозлар маълумотларни сақлаш ўзгартириш учун қўлланилади. Буларга алоқа воситалари (телевизиция, телефон алоқаси, радио, компьютер техникаси, интернет ва ҳ.к.лар кирди), ўлчаш ва бошқариш воситаси, ҳисоб-китоб ишлари инженерлик ва бошқарув ишларини механизациялаштирувчи ва автоматлаштирувчи техника воситалари, акс эйтирувчи ва маълумотларни сақловчи воситалар кирди.
- Технологик жиқозлар таркибига қуйидаги қурималар кирди, улар механик, кимёвий, термик таъсир этувчи ва ишлов бериладиган предмет учун қўлланилади. Ишлов бериладиган нарса суюқ ҳолатда, газ ҳолатида бўлиши мумкин. Технологик жиқозларнинг мақсади: ишлов бериладиган предметнинг хусусиятини, шаклини, ҳолатини ўзгартириш учун қўлланилади.

8.1. Технологик ускуналарни баҳолаш хусусиятлари.

- **Машина ва асбоб-ускуналар** – мосламалар бўлиб, энергия, материаллар ва ахборотларни ўзгартирувчи мосламалар сифатида ифодланади.
- Ўзбекистон классификаторлари асосий фондан ҳамма машиналар ва асбоб-ускуналарни алоҳида 14 та бўлимларга бўлиши. Бу бўлимга энергия қувватини ўзгартирувчи материаллар ва ахборотлар кирди. Албатта ҳамма машиналар энергетик қувват, ишчи ва ахборот йиғувчи, асосий тайинланган бир неча турларни ўз ичига олади.
- Энергетик қувватли машиналар бу – иссиқлик жиқозлари, атом ва гидроэлектрик станцияси бўлиб, буларга иссиқлик қуввати ва энергетик қувватни ишлаб чиқарувчи двигателлар, ҳар хил энергетик механик қувватни ўзгартирувчилар ва бошқалар кирди.
- Информацион жиқозлар маълумотларни сақлаш ўзгартириш учун қўлланилади. Буларга алоқа воситалари (телевизиция, телефон алоқаси, радио, компьютер техникаси, интернет ва ҳ.к.лар кирди), ўлчаш ва бошқариш воситаси, ҳисоб-китоб ишлари инженерлик ва бошқарув ишларини механизациялаштирувчи ва автоматлаштирувчи техника воситалари, акс эйтирувчи ва маълумотларни сақловчи воситалар кирди.
- Технологик жиқозлар таркибига қуйидаги қурималар кирди, улар механик, кимёвий, термик таъсир этувчи ва ишлов бериладиган предмет учун қўлланилади. Ишлов бериладиган нарса суюқ ҳолатда, газ ҳолатида бўлиши мумкин. Технологик жиқозларнинг мақсади: ишлов бериладиган предметнинг хусусиятини, шаклини, ҳолатини ўзгартириш учун қўлланилади.

- Энг кўп аҳамиятга эга бўлган ишчи машиналар синфига ҳар хил станоклар (темир кесувчи, дарактни қайта ишлаб тайёрловчи) темир пресловчи, металл қуйиш машиналар, сварка қилувчи ускуналар, электрик, физик ва электроимлик материалларга қайта ишлов берувчи, металлургия, қонда ишловчилар, нефть ва химия саноати, озиқ-овқат ва тамаки ишлаб чиқариш корхонаси технологик ускуналари, текстиль ва чармчи маҳсулотлар ишлаб чиқарувчи, целлолоз қоғоз ишлаб чиқарувчи, наشر этиш саноати билан боғлиқ ишлар, кўтарувчи транспортлар ва термик ускуналар, саноат ишлари ва манипуляторлар кирди. Баҳоланувчи жиқозлар ташкилотларнинг шахсий мулкига кирди ва баҳоловчи қуйидаги ҳужжатларни, яъни сертификатни ва лицензиясини кўриб танишиб чиқиши керак.
- Техник ускуналарни баҳолашда қонунга асосланган ҳолда ва бошқа активларни баҳолашда ўзига хос йўналишларга эга. Шулардан асосийлари қуйидагилардан иборат:
- Техник ускуналарнинг улкан қийматли конструктив мураккаблигини мослиги объектни асосий характерлари сифати ва сонини баҳолашни аниқлаштириши, нархга таъсир (товарларни баҳосини белгилаш фактори) баҳоловчи учун осон масала эмасдир. Муаммо шундан иборатки, бу факторлар ҳар хил технологик машиналарда бишларни ҳолда ажралиб туради, ўзгарувчанлик даражаси уни нархга таъсир кўрсатиши мумкин. Бир вазифали машина ҳар хил турдаги ишларни бажаради, кенг ҳажми миқдорини ўзгариши бир моделдан бошқа моделга ўтиши ҳар хил давлатларда, ҳар хил корхоналарда ишлаб чиқарилади. Кейинчалик бир хил параметри машиналарни нархини пасайтиришга олиб келади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- Технологик ускуналарини хар хил кўринишини, хар хил турга мослаштириб тегишли захиралаги ускуналарини тенглаштириш кийинчилиги муоммоларга киритиш мумкин. Машиналарни узумий холда баҳолаш, жиқозланган объект сифатида кейинчалик, баҳолаш ахборотининг мослигини бу хаммаси баҳоловчидан юксак даражада баҳолаш билимининг талаб килади.
- Бундай ўнга хос техник ускунани нарх турини аниқлаш учун уни ишлатиш бахосини ва нархини, баҳолашда бозор нархидаги хисоб-китобни, ускунани белгиланган нархнини эътиборга олиш, сарф харажат килинадиган номенклатурасини эътиборга олган холда нархнинг иккинчи қисмини баҳоловчи яратишга тўри келади.
- Деярли ривожланмаган технологик жиқозлар бозори турларининг хилма хиллиги билан айнан ўнга ўхшаш объектларнинг олди-сотти ишлари хақида баҳолаш инфомаццияларни топишни кийинлаштиради. Технологик жиқозларни бозор нарх бахосини кўшимча кийинлаштириш, шу турдаги машиналарни нархнини хисоблашнинг методик таъминлаб берувчи узумий кабул килинган сўров-инфомаццион бахосини йўлиги сабабли юзага келади.
- Асосий ўлчамлари ва бир катор техник кўрсаткичлари бўйича айнан ўхшаш деб хисоблаш мумкин бўлган технологик машиналар турини корхоналарда тайёрлашни ёни турини мамлакатларга импорт килиниши мумкин. Ишлаб чиқарувчининг савдо марраси ишонччилик, эксплуатация харажатлари каби мумкин кўрсаткичларга таъсир этиши мумкин. Бунинг оқибатида машиналарнинг нархида фарк бўлиши мумкин.
- Махсус ва тенгсиз технологик жиқознинг нисбатан катта миқдорини баҳолашда, корхонанинг баҳоловчиси кийинчиликда дуч келади, кўпинча уни баҳолашда таққослаш усулини қўллашдан вос келади.

- Алоҳида айрим технологик жиқозларни даромад олишда хисса кўшишини аниқлаш билан боғлиқ кийинчиликларни бутун ишлаб чиқариш системаси юзага келтиради ва кўпинча уларни баҳолашда даромаднинг усулини қўллаш имкониятини рад этади.
- Фойдали ишлатишнинг нисбатан ўнчалик кўп бўлмаган муддати техник жиқознинг жиқмоний емйрилишига баҳо беришга анчайин чуқур муносабатда бўлишга мажбур килади; жиқмоний емйрилишнинг коэффициентини аниқлашдаги нуқсон машинанинг қолган нархнини хисоблашда ахамиятли хатоларга олиб келиши мумкин. Мазкур ҳолда шунингдек, жиқозни модернизациялаш ва жорий ҳамда қалгил таъмирлашга сарфланадиган харажатлар кўшимча муаммо хисобланади.
- Техникага хамиш хос бўлган ривожланишнинг юқори динамикаси, технологик жиқоз учун истисно эмас. Янги материаллар конструкциялар ва технологияларни (янги техниканинг) пайдо бўлиши функционал эскиришни хисобга олиш заруратини ва у билан боғлиқ ҳолда мажбур объектларни бахосини туширишни тақозо этади. Муаммо шундаки, баҳоловчи, технологик жиқоз бўйича мутахассис эмаслиги туфайли, янги техникани, унинг турлари хилма хиллигини хисобга олган холда жаҳон миқёси даражасида кузатиш имкониятига эга эмас.
- Аниқ ишни бажаришга мўлжалланган технологик машиналар қатор ҳолатларда ягона комплексни ташкил этади. Бир хил ёки хар хил вазифани бажарувчи комплексининг хар битта машинани ўз функциясини мустақил эмас фақат унинг таркибида бажариши мумкин. Бундай комплекдаги айрим машиналарнинг ишлаб чиқариш характеристикаси (автоматик линиянинг мослашувчан ишлаб чиқариш системасининг, кичик заводнинг ва ҳ.к.) аниқ тарзда белгиленган бўлиши керак. Акс ҳолда комплексни функционал эскириши ва мураббатта унинг нархини тушириб юбориши мумкин.

- 11. Технологик жиқозни баҳолашда яна бир кенг тарқалган вазиятлардан бири - оммавий баҳолашдир. Бунда цех ёки бутун корхонанинг активларини баҳолашда инвентар бирликлар сонга юзлаб хисобланади. Бу муаммо уни чегараланган муддатларда амалга ошириши имконини берувчи аниқ баҳолаш усулини талаб этади.
- 12. Чунки технологик жиқоз нисбатан етарли даражада қадрли, масалан, кўчмас мулкка нисбатан, чунки у кўпинча кредитлаштиришда гаров ролини ўйнайди. Унинг гаров нархини белгилашда пўлга айлантириш коэффициентини белгилаш катта муаммо хисобланади ва у нафақат жиқознинг тури ва ҳолатига, балки бозорда унга бўлган талабга ҳам боғлиқдир.
- Технологик жиқознинг асосий баҳолаш хусусиятлари шулардан иборат. Қўйда юқорида айтиб ўтилган хусусиятлар билан боғлиқ баҳоловчи олдида пайдо бўладиган муаммоларни ечишнинг айрим йўллари кўриб чиқамиз.

Технологик жиқозни идентификациялашнинг хусусиятлари

- Жиқознинг нархини белгилаш натижалари ахамиятли даражада, яъни унинг сановий ва сифатли таъсирларини ўрнатишга баҳолаш объектни сифатли идентификациядан ўтказишга боғлиқ. Технологик машиналарнинг турлари кўпинча баҳоловчида, бурюрмакнинг корхонадан ташқари, баҳолаш объектларининг ҳаммаси билан танишиб чиқишга вақт етказиши амри маҳол. Шунинг учун ҳам у бу босқичда жиқознинг вазифалари, истеъмолчилик хоссалари ва технологик жараёнда у томондан амалга оширилиши хақида нафақат етарли таасурот, балки анча бошқа инфомацияларни ҳам олиши керак.
- Бурюрмачи шартнома тузишда баҳоловчига бўлуси хисоб-китобга асос бўлуви инвентарли объектларни баҳолаш учун тўлиқ ва аниқ рўйхатни тақдим этади. Агарда бу инфомация магнитли тасмада (дискетларда ва ҳ.к.) бўлса, яшироқ бўлади.
- Инфомация тўллаш оdatда корхонанинг бухгалтериясида, бош механик бўлими ва жиқоз ўрнатилган иншоотда (цехда) ўтказилади.
- Қондага кўра, баҳоланаётган жиқоз (корхонанинг) юридик шахсининг мулки хисобланади, бу ерда у асосий воситалар таркибида хисобга олинади. Баҳолаш аввалида, баҳоловчи баҳолаш объектига ўрнатилган ҳуқуқий ҳужжатлар, бошқа шахслар томондан унинг ҳуқуқларини паймол килиниши хақидаги маълумотлар билан танишиши зарур.

- Хар бир объектнинг асосий воситалари бўйича бухгалтерия хисоби маълумотларига асосан эксплуатация килинаётган баҳоланувчи объектлар юрхона бухгалтериясида инвентар пасивлардан кўйдаги инфомацияларни олиш мумкин;
- объектнинг инвентар рақами;
- объектнинг тўлиқ номи ва вазифаси тайёрловчи заводнинг номи, модели, тури, маркаси;
- дастлабки баланс нархи;
- агар жиқоз қайта баҳолашдан ўтган бўлса, у холда охириги қайта баҳолаш муддатидаги тўлиқ тикланиш нархи;
- амортизация нормаси ёки фойдали ишлатиш муддати хақида инфомация;
- жиқозни капитал таъмирдан ўтказилган муддати ва унга мувофиқ сарф харажатлар хақида маълумотлар.
- Кўп корхоналарда ушбу маълумотларнинг кўп қисми харидор томонидан баҳоловчига жиқозларнинг рўйхати билан тақдим этилади. Лекин бу хар доим ҳам харидор томонидан ушбу маълумотларни тақдим этилмайди, бунинг натижасида маълумотларни баҳоловчи ўзи тўплайди. Масалан, шунга ўхшаш маълумотларни жиқозларга жавобгар шахс бош механик, цех бошчилиги ва шунга ўхшаш бошқа шахслардан. Жиқозларга жавобгар шахсининг хизматида юрхонада ишлатилган баҳоловчи машиналарни ва вазифасини аниқлаш, конструкциясини, ўнга хос техник таъсирдорлиги тўғрисидаги баҳолаш хисоботини аниқлаш зарур. Ундан ташқари баҳоловчи техник жиқознинг сони (базъавий) ва нималардан иборат (тех паспортга оид).

- Технологик жиқозлар учун асосий техник параметрлар - унда ишлаб бериладиган оdatда максимал ўлчамдаги махсулотлардир (жуذا ҳам қабий бўлган машинанинг иш жойи ўлчамлари). Оdatда бу бир икки геометрик ўлчам. Масалан, тикув станоклари учун - бу мато ролонининг максимал эни, метал печь учун - эритиш камерасининг ҳажми, токарлик станог учун максимал диаметр ва зағатовканинг узунлиги ва х.
- Технологик жиқознинг истеъмолчилик хусусиятларидан энг муҳимлари;
- а) автоматлаштиришнинг даражасини кўшган ҳолда ишлаб чиқариш унумдорлиги;
- б) ҳавфсизлик (жўмладан экологик) жиқознинг айрим синф бўлаклари учун (масалан, кимёвий ишлаб чиқариш машиналари ва бошқалар).
- Оdatда махсус машиналарни самарадорлигини бевосита вақт дона бирлигида, м/вақт бирлиги, кг/вақт бирлиги ва шунга ўхшаш бирликларда баҳолашди, универсал машиналарни - воситали, бош двигателни қуввати, максимал ишчи кучи ва бошқалар.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ Технологик жиҳозлар учун асосий техник параметрлар - унда ишлаб бериладиган одатда максимал ўлчамдаги маҳсулотлардир (жуда ҳам қатъий бўлган машинанинг иш жойи ўлчамлари). Одатда бу бир икки геометрик ўлчам. Масалан, пикув станоклари учун - бу мато рулонининг максимал эни, метал печь учун - эритиш камерасининг ҳажми, токарлик станогини учун максимал диаметр ва загатовканинг узунлиги ва х.
- ▶ Технологик жиҳознинг истеъмолчилик хусусиятларидан энг муҳимлари;
- ▶ а) автоматлаштиришнинг даражасини қўшган ҳолда ишлаб чиқариш унумдорлиги;
- ▶ б) хавфсизлик (жумладан экологик) жиҳознинг айрим синф бўлаклари учун (масалан, кимёвий ишлаб чиқариш машиналари ва бошқалар).
- ▶ Одатда маҳсус машиналарни самарадорлигини бевосита вақт донда бирлигида, м/вақт бирлиги, кг/вақт бирлиги ва шунга ўхшаш бирликларда баҳолашади, универсал машиналарни - воситали, бош двигателни қуввати, максимал ишчи кучи ва бошқалар.

- ▶ Автоматлаштириш даражаси машинанинг ишлаб чиқариш унумдорлигига ҳақиқий таъсир этади. Масалан, метал кесувчи станоклар автоматлаштирилишининг турига даражасига куйидаги ишлаб чиқариш унумдорлиги даражалари мос келади:
- ▶ - қўлда бошқариладиган машиналар - 1,0;
- ▶ - қаттиқ циклдаги автоматлар - 2,0;
- ▶ - сонли дастури бошқариладиган машиналар (спу) - 3,0;
- ▶ - ўзгарувчан ишлаб чиқариш модули (гпм) ва системалар (гпс) - 5,0.
- ▶ Шу коэффицентлардан фойдаланиб машиналарни тури даражадаги автоматлаштириш билан сонли таққослаш мумкин.
- ▶ Машинанинг маҳсулот сифатига таъсири унинг аниқлик синфини акс эттиради. Масалан, метал кесувчи станокларда аниқлик синфи ва ишлов беришнинг нисбий аниқлик кўрсаткичи орасидаги куйидаги боғлиқлик каби.

Станокнинг аниқлик синфи	Н	П	В	А	С
Ишлов беришнинг нисбий аниқлик кўрсаткичи	1,0	1,6	1,6 ²	1,6 ³	1,6 ⁴

- ▶ Асосий параметрлар бўйича тўпланган маълумотларни, ишлаб чиқариш унумдорлиги автоматлаштириш даражаси ва аниқлигидан фойдаланиш, баҳолаш объекти нарҳини ҳисоблашда истеъмолчилик хусусиятларининг коэффиценти ёрдамида ўқшаш баҳонанинг параметрик юррекциясини амалга ошириш имконини беради.
- ▶ Баҳолаш объектини идентификациядан ўтказиш пайтида, энг аввало уни қўшдан кечириш ва физик ҳолати хақида тасаввурга эга бўлиш керак. Тўпланган информация баҳоловчига келгусида машинанинг у ёки бу усул билан физиологик эскиришнинг аниқлаш имконини бериши керак. Шунингдек қўшдан кечириш вақтида жиҳознинг доимий бутунлигини, унинг иш шароитини, иш билан таъминланиш даражасини ўрнатилиш зарур.
- ▶ Жиҳозни иш билан таъминланиши КСМ смена коэффиценти билан таърифланади. Жиҳознинг смена ичида ишлаш тегилиги даражаси ишлаб чиқаришнинг тилига боғлиқ бўлиб, бундай шароитда жиҳоз ишлатилди ва КХП ишлаб чиқариш коэффиценти ёрдамида сон жиҳатидан баҳолаш мумкин. Кўплаб ишлаб чиқаришда, қачонки жиҳоз юнвеерда ишласа, унинг юкданиши максимал бўлади. Яқка ишлаб чиқаришда аксинча, минимал бўлади. Бу эса машинанинг умумий иш вақтида қўшимча вақтни ҳиссаси аҳамияти эканлиги билан боғлиқ.
- ▶ Баҳолаш объектини ишга лаёқатлилигига ташки муҳит нуктан назаридан иш шароити анчагина таъсир ўтказиши мумкин. Масалан, алоҳида жой ёки оддий цех шароитида жиҳозни эскириш жараёнининг жадаллиги иш жойи чангланган ёки очилмайдон (бошқа тенг шароитда) бўлган каби шароитларда пастрок.

- ▶ Сменалиқлики сон жиҳатдан баҳолаш, жиҳозни ишлаб чиқариш жиҳати ва иш шароитини баҳолаш учун идентификациялаш натижаларини қўллаш ёки мутоахассисларни жалб этиш мақсада мувофиқ.
- ▶ Баҳолаш объектини идентификациялаш вақтида механик хизматда (таъмирлашда) ва бевосита цехда ёки участкада, шунингдек жиҳознинг рўйхатидаги ҳар бир бирлигини таъмирлашнинг қийинчилиги хақида, таъмирлаш харажатлари ва техник хизмат кўрсатиш, рад этиш туфайли ишсиз туриб қоллиши, ЦПУ қўриқмаларини типлари ва ишлаб чиқарувчиларни (агар бўлса), баҳолаш объектининг замонавий ўқшашликлар билан таққослаш бўйича техник даражаси, шунга ўқшаш жиҳозларни ишлаб чиқарувчи ва этаклиб барувчилар (масалан, интернетда уларнинг манзиллари) хақида маълумот тўплаш лозим.
- ▶ Жиҳознинг алоҳида қисмларини баҳолашда айнакча у кимматбаҳо бўлса, уни тезда ўтказиш ёки, ҳеч бўлмаса, баҳолаш объектини иш жараёнида қўриб чиқиш мақсада мувофиқ бўлади. Агар ишлатилмаган жиҳозни баҳолашга тўғри келса, у ҳолда уни сақлаш муддати ва шароитини белгилаш керак.
- ▶ Технологик жиҳозни хилма-хиллиги ва маҳсус сўров ва меъерий адабиётларни чегараланганлигини ҳисобга олиб, баҳоловчи иш бошидан жуда муҳим жараён бўлган баҳолаш объекти хақида маълумот йиғишга ҳаракат қилиши керак.
- ▶ Технологик жиҳознинг бозор нарҳини таққослаш йўли асосида баҳолаш хусусиятлари.
- ▶ Бозор нарҳи аниқлинишига кўра очик бозорда бегоналашиб кетиши эҳтимоли бўлган нарҳга мос келувчи ҳисобли пул миқдорига эга. Бир-иккита машинанинг бозор нарҳини камдан-кам белгилашади, кўпинча бир йўла катта миқдордаги тобе бўлмаган ёки технологик ишлаб чиқариш комплексларини ташкил этувчи машиналарни нарҳини белгилашади.

Технологик жиҳознинг нарҳи тўғрисидаги информациянинг турлари ва манбалари

Нарҳ информациясининг турлари	Нарҳ информациясининг таърифи	Информация манбалари
Ишлаб турилган ва янги жиҳозга келишилган нарҳ	Келишилган савдонинг деталлари ва нарҳ даражасини жуда аниқ акс эттиради	Шахсий алоқалар Контрактлар Биржагар (шу жумладан уларнинг сайтлари ҳам)
Тахтиф нарҳлари: Ишлаб чиқарувчиларнинг (янги), Таъмирлаш корхонасининг Дилерларнинг (янги ва ишлатилган)	Машинанинг техник параметристикаси ва базавий комплектацисини акс эттиради. Сотув шароитлари маълум. Нарҳлар номинал хусусиятга эга.	Интернет Компаниянинг прайс-листлари Кўргазмалар Талабга жавобгар Нарҳ ёлловчилари ва каталоглари Маҳсус журналлар Реклама материаллари

Физик эскириш баҳолаш учун эксперт шкаласи.

Жиҳоз ҳолатининг таъсифи	Физик эскириш коэффиценти
Янги ёки кам ишлатилган жиҳоз	<0,05
Қичик таъмирлашни талаб этувчи Жиҳоз (консервациядан ёки ўрнатилмаган), 2-3 йилгача	0,06-0,15
Капитал ремонтдан сўнг, жуда яхши ҳолатда (тикланиш коэффиценти 0,65-0,84.	0,16-0,35
Қоникарли ҳолатда	0,36-0,65
Капитал ремонтта муқдож жиҳоз	>0,65

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Автомобил транспорт воситаларини баҳолаш хусусияти

- ▶ Автомобил транспорт куйидаги воситалар киради, яъни одам ташувчи, юк ташувчи, махсус машиналардир. Автомобил транспорт воситалари куйидаги тавсифларда баҳолашлади. Хар битта автомобиль воситасида 20 дан 30 гача бир хил воситалари мавжуд. Автомобил транспорт воситасини йиғиш каталогига хар битта элементнинг ягона шифрлаш номери мавжуд.
- ▶ **Масалан:**
- ▶ 10-двигител, 12-газ чиқазувчи турба, 13-совитиш мосламаси, 31-ғилдирак ва шиналар, 34-рул бошқаруви, 35-тормос, 37-электр жқозлар ва бошқалар.
- ▶ **Автомобил воситаларини бозорда куйидагича баҳолаш усулларига бўлилади.**
- ▶ **Ягона баҳолаш бу** – бирон бир объектни аниқ ва ишончли баҳолаш, вақти ва манзини аниқ. Аниқ баҳолаш бу автомобиль воситаларнинг асосий баҳолаш турига киради
- ▶ **Интервал баҳолаш бу** – бозор кийматида ишлатилмайди, яъни ягона баҳолаш тавсифларида қўлланилади
- ▶ **Баҳолаш жойи бу** – аниқ белгиланган манзилдиги баҳоланадиган жой ва ҳақозо.

Учув аппаратлари ва ҳаво кемаларини баҳолаш хусусиятлари

- ▶ Учувчи аппаратлар ер устки атмосферасида ва кoinот оралиғидаги учуш мосламаси ҳисобланади. Учуш аппаратлари орасида ҳаво кемалари ажралиб туради. Ҳаво кемаси ер устки қатламда атмосфера ва ҳаво тасвирли остида учиб юрувчи аппарат, учув кемаларидир. Давлат тажриба ўтказувчи ва фуқароларни ташувчилар турларига бўлилади.
- ▶ **Фуқаролар ҳаво кемаси бу** – фуқароларни талабларини қондирувчи ва иқтисод талабларини бажарувчи ҳаво кемасидир. Давлат ҳаво кемаси курулли кучлар, чегарачилар, мишияли, боқхоналарни ва бошқа давлат хизматлари сафарбарлик мудофаси вазифаларини бажарувчи, тажриба ўтказувчи ҳаво кемасидир. Тажрибали илмий тадқиқот ишлари, авиация ва бошқа техникаларни синовни аппарат ҳаво кемаси. Асосий хусусиятларидан бири уни ишончлиги тўхтовсиз кўп йиллик таъмирласа бўладиган ва сақланувчи хусусиятларини ўз ичига олади. Тўхтовсиз таъмирласа бўладиган ва сақланувчи қолатларни етказиб бериб ўз вақтида махсусотнинг ишга лойиқ бўлиш хусусияти. Тўхтовсизлик даражаси хар парвозда тўхтовсиз ишлаш эҳтимолиги билан миқдоран характерланади.

Сув кемалари ва сузувчи воситаларини баҳолаш хусусиятлари

- ▶ Сув кемалари ва сузувчи воситаларини баҳолаш ҳозирги вақтда жуда кам учрайди ва кам ишлатилади ҳамда улар мулкнинг баҳолаш кийин бўлган ёки “ноодатий” турига киради. “Ноодатий” турга учувчи аппаратлар антикий нарсалар ва қимматбаҳо тошлар киради. Баҳолаш пайтида уни 3 гуруҳга бўлса бўлади.
- ▶ Бошланғич ахборотни йиғиш.
- ▶ Хар хил ёндашувни қўллаган ҳолда нархни ҳисоб-китоб қилиш.
- ▶ Нархнинг келишув наъжаси ва яқуний ҳулосаси.
- ▶ Дастлабки маълумотни йиғиш жараёнини енгиллаштириш учун, биринчи ўринда, баҳоланадиган сув кемаси ёки сузувчи усқунани классификация асосида теглаштирмоқ. Жаҳон тажрибасида ҳамда бизнинг давлатимизда сув кемалари ва сузувчи усқуналарни аниқ 1 классификаторлари яратилган. Шунга ўхшаган классификаторлардан бири сув кемасини бажариш функциясида келиб чиқади.

Эътиборингиз учун раҳмат

9. Мавзу: Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

Режа:

- 9.1. Хусусийлаштириладиган кўчар мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари.
- 9.2. Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қоидалари.
- 9.3. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига наъижавий ҳулоса тайёрлаш.
- 9.4. Хусусийлаштириш мақсадига кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги тасвирли.

9.1. Хусусийлаштириладиган кўчар мулк қийматини баҳолашга давлат талаблари

- ▶ Республикада давлат мулкнинг кенг қўламли трансформацияси ва кўп укладли иқтисодийetni яратиш жараёни Ўзбекистон Республикасининг “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонун (19 ноябрь, 1991 йил) кучга кирган вақтдан бошланди.
- ▶ Давлат тасарруфидан чиқариш – бу жамоа ва хусусий мулк турларига ўтишни аниқлаш, давлат мулкни ўзлаштириш бўйича тадбирлар йиғиндисида. Бу ўзгаришлар натижасида давлат ўзини тўғридан-тўғри хўжалик бошқаруви функцияларидан озод этиб, уларни мулкдор зиммасига ўтказди. Шунингдек, бу кўпчилик давлат мулкда бўлган корхоналарни давлат бошқаруви назорат органларининг тўғридан-тўғри назоратидан чиқарилиши ва уларни мустақил жамоа корхоналари, кооперативлар, меҳнат жамоалари, акциядорлик жамоалари ёки хусусий корхоналарга айлантирилишини билдирди. Бу корхоналарга оператив мустақилликни, молиявий автономликни тақдим этиш инсонларнинг хўжалик ташаббуслари ва меҳнат мотивацияларини кучайтиришга ёрдам беради, бу эса натижада ишлаб чиқариш самарадорлигининг оширилиши таъминлаш лозим.
- ▶ Хусусийлаштириш – бу давлат эгаллигида бўлган мулкни ўзлаштириш жараёни бўлиб, у олди-сотди, баъзида хусусий шахслар ёки уларнинг бирлашмаларига ўтказиш йўли орқали амалга оширилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ **Хусусийлаштириш** – бу мулкни давлат тасарруфидан чиқаришнинг йўналишларидан биридир. Бу атама лотинча “privat” сўзидан олинган бўлиб, “хусусий”, “ўзлаштирилган хўжалик” маъноларини англатади. “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунда хусусийлаштириш давлат мулкидаги объектларни ёки давлат акциядорлик жамиятларининг акцияларини жисмоний ёки нодавлат юридик шахслар томонидан ўзлаштириш сифатида таърифланади.
- ▶ Аҳолининг кенг оммасини мулкка жалб қилиш, мулкдорлар синфини шакллантириш – давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг мақсадли истиқболи ҳисобланади.
- ▶ Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий шакллари:
 - ▶ давлат корхоналарини жамоа, хўжалик жамиятлари ёки ширкатларга айлантириш;
 - ▶ давлат корхоналарини, ижара мулкни кейинги сотиб олиш шarti билан, ижара шаклидаги корхонага айлантириш;
 - ▶ давлат мулкни танлов ва “қим ошди савдолари” орқали нодавлат юридик ва жисмоний шахсларга сотиш, ҳамда Ўзбекистон Республикаси Қонунчилигига зид бўлмаган бошқа шаклларда сотиш.

- ▶ **Хусусийлаштириш мақсадлида баҳолаш объектилари:**
 - ▶ мулквий мажмуалар сифатидаги давлат унитар корхоналари ёки давлат муассасалари (кейинги ўринларда матнда корхоналар деб юритилади);
 - ▶ давлат мулкида бўлган кўчар ва кўчмас мулк;
 - ▶ давлатга тегишли бўлган қийматли қозғошлар;
 - ▶ юридик шахсларнинг устав фондларида давлатга тегишли бўлган улушлар ва мулквий пайлар;
 - ▶ давлатга тегишли бўлган номоддий активлар.
- ▶ **Хусусийлаштирилган кўчар мулк (машина ва асбоб ускуналар) қийматини баҳолашга давлат талаблари қуйидагилардир:**
 - ▶ баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;
 - ▶ баҳолаш объектини идентификация қилиш;
 - ▶ ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
 - ▶ баҳолаш объектдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;
 - ▶ баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
 - ▶ баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектнинг яқиний қийматини ҳисоблаш;
 - ▶ баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузиш.

9.2. Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини уч ёндашув асосида баҳолаш тартиб-қондалари

- ▶ Баҳолаш объектнинг қийматини хусусийлаштириш мақсадлида баҳолашда баҳоловчи даромад, харажат ва қийсий қаби аъъанавий баҳолаш ёндашувларидан фойдаланади. Бирон-бир ёндашувни қўллаш мумкин эмаслиги ёки қўллашнинг чеклангани баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.
- ▶ **Даромад ёндашувни** баҳолаш объектнинг қийматини маъкур мулк объектдан фойдаланишдан олин ш кутулаётган даромадларнинг жорий қийматини аниқлашга асосланади.
- ▶ Баҳолаш харидор маъкур объектни харид қилишдан олин ш мумкин бўлган бўлувчи даромадларнинг прогнозига мувофиқ шакллантирилади.
- ▶ Даромад ёндашувни доррасида тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ёки пул оқимларини дисконтилаш усули қўлланилади.
- ▶ Даромад ёндашувни усуллари билан баҳолаш дисконтилаш ставкаси ва (ёки) капиталлаштириш ставкаси билан фойдаланишни назарда тутати.
- ▶ Дисконтилаш ставкаси миқдори Ўзбекистон Республикаси Марказий банкнинг баҳолаш савасига қадар бўлган қайта молиялаштириш ставкасининг (баҳолаш объектга инвестициялаш тавakkалчилиги учун устамани ҳисобга олувчи) 1,5 коэффициентига қўлайтмаси сифатида аниқланади.
- ▶ Капиталлаштириш ставкаси сифатида 2% га тенг деб олинган пул оқими узок мудатли ўсиш суърати ҳажми айириб ташланган дисконтилаш ставкаси қабул қилинади.

- ▶ **Ҳисоблашлар қуйидаги кетма-кетликда бажарилади:**
 - ▶ хусусийлаштирилаётган машина ва асбоб ускуналар учун ижара хаки сифатидаги потенциал ялпи даромад прогноз қилинади;
 - ▶ машина ва асбоб ускуналар ортқича юкланмаслиги ва тушулларнинг бой бериши билан боғлиқ йўқотишлар ҳисобланади;
 - ▶ ҳақиқий ялпи даромад потенциал ялпи даромад ва йўқотишлар ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади;
 - ▶ операцион харажатлар чегириб ташланади ва айирма сифатида соф операцион даромад олинади;
 - ▶ капиталлаштириш коэффициенти мувофиқ ҳисобланади;
 - ▶ кўчар мулк қиймати соф операция даромаднинг капиталлаштириш коэффициентига нисбати сифатида баҳоланади.
- ▶ **Қийсий ёндашув**
 - ▶ Баҳолаш объектларини хусусийлаштириш мақсадлида баҳолашда қий-сий ёндашув қўлланилганда қуйидаги усулларнинг бирдан фойдаланилади:
 - ▶ баҳолаш объекти билан олдинги битилар усули;
 - ▶ капитал бозори (юмпания-аналог) усули;
 - ▶ битимлар усули;
 - ▶ бозорга оид таққослашлар усули;
 - ▶ машина ва асбоб ускуналар аналотари билан тўғридан-тўғри таққослаш усули.
 - ▶ Кўчар мулк қийматини ёки кўчар мулк объектларидан иборат мулквий, яъни машина ва асбоб ускуналар мажмуалари қийматини баҳолашда бозорга оид таққослашлар усулидан фойдаланилади.

- ▶ Таққослаш элементлари сифатида фақат нархни белгилайдиган ва аналотлар нархига жиддий таъсир кўрсатишга қодир бўлган элементлар қуйидагилар орасидан олинади:

1. Мулквий ҳуқуқлар

- ▶ Объектнинг ижара шартномаси бўйича қўшимча юкламалари;
- ▶ Сервитутлар ва иктимойий қўшимча юкламалар;
- ▶ Объект таркибидаги бошқа ускуналарга бўлган ҳуқуқлар.

2. Молиявий шартлари

- ▶ Сотувчининг харидорни имтиёзли кредитлаши;
- ▶ Пул маблағлари эквиваленти билан тўлов

3. Алоҳида шартлар

- ▶ 1. Сотув нархнинг ижара ставкаси билан бозорга оид бўлмаган алоқаси;

- ▶ 2. Ривожланиш учун субсидия ёки имтиёзлар;

4. Бозор шартлари

- ▶ 1. Нархларнинг вақтда ўзгариши;
- ▶ 2. Таклиф нархнинг битим нархидан фарқи.

5. Жисмоний тавсифлар

- ▶ Машина ва асбоб ускуналарнинг тавсифи;
- ▶ Ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифи;
- ▶ Машина ва асбоб ускуналарнинг (жисмоний, маънавий ва функционал) эскириши ва уларни таъмирлашга бўлган эҳтиёж;

7. Иктисодий тавсифлар

- ▶ 1. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш шартларига объектнинг мувофиқлиги;
- ▶ 2. Ресурсларни тежаш ва ишлаб чиқаришни диверсификация қилиш имкониятлари;

8. Сервис ва қўшимча элементлар

- ▶ 1. Янгиллаш ва қайта таъмирлаш хизматлари билан таъминланганлик;
- ▶ 2. Мухандислик ва энергетик коммунизацияларга машина ва асбоб ускуналарнинг уланиш имкониятлари;
- ▶ 3. Ҳавфсизлик тизимининг ҳолати;
- ▶ 4. Кўчар мулк таркибида қўшимча ускуналар мавжудлиги.

- ▶ Тузатишлар ҳар бир таққослаш элементи бўйича алоҳида - аналог нархнинг олдинги, тузатиш киритилган қийматига нисбатан киритилади. Тузатишлар киритиш кетма-кетлиги қуйидаги тартибда амалга оширилади:

- ▶ таққослаш элементларининг биринчи гуруҳидан тўртинчи гуруҳгача тузатишлар доим кўрсатилган кетма-кетликда киритилади, ҳар бир тузатишдан кейин таққосланаётган объектнинг сотув нархи қайтадан ҳисобланади (кейинги тузатишларга утилгунга қадар);
- ▶ кейинги (таққослаш элементларининг тўртинчи гуруҳидан кейин) тузатишларни киритиш инсталган тартибда амалга оширилиши мумкин. Бунда, аввал фойзли тузатишлар, сўнгра қийматга оид тузатишлар киритилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ Аналог ва баҳолаш объекти учун таққослаш бирлиги сифатида қайси бирликлар ҳақида бозорга оид ахборот мавжуд бўлса, шу бирликлардан фойдаланилади.
- ▶ Баҳолаш объектнинг якуний қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:
- ▶ бу ерда:

$$C = \text{Пед.} * \text{Сед.}$$

- ▶ C – баҳолаш объектнинг якуний қиймати;
- ▶ Пед. – баҳолаш объекти таққослаш бирлигининг умумий кўрсаткичи;
- ▶ Сед. – ягона қийматга келтирилган (тузатишлар киритилган) аналогларнинг таққослаш бирлиги қиймати.

Харажат ёндашуви

- ▶ Харажат (мулкий) ёндашуви баҳолаш объекти қийматига қилинган харажатлар нуктаи назардан ёндашуви ва хусусийлаштириш максалида мулкни баҳолашда соф активлар усули ёрдамида амалга оширилади.
- ▶ Кўчар мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчар мулк тиклашни қийматининг йириқлаштирилган нормативларини фойдаланишга йўл қўйилади.
- ▶ Кўчар мулкнинг тиклашни қиймати смета қиймати асосида амалдаги нархларда лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича мулкнинг смета қийматига смета ҳужжатлари тузилган вақтдан бошлаб кўчар мулкни қайта баҳолашнинг тегишли коэффицентлари ва нархлар қийматлаштириш индексларини қўллаш йўли билан аниқланади (ҳисоблашлар тулик бўлмаган ҳисобот лаври - йил якунилари бўйича амалга оширилмади).

$$C_{д.с.с.} = C_c * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_n$$

бу ерда:

- ▶ $C_{д.с.с.}$ - кўчар мулкнинг амалдаги нархлардаги тиклаш қиймати;
- ▶ C_c - кўчар мулк қурилишининг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича смета қиймати;

бу ерда:

- ▶ $C_{д.с.с.}$ - кўчар мулкнинг амалдаги нархлардаги тиклаш қиймати;
- ▶ C_c - кўчар мулк қурилишининг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича смета қиймати;
- ▶ $I_1, I_2, I_3, \dots I_n$ - асосий воситаларни қайта баҳолашнинг тегишли коэффицентлари ва нархлар қийматлаштириш индекслари.
- ▶ Кўчар мулкнинг умумий эскириши жисмоний, функционал, маънавий ва ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндиси сифатида аниқланади.
- ▶ Эскириш фоиз ва қиймат ҳисобида ўлчанади.
- ▶ Ташқи эскиришни аниқлаш ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан ёки жуфт сотувлар усули ёрдамида амалга оширилиши мумкин.
- ▶ Ташқи эскиришни ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан аниқлаш бартараф этилмайдиган функционал эскиришни ҳисоблаш тартиби билан бир хил.

9.3. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий ҳулоса тайёрлаш

- ▶ Мулкни баҳолашнинг даромадли, қийсий ва харажатли ёндашувлари асосида давлат тасарруфидан чиқарилаётган ва хусусийлаштирилаётган кўчар мулк қийматини баҳолаш жараёнидан сўнг давлат мулкни хусусийлаштиришга ваколатли давлат органига натижавий баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот шаклида ҳулоса тайёрланади.
- ▶ **Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот**
- ▶ Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчининг баҳолаш объекти қиймати хусусидаги йиғилган ахборот ва ҳисоблашлар асосида тасдиқланган ҳулосасини ўз ичига олган ҳужжатдир.
- ▶ Баҳолашни амалга ошириш вақтида баҳоловчи баҳолаш объектнинг бозор қийматидан фарқ қилувчи бошқа қийматини аниқлаган бўлса, баҳолаш объектнинг бозор қийматини аниқлашдан четга чиқиш сабаблари баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилиши ва баҳолаш объектини баҳолаш жараёни акс эттирилиши лозим.

Ҳисобот таркиби:

- ▶ I-бўлим «Титул варағи»
- ▶ II-бўлим «Мундарижа»
- ▶ III-бўлим «Илова хат (умумлаштирувчи қисм)»
- ▶ IV-бўлим «Қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати»
- ▶ V-бўлим «Киритиш»
- ▶ VI-бўлим «Асосий қисм»
- ▶ VII-бўлим «Ҳулоса»
- ▶ VIII-бўлим «Фойдаланилган манбалар рўйхати»
- ▶ IX-бўлим «Иловалар»
- ▶ «Титул варағи» - баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг биринчи саҳифаси ҳисобланади ва ҳужжатни излаш учун зарур бўлган бошланғич ахборот манбаи бўлиб хизмат қилади.
- ▶ Титул варағида қуйидаги маълумотлар келтирилади:
 - ▶ баҳоловчи ташкилот номи;
 - ▶ баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг рўйхатга олиш рақами;
 - ▶ ишнинг номи;
 - ▶ баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана.

- ▶ II-бўлим «Мундарижа» тегишли саҳифаларнинг рақамлари кўрсатилган барча бўлимлар, кичик бўлимлар, бандлар (агар улар номланган бўлса) ва иловалар номини ўз ичига олади.
- ▶ III-бўлим «Илова хат (умумлаштирувчи қисм)» булортманига баҳолашни амалга ошириш натижалари ҳақидаги эркин шаклда (иш услубида) баён этилган хабарни ўз ичига олади. Ҳагда қуйидагилар кўрсатилади:
 - ▶ баҳолашни амалга ошириш учун асос;
 - ▶ баҳолаш объектнинг номи ва жойлашган манзили;
 - ▶ бажарилган ишларнинг қисқача баёни;
 - ▶ қиймат аниқланган санага қадар бўлган ҳолатга кўра баҳолаш объектнинг қиймати ҳақида ҳулоса;
 - ▶ баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қайси қонун ҳужжатлари ва меъёрий ҳужжатларга мувофиқ тайёрланган бўлса, шу ҳужжатларга ҳавола;
 - ▶ илова хат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга асосан тайёрлангани ва фақатгина ҳисоботнинг тўлиқ мағнига боғлиқ равишда, яъни ҳисоботда қабул қилинган барча фаразлар ва чеклашларни ҳисобга олган ҳолда талқин қилиниши мумкинлигига кўрсатма.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ **IV-бўлим «Қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати»** баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қабул қилинган, кенг тарқалган ва таърифлари билан бирга келтирилиши лозим бўлган қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар, махсус (профессионал) атамаларни ўз ичига олади.
- ▶ **V-бўлим «Кириш»** баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига баҳоловчи амалга оширган иш натижалари ҳақида тулиқ ахборот олиш имкониятини берадиган асосий фактлар ва ҳулосаларнинг қисқача баёнини ўз ичига олади.
- ▶ **VI-бўлим «Асосий қисм»** қуйидаги мажбурий қисмларни ўз ичига олиши лозим:
 - ▶ баҳолаш жараёни босқичлари, бу ерда баҳоловчи ўзи бажарган ишлар кетма-кетлигини босқичма-босқич баён этади. Ҳар бир босқичда баҳолаш объектини баҳолаш бўйича бажарилган ишлар ҳақида умумий маълумотлар келтирилади (бажарилган ишларнинг олдий рўйхатини келтиришга йўл қўйилади). Амалга оширилган таҳлил ва ҳисоблашларнинг батафсил тавсифи баҳолаш объектининг хусусиятлари, баҳолаш вазифаси ва мавжуд ахборот ҳажмига мувофиқ навбатдаги қисмларда келтирилади;

- ▶ баҳолаш объектининг тавсифи (уни идентификация қилиш), бу ерда баҳолаш объектини кўздан кечириш, дастлабки ва ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар, баҳолаш объектининг техник, молиявий, микдор ва сифат кўрсаткичлари ҳақидаги маълумотлар келтирилади. Бунда, баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақидаги барча молиявий ва техник ахборотни, қўшимча юктамалар ва чеклашлар, баҳолаш объектидан жорий фойдаланиш ҳақидаги маълумотларни ва баҳолаш объектига тааллуқли бўлган, унинг қийматига сезиларли даражада таъсир кўрсатадиган бошқа омиллар ва кўрсаткичларни ёришиб беради.
- ▶ **VII-бўлим «Хулоса»** қуйидаги қисмлардан таркиб топиши лозим:
 - ▶ турли ёндашувлар ёрдамида олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш. Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мувофиқлаштириш тартибининг тавсифини, қўлланилган ёндашувларнинг яроқлилиги, аниқлиги ва асослиги борасида танланган мезонлар аҳамиятининг тавсифини келтириши, бу ёндашувларда дастлабки маълумотлардан қай даражада фойдаланилиши ва баҳолаш объектининг якуний қийматига олиб келилини кўрсатиб ўтиши лозим.

- ▶ **VIII-бўлим «Фойдаланилган манбалар рўйхати»** баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда фойдаланилган маълумотлар рўйхатини ўз ичига олади.
- ▶ **IX-бўлим «Иловалар»** баҳолашни амалга оширишда фойдаланилган босма шаклдаги барча ахборотни (шу жумладан интернет-саҳифаларни) ўз ичига олади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот иловаларида четдаги ташкилотларга юборилган сўровлар ва бундай сўровларга олинган жавобларнинг нусхалари ҳам келтирилиши лозим.
- ▶ Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда илова ҳужжатларининг тулиқ рўйхати келтирилиши лозим.
- ▶ Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот нусхасини баҳоловчи ташкилот ҳисобот тузилган санадан эътиборан қонунчилик ҳужжатларида белгиланган муддат мобайнида сақлаши лозим.

9.4. Хусусийлаштириш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили

- ▶ Хусусийлаштириш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш аввалида баҳолаш ҳақида вазифа белгиланади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузилади.
- ▶ Баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш буёртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда амалга оширилади. Баҳолаш ҳақидаги вазифада баҳолаш объектини баҳолашнинг асосий шартлари, шунингдек, баҳолашни ўтказишнинг чекловчи шартлари белгиланади ва таърифланади.
- ▶ Баҳолаш ҳақидаги вазифа қуйидаги шаклда тузилади:
 - ▶ Баҳолаш объекти (номи ва қисқача тавсифи);
 - ▶ Балансда сақловчи (номи, реквизиtlари);
 - ▶ Баҳолаш объекти (корхона, эмитент) жойлашган манзил;
 - ▶ Буёртмачи ва унинг реквизиtlари;
 - ▶ Баҳоловчи ташкилот ва унинг реквизиtlари;
 - ▶ Баҳолашни ўтказиш учун асос;
 - ▶ Баҳолаш объектининг ташкилий-ҳуқуқий шакли;

- ▶ **Баҳолаш объектини идентификация қилиш**
- ▶ Йиғилган (буёртмачидан ёки унинг вакилларидан олинган) бирламчи ҳужжатларга эга бўлган ҳолда, баҳоловчи буёртмачининг вакили ёки баҳолаш объектининг балансда сақловчиси (эмитент) вакили билан бирга баҳолаш объектини кўздан кечириш, унинг амалдаги ҳолатини ўрганиш, уни тавсифлаш, ўтказиш ва фотосуратга олишни ҳамда баҳолаш объектини идентификация қилиш учун зарур бўлган бошқа ҳаракатларни бажаради.
- ▶ Баҳолаш объектини идентификация қилиш вақтида баҳолаш объектининг амалдаги ҳолатидан қилиб чиқиб унинг сифат ва микдор кўрсаткичларининг буёртмачи ва (ёки) унинг вакили тақдим этган ҳужжатларда кўрсатилган маълумотларга мувофиқлиги аниқланади.
- ▶ Шунингдек, баҳолаш объектига бўлган амалдаги мулкий ҳуқуқларнинг мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқлиги ўрганилади.
- ▶ Баҳолаш объектини идентификация қилиш бўйича бажарилган барча ишларни баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ахс эттирилади.
- ▶ Корхона кўчар мулкни баҳолашда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қуйидагилар ахс эттирилиши лозим:
 - ▶ корхонанинг номи ва юридик манзили;
 - ▶ тармоққа мансублиги ва асосий фаолият тури;
 - ▶ давлат рўйхатидан ўтказилган сана ва реестр рақами;
 - ▶ ташкилий-ҳуқуқий шакли;
 - ▶ солиқ тўловчининг идентификация рақами ва банк реквизиtlари;
 - ▶ кўчар мулк таркиби ва тузилиши;
 - ▶ филиаллар ва ваколатхоналар;
 - ▶ кўчар мулкка бўлган мулкий ҳуқуқлар, чеклашлар, қўшимча юктамалар ва сервитулар, ижара шартномалари;
 - ▶ корхонанинг молиявий-иқтисодий ҳолати.

- ▶ **Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш**
- ▶ Баҳолаш объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш тартиби:
 - ▶ зарур маълумотлар таркибини аниқлаш;
 - ▶ ахборот манбаларини танлаш;
 - ▶ зарур ахборотни йиғиш;
 - ▶ маълумотларни тизимга солиш, уларни ишлаш ва таҳлил қилиш;
 - ▶ ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этишни ўз ичига олади.
 - ▶ Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот баҳоловчига нархни шакллантирувчи энг муҳим омилларни аниқлаш ва баҳолаш объектининг якуний қиймати ҳақида асосли хулоса чиқариш имкониятини таъминлаши лозим.

- ▶ Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг тахлили
- ▶ Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг тахлили кўчар мулк бозор қийматини ҳисоблашнинг ажрапмас қисmidир.
- ▶ Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш кўчар мулкдан фойдаланишнинг қонун йўли билан рухсат этилган, жисмоний жаҳатдан рўёбга чиқариш ва молиявий жаҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган, кўчар мулкнинг функционал имкониятларини тўла рўёбга чиқариш ва унинг энг катта қийматини таъминлаш имкониятини берадиган эҳтимол тутилган йўли сифатида аниқланади.
- ▶ Баҳолаш объектидан фойдаланиш, агар у қонунга мувофиқ таъқиқланган ёки уни жисмоний жаҳатдан амалга ошириш мумкин бўлмаса, энг самарали деб қаралиши мумкин эмас. Ҳатто фойдаланиш қонунда рухсат этилган ва жисмоний жаҳатдан уни амалга ошириш мумкин бўлган ҳолда ҳам баҳоловчи оқилона мулоҳазаларга кўра бундай фойдаланиш амалда мумкинлиги ҳақидаги ўз фикрини асослаши лозим.
- ▶ Тахлил фойдаланишнинг бир ёки бир нечта варианты бўлиши мумкинлигини намоён этишдан сўнг, молиявий нуқтан назардан уларнинг асослилиги текширилади. Баҳолаш объектнинг энг катта қийматини таъминлайдиган ва бошқа талабларга жавоб берадиган фойдаланиш энг самарали деб ҳисобланади.

Эътиборингиз учун раҳмат

10. Мавзу: Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш ҳусусиятлари

РЕЖА:

10.1. Кўчар мулкни гаровга олинishi талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши.

10.2. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари.

10.3. Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий ҳулоса тайёрлаш.

10.4. Кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмининг самарадорлиги тахлили.

кўчар мулкни гаровга олинishi талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши

- ▶ Бир шахснинг бошқа шахсга мол-мулкни ёки унга бўлган ҳуқуқни мажбуриятларни таъминлаш учун бериши **гаров** ҳисобланади.
- ▶ Мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти сифатида кўчар ва кўчар мулкка бўлинади. Ер участкалари, қонлар, кўп йиллик экинлар, шунингдек бинолар ва иншоотлар кўчар мулк ҳисобланади. Қонун билан бошқа мулкларни ҳам кўчар мулк қаторига киритилиши мумкин.
- ▶ Кўчар мулкка нисбатан ҳуқуқларни қўлга киритиш ва бекор қилиш таомили қонунчилик ҳужжатлари билан белгилаб қўйилади.
- ▶ Юридик ёки жисмоний шахслар гаровга қўювчи ёки гаровга олувчи бўлишлари мумкин.
- ▶ Қарздорнинг ўзи ҳам, учинчи шахс ҳам гаровга қўювчи бўлиши мумкин. Гаровга Ўзбекистон Республикаси ҳудудида жойлашган мулкни, қонунчиликда белгиланган тартибда гаров шартномасини расмийлаштириш орқали олишга рухсат этилади.

- ▶ Ҳар қандай мол-мулк, шу жумладан ашёлар ва мулкий ҳуқуқлар (талаблар) гаров нарсаи бўлиши мумкин, муомаладан чиқарилган мол-мулк, кредиторнинг шахси билан узвий боғлиқ бўлган талаблар, ҳусусан ҳаёти ёки соғлиғига етказилган зарарни қоплаш тўғрисидаги талаблар, алиментлар тўғрисидаги талаблар ҳамда бошқа шахсга берилиши қонун билан ман этилган бошқа талаблар бундан мустасно. Гаров тўғрисидаги шартномада, қонун асосида вужудга келадиган гаровга нисбатан эса қонунда гаровга қўювчи келгусида қўлга киритилган ашёлар ва мулкий ҳуқуқлар гарови назарда тутилиши мумкин. Ундирув қартилиши мумкин бўлмаган фуқароларнинг айрим турдаги мол-мулкни гаровга қўйиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ман этилиши ёки чекланиши мумкин.
- ▶ Бир нечта шахсга биргаликда қаралиш бўлган мол-мулк унинг барча эгалари розилиги билангина гаровга қўйилиши мумкин.
- ▶ Умумий улушли мулк иштирокчиси умумий мулк ҳуқуқидаги ўз улушини бошқа мулкдорларнинг розилигисиз ипотекага қўйиши мумкин.
- ▶ Гаров предмети кўчар мулкдан иборат бўлган гаров **ипотека** деб эътироф этилади. Ипотека белгиланган мол-мулк гаровга олувчига берилмайди.

- ▶ Бинолар ёки иншоотлар ипотекасига фазат айни ўша шартнома бўйича бу бино ёки иншоот жойлашган ер участкасини ёхуд бу участканинг гаровга қўйилаётган объект ишлаб туришини таъминлайдиган қисмини ёхуд, бу участканинг ёки унинг тегишли қисмининг гаровга қўювчига тегишли ижарага олиш ҳуқуқини бир пайтнинг ўшига ипотека қилган ҳолдагина йўл қўйилади.
- ▶ Фермер ҳўжалигига берилган ер участкаси қатъий равишда максалга мувофиқ ишлатилади ва гаров объекти бўлишига йўл қўйилмайди. Фермер ҳўжалиги кредит олиш учун ўз мол-мулкни, шунингдек ер участкасини ижарага бериш ҳуқуқини гаровга қўйиши мумкин.
- ▶ Кредитнинг таъминланганлик суммаси кредит суммасининг 125 фоизидан, Банк ва алоқадор шахслар ўртасидаги битимлар бўйича - кредит суммасининг 130 фоизидан кам бўлмаслиги шарт. Манкур кўрсаткич Банк Бошқаруви томонидан қайта кўриб чиқилиши мумкин.
- ▶ Молия муассасаси - банкнинг масъул мутхассиси бўлиб Бош офисда - Кредит ҳатарларини бошқариш Департаменти гаров мулкни қийматини келишиш бўлимининг мутхассиси, филиаллари - филиал Бошқарувчиси томонидан таъинланган гаров мулкни бўйича мутхассис ҳисобланади.
- ▶ Молия муассасасарида гаровни расмийлаштириш учун мол-мулкни танлаб олиншининг муайян мезонлари ишлаб чиқилган. Ушбу мезонлар асосида гаровга олинган кўчар мулк объектларига маълум тартибда талаблар қўйилади. Баҳоловчи баҳолаш жараёнида бундай талабларга риоя этиши лозим.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ Мол-мулкни гаровга олишнинг мазони унинг *ликвидлиги* ҳисобланади. *Ликвидлик* деганда гаров предметини сотиш, моддий бойликларни ниска муддат ичида реал пул маблағларига айлантириш имконияти тушунилади.
- ▶ Мол-мулкни гаровга олиш рўйхат бўйича, Ўзбекистон Республикасининг "Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш" ҳақидаги Қонунига мувофиқ чекловларни ҳисобга олган ҳолда танлаб олинади.
- ▶ Қўйдагиларни гаровга олиш тавсия этилмайди:
 - ▶ юрқона ҳудуди ичида жойлашган ва қурилишнинг бевосита қилиб чизинига чизиш имзони бўлмаган бино ва иншоотлар;
 - ▶ фойдаланишга эркин бино ва иншоотлар, мустакил баҳоловчи ташкилот томонидан эскириш даражаси 60 фойдан кўпроғини ташкил этилганлиги белгиланган омонат иморатлар ва объектлар;
 - ▶ умумий ер майдонида жойлашган ва турли мулкдорларга тегишли бўлган иморатлар;
 - ▶ қадастр ҳужжатлар тўғрисида мавжуд бўлмаганда қурилиши тугатилмаган бино ва иншоотлар;
 - ▶ мустакил баҳоловчи ташкилот томонидан эскириш даражаси 60 фойдан кўпроғини ташкил этилганлиги белгиланган машина ва ускуналар;
 - ▶ мажмуанинг умумий технологик санжиридан мустакил равишда фойдаланиш имкониятига эга бўлмаган алоҳида ускуна;

Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш тартиб-қоидалари

- ▶ Кредит ажратувчи бўлимга Қарз олувчининг кредит таъминоти тўғрисидаги тақдирини ўрганиб чиқиб, гаров турини аниқлайди ва тақдим этилган ҳужжатларни мол-мулкнинг қийматини келишиш учун Кредит хатарларини бошқариш департаментига юборади.
- ▶ Банк (филиал) масъул мутахассисининг асосий вазифаси гаров мулкнинг қийматини унинг ликвидлигига таъсир кўрсатувчи барча омилларни ҳисобга олган ҳолда аниқлашдан иборат.
- ▶ Кредит таъминотида доир ҳужжатларни расмийлаштирувчи Банк (филиал) масъул мутахассиси мазкур мулк гаровдан, банд солиштиқдан, бошқа мажбуриятлардан ҳоли эканлигига ва гаровга олинishi мумкинлигига ишонч ҳосил қилиши шарт.

- ▶ Банк (филиал) масъул мутахассиси объект жойлашган манзилга чиқиб мол-мулкка ва мол-мулкнинг эгалик ҳуқуқини берувчи ҳужжатларни мос эканлигига ишонч ҳосил қилиши, мулкни кўздан кечирishi, унинг ҳолатини ва қийматини белгилашга таъсир этиши мумкин бўлган бошқа омилларни баҳолаши, кўздан кечирishi варақасини тўлдирishi шарт.
- ▶ Шундан сўнг қўйдаги маълумотларни тахлил қилади:
 - ▶ гаров мулкнинг ҳуқуқий ҳоли тўғрисидаги (титул, мулк ҳуқуқлари ва сервитутлари);
 - ▶ кўчар мулк тарқибига кирувчи бинолар, иншоотлар ва муҳандислик коммунал хизматлари тўғрисидаги;
 - ▶ шаҳар ёки тумanning иқтисодий ҳудудлари харитаси бўйича – баҳоланаётган объектнинг жойлашган ери ва объектнинг қийматига таъсир кўрсатувчи бевосита унинг ён атрофини тўғрисидаги;
 - ▶ ишлаб чиқарилган, қурилган йили, эскириш даражаси ва техник ҳолати тўғрисидаги.
- ▶ Гаров предметининг бозор қиймати мустакил баҳоловчи ташкилоти томонидан белгиланади.
- ▶ Банк (филиал) масъул мутахассиси ҳолис баҳолаш тақдирининг ҳисоботини амалдаги қонунчилик талабларига ҳамда Ўзбекистон Республикасида баҳолашнинг мавжуд стандартларга мувофиқлигини текшириб чиқishi даркор.

Уч ёндашув асосида кўчар мулк қийматини баҳолаш иши бўйича гаров муносабатлари тарафларига натижавий хулоса тайёрлаш

- ▶ Гаровга қўйилган мулк бўйича молия муассасиси - Банк (филиал)нинг масъул мутахассиси гаровга қўйишга таъриф қилинган мулк аниқлиги мумкинчалик мос келиши ҳолатини унинг бозор қийматини аниқлашнинг тўғрисидаги мустакил баҳоловчи ташкилотнинг ҳисоботини текшириб чиқishi керак.
- ▶ Ҳисоботда қўйдагилар кўрсатилиши керак:
 - ▶ ҳисобот тугатилган сана ва тартиб (рўйхатта олиш) рақами;
 - ▶ баҳолашни ўтказиш учун асос;
 - ▶ баҳоловчи ташкилотнинг маълумоти, унга ёришган баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияси ва баҳолаш фаолиятини амалга оширишга қўйилган мажбурийлик шартларини қўйишнинг нусхалари;
 - ▶ юридик шахс эгаликдаги баҳолаш объектнинг унинг қийматини аниқлаш санасидан айнан идентификация қилиш имконияти берилган тасдиқи, шунингдек юридик шахснинг реңизитлари;
 - ▶ баҳолаш стандартлари;
 - ▶ баҳолаш объектнинг баҳолашдан ўтказиш имконияти ва икуний қиймати, шунингдек олинган нақданинг қўйилиш чегаралари;
 - ▶ баҳолаш объектнинг қиймати аниқланган сана (баҳолаш санаси);
 - ▶ баҳоловчи ташкилот фойдаланилган ҳамда баҳолаш объектнинг мақдор ва сифат хусусиятларини белгиланаётган ҳужжатлар рўйхати;
 - ▶ гаровга қўйилган кўчар мулкнинг объектлар кинжалдан қийлами;
 - ▶ ускунанинг умумийлик кўрсаткичлари ва сифати.
- ▶ Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объект қийматини ҳисоблаб чиқиш усулини асослаш учун зарур бўлган бошқа маълумотлар ҳам кўрсатилиши мумкин.

Стандартларнинг талаблари

- ▶ Унинг натижалари сизга, гаров ва қарз манъумратларини олиш учун қўйилганган акцияларни баҳолашда, Баҳоловчи, шунингдек, МБМС №4 га мувофиқ ушбу акцияларнинг бозор қийматини аниқлаши керак.
- ▶ Ҳолат ва шароитлар, меъёрий қоидалар ва қонунчилик баҳолаш асоси сифатида бозор қийматини фойдаланишнинг чегараларини, қандай тугатилган қолдиқлар, ва фақат шундан бўлганда, Баҳоловчи мос келадиган қийматнинг таъини қилиши ва баҳолашнинг аниқлигини қўйиш керак. Ушбу чегаралар баҳолаш сертификатлари ёки баҳолаш ҳисоботида аниқлашнинг лозими бўлган қийматнинг кўрсатилиши ва таърифи билан бирга, аниқ ақс эгитириш ва тугатилариш, ҳамда чегараларнинг саваблари ишонилиши керак. Акцияларнинг бозор қиймати ва мусобаъи турдаги қиймат орасидаги янгилик фарқи мажму бўлмаган. Бу ҳолда баҳолаш сертификатлари ёки баҳолаш ҳисоботида қайд этилиши керак, ва унинг миқдори билан мусобаъа қилинган.
- ▶ Ошша, Баҳоловчининг мажбуриятларига таъминот сифатида тақдим этилганган акцияларни баҳолаш тақдирини, акцияларни баҳолаш тартибига қўйилганган қоидалар, қоидалар ва амалларга риоя қилинганлигини кафолатини таъминоти қилиши. Лекин бунга қарай ёки бошқа муассасаларга оғина мажму бўлган ҳуқуқий ҳолатлар ёки шикоятлар савабини бундай риоя қилишнинг кафолатини мумкин бўлганлигини таъминоти ёки қўйишнинг қоидалар ҳам бўлиши мумкин. Бундан ҳолатларда Баҳоловчилар шу талабларга риоя қилиниши кафолатини мумкин бўлганда ҳам, ҳар улар талаб қилинган баҳолаш таъини қилиш, қоидалар ва амалларга мувофиқ келмайди, деб ўйлаган ёки агар улар баҳолашнинг натижалари ишонч тилиш этилиши ёки қўйишнинг мумкин деб ҳисобланган бўлса, ҳар топширини бажаришга қариндаслиқ қилиши. Баҳолашнинг янги шартлари ушбу талабларнинг фойдаланиши учун мўлжалланган ҳар қандай баҳолаш сертификатлари ёки баҳолаш ҳисоботларида аниқ бейн этилиши, уларнинг барча ҳисоботлари эса ошша ушбу талаблар уларни янгилик маълумот берадиган деб қарашилган тарзда тугатилиши керак.

- ▶ Банклар ва бошқа молиявий муассасалар тақдим этилган ссудаларнинг катта улуши, кредитланадиган компаниялар ва жишмоний шахсларнинг муайян активларида улушли иштирок этилиши қаролатилгани билан таъминланади. Бундай шароитда баҳолашни ўтказиш учун Баҳоловчилар бу муассасаларнинг талабларини, ҳамда кредит шартномасининг доирасида шартлар ва келишувларнинг тузилмасини ҳар томонлама тушуниши керак.
- ▶ Таъминот сифатида тақдим этиладиган активларни баҳолашнинг барча ҳолатларида, аниқ, объектив, ишнинг моҳиятини ақс этирувчи ва ўқувчи учун тушунарли бўлган ҳисобот, ҳамда қийматнинг ҳисобий катталиклари муҳим аҳамиятга эга бўлади. Очқик бозорда қопровка қилинадиган қарз мажбуриятлари учун баҳолаш молиявий ҳисоботга тегишли бўлган махсус қоидалар, ҳамда МБМС №4 нинг таъсири доирасида бўлиши мумкин. Баҳоловчилар бундай баҳолашлар юзасидан барча махсус талабларни аниқлаши, тушуниши ва бажариши керак.
- ▶ Баҳоловчи ўз ҳисоботида ушбу топшириққа тегишли бўлган барча жишдий аҳамиятли жиҳатларни очиб бериши, ва қўйида кўриб чиқилган ҳисоботларни тузишда МБМС га амал қилиши керак.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

кўчар мулк қийматини гаров мақсадида баҳолаш методологияси ва механизмнинг самарадорлиги таҳлили.

- ▶ Умуман олганда МБМС №5 нинг таъминот сифатида тақдим этиладиган активларини баҳолаш юзасидан талаблари, бозор қийматини баҳолаш бўйича бошқа топшириқлар учун белгиланган талабларга айнан ўхшашдир. Хусусан, стандартлардан ҳар қандай четлашиш учун асосларни белгилаш ва ҳисоботда келтириш керак. Қўйида баён этилган фикрлардан келиб чиқишича, мулкнинг ҳар хил турлари махсус ендашуларни талаб этади.
- ▶ **Инвестицион мулк объектлари.**
- ▶ Даромадли мулк объектлари олатда алоҳида баҳоланади, лекин кредит муассасалари объектлар портфелининг бир қисми сифатида мулк объектининг қийматини белгилаш истиғоини библириши мумкин. Бундай ҳолатларда шундай эҳтимолий фарқланган ендашулар орасидаги фарқни яққол кўрсатиш лозим бўлади.
- ▶ Инвестицион мулк объектлари ҳолатида Баҳоловчиға жалб қилинган қарз маблағларини ҳисобға олиб ҳамда уларсиз ҳисобланган ҳолда мулк келтирилган умумий даромад орасидаги фарқни таъкиллаш таъсия этилади. Ҳўди шундай тарзда «даромадликнинг ички ставкалари» (ДИС) га ҳавола қилинганда уларга қарз маблағлари ҳисобға олинган-олинмаганини кўрсатиш лозим. Бундан ташқари, солиққа тортишға алоҳида ендашув бўлганда тушунтиришларни бериш керак.



Мулкдорлари эгаллаб турган мулк объектлари.

- ▶ Мулкдорлари эгаллаб турган мулк объектларини мулкдорлари тарқ этган объектлар сифатида, ва улардан энг самарали фойдаланишдан келиб чиқиб, баҳолаш лозим. Бу мулкдорға бозорнинг иштирокчиси сифатида қарашни истисно эмайди, лекин шу билан бирға объектнинг мулкдор томонидан эгалланиши билан боғлиқ бўлган ва бизнесни баҳолашда акс эттирилиши мумкин бўлган ҳар қандай алоҳидаги афзаллик мулкнинг қийматидан ажратилишини талаб қилади. Қарзни қоплаш бўйича мажбуриятлар бажарилмаган ҳолда, кредитлашнинг таъминоти бўлган мулк фақат ушбу мулкнинг эгалланиши ўзгарган ҳолдагина сотилиши мумкин. Агар Баҳоловчидан бошқа баҳолаш базасини тақдим этиш талаб қилинса, баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида шунингдек эгаси қолдириб чиқиб кетган шунга ўхшаш объектларни сотиш бўйича бозор маълумоти асосида олинган қийматга ҳавола қилиниши керак.



Ихтисослашган мулк объектлари.

- ▶ Ихтисослашган мулк объектларини сотиш имконияти уларнинг таърифига асосан чекланган бўлади, ва улар бизнеснинг таркибий қисми сифатида қийматга эға бўлиб, алоҳида олинганда, суддаларнинг таъминоти сифатида яроқсиз бўлиб чиқиши мумкин. Агар улар гаров сифатида (алоҳида ёки биргаликда) бўлса, уларни энг самарали фойдаланиш асосида эгаси қолдириб чиқиб кетган мулк объектлари сифатида баҳолаш керак, барча қилинган фаразлар учун тўлиқ изоҳлар берилиши лозим. Ихтисослашган мулк объектларини баҳолаш учун бозор маълумотлари бўлмаганда, одатда эскиришни ҳисобға олган ҳолда ўрнини босиш учун харажат усули қўлланади, лекин уни суддаларнинг таъминоти учун баҳолашнинг бозор усуллари билан (шу жумладан бозор маълумотларига асосланган харажат усули билан) адаштирмалик лозим.



Одатда савдо ташкилотлари каби баҳоланадиган мулк объектлари.

- ▶ Баъзи мулк тоифалари, шу жумладан (лекин фақат улар эмас) меҳмонхоналар ва дам олиш соҳасининг бошқа корхоналари, одатда бухгалтерлик ҳисоби маълумотларидан ёки прогнозлардан олинган даромаднинг барқарор даражасини, кузатиш маълумотиға кўра ўртача даражадан ортиқ бўлган башқариш даражаси ҳисобига олинган махсус катталик — гудвилл қиқариб ташланган ҳолда, пухта таҳлил қилишға мувофиқ тарзда баҳоланади.



Ривожланиш босқичидаги кўчар мулк объектлари.

- ▶ Даромад келтирмайдиган, ривожланиш учун сақланадиган ёки ихтисослашмаган бинолар қуритиш учун майдончалар сифатида сақланадиган кўчар мулк объектлари уларни ривожлантириш ва назорат қилиш юзасидан мавжуд ва эҳтимолий ҳуқуқлардан келиб чиқиб, баҳоланиши лозим. Режалаштириш ва бошқа жиддий омиллар юзасидан ҳар қандай фаразлар оқилона бўлиши, ҳамда баҳолаш сертификатида ёки баҳолаш ҳисоботида яққол кўрсатилиши керак.
- ▶ Кредит битимининг бир қисми бўлган босқичма-босқич молиялаштиришнинг жадвалини кредитор билан муҳокама қилиш лозим. Ривожланиш цикли мобайнида бозор баҳолашлари даврий амалға оширилиши керак.



- ▶ Ривожланиш объектларини баҳолаш учун мос келадиган усулни танлаш ҳисоботида кўрсатилган баҳолаш санасидаги ишларнинг ҳолатига, ва ушбу объект ўнинг яқунланишидан илгарин, аввалдан сопилиши ёки йжараға берилиши мумкин бўлган даражасига боғлиқ бўлади. Баҳоловчи қўйидагиларни алоҳида пухталик билан бажариши лозим.
- ▶ ривожланиш яқунланиши санаси ва баҳолаш санаси орасидаги вақт фарқини ҳисобға олиш. Бу таҳлилда, зарур бўлганда, дисконтланган қийматнинг ҳисоб-китобларидан фойдаланган ҳолда, қўшимча ривожлантириш эҳтиёлларининг харажатларға ва даромадларға таъсири акс эттирилиши керак;
- ▶ адекват ҳолда ривожланиш яқунланишиға қолган давр мобайнида қутиладиган бозор вазиятидаги ўзгаришларни кўрсатиш;
- ▶ ривожланиш билан боғлиқ бўлган хавф-хатарнинг чегараларини тегишлича тарзда кўриб чиқиш ва кўрсатиш, ва
- ▶ ривожланишға жалб қилинган томонларнинг ҳар қандай маълум бўлган ўзаро муносабатларини кўриб чиқиш ва очиб бериш.



ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Тикланмайдиган активлар.

- ▶ Тикланмайдиган активларни баҳолаш билан алоҳида муаммолар боғлиқ бўлади. Хусусан, ссудани қоплаш муддатига ва жалвалига, жумладан фоизларни ва асосий қарз суммасини тўлаш саналарига, уларнинг тикланмайдиган активнинг миқдори билан ҳамда уни чиқариб олиш ва фойдаланишнинг режалаштирилган дастури билан боғлиқ жиҳатдан, эътибор қаратиш керак.
- ▶ Ижара ҳақи бозор ставкасидан ошган ҳолда ушбу ижара ижара берувчига афзаллик яратган ҳолда, тегишли кўчар мулк объекти билан боғлиқ бўлган асосий активдан иборат бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда ижарани тикланмайдиган актив деб қараш мумкин, чунки унга белгиланадиган ҳар қандай қиймат ижара ҳақи тўловлари киритилган сари камайиб боради, ва ижара ҳақининг бозор ставкалари ўсиши туфайли, ижарага берувчининг олган афзаллиги камайиб боради.

- ▶ Топшириқнинг хусусияти ва чегаралари (доираси) баҳоловчи учун ҳам, унинг хизматларидан фойдаланувчилар учун ҳам муҳим аҳамиятга эга.
- ▶ Молиявий хизматлар соҳасида фаолиятни тартибга солинадиган баъзи меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар, тақдим этиладиган баҳолаш хизматлари нафақат мулк қийматига, балки қимматли қоғозларнинг чиқарилишига ҳам тегишли бўлганда, махсус лицензияланишни ёки рўйхатдан ўтказилишни талаб этиши мумкин.
- ▶ Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш ҳақидаги битимларнинг қўтчилиги алоҳида ишончли муносабатларга асосланиши туфайли, баҳоловчи мустақил бўлиши, молиявий ўзаро муносабатларга киришган ёки киришмоқчи бўлган томонлардан бирортаси билан боғлиқ бўлмаслиги айниқса муҳим. Шунингдек, баҳоловчи баҳолашни лозим бўлган мулк жойлашган минтақада мулкнинг муайян тури билан ишлашнинг тегишли тажрибасига эга бўлиши, ёки эга бўла олиши ҳам муҳим.

Маълумотни очиб бериш юзасидан талаблар

- ▶ Баҳолаш ҳисоботлари янгилиш маълумот бермаслиги керак. Умуман олганда МБМС № 5 га мувофиқ ўтказилган баҳолашлар учун тайёрланган бундай ҳисоботлар МБМС № 2 да баён этилган ҳисоботга қўйиладиган талабларга мос бўлиши лозим. Хусусан, улар МБМС № 5 да бериладиган бозор қийматининг таърифига ҳаволани, ҳамда мулк ўзининг фойдалилиги ёки энг самарали фойдаланиши нуқтаи назаридан қандай баҳоланганлигига ҳаволани ўз ичига олиши керак.
- ▶ Бундай баҳолашлар шунингдек баҳолашнинг муайян санасига (қийматнинг белгиланган катталиги қўллана оладиган санаси) тегишли бўлиши керак. Бундан ташқари, баҳолашнинг мақсадлари ва функцияларини, ҳамда ишга оид бўлган ва баҳоловчи томонидан олинган натижалар, фикрлар ва хулосаларнинг адекват ва оқилона талқин этилишини кафолатлаш учун яроқли бўлган бошқа мезонларни кўрсатиш керак.

- ▶ Баъзи ҳолатларда қийматнинг муқобил ифодаларининг концепцияси, қўлланиши ва фойдаланилиши мувофиқ келиши мумкин, лекин баҳоловчи, агар қийматнинг бундай муқобил ифодалари аниқланган ва ҳисоботда акс эттирилган бўлса, уларнинг қонуний ва адекват бўлишини ҳамда бозор қийматининг акс эттирилиши каби талқин этилиши мумкин эмаслигини кафолатлаши шарт.
- ▶ Ссуда, гаров ва қарз мажбуриятларини таъминлаш учун бозор қийматини баҳолаш ҳисоботини тузишда баҳоловчи қуйидагиларга мажбур:
- ▶ тўлиқ ва тушунарли баҳолаш ҳисоботини, у янгилиш маълумот бермайдиган қилиб тақдим этиш;

- ▶ ҳисоботни ўқийдиган ва унга таянадиган шахсларга, Баҳоловчининг фикрлари ва хулосаларининг асосида ётган бошланғич маълумотларни, фикр юритиш ва таҳлил қилишни тўлиқ тушунишга имкон берадиган етарли ахборот ҳажмини тақдим этиш;
- ▶ баҳолаш асосланган барча фаразлар ёки чеклайдиган шартларни ифодалаш;
- ▶ баҳоланадиган мулкни аниқ идентификациялаш ва таърифлаш;
- ▶ баҳоланадиган мулкдаги улушни ёки улушларни идентификациялаш;
- ▶ баҳоланадиган мулкнинг таърифини бериш, баҳолашнинг мақсадини, баҳолашнинг санасини ва ҳисоботнинг чиқарилган санасини кўрсатиш;
- ▶ қийматни баҳолашнинг ишлатилган базаларига тўлиқ ва умумқамровли тушунтириш бериш, шунингдек уларнинг қўлланиши асослари ва хулосалари;
- ▶ баҳолашнинг объективлиги ва холислигини, Баҳоловчининг касбий ҳисса киритишини, МБМС №5 нинг қўллана олишини тасдиқлайдиган имзоланган касбий сертификатни тақдим этиш, ҳамда ишга тааллуқли бўлган бошқа маълумотни очиб бериш.

Эътиборингиз учун раҳмат

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

II. Мавзу: Сугурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

РЕЖА:

11.1. Кўчар мулк гаров сугуртаси ва уни амалга оширилиши тартиби

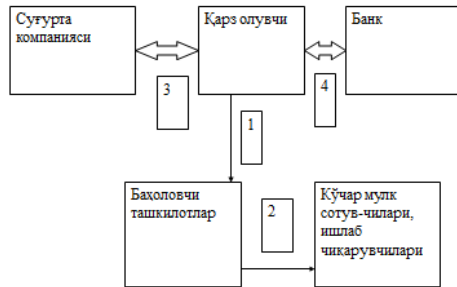
11.2. Кўчар мулкни сугурталаниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида риоя қилиниши.

11.3. Сугурталовчилар фаолиятида баҳоловчилар ва суд ижрочиларнинг фуқоралик жавобгарлигини сугурталаниши тақомиллаштириши.

Кўчар мулк гаров сугуртаси ва уни амалга оширилиши тартиби

- Гаров сугуртасини амалга ошириш жараёни 11.1-чизмада кўрсатилган. Гарво сугуртасини амалга ошириш жараёни мураккаб ҳисобланади. Уни амалга оширишда турли хил фаолият вакиллари бўлган хўжалик юритувчи субъектлар иштирок этади. Гаров сугуртасида банк муассаси, баҳоловчи ва риэлторлик ташкилотлари, уй-жойни сотувчилари, ипотека кредитининг иккиламчи бозори операторлари, сугуртачилар, қарз олувчилар ва бошқалар иштирок этади.

Гаров сугуртасини амалга ошириш жараёни



Чизмадан кўриниб турибдики, дастлаб қарз олувчи кредит олиш тўғрисида банкка мурожаат қилади. Банк муассаси кредит гарови сифатида мижоз кўчар мулкни қабул қилиши розилигини берса, мижоз гаров предметини баҳоловчи ташкилотга баҳолатади.

Гаровга қўйилаётган кўчар мулкни сугурта қилиш сугурта фаолиятини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунларига, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлигининг Лицензияси, ҳамда сугурта фаолиятининг 8,9-класслари асосида амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикасида фаолият юритаётган барча шаклдаги юридик шахсларнинг, шунингдек корхона, муассаса ва ташкилотларнинг, жисмоний шахсларнинг, чет эл фуқароларининг ва чет эл корхоналари, ваколатхоналарининг гаровга қўйилаётган мулкларини зарарланиши ёки нобуд бўлиши натижасида молиявий зарарини қоплаш мазкур сугурта турининг асосий мақсадларидан бири ҳисобланади.

- Доимий сақланиш жойида бўлган юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчар мулкларини ҳамда, ишлаб чиқарилган ва айланма маҳсулотларни, чет эл инвестицияси иштирокидаги корхоналари кўчар мулкларининг қарз олувчи томонидан олинган кредит маблағларини қайтарилишини таъминоти сифатида, гаровга қўйилганлигини ҳис қилган ҳолда, оловдан, табиий офатлар ва учинчи шахсларнинг атайлаб қилган ҳаракатлари натижасида нобуд бўлиши ёки зарарланишидан сугурта ҳимоясига олиш учун сугурта шартномасини тузади.

- Гаровга қўйилаётган мулк учинчи шахсга тегишли бўлган ҳолда, сугурта шартномаси сугурталовчи, сугурта қидирувчи, наф олувчи ва гаровга олувчи ўрталарида тузилади. Сугурта шартномасида томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари аниқ белгиланади. Айнан уларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини аниқ белгиланиши сугурта шартномаларини амалдаги вақтда низоларнинг келиб чиқиш ҳолатларини камайтиради. Сугурталовчининг ва сугурта қидирувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини алоҳида кўриб чиқамиз.

Сугурталовчининг ҳуқуқлари:

- сугурта шартномаси тузишда ва амал қилиш даврида ҳамда сугурта ҳодисаси содир бўлганда сугурталанган мулкнинг ҳолатини, сақланиш шароитини текшириш;
- сугурта қидирувчи, наф олувчи ёки гаровга барувчи сугурта шартномасини шартларини бажармаганда, сугурта шартномасини бекор қилиш;
- сугурта шартномасида белгиланган шартларда ва тартибда сугурта товонини тўлашни рад этиш;
- сугурталанган мулкларнинг зарарланиши ёки нобуд бўлишига айбдор шахслардан тўланган сугурта товони суммасини ундириб олиш;
- сугурта товони миқдорини аниқлаш учун зарур бўлган мутасадди ташкилотларнинг далолатномаларини, экспертлар ҳулосаларини талаб қилиш;
- сугурта ҳодисасига аълоқадор бўлган тегишли ахборот ва ҳужжатларни ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлардан, судлар, тиббиёт, сейсмология, ветеринария, гидрометеорология ташкилотлари ҳамда бошқа ташкилотлардан белгиланган тартибда сўраш ва олиш;
- сугурта сюрвеери хизматларидан фойдаланиш;
- алжастер хизматларидан фойдаланиш.
- Гаровга қўйилган кўчар мулкни сугурталашда сугурталовчининг мажбуриятлари қуйидагилардир:
 - сугуртага оид амалдаги қонунчилик талабларига риоя этиши;
 - сугурта қидирувчилар тўғрисидаги ахборотнинг махфийлигини таъминлаш;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- ▶ ахборотни махсус ваколатли давлат органининг талабига биноан тақдим этиши;
- ▶ - суғурта полисини белгиланган муддатда суғурта қилдирувчига тақдим қилиши;
- ▶ - суғурта ҳодисаси мулкка этказилган зарарни аниқлаш ва тегишли ташкилотлар вакили ишпроқида маълумотнома тузиш;
- ▶ - мулкга этказилган зарар бўйича суғурта товони миқдорини ҳисоблаб чиқиш ва далолатнома асосида белгиланган муддатда тўлаш.
- ▶ Суғурта қилдирувчининг ҳуқуқи:
- ▶ - суғурта полисини суғурталовчидан ўз вақтида ва белгиланган шартларда олиши;
- ▶ - суғурта шартномасига оид масалалар юзасидан суғурталовчидан жавоблар олиши;
- ▶ - суғурталаш қоидаси ва шартлари билан танишиш;
- ▶ - суғурта ҳодисаси юз берганда суғурта товонини олиши;
- ▶ - суғурта товони белгиланган муддатда тўланмаса, ҳар бир кечиктирилган кун учун жарима ҳаққини талаб қилиш.

- ▶ Суғурта қилдирувчининг мажбуриятлари:
- ▶ - мулкни зарарланиши ёки нобуд бўлишини олдини олиш учун барча чораларни кўриш;
- ▶ - суғурта шартномасидаги шартларни бажариш, уларни бузмастик;
- ▶ - суғурта мукофотини ўз вақтида тўлаш;
- ▶ - суғурта ҳодисаси содир бўлганда, суғурталовчига белгиланган муддатда, ёзма равишда хабарнома бериш ва суғурта товонини аниқлаш учун зарур бўлган барча ҳужжатларни тақдим қилиш;
- ▶ - суғурта ҳодисаси рўй берганда зарар миқдорини аниқлаш учун зарур бўлган фотосурат ёки видеотасмалар билан суғурталовчига таъминлаш;
- ▶ - юридик манзили ёки банк реқвизитлари ўзгарганда суғурталовчига 10 кун ичида ёзма равишда хабарнома бериш;
- ▶ - суғурталовчи тақдим этган ҳужжатларнинг ҳаққонийлигини текшириш, шунингдек бошқа керакли ҳужжатларни талаб қилиш;
- ▶ - зарар кўрган мулкни суғурталовчи билан келишилган ҳолда таъмирлаш ва бошқа ишларини амалга ошириш.
- ▶ Суғурта шартномасини тузиш учун суғурта қилдирувчининг ёзма равишдаги аризаси тақдим қилади. Ариза асосида суғурта рисклари, суғурта ҳолатлари сюрвейер томонидан ўрганилиб чиқилиб, ўз ҳудудасини беради. Сюрвейер ҳудудаси асосида суғурталовчи, суғурта қилдирувчи, наф олувчи ва гаровга қўювчи ўрталарида тузилади.

- ▶ Суғурта шартномасини тузиш вақтида суғурта қилдирувчи ариза билан бирга гаров шартномасини, гаров предметининг ҳақиқий қийматини аниқлаш бўйича тузилган баҳолаш далолатномаси, қарз олувчининг банк муассаси билан тузилган кредит шартномаси ва бошқа ҳужжатларни суғурталовчига тақдим этади. Суғурта шартномаси томонлар имзолаган кундан бошлаб кучга киради ва суғурта муддати даврида амал қилади.
- ▶ Суғурта шартномасининг амал қилиш муддатини белгилашда кредит олиш натижасида юзага келувчи мажбуриятнинг муддатига эътибор берилади. Шу сабабли суғурта шартномасининг муддати кредит шартномасининг амал қилиш муддатидан кам бўлмаслиги зарур. Кредит шартномасининг муддати узайтирилган ҳолда, томонлар ўртасида қўшимча келишув шартномаси тузилади ва суғурта мукофоти тўлаш йўли билан, суғурта шартномасининг муддати ҳам узайтирилади.

- ▶ Гаровга қўйилган асосий ва ишлаб чиқариш воситалари, технология ва товарлар, асбоб-ускуналар, тайёр маҳсулот, хом ашё бошқа мол-мулкларнинг суғурта ҳодисаси юз бериши натижасида юзага келувчи зарарларни қоплаш зарурати билан боғлиқ мулкнинг манфаатлар суғурта объектлари ҳисобланади.
- ▶ Гаровга қўйилган кўчар мулкларни суғурта қилиш шартномасида гаровга қўювчига тегишли бўлган мулкнинг доимий сақланиш жойида тошқин, бўрон, довул, жала, сел келиши, кўчки, дўл, қалин қор ёғиши, тупроқнинг чўкиши, ўпирилиши, эр ости сувларининг таъсири, чакмоқ уриши, зилзила, ёнғин, портлаш, ўғрилиш, учинчи шахсларнинг атайлаб қилган ноқонуний ҳаракати туфайли нобуд бўлиши ёки зарарланиши ҳолатлари суғурта ҳодисаси деб эътироф этилади. Суғурта шартномасида қалтисликлар тури аниқ кўрсатилгани шарт.

Кўчар мулкни суғурталаниши талаблари ва уларга баҳолаш жараёнида ривож қилиниши

- ▶ Ҳозирги кунда Республикада баҳоловчи ташкилотлар мавжуд бўлиб, улар баҳолашни лойим бўлган объектларни бозор қийматидан ёки бозоридан фарқланувчи қийматидан келиб чиқиб баҳолаш ишларини амалга ошириб келимоқда.
- ▶ Ўзбекистон Республикаси 1999 йил 19 июлда "Баҳолаш фаолияти тўғрисида"ги қонун қабул қилинган. Мазкур қонуннинг асосий мақсади бўлиб, баҳолаш фаолиятини амалга ошириш билан боғлиқ муносабатларни тартибга солишдан иборат. Ушбу қонуннинг 3- моддаси баҳолаш фаолияти баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қийматининг аниқлашга қаратилган.
- ▶ Шунингдек бугун амалиётимизда суғурталанаётган объект қиймати турларидан келиб чиқиб мустакил баҳоловчи ташкилот томонидан объект баҳолаш ишлари амалга оширилади. Бунинг учун баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун тегишли лицензияга эга бўлмоғи зарур.
- ▶ Бугунги кунда баҳоловчи ташкилотни баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазиirlар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Унга кўра баҳолаш фаолиятини лицензиялашга амалга оширувчи орган баҳоловчи ташкилотнинг қонуни ҳужжатларида белгиланган лицензия талабларига ва шартларига риоя этиши юзасидан назоратни амалга оширади. Шунингдек баҳоловчи ташкилот баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензияга эга бўлган юридик шахс бўлиб ҳисобланади. Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида мустакилдир.

- ▶ Баҳоловчи ташкилот қонуни ҳужжатларида назарда тутилган исталган ташкилий-ҳуқуқий шаклда ташкил этилиши ва ўз фаолиятини амалга ошириш мумкин. Бунда қуйидаги мажбурий шартларга риоя этилиши керак.
- ▶ - баҳоловчи ташкилотнинг раҳбари баҳоловчи бўлиши;
- ▶ - баҳоловчи ташкилотнинг штат бирлиги тегишли малакага эга бўлган баҳоловчиларнинг штатдаги энг кам сонига доир, қонуни ҳужжатларида белгиланган талабларга мувофиқ бўлиши;
- ▶ - баҳоловчи ташкилотда қонуни ҳужжатларида назарда тутилган миқдордаги устас фонднинг мавжудлиги;
- ▶ - баҳоловчи ташкилотда баҳоловчи ташкилотнинг фуқоралик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини таъдиловчи суғурта полисининг мавжудлиги.
- ▶ Шу билан бир каторда баҳоловчи белгиланган тартибда лицензияловчи орган томонидан берилган баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган жисмоний шахслар ҳам бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда баҳоловчи баҳолаш ишларини ўтказишда, агар у баҳоловчи ташкилотнинг штатда турган бўлса ёки баҳоловчи ташкилот томонидан жалб этилиши мумкин. Баҳоловчи назорат қилувчи ёки ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар ўтказадиган текширишларда ва бошқа тадбирларда баҳоловчи ташкилот ҳамда ушбу органлар ўртасида тузилган шартнома асосида мутахассис сифатида иштирок этиши мумкин.

- ▶ Шунингдек амалиётимизда турли хил баҳолаш объектлари белгиланган бўлиб, улар куйидаги объектларни ўз ичига олади:
 - алоҳида моддий объектлар;
 - машина, абоб-ускуналар ва транспорт воситалари;
 - шахснинг мол-мулкни ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги мол-мулк;
 - мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидоғи айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар;
 - талаб қилиш ҳуқуқлари, мажбуриятлар;
 - ишлар, хизматлар, ахборот;
 - интеллектуал мулк объектлари ва конун ҳужжатларида фуқоралик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган бошқа фуқоралик ҳуқуқлари объектлари.

Сугурталовчилар фаолиятида кўчар мулк қийматини баҳоловчилар ва суд ижрочиларининг фуқоралик жавобгарлигини сугурталашни тақомиллаштириш

- ▶ Сўнгги йиллар сугурта соҳасини ривожлантиришга бўлган эътибор Хўкуматимиз томонидан назарда тутилган. Бу борада Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майда ПҚ-872 сонли “Сугурта хизматлари бозорини янада яшил қилиш ва ривожлантиришга оид чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори қабул қилини. Мазкур қарорга асосан сугурталовчиларни устас капиталини энг кам миқдори белгиланди. Унга кўра, ҳаётни сугурта қилиш соҳасида – 1 млн. евро, умумий сугурта қилиш соҳасида – 750 млн. евро, мажбурий сугурта қилиш бўйича – 1,5 млн. евро, қайта сугурталаш бўйича эса – 4 млн. евро этиб белгиланди. Шунга қарамайдан 2010 йилнинг 26 ноябрыда ПҚ №-1438-сонли Қарорига асосан сугурталовчиларнинг энг кам устас капитал миқдорига янада ўзгаришлар ва қўшимчалар киритилди. Унга мувофиқ уларнинг энг кам устас капиталлашув даражаси қуйидагича этиб белгиланди. Бу ўз ичига сугурталовчилар томонидан кўрсатиладиган сугурта хизматлари кенгайиши ва уларнинг хизматини сифати яхшилангани ҳамда инвестицион жараёнларда иштирок этиши янада фаолаштирани. Шу билан бир қаторда азалга оширилган чора-тадбирлар бутунги кунда баҳоловчилар ва суд ижрочилари фаолиятини мажбурий сугурта қилишга жуда катта имкониятларни яратишга мувофиқ бўлгани.
- ▶ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майда ПҚ №-872 сонли Қарор муълумотлари асосида тайёрланган.
- ▶ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 26 ноябрь ПҚ №-1438 сонли Қарор муълумотлари асосида тайёрланган.

- ▶ 1998 йил бошларига қадар гаровга қўйилган мулкни мажбурий сугуртаси билан, дастлаб, соёиқ давлат сугурта ташкилотлари, кейинчалик эса “Ўзгросугурта” ва “Кафолат” давлат-акциядорлик сугурта компаниялари шугулланишган. 1997 йилнинг декабрь ойида ўша пайтда амалда бўлган “Сугурта тўғрисида” Қонунга ўзгаришлар киритилиши муносабати билан мажбурий сугурта турларини, шу жумладан гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий сугуртасини тегишли лицензияга эга бўлган ҳар қандай сугурта ташкилоти ўтказиш ҳуқуқига эга бўлди. Аммо, мамлакатимизда 2002 йилнинг декабрь ойига қадар сугурта фаолияти лицензияланмаганлиги тўғайли гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий сугуртасини фақатгина Вазирлар Маҳкамаси қарорлари ва бошқа қонунчилик ҳужжатлари асосида ваколат берилган сугурта ташкилотлари амалга ошириб келишди. Бу сугурта ташкилотлари қуйидагилар эди:
 - ▶ “Ўзгросугурта” давлат-акционерлик сугурта компанияси.
 - ▶ “Кафолат” давлат-акционерлик сугурта компанияси
 - ▶ “Ўзбекивест” экспорт-импорт миллий сугурта компанияси.
 - ▶ “Мадад” сугурта Агентлиги.
 - ▶ “ЎзАИП” ўзбек-америка қўша сугурта компанияси.

- ▶ Ҳозирги пайтда гаровга қўйилган мол-мулк сугуртасини тегишли сугурта турини ўтказишга лицензиясиз мажбу бўлган ҳар қандай сугурта ташкилоти амалга оширишга ҳақли. 2010 йилнинг 1 январь ҳолатига 34 та сугурта ташкилоти сугурта фаолиятини амалга оширишга лицензия олишган. Сугурта фаолиятини лицензиялаш ваколати Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлигига берилган.
- ▶ Шундай қилиб, биз гаров таъминотини баҳолаш ва сугурта қилишнинг ҳамзи жадваллари устида фикр-мулоҳаза юритдик. Сирдан қараганда, унчалик ҳам мураккаб кўринмайдиган гаров таъминоти билан боғлиқ муносабатларда етарли даражада муаммолар мажбуриятга амин ҳам бўлди. Бизнинг асосий вазифамиз тижорат банклари томонидан ажратилаётган кредитлар ва улар учун белгиланган фойз суммаларини ўз вақтида банкка қайтарилишини таъминлашлар.
- ▶ Бутунги кунда банклар ўзларининг кредит рискларини псайтириш мақсадида гаровга қўйилган мулкни сугурталашни талаб этгани. Бу борадаги сугурталашлар тижорат банклари учун муҳим аҳамиятга эга. Чунки банк қардор бажариши лосиқа бўлган мажбуриятни рисксини қамайтирган ҳолда юзага келиши билан боғлиқ бўлган жавобгарлиқни сугурталовчига ўтказмоқда. Бу борадаги ишлар банклар билан сугурталовчилар ўртасида яхши йўлга қўйилган. Шунга қарамайдан бу борадаги ишларни қўламини янада кенгайтириш керак. Яъни умумий сугурта тармоғида классларни қўламини кенгайтириш керак, нафақат гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий шаклини балки ихтиёрий шаклини ҳам йўлга қўйиш керак ҳамда баҳоловчи ташкилотлар яъни мустақил баҳоловчи ташкилотларни янада ташкилий ҳуқуқий шаклларини кенгайтирсак мақсада мувофиқ бўларди.

Эътиборингиз учун раҳмат!

- ▶ Шу билан бир қаторда баҳолаш объекти қийматининг турлари, баҳолаш мақсадларига қараб баҳолаш объекти ҳусусида бозор қиймати ёки бозоринидан фарқланувчи қиймат қўйилади. Шунга мувофиқ равишда баҳолаш объекти қиймати турларининг қўлалини соҳаси ва уларнинг фарқланувчи ҳусусиятлари баҳолаш стандартлари билан белгиланади ва баҳолаш объектининг баҳолаш пул шаклида амалга оширилади. Баҳоловчи ташкилотлар МБМСпарига қатъий рояж қилган ҳолда баҳолаш жараёнларида баҳолаш объектига мос равишда баҳолашнинг аънаний 3 ёндашувини (хиёсий, қаражатли ва даромад)дан фойдаланишлари шарт. Баҳолаш стандартлари ўзаро боғлиқ норма ва қондалар мажмуидан иборат бўлиб, улар қуйидагиларни белгилайди:
 - ▶ баҳолаш тушунчаларига принципларини;
 - ▶ баҳолаш фаолиятида қўлалиладиган атамалар ва таърифларни;
 - ▶ қиймат турларига қўйилладиган талабларни;
 - ▶ бошланғич ахборотга қўйилладиган талабларни;
 - ▶ баҳолашни ўтказиш тартибини;
 - ▶ баҳолаш усулларини қўлалиниш ҳусусиятларини;
 - ▶ баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйилладиган талабларни;
 - ▶ бошқа талабларни.

- ▶ Аммо барча тижорат банкларининг кредит сиёсатидан бизга маълумки, гаров таъминотини баҳолашда ички ва ташқи баҳоловчилар бўлади.
- ▶ Ташқи баҳоловчилар сирасига қуйидагиларни киритиш мумкин:
 - ▶ “Автотехлизмат” ташкилотлари (автомобиль транспортлари гаровга қўйилганда).
 - ▶ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитаси ҳузуридоғи кўчар мулкларни баҳолаш агентлиги.
 - ▶ Мустақил баҳоловчи ташкилотлар (фирмалар).
- ▶ Бутунги амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, айрим ҳолатларда гаровга қўйилган мол-мулкни баҳолаш бўйича “Автотехлизмат” ташкилотлари хизмати томонидан қарз олувчи тақдим этилган ҳужжатлар гаровга қўйилган мол-мулкнинг бозор қийматини тўлиқ акс этирмайдди. Баъзи ҳолатларда, қарз олувчи бу ташкилотлар билан ўзаро тип бириктириб, гаров қийматини суъний равишда оширмоқдалар. Ҳолбуки, бундай “қелишшилар” кредитлар қайтарилмаган тақдирда банклар учун қийматга тушиши мумкин.
- ▶ Биз кўтарилган муаммонинг нечоғли аҳамиятга эга эканлигини эътиборга олган ҳолда республика мишкалариде, айниқса туман ва шакар даражаларида мустақил баҳоловчилар тармоғини кенгайтириш керак. Бунда ўз навбати баҳоловчи ташкилотлар ўртасида рақобат қунади ва кўрсатиладиган хизмат сифати янада яхшиланади. Шу билан бир қаторда баҳоловчи ташкилотларни ташкил этишга хорижий инвесторларни жалб этиш мазкур йўналишда халқаро стандартларга мувофиқ келувчи баҳолаш хизматини кўрсатиш имкониятини беради.

- ▶ Гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий сугуртаси бўйича сугурталаш тартиби ва шартлари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2002 йил 27 ноябрдаги “Сугурта хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” қарорини 1-илоvasи “Сугурталовчилар ва сугурта брокерларининг сугурта фаолиятини лицензиялаш тўғрисида”ги Низомга асосан амалга ошириб келинмоқда. Мазкур Низомда сугурта қилиш тармоғи 2 та тармоқка ажратилган. Унга кўра гаровга қўйилган мол-мулкни, умумий сугурта қилиш тармоғини 8-9 класслар ва 13-14 класслар доирасида амалга оширилади. Мазкур Низомнинг келтирилган умумий сугурта тармоғини 8 классификатори – мол-мулк оловдан ва табиий офатларни сугурталаш бўлса 9-классификатор мол-мулкни зарардан сугурталаш, 13-классификатори умумий фуқоралик жавобгарлиги деб номланиб, унда кўрсатилмаган таваккалчиликлар оқибатида учинчи шахслар олдиде фуқоралик жавобгарлиги пайдо бўлган тақдирда сугурта қопламаси тўлалишини таъминловчи сугурта турлари жами ва 14-класс кредитларни сугурталаш деб номланиб, унда сугурта қилдирувчининг дебитори ночорлиги ёки дебиторнинг сугурта қилдирувчи олдиде қарзларни қайтариш мажбурияти бажарилмаслиги натижасида сугурта қилдирувчи зарар қўрганда сугурта қопламаси тўлалишини таъминловчи сугурта турлари жамини инобатга олиш тартиби белгиланган.

- ▶ Лекин иктисодиётимизда фаолият кўрсатаётган сугурталовчилар фаолиятида суд ижрочиларнинг фуқоралик жавобгарлигини мажбурий сугурталашни балки уларни фуқоралик жавобгарлигини ихтиёрий шаклда ҳам амалга оширишни тақомиллаштириш керак. Яъни ушбу сугурта турини амалга оширишни фақат давлат сугурта компаниялари фаолиятида эмас балки уларни нодавлат сугурта ташкилотлар фаолиятида ихтиёрий шаклда ташкил этиш керак. Бу ўз навбатида сугурталовчилар фаолиятида сақланиб қолмайдиган бую захираларини шакллантиради ва уларнинг инвестицион фаолиятини янада кенгайтиради ҳамда сугурта мақсулотлар турини қўлайтиради ва таъриф ставкаларини пасайишига олиб келади. Агар қарайдиган бўлсак, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2002 йил 27 ноябрдаги 413-сонли қарорига мувофиқ, суд ижрочиларнинг фуқоралик жавобгарлигини мажбурий сугурталаш умумий сугурта тармоғини 13-класси умумий фуқоралик жавобгарлигини сугурта қилиш, 17-класси ҳуқуқий химоя қилиш билан боғлиқ қаражатларни сугурта қилиш деб номланиб, унинг шартлари 13-классники 10, 11 ва 12-классларда кўрсатилмаган таваккалчиликлар оқибатида учинчи шахслар (жисмоний ва юридик шахслар) олдиде фуқоралик жавобгарлиги пайдо бўлган тақдирда сугурта қопламаси тўлалишини таъминловчи сугурта турлари жами бўлиб, 17-классники эса – суд мухоамаси билан боғлиқ қилинган қаражатлар натижасида сугурта қилдирувчи зарар қўрганда сугурта қопламаси тўлалишини таъминловчи сугурта турлари жами деб таъкидлаб ўтилган ҳолос. Шунинг учун фақат 17-класс ҳуқуқий химоя қилиш билан боғлиқ қаражатларни сугурта қилиш эмас балки уларнинг суд ижрочиларини ҳаёти ва соғлигини сугурталашни ҳам баробар олиб боришни сугурталовчилари фаолиятида янада кенгайтириш керак.

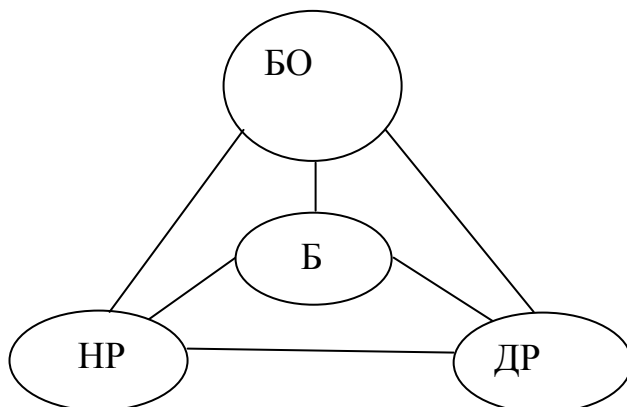
ТАРҚАТМА МАТЕРИАЛЛАР

1.Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг назарий асослари ва замонавий концепциялари



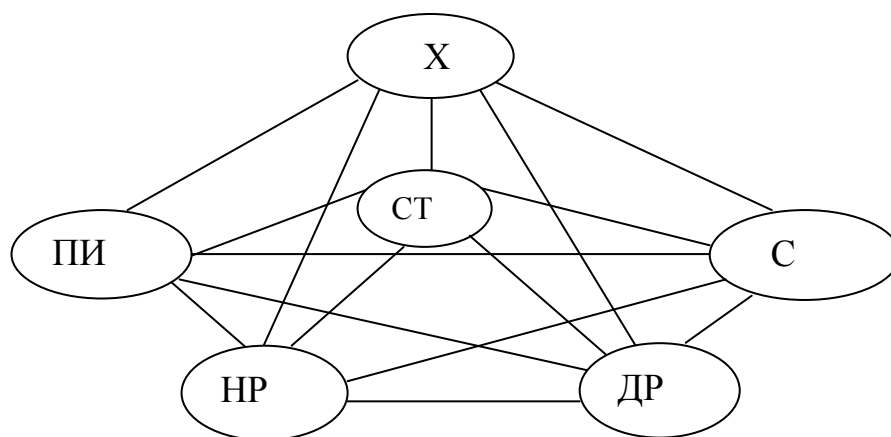
1.1.1 - расм. Мулкни баҳолашнинг асосий тамойиллари.

Ушбу 1.5.1-расмдаги схемада: Б - ҳолис баҳоловчи ташкилот (фирма); БО - баҳолаш объекти ва унинг эгаси; ДР - турли мулкни баҳолаш фаолиятини тартибга солиш (мувофиқлаштириш ва назорат қилиш)га ваколатли бўлган давлат мувофиқлаштирувчи органлари; НР - ўзини-ўзи тартибга солувчи (мувофиқлаштирувчи) нодавлат ноижорат ташкилотлари.



1.5.1-расм. Кўчармулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори (КМҚБХБ)нинг функционал-тузилмавий схемаси.

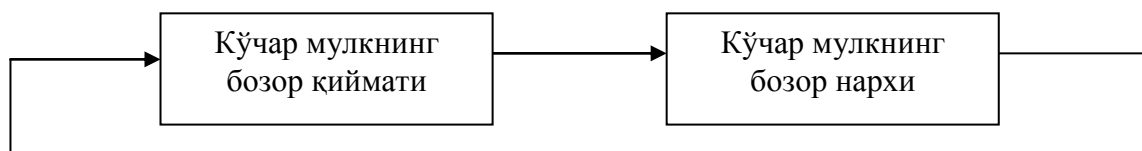
ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ



1.5.2-расм. Кўчармулк бозори ва унда нархни шакллантиришнинг функционал-тузилмавий схемаси.

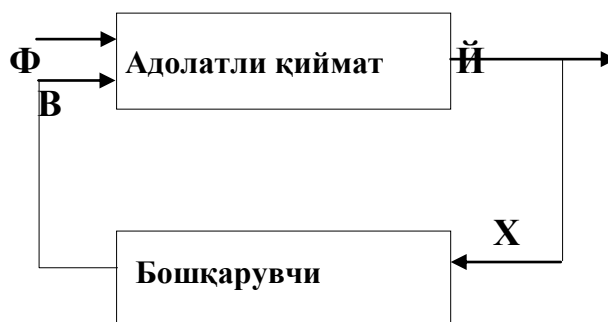
1.5.2-расмдаги схема олтига бир-бири билан узвий боғланган қуйидаги унсурлардан иборат: кўчар мулк сотувчиси (С), кўчар мулк харидори (Х), инфратузилмавий профессионал иштирокчи (ПИ), кўчар мулк савдосини ташкиллаштирувчи савдо тизимлари (СТ), бозор регуляторлари, яъни давлат регулятори (ДР), ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат регулятив ташкилотлар (НР). Бунда регуляторлар биргаликда кўчар мулк бозорини мувозанатий тартиблаштириш асосида унинг барқарорлиги ва хавфсизлигини таъминлайди. Нодавлат регулятори сифатида одатда кўчар мулк бозори иштирокчиларининг ўзини ўзи мувофиқлаштирувчи нодавлат ноижорат ташкилотлари тушунилади.

КМҚБХБда баҳоланган мулк қиймати КМБ нархига ва аксинча бу нархни КМҚБХБ қийматига трансформацияланиб трансферланиши (1.5.3-расм), бунда хар бир бозорнинг мазмун-моҳиятидан келиб чикиб, улардаги тенденциялар омиллар таъсирини ўзида турлича (ўзгача) намоён қилиши, улар орасидаги эквивалентлиликни - идеал ҳолатни - камдан-кам вужудга келишига сабаб бўлади.



1.5.3-расм. Кўчар мулкнинг бир-биридан фарқли бўлган КМҚБХБдаги қиймати ва КМБдаги нархининг ўзаро боғлиқликдаги трансформацияси ва трансфери схемаси.

Агарда, қачонки Φ - канал бўйича ташқи омил таъсири АҚга ижобий (қулай) бўлса, унда Ψ ва X - каналлар бўйича ҳосил бўлган натижавий омил (АҚ баҳоси) ижобий (режага мос) бўлиб, бошқарувчи ўзининг олдиндан режалаштириган жорий ички регулятив таъсирини B - канал орқали АҚ баҳосига ўтказиши. Бунда АҚ барқарор режали қарор қабул қилиш жараёнини билдиради.



1.6.1-расм. Бошқарувчининг адолатли қиймати (АҚ) баҳосига боғлиқликда бошқарув ва инвестицион қарорлар қабул қилиш жараёнининг регулятив схематик модели.

2. Мавзу: Кўчар мулк таснифи, тавсифи ва хусусиятлари

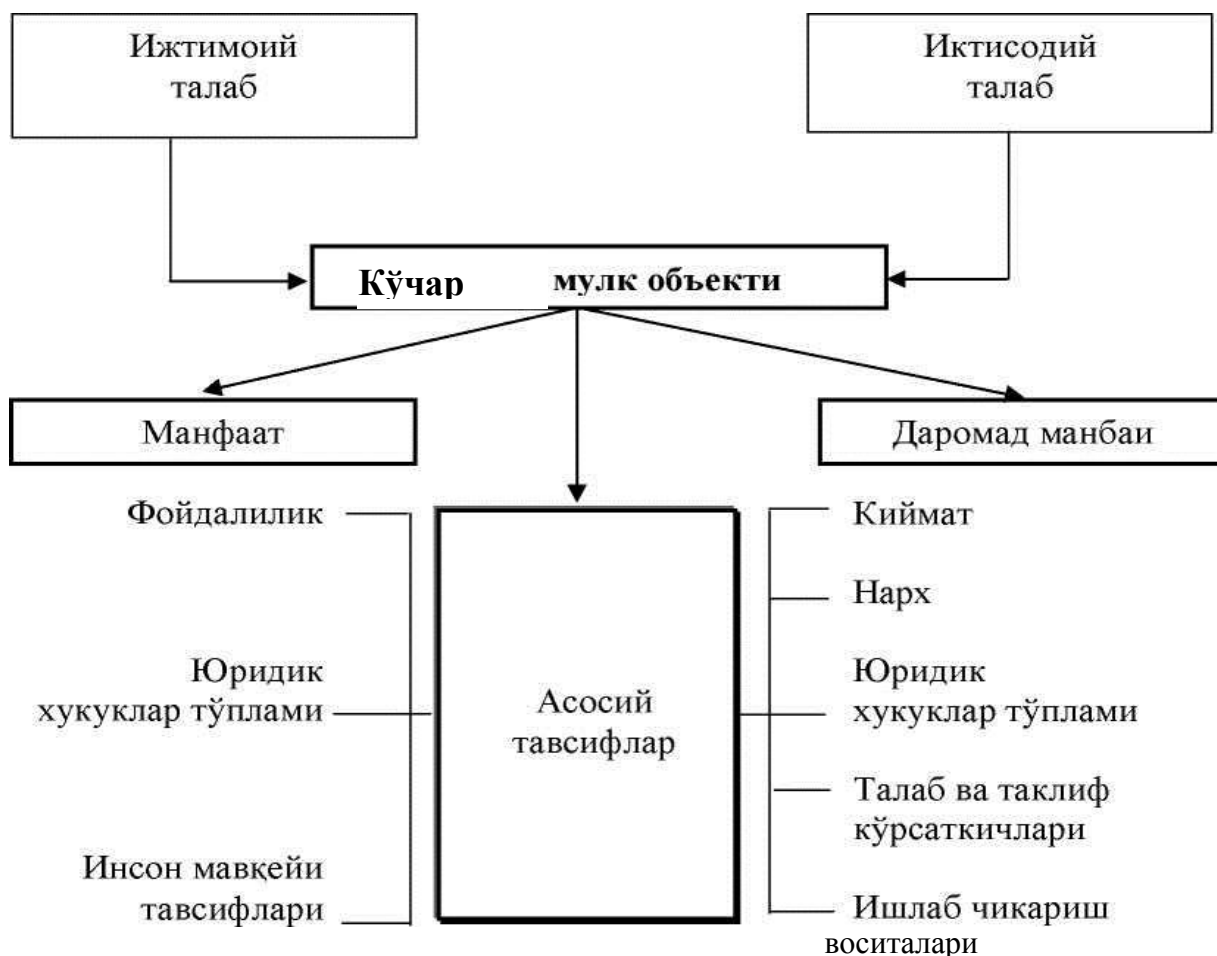
Халқаро шартли «шакллантирилган» таснифлашга мувофиқ, барча енгил автомобилларни ўлчамига боғлиқ равишда лотин алифбосининг биринчи ҳарфлари бўйича 6 тоифага ажратиш қабул қилинган. Булар А, В, С, D, E ва F.

Кузов тури бўйича автомобиллар таснифи

Бир сиғимли – пассажирлик бўлмаси, двигателлар ва багаж бўлмалари яхлит бирлаштирилган кузов.

Икки сиғимли – икки бўлмадан иборат кузов: бири двигателлар ёки багаж учун, иккинчиси пассажирлар ёки багажни (двигательни) жойлаштириш учун.

Уч сиғимли – уч бўлмадан иборат кузов: бири двигатель учун, иккинчиси пассажирларни жойлаштириш учун ва учинчиси багаж учун. Иккинчиси, яъни салон – кузовнинг пассажирлар учун бўлмаси ҳисобланади.



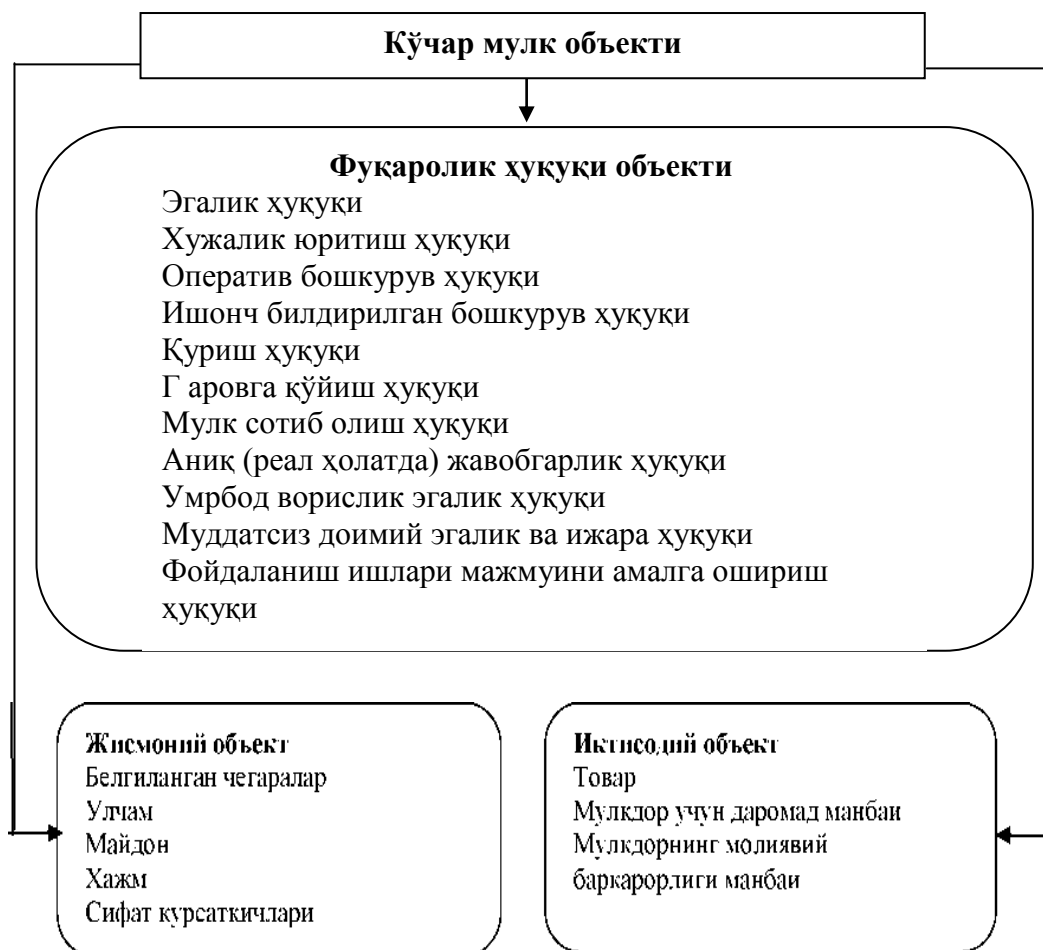
2.2.1 - расм. Кўчар мулк объектларининг моҳиятига кўра тавсифи.

Машиналар ва жиҳозлар, асосий фондларнинг актив қисми сифатида, ҳар қандай корхонанинг технологик асосини ташкил этади. Уларни баҳолаш мақсадлари ва сабаблари турлича. Бироқ машиналар ва жиҳозларни баҳолашнинг барча қўйилган мақсадлари учта турли бир-бири билан кесишмайдиган аниқ мақсадларга келтирилиши мумкин:

- машиналар ва жиҳозларни мулкнинг бошқа турларидан мустақил равишда баҳолаш. Одатда, уларни инвентарь бирликлари сифатида олди сотди қилиш, ижарага, лизингга, гаровга бериш мақсадида баҳолаш;
- асосий фондларни баҳолаш (қайта баҳолаш) босқичларидан бири сифатида машиналар ва жиҳозларни баҳолаш;

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

- умуман корхонани баҳолаш босқичларидан бири сифатида машиналар ва жиҳозларни баҳолаш.



2.2.2-расм. Кўчар мулк объектларининг уч кўрсаткичлари бирлиги.

Кўчар мулк объектларининг жисмоний объект сифатидаги ҳаёти давомийлиги - бу кўчар мулк объектларининг лойиҳага мувофиқ шакллантирилишидан то тугатилганига (утилизация қилинганга) қадар мавжуд бўлиш жараёнларининг кетма-кетлигидир.

Кўчар мулк объектлари ҳаёт циклининг босқичлари қуйидагича номланади: лойиҳа олди-лойиҳалаш-тайёрлаш-эксплуатация-тугатилиш.

1. *Лойиҳа олди (бошланғич) босқич* ўз ичига қуйидагиларни олади: кўчар мулк бозорини таҳлил қилиш, кўчар мулк объектини танлаш, лойиҳа стратегиясини шакллантириш, инвестициявий таҳлил, бошланғич-рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш, инвестициявий кредит ресурсларни жалб қилиш.

2. *Лойиҳалаш босқичи* ўз ичига қуйидагиларни олади: молиявий схемани ишлаб чиқиш, молиялаштиришни ташкил қилиш, муҳандис-конструкторлик гуруҳини танлаш, лойиҳалашни бошқариш.

3. *Тайёрлаш босқичи* тайёрловчини танлаш, тайёрлаш ишларини олиб боришни мувофиқлаштириш, ҳамда тайёрлаш сифатини, ҳаражатлар сметасини ва бошқа ҳаражатларни назорат қилишни ўз ичига олади.

4. Кўчар мулк объектини *эксплуатация қилиш босқичи* объектларни эксплуатация қилиш, уларга хизмат қилиш ва таъмирлашларни назарда тутати. Кўчар мулк объектини эксплуатацияси бошқариш тизими қуйидаги йўналишларни ўз ичига олади: машина, асбоб-ускуналар эксплуатацияси, моддий ҳисоб, ёнғинга қарши ва хавфсизлик техникаси, коммуникациялар бошқаруви, чиқиндилар утилизацияси ва қайта ишлови, кўчишлар, ўзгаришлар ва қайта ишлашлар, авария ҳолатларни бартараф қилиш, эксплуатация ва жорий таъмирлашни таъминлаш, жиҳозлаш ва объектни қўриқлаш.

3. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашда ҳисобга олинadиган омиллар ва рисклар

Объектнинг жисмоний эскириши куйидаги усуллар орқали аниқланади:

1. Асосий жиҳатларининг заифлашуви усули;
2. Нормал эскириш усули;
3. Пулдаги ўзгаришнинг тўғри чизиқли усули;
4. Эксперт-аналитик усули;
5. Қайта тиклаш усули;
6. Ўртача тортилган эскириш усули;

1. Асосий жиҳатларининг заифлашуви усули жисмоний эскириш баҳоланаётган объектнинг маълум бир асосий жиҳатларидан бири (ишлаб чиқариш қуввати, аниқлик, чидамлилиқ, ёқилғи чиқими) талабга жавоб бермаган тақдирда қўлланилади ва куйидагича аниқланади:

$$E_{jis} = 1 - \left(\frac{X}{X_0}\right) * n$$

бу ерда,

X, X_0 - объект асосий жиҳатларидан бирининг ишга биринчи туширилгандаги ва баҳолаш санасидаги ҳолати кўрсаткичи

n - объект асосий жиҳатларидан бирининг унинг қийматига таъсир этиш даражаси.

2. Жисмоний эскиришни аниқлашнинг нормал эскириш усулида баҳоланаётган объектнинг ҳақиқий хизмат қилиш муддатининг нормативдаги муддат билан ўзаро муносабати орқали аниқланади. Бунда жисмоний эскириш куйидагича аниқланади:

$$E_{jism} = \frac{L_{ef}}{L_n} * 100\% \quad \text{ёки} \quad E_{jism} = \frac{T_{ef}}{T_n} * 100\%$$

бу ерда,

L_{ef} – баҳоланаётган объектнинг ишга туширилишидан баҳолаш санасигача бўлган самарали босим ўтган йўли, минг.км;

L_n – баҳоланаётган объектнинг ҳисобдан чиқариш санасидаги нормативе босиб ўтган йўли, минг.км;

T_{ef} – баҳолаш санасидаги баҳоланаётган объектнинг самарали ёши, йил;

T_n – ҳисобдан чиқарилаётган вақтдаги норматив хизмат қилиш муддати, йил.

3. Пулдаги ўзгаришнинг тўғри чизиқли усули баҳоланаётган объектнинг алоҳида бир элементини алмаштиришга сарфланган харажатлар суммасини ҳисоблашдан иборат бўлиб, ушбу ҳисобланган сумма эскиришни ҳисобловчи элемент бўлиб хизмат қилади.

$$E_{jis} = \frac{C_p}{C_a} * 100\%$$

бу ерда,

C_p – эскиришни олдини олиш учун жами таъмирлаш харажатлари;

C_a – янги аналог нархи.

4. Эксперт-аналитик усули орқали жисмоний эскиришни ҳисоблашнинг ўзига хослиги шундаки, унда янги аналог билан аввал фойдаланилгананалог нархига асосланган ҳолда аниқланади. Ушбу усулда жисмоний эскириш куйидаги формула орқали аниқланади:

$$E_{jis} = \frac{N_y - N_e}{N_y}$$

бу ерда,

N_y – янги аналогнинг нархи;

N_e – эски аналогнинг нархи.

5. Қайта тиклаш усулида эса баҳоланаётган объектнинг то янги ҳолатга келгунча

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

амалга оширилган жами харажатлар ва асосий агрегатларнинг янгисига алмаштиришдаги капитал таъмир харажатлари йиғиндиси орқали ҳисобланади. Уни аниқлаш формуласи қуйидагича бўлади:

$$E_{jis} = \sum C_{kt} + \sum C_y$$

бу ерда,

C_{kt} – капитал таъмир харажатлари;

C_y – янги объектни йўлга қўйиш харажатлари (транспорт харажатлари, мажбурий тўловлар).

6. Ўртача тортилган эскириш усули жисмоний эскириш ҳисоб-китобига асосланган, бунда эскириш баҳолаш объектнинг алоҳида конструктив элементларининг, уларни баҳолаш объектнинг тўлиқ қийматидаги улушини ҳисобга олган ҳолда ҳақиқатдаги ҳолати бўйича аниқланади

Баҳолаш объекти ҳамда уларнинг бутловчи қисмлари учун жисмоний эскириш ҳисоб-китоби қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n a_i I_{\text{физ}_i}$$

бунда,

$I_{\text{физ}_i}$ - баҳолашда баҳоланаётган объектнинг i – чи конструктив элементини (узелини) жисмоний эскириши, % да;

a_i – баҳоланадиган жами объект таннархида i – чи узел таннархининг улуши;

n – баҳолашда баҳоланаётган объектнинг конструктив элементларини (узелларини) сони.

Ликвидлик даражаси кам бўлган активларга инвестиция қилиш қарорини қабул қилиш кўзда тутилган риск даражасини таҳлил этишга асосланиши лозим. Риск даражасининг микдорий таҳлили 3 босқичда амалга оширилади:

4. Даромадлилик ставкасини тақсимлаш частотасини аниқлаш: мода, медиана ёки даромадлиликни ўртача ставкаси;

5. Бошқарилмайдиган рискни ўлчови сифатида стандарт оғишни аниқлаш;

6. Даромад бирлигига тушадиган рискни нисбий ўлчови сифатида ковариацияни аниқлаш.

3 йиллик ретроспектив давр учун инвестициянинг даромадлилик ставкаси тақсимланиши частотаси қуйидаги тартибда аниқланади. Агар активлар даромадлилиги:

10 % - 6 марта, 9,5 % - 10 марта, 8,2 % - 12 марта, 6 % - 4 марта, 12 % - 4 мартани ташкил этган бўлса, бундай ҳолда ўртача арифметик ҳисобда қуйидагича аниқлаш мумкин:

$$(10 + 9,5 + 8,2 + 6 + 12) \times 5 = 9,14$$

Ўртача тортилганликдан фойдаланиб янада аниқ натижани олиш мумкин:

$$\{(10 \times 6) + (9,5 \times 10) + (8,2 \times 12) + (6 \times 4) + (12 \times 4)\} \div 36 = 9,038$$

Медиана (ўртача) - бу ўсувчанлик бўйича жойлашган сонлар ўртасида жой олган микдордир. Масалан, 6,6,6,6; 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2, 8,2; 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5, 9,5; 10,10,10,10,10,10; 12,12,12,12.

Бизнинг мисолда медиана 9,5 % гатенг. 2,3,4,5,5,8 сонлари қаторида медиана $(4 + 5) \div 2 = 4,5$ ни ташкил этади.

Мода - таҳлил этилаётган сонлар қаторида кўпроқ учрайдиган микдор: бизнинг мисолимизда мода 8,2 ни ташкил этади.

Ўртача медиана ёки модадан фойдаланиб аниқ вазиятни белгилаймиз.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Кўчар мулкка қилинган инвестициянинг риск даражасини таҳлил қилишда узок муддатли даврда инвестор олиши мумкин бўлган даромад ставкасини акс эттирувчи ўртача тортилганликдан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир.

Кутилаётган даромад даромадларнинг аниқ тақсимланишига асосланган.

$$E(R) = \sum R_i \times P(R_i) = R_1 \times P(R_1) + R_2 \times P(R_2) + \dots + R_n \times P(R_n)$$

Бунда $P(R_i)$ – R_i даромаднинг юзага келиши эҳтимоли.

Алоҳида активларнинг риск даражаси стандарт оғиш каби ифодаланадиган активлар даромадини ўзгариши билан ўлчанади, бу эса барча турдаги кўчар мулк учун уларнинг паст ликвидлиги ва кўчар мулк бозори ҳолати ҳақида ўз вақтида ва ишончли маълумотлар олишнинг қийинлиги туфайли етарлича мураккабдир.

Модомики, даромадли кўчар мулк учун барқарор ва бир маромдаги даромадлар оқими характерли экан, олинган даромадлар сериясида σ^2 вариация (жузъий ўзгариш) қуйидагича аниқланади:

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^n (R_i - \bar{R})^2 / n - 1 = (R_1 - \bar{R})^2 + (R_2 - \bar{R})^2 + \dots + (R_n - \bar{R})^2 / n - 1.$$

Стандарт оғиш – вариациядан квадрат илдиз.

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2}.$$

Кутилаётган даромадлар вариацияси:

$$\sigma^2 = \sum_{i=1}^n [R_i - E(R)]^2 \cdot P(R_i) / n - 1 = [R_1 - E(R)]^2 \cdot P(R_1) + [R_2 - E(R)]^2 \cdot P(R_2) + \dots = [R_n - E(R)]^2 \cdot P(R_n) / n - 1.$$

Кутилаётган даромадлар учун стандарт оғиш - бу яна вариациядан квадрат илдиз.

Ковариация (COV) – даромад бирлигига тўғри келадиган риск каби аниқланадиган рискнинг нисбий ўлчови.

Олинган даромадлар учун қуйидагича аниқлаш мумкин:

$$COV = \frac{\sigma}{R}.$$

Кутилаётган даромадлар учун ковариацияни қуйидагича аниқлаш мумкин:

$$COV = \frac{\sigma}{E(R)}.$$

Масалан, қуйидаги қаторлар учун: 10%, 6%, -4%, 8%, 12% вариацияни, стандарт оғишни ва ковариацияни аниқлаш учун 6,40% ни ташкил этган даромадлиликни ўртача арифметик ставкасини аниқлаш зарур.

Вариация:

$$\sigma^2 = [(10 - 6,40)^2 + (6 - 6,40)^2 + (-4 - 6,40)^2 + (8 - 6,40)^2 + (12 - 6,40)^2] / (5 - 1) = 155,2 / 4 = 38,8.$$

Стандарт оғиш:

$$\sigma = \sqrt{\sigma^2} = \sqrt{38,8} = 6,229\%.$$

Ковариация:

$$COV = \frac{\sigma}{R} = 6,229 / 6,40 = 0,973$$

Бу эса тизимли риск даражасини аниқлайди.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

4. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари

Кўчар мулк қийматини баҳолаш тамойилларини қуйидаги учта гуруҳга ажратиш мумкин:

- 1) Мулк эгасининг тасаввурларига асосланган тамойиллар;
- 2) Объектнинг ишлаши омиллари ва унинг бошқа мулк объектлари билан ўзаро муносабатлари омиллари билан белгилаб берилган тамойиллар;
- 3) Бозор муҳити билан боғлиқ бўлган тамойиллар.

Машиналар, жиҳоз-ускуналар ва транспорт воситалари - мураккаб, кўп компонентли буюмлардир. Ушбу объектларнинг бозор қийматини баҳолашда нафақат юқорида санаб ўтилган умумиқтисодий тамойиллар, балки илмий тадқиқотларда умумэйтироф этилган бошқа тамойиллар ва ёндашувлар қўлланади, уларнинг ичида **тизимли таҳлил қилиш, функционал ёндашув, статистик моделлаштириш ва ҳаётий циклининг тамойили** кабиларни қайд этиш мумкин.

Юқорида санаб ўтилган тамойиллар ва ёндашувларни бошқа фанлардан қийматни баҳолаш вазифаларини ҳал этиш учун жалб қилинган ёндашувлар деб қараш мумкин. Айни пайтда баҳолаш назарияси ва амалиётида учта туб асосий услубий ёндашув ишлаб чиқилган: киёсий, харажат ва даромад ёндашуви.

Индексация усулида баҳолаш санаси учун ишга тушириш (тикланиш) тўлиқ қийматининг миқдори баланс (бошланғич ёки тикланиш) қийматини тузатиш индексига кўпайтириш йўли билан олинади:

$$C = C_c \times I_{муз}$$

Бу ерда:

C_c – сотиб олиш вақти учун бошланғич (тикланиш) қиймати ёки охирига қайта баҳолаш;

$I_{муз}$ – тузатиш индекси (индекс дефлятор).

Эски баланс қиймати баҳолаш санаси учун харажатларнинг янги даражасига муносабат янги тўлиқ қийматга қайта ҳисоблаш узоқ муддатли индексация усулини ўзида намоён қилади, бунда индексация даври бирнеча йиллар билан ўлчанади ва базис нарх индекслари қўлланилади. Тузатиш индекси қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$I_{муз} = I(o.й.)_б / I(o.й.)_е$$

Бу ерда:

$I(o.й.)_б$ - баҳолаш санаси учун базис нарх индекси (о-ой, й-йил.)

$I(o.й.)_е$ - баланс қиймати амал қилиш санаси учун базис нарх индекси (о-ой, й-йил.)

Баҳолаш санаси учун базис нарх индекси қуйидагича ҳисобланади:

$$I(o.й.)_б = I(12й-1)б + T(й)б * H(й)е$$

Бу ерда:

$I(12й-1)б$ – баҳолаш ўтказилаётган йилга нисбатан ўтган йилнинг 31 декабри учун базис нарх индекси;

$T(й)б$ – баҳолаш ўтказилаётган йилда базис индексининг ўртача ойлик ўсиши;

$H(й)е$ – баҳолаш санасида ой рақами.

Индексацияланган баланс қийматини ёзиш санаси учун базис нарх индекси:

$$I(o.й.)_е = I(12й-1)е + T(й)е * H(й)е$$

Бу ерда:

$I(12й-1)е$ – баланс қиймати қайд қилинган йилга нисбатан ўтган йилнинг 31 декабри учун базис нарх индекси;

$T(й)е$ – баланс қиймати қайд қилинган йилда базис индексининг ўртача ойлик ўсиши;

$H(й)е$ – баланс қиймати амал қилиш санаси учун ой рақами.

Хулоса қилиб айтганда, бугунги кунда кўчар мулкни баҳолаш хизматлари бозорининг

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

тўлиқ ривожланмаганлиги ҳамда баҳолаш фаолиятида бирқанча камчиликлар юзага келаётганлиги ҳеч кимга сир эмас. Бунда асосий камчилик етук мутахассисликга эга кадрларнинг етишмовчилиги тегишли баҳолаш стандартларнинг йўқлиги ҳисобланади. Ўзбекистон шароитида баҳолаш бошқа давлатларга нисбатан янги соҳа бўлганлиги боис ушбу касб билан шуғулланувчилар ҳали етарли даражада мутахассис бўлиб етишмаган.

Ҳозирги кунда бу вазифага давлат томонидан эътибор берилиши, яъни ушбу соҳа бўйича етук билим ва кўникмаларга эга бўлган мутахассисларни тарбиялаб етиштиришга эътибор қаратилганлиги бундай муаммоларнинг келажакда ижобий ҳал этилишининг кафолати бўлиб ҳисобланади.

Бундан ташқари, бугунги кунда Ўзбекистон Республикасида машина- ускуналар ва транспорт воситаларининг ўз шароитимизга мослаштирилган таснифланиш стандартлари йўқлиги, яъни транспорт воситаларининг фақатгина Европа стандартларига асосланиб таснифланиши Ўзбекистон Республикасининг ўзига хос таснифлаш стандартларини яратишга эҳтиёж туғдиради. Республикада халқаро стандартлар асосида Ўзбекистон шароитларига мослаштирилган транспорт воситаларининг таснифланиши баҳоловчилар ишини анча енгиллаштирган бўлар эди.

5-мавзу. Кўчар мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг ташкилий механизми

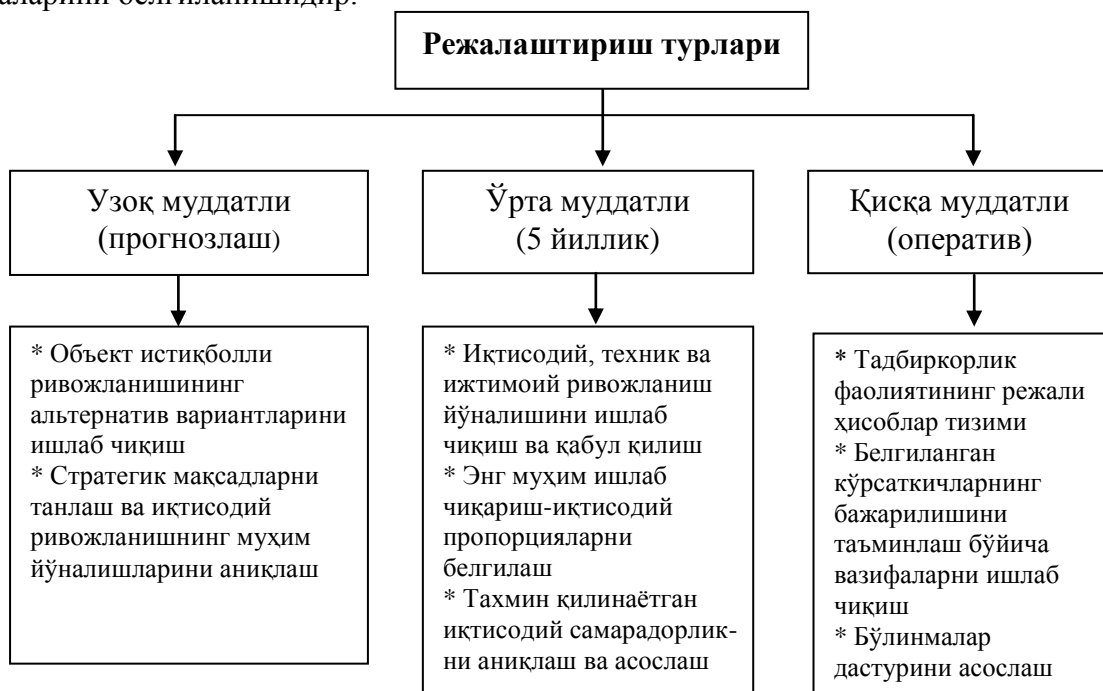
Бошқарув объектлари бўлиб турли хил қўлланиш соҳаларига тегишли машина ва асбоб ускуналар, транспорт воситалари, техник-технологик объектлар ва бошқалар ҳисобланади.

Бошқарув субъектлари - кўчар мулк муносабатларининг барча иштирокчилари бўлиб, уларга: мулкдорлар, фойдаланувчилар, ижарачилар, инвесторлар, ваколатли давлат органлари ва бизнес ташкилотлари киради.

Кўчар мулк объектларини бошқариш ташқи ва ички бўлиши мумкин.

Ички бошқарув – кўчар мулк бозори иштирокчиси бўлган ҳар бир ташкилот фаолиятини унинг меъёрий ҳужжатлари (устави, қоидалари, қонунлари, қўлланмалари) билан тартибга солишдир.

Ташқи бошқарув - давлат ва унинг ваколатли органлари, ҳамда халқаро келишувлар томонидан кўчар мулк бозори иштирокчиси бўлган ташкилотлар ҳаракатларининг меъёр ва қоидаларини белгиланишидир.



5.2.1-расм. Тадбиркорлик тизимида режалаштириш.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ



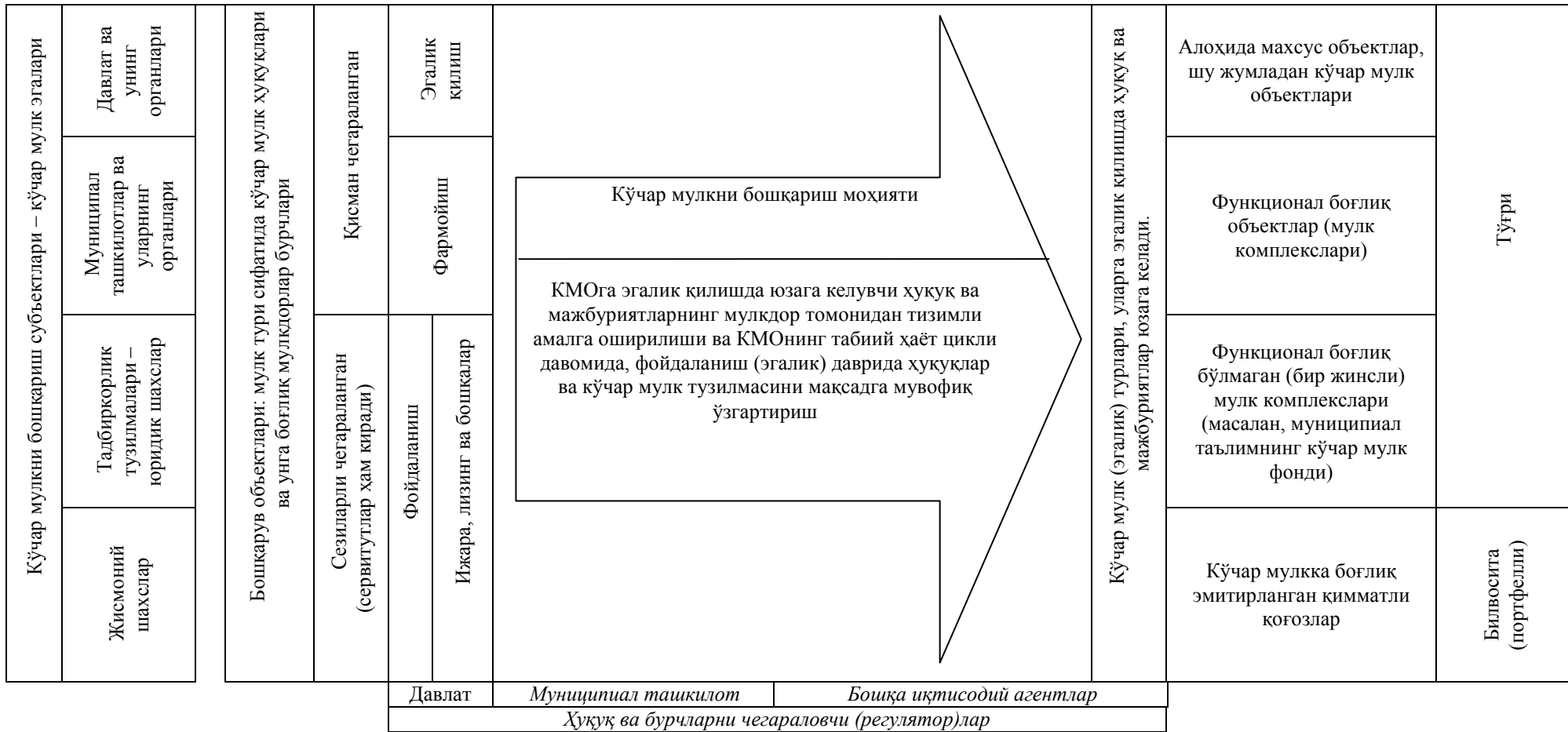
5.2.2-расм. Режалаштириш кўчар мулкни бошқариш функцияси сифатида.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Бошқарув предмети
Бурч ва ҳуқуқлар тузилмаси

<i>Цикл билан алоқа бўйича бошқариш турлари</i>		
<i>Оператив</i>	<i>Кунлик</i>	<i>Узоқ муддатли</i>
		<i>Стратегик</i>

Иштирокчи бўйича бошқарув турлари

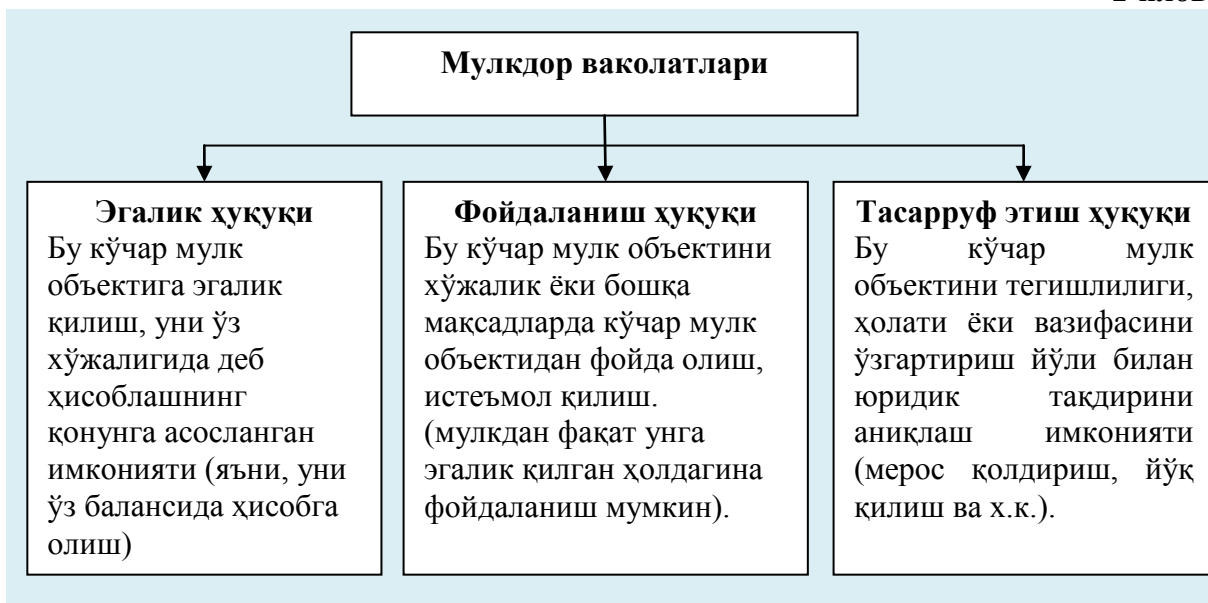


5.2.3-расм. Кўчар мулкни бошқаришнинг концептуал умумлаштирувчи схемаси.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

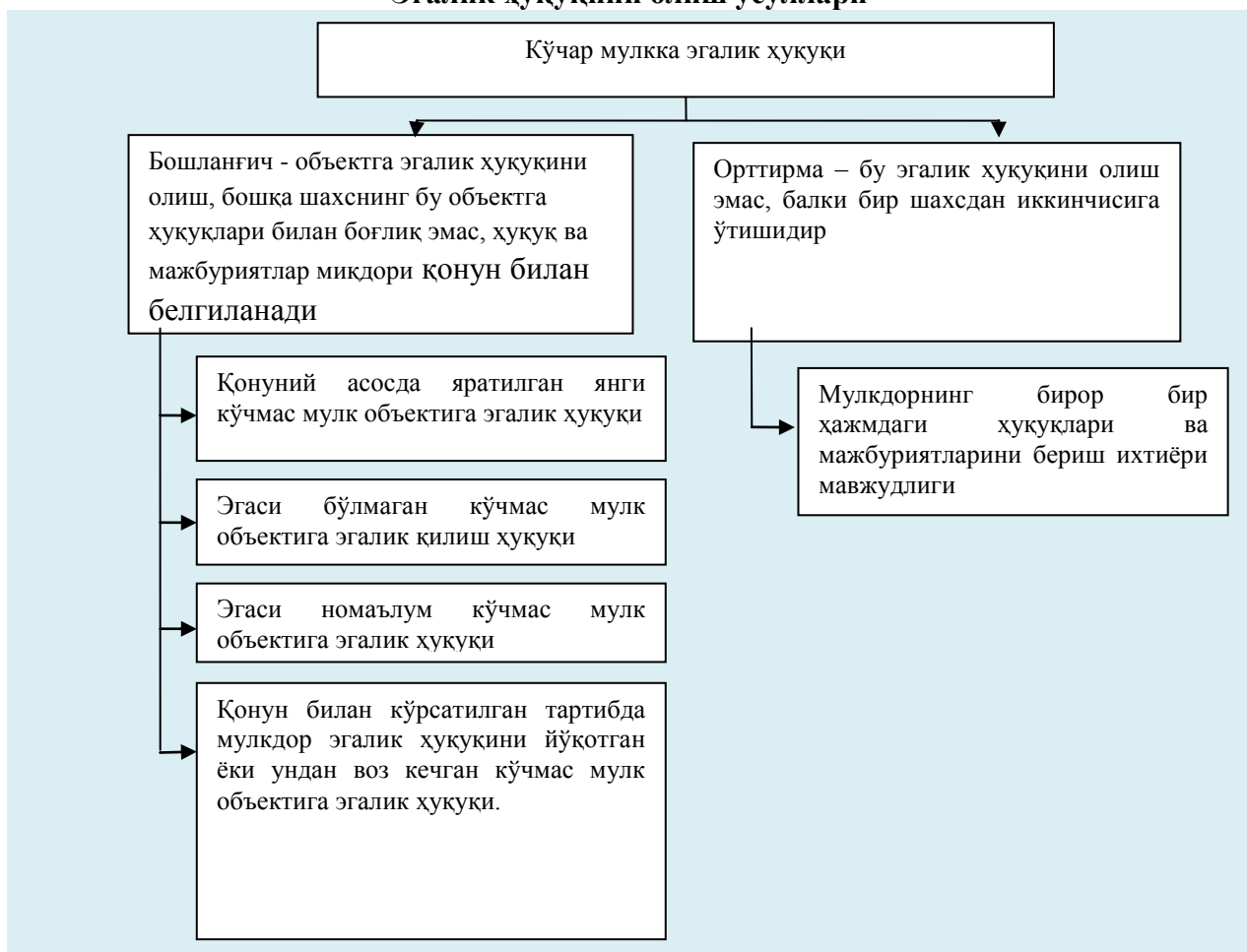
6. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари

1-илова

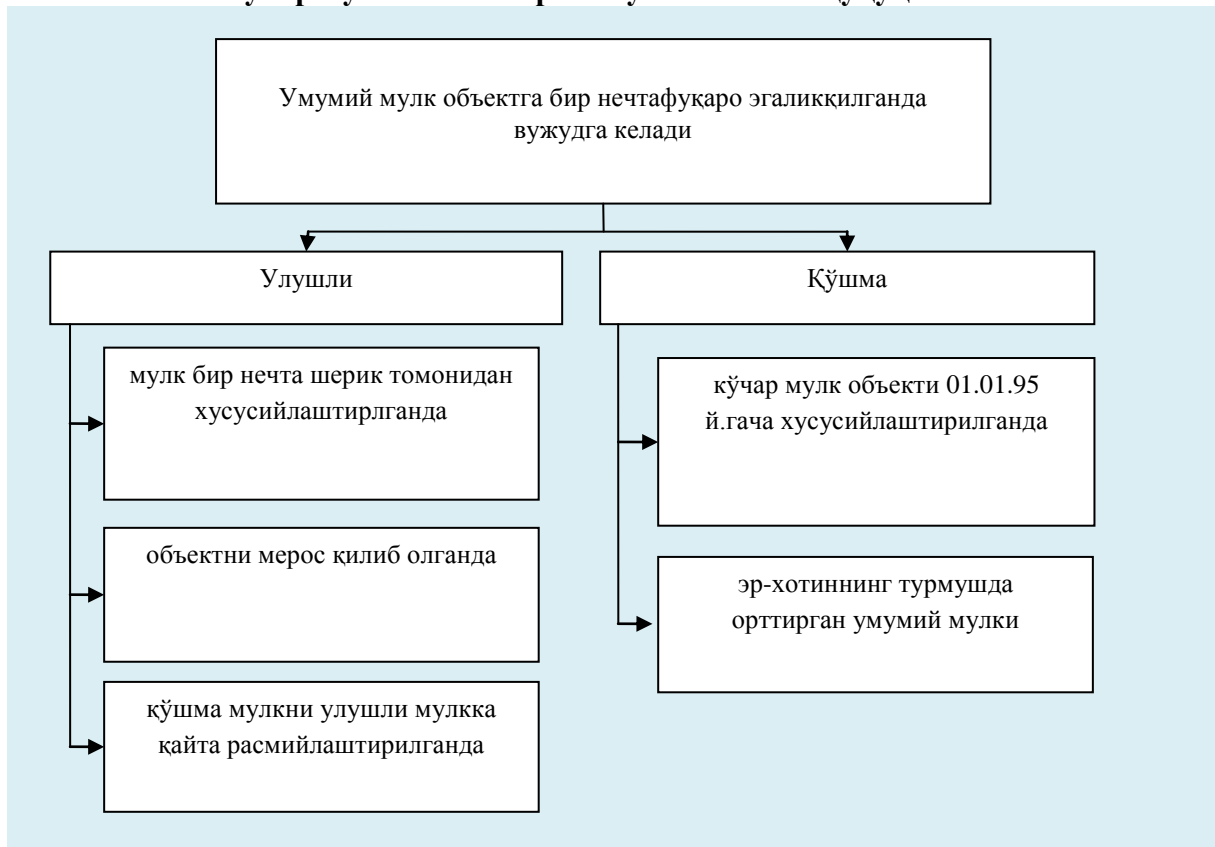


2-илова

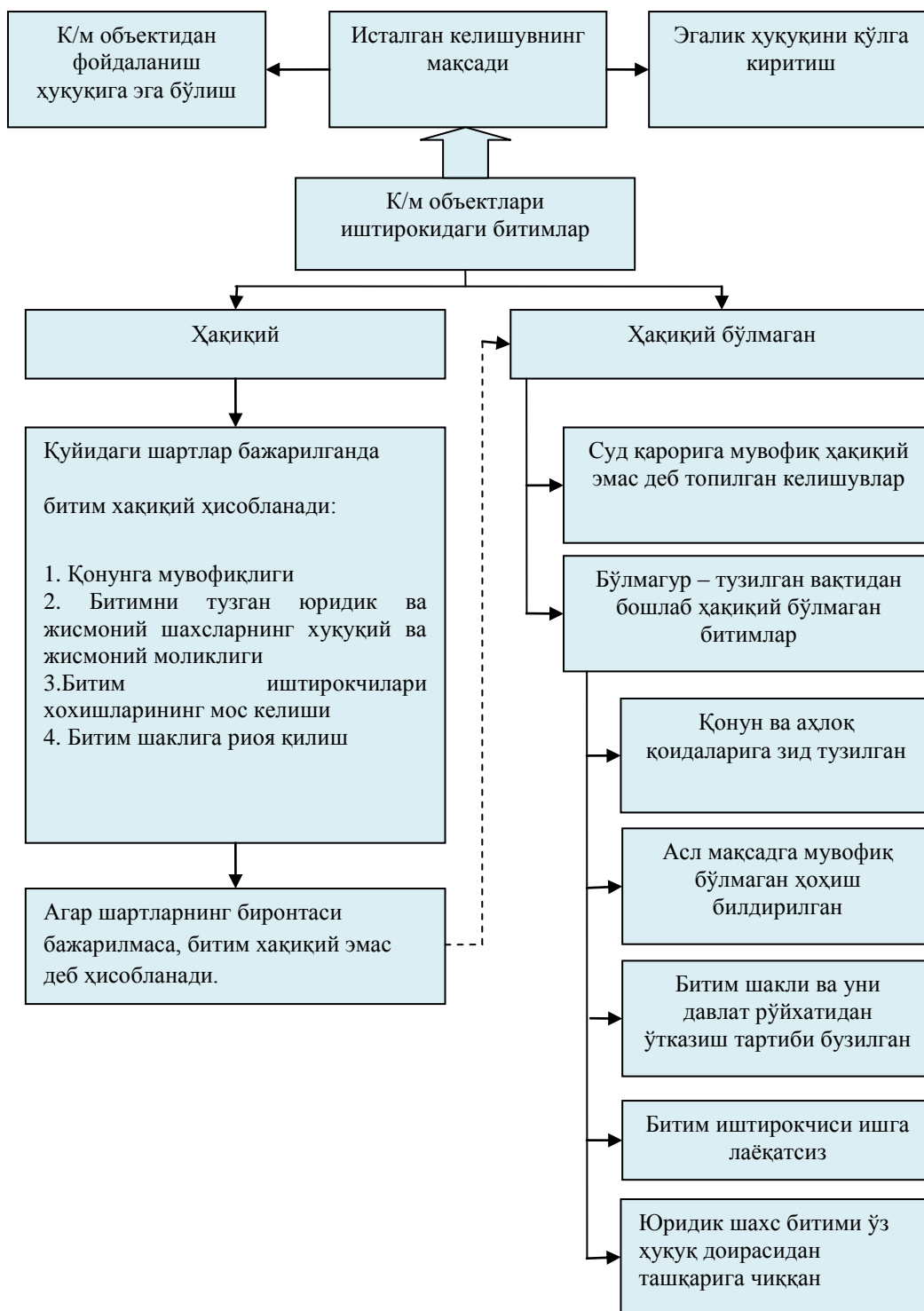
Эгалик ҳуқуқини олиш усуллари



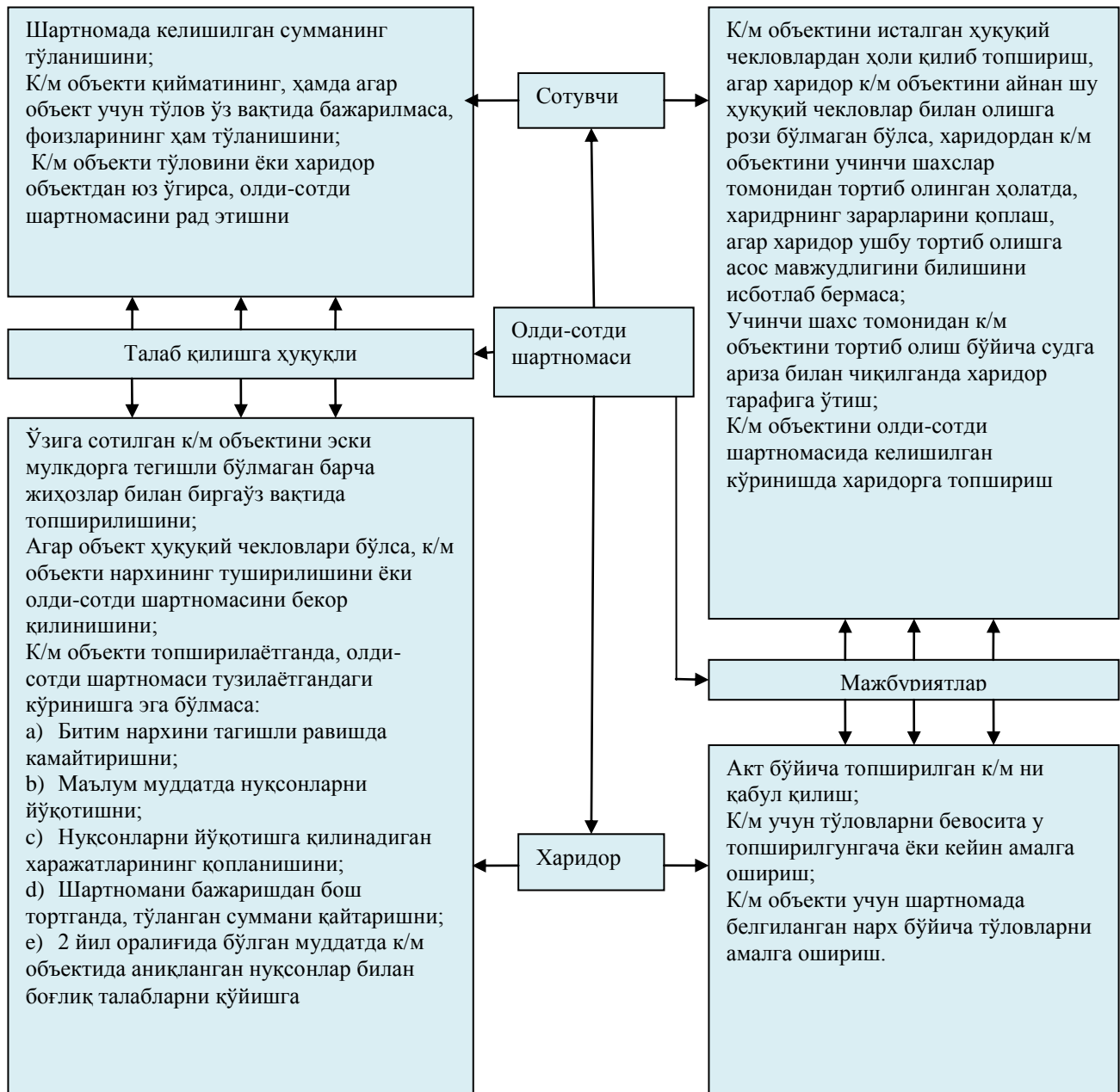
Кўчар мулк объектларига бўлган эгаллик ҳуқуқи



Кўчар мулк объектлари иштирокидаги битимлар



Кўчар мулк объектлари олди – сотди жараёнининг схемаси



Ўзбекистон Республикасида мулкни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш

Республикада давлат мулкнинг кенг кўламли трансформацияси ва кўп укладли иқтисодий яратиш жараёни “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонун (ноябрь 1991 йил) кучга кирган вақтдан бошланди.

Давлат тасарруфидан чиқариш – бу жамоа ва хусусий мулк турларига ўтишни англатувчи, давлат мулкни ўзлаштириш бўйича тадбирлар йиғиндиси. Бу ўзгаришлар натижасида давлат ўзини тўғридан-тўғри хўжалик бошқаруви функцияларидан озод этиб, уларни мулкдор зиммасига ўтказди. Шунингдек, бу кўпчилик давлат мулкида бўлган корхоналарни давлат бошқаруви назорат органларининг тўғридан-тўғри назоратидан

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

чиқарилиши ва уларни мустақил жамоа корхоналари, кооперативлар, меҳнат жамоалари, акциядорлик жамоалари ёки хусусий корхоналарга айлантирилишини билдиради. Бу корхоналарга оператив мустақилликни, молиявий автономликни тақдим этиш инсонларнинг хўжалик ташаббуслари ва меҳнат мотивацияларини кучайтиришга ёрдам беради, бу эса натижада ишлаб чиқариш самарадорлигининг оширишни таъминлаши лозим.

Хусусийлаштириш – бу давлат эгалигида бўлган мулкни ўзлаштириш жараёни бўлиб, у олди-сотди, баъзида хусусий шахслар ёки уларнинг бирлашмаларига ўтказиш йўли орқали амалга оширилади. Хусусийлаштириш – бу мулкни давлат тасарруфидан чиқаришнинг йўналишларидан биридир. Бу атама латинча “приват” сўзидан олинган бўлиб, “хусусий”, “ўзлаштирилган хўжалик” маъноларини англатади. “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунда хусусийлаштириш давлат мулкидаги объектларни ёки давлат акциядорлик жамиятларининг акцияларини жисмоний ёки нодавлат юридик шахслар томонидан ўзлаштириш сифатида таърифланади.

Аҳолининг кенг оммасини мулкка жалб қилиш, мулкдорлар синфини шакллантириш – давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг мақсадли истикболи ҳисобланади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий шакллари:

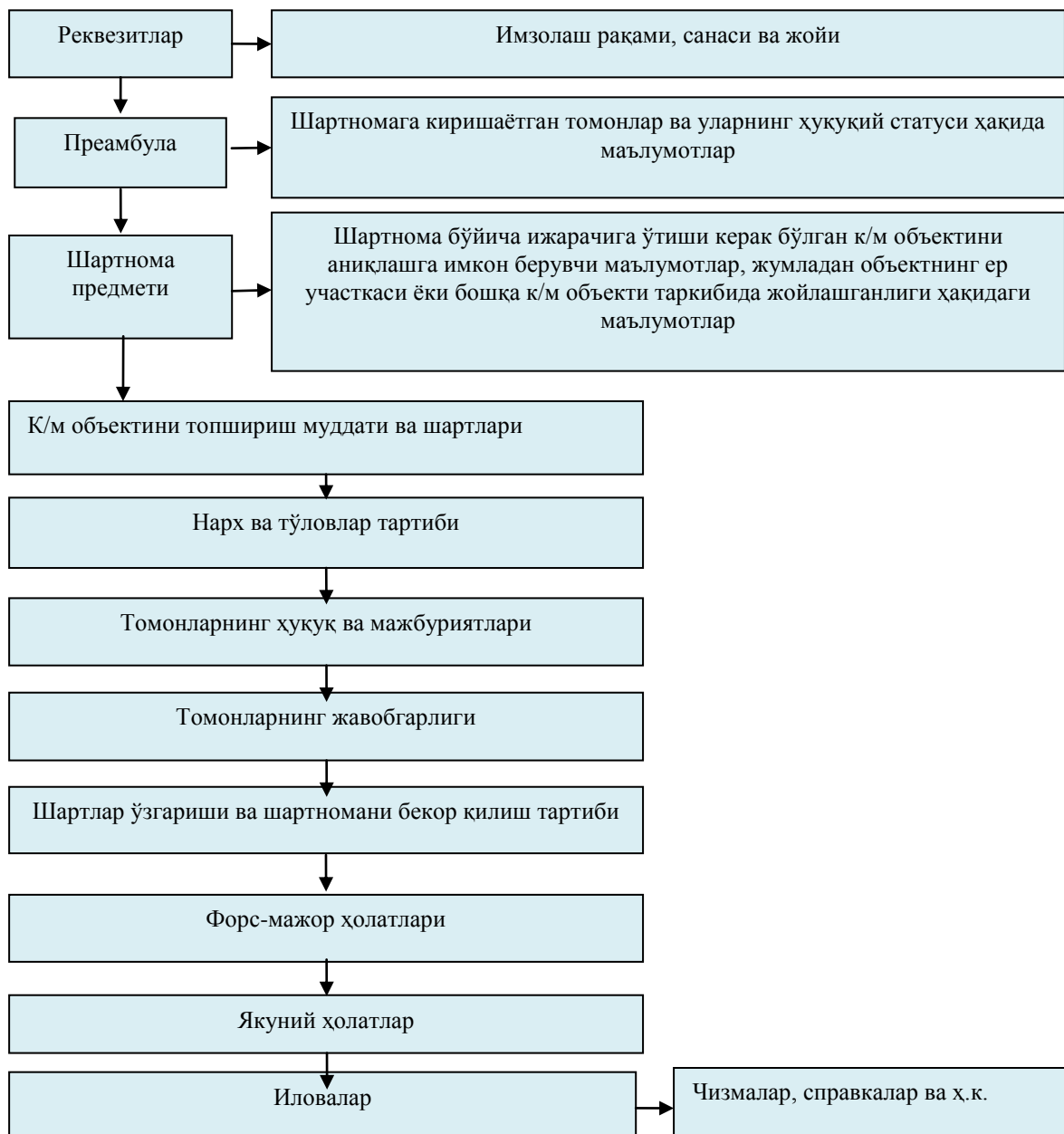
- давлат корхоналарини жамоа, хўжалик жамиятлари ёки ширкатларга айлантириш;
- давлат корхоналарини, ижара мулкни кейинги сотиб олиш шарти билан, ижара шаклидаги корхонага айлантириш;
- давлат мулкни танлов ва “ким ошди савдолари” орқали нодавлат юридик ва жисмоний шахсларга сотиш, ҳамда Ўзбекистон Республикаси Қонунчилигига зид бўлмаган бошқа шаклларда сотиш.

Республика фуқароларига турар жойларни шахсий эгалик учун сотиш (топшириш) давлат тасарруфидан чиқаришнинг бошланиши ҳисобланган бўлса, кичик хусусийлаштириш жараёнининг иккинчи босқичи сифатида қаралди ва ниҳоят, учинчи босқич ўрта ва йирик корхоналар мулкларини ўзлаштиришни белгилаб берди.

Давлат тасарруфидан чиқаришнинг энг муҳим элементи бўлиб бозор инфратузилмаси ташкилотлари: республика фонд биржаси ва кўчмас мулк биржаларининг яратилиши, ҳамда ахборот-телекоммуникация тизимини қуриш дастурини шакллантириш ҳисобланди.

Хусусийлаштириш жараёнини янада чуқурлаштириш хусусийлаштирилган объектлар сонининг ўсиши ва кўчмас мулк бозорининг ривожланишини кўзда тутди. Ривожланиш йўллари:

- хусусийлаштириладиган мулкни баҳолашни яхшилаш;
- уни тендер асосида реализация қилиш;
- корхоналарни хусусийлаштирилганидан сўнг қўллаб-қувватлаш;
- акциялаштириш жараёнига хорижий капитал ва аҳоли мабағларини янада кенгрок жалб қилиш;
- фонд бозорини янада ривожлантириш.

Ижара шартномасининг структураси

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

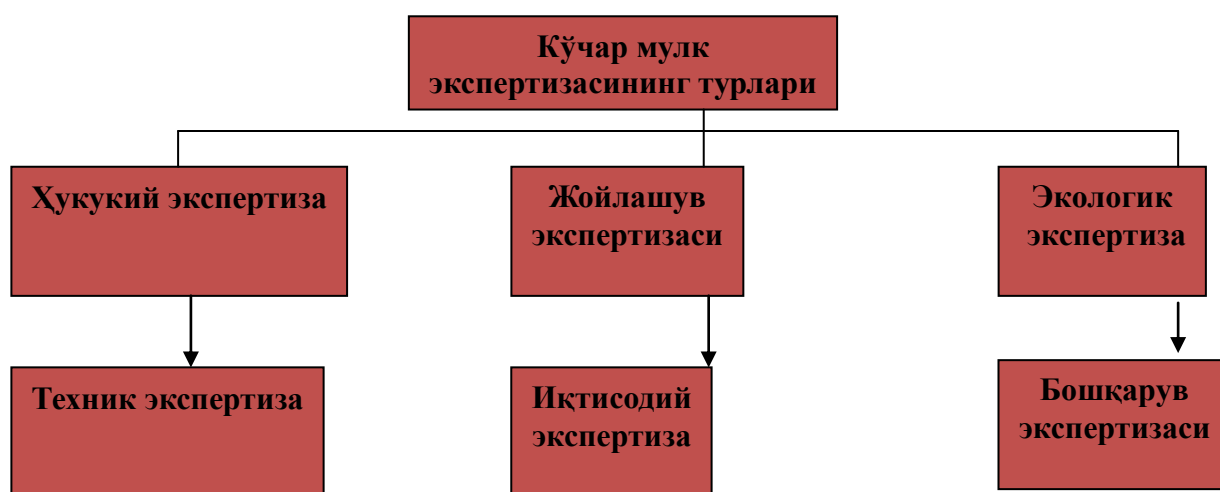
7. Мавзу: Кўчар мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими

«Экспертиза» деганда мукамал текширув, тадқиқот, пухта изланиш тушунилиб, у объектнинг хусусияти, камчилиги, нуқсонлари, устунликлари ва хислатлари, шунингдек, уларнинг камчиликларини бартараф этиш йўллари, хусусиятларини янада яхшилаш, мулкдорларни қизиқтириш йўллари ишлаб чиқишдан ва буларнинг асосида профессионал натижаларни расмийлаштириш киради.

Экспертизанинг вазифаси, юқорида айтиб ўтилганидек, сотувчи ва харидор ўртасидаги ахборотни мукамал даражада бўлишини ҳамда кўчар мулкни баҳолаш жараёнининг ахбороти мукаммалигини таъминланишидан иборат.

Ҳуқуқий экспертизанинг хусусиятларидан бири бу кўчар мулк объектларига (КМО) эгалик қилиш ҳужжатларни текширишдан иборат бўлиб, объектни сотиб олишда ҳужжатларнинг қонунийлиги, объектнинг тозаллиги аниқланади.

Маълумки, КМО бўлиши мумкин: меросга қолиши, совға қилиниши, харид қилиши, ноқонуний мулкка эгалик ҳолларда амалга оширилади.



Юқорида айтиб ўтилгандек, ўз вақтида ҳужжатларни расмийлаштирилмаганлик ва ҳужжат сохталашган бўлса, бундай ҳолатларда ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаслиги мумкин.

Ҳуқуқий экспертизанинг бирламчи мақсади - КМО билан боғлиқ бўлган ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатларга аниқлик киритишдан иборат.

Ҳуқуқий экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Ҳуқуқий мақомни тасдиқловчи ҳужжатлар	Эгалик қилиш ҳуқуқи	Қонуний-лиги	Сифатли	Ҳуқуқий жиҳатдан ҳақиқий/ёки қалбаки
			Микдорий	-

Юқоридаги жадвалдан шуни кўришимиз мумкинки Ҳуқуқий экспертиза ҳар хил мақсадларда кўчар мулк объекти ҳаёт циклининг турли босқичларда амалга ошириш мумкин. Шундай қилиб, танлаш босқичида ва қурилишга мўлжалланган ер участкасини харид пайтида ҳуқуқий экспертизанинг мақсади КМОнинг шаҳарсозлик функционал жиҳатдан зоналаштирилганлигини ва мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини ҳақиқийлигини текширишдан иборат.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Техник экспертиза

Техник экспертизанинг моҳияти КМОни мукамал ўрганиш, унга тааллуқли бўлган техник-лойиҳавий ҳужжатлари ва техник ҳолатини ҳулосасининг расмийлаштирувчи ҳужжатлар, шунингдек, таянч ва мустаҳкамлиги, иссиқ ва товуш ўтказувчанлигининг хоссалари, емирилиш даражаси ва ҳ.

Техник экспертизанинг натижалари биринчи галда КМОнинг истеъмол кийматининг баҳоланишида фойдаланилади, иккинчидан, эксплуатацион, ремонт-тиклаш тадбирларини ишлаб чиқаришда ҳамда кўчар мулкни ривожлантиришда қўлланилади, яъни КМО истеъмол кийматини ошириш мақсадида қўлланилади, бошқача қилиб айтганда, қайта тиклашнинг тўғри вариантларини асослаш мақсадида қўлланилади.

Техник экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк комплекси ва б.қ	Фойдаланишнинг яроқлилик даражаси	Таянчлилик, мустаҳкамлик	Сифатли	Яроқли, яроқсиз-жисмоний ва маънавий емирилиш даражаси
			Миқдорий	-

Техник экспертизанинг ўзига хос хусусияти бу КМОни мавжудлигига қараб яратилади ва бозор билан боғлиқ бўлиши шарт эмас. Унинг натижалари, юқорида кўрсатилиб ўтилганидек, тўғри эксплуатация мақсадида ишлатилиши ҳамда кўчар мулкни ривожлантириш учун қўлланилади. Уни аниқ давр билан амалга оширилиши лозим.

Экспертизанинг жойлашув жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа
Кўчар мулк объекти бўйича шаҳарсозлик қоида ва ҳужжатлари ҳамда у ҳақида мааркетинг ахбороти	Инсон ва транспорт йўналиши, транспорт кириш мумкинлиги, талаб	Интенсив йўналишига яқинлиги, учасканинг рекреацион хусусияти	КМО жойлашуви ва учасканинг фойдаланилиши бўйича омадлилик/омадсизлик
			Объектга етиш вақти, товуш даражаси, ҳавонинг тозалик даражаси ва бошқалар

Иқтисодий экспертиза

Иқтисодий экспертизанинг моҳияти шундан иборатки, КМОдан аниқ ва тахминий (кутилаётган) кўрсаткичларни характерлаб, ретроспектив ва перспектив ҳисоб-китоб кўрсаткичларини ҳисоблаб таҳлил қилади ва улар асосида кўчар мулкдан тахминий иқтисодий самарадорлигидан фойдаланишни профессионал ҳулоса чиқаради, шунингдек, воситалар қайтими, ушбу объектнинг эғалик қилишга кетган харажатларини ҳисобга олади.

Иқтисодий экспертизанинг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Бино, иншоот, ер мол-мулк комплекси ва б.	Фойдаланиш самарадорлиги	Ишлаб чиқариш ҳажми, қимматлиги, капитал қайтими	Сифатли	Самарали/сам арасиз
			Миқдорий	Нархнинг аниқ (долзарб) тури маъноси

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Экологик экспертиза

Экологик экспертиза КМО бўйича лойиҳавий ҳужжатларни ўрганишдан иборат бўлиб, реал жараён тадқиқоти, унинг функционал фаолияти ва бу асосда реал ва потенциал хавф тўғрисида профессионал хулосаларнинг расмийлашуви, яъни объект атроф-муҳит учун хавф туғдириши мумкин ёки хавф туғдираётгани (экспертизанинг эндоген йўналиши) ва мулкдорнинг ўзи учун (экспертизанинг экзоген йўналиши), ишлаб чиқариш ёки хўжалик фаолиятдан чиқаётган чиқиндилар атмосферага тарқалиши, сув омборларига чиқиндилар чиқиши, турли хил зарар нарсалар чиқиши, кўрилаётган объект эксплуатациясининг мослиги, шунингдек бошқа турдаги чиқиндилар, бундай хавфни камайтириш учун тақлифлар ишлаб чиқилиши, объектнинг фаолияти бошланмасдан олдин уларни ҳал этилиши кўзда тутилади.

Кўчар мулк экологик экспертизасининг асосий жиҳатлари

Объект	Предмет	Ўлчов	Натижа тури	Натижа
Кўчар мулк комплекси, шу жумладан машина ва асбоб-ускуналар	Объектнинг функционал фаолиятдан келиб чиқадиган хавф	Атроф-муҳит ва инсонга зарар келтириш даражаси	Сифатли	Хавфтуғдирмайдиган /туғдира-диган
			Микдорий	Чиқиндилар ва шунга ўхшаш зарарларнинг моҳияти

8. Мавзу: Кўчар мулк қийматини унинг турлари хусусиятлари бўйича баҳолаш

Автоматлаштириш даражаси машинанинг ишлаб чиқариш унумдорлигига ҳақиқий таъсир этади. Масалан, метал кесувчи станоклар автоматлаштирилишининг турига даражасига қуйидаги ишлаб чиқариш унумдорлиги даражалари мос келади:

- қўлда бошқариладиган машиналар-1,0;
- қаттиқ сиклдаги автоматлар-2,0;
- сонли дастурли бошқариладиган машиналар(ЧПУ)-3,0;
- ўзгарувчан ишлаб чиқариш модули (ГПМ) ва системалар (ГПС)-5,0.

Шу коэффицентлардан фойдаланиб машиналарни турли даражадаги автоматлаштириш билан сонли таққослаш мумкин.

Машинанинг маҳсулот сифатига таъсири унинг аниқлик синфини акс эттиради. Масалан, метал кесувчи станокларда аниқлик синфи ва ишлов беришнинг нисбий аниқлик кўрсаткичи орасидаги қуйидаги боғлиқлик каби.

Станокнинг аниқлик синфи	Н	П	В	А	С
Ишлов беришнинг нисбий аниқлик кўрсаткичи	1,0	1,6	1,6 ²	1,6 ³	1,6 ⁴

Асосий параметрлар бўйича тўпланган маълумотларни, ишлаб чиқариш унумдорлиги автоматлаштириш даражаси ва аниқлигидан фойдаланиш, баҳолаш объекти нархини ҳисоблашда истеъмолчилик хусусиятларининг коэффиценти ёрдамида ўхшаш баҳонанинг параметрик коррекциясини амалга ошириш имконини беради.

Баҳолаш объектини идентификациядан ўтказиш пайтида, энг аввало уни кўздан кечириш ва физик ҳолати ҳақида тасаввурга эга бўлиш керак.Тўпланган информация

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

баҳоловчига келгусида машинанинг у ёки бу усул билан физиологик эскиришини аниқлаш имконини бериши керак. Шунингдек кўздан кечириш вақтида жиҳознинг доимий бутунлигини, унинг иш шароитини, иш билан таъминланиш даражасини ўрнатиш зарур.

Жиҳозни иш билан таъминланиши КСМ смена коэффиценти билан таърифланади. Жиҳознинг смена ичида ишлаш тезлиги даражаси ишлаб чиқаришнинг типига боғлиқ бўлиб, бундай шароитда жиҳоз ишлатилади ва КХП ишлаб чиқариш коэффиценти ёрдамида сон жиҳатидан баҳолаш мумкин. Кўплаб ишлаб чиқаришда, қачонки жиҳоз конвеерда ишласа, унинг юкланиши максимал бўлади. Якка ишлаб чиқаришда аксинча, минимал бўлади. Бу эса машинанинг умумий иш вақтида қўшимча вақтни хиссаси ахамиятли эканлиги билан боғлиқ.

8.1-жадвал

Машина ва асбоб-ускуналар жисмоний ҳолатини текширишда эскириш коэффиценти аниқлаш учун эксперт баҳолаш шкаласи

Ускуна ҳолати	Жисмоний ҳолати тавсифи	Эскириш, %да
Янги	Янги, ўрнатилган ва ҳали эксплуатация қилинмаган (ёки янги, амалда эксплуатация қилинмаган ускуна) аъло ҳолатдаги ускуна.	0-5
Жуда яхши	Янги ёки аввал эксплуатацияда бўлган ускуна, тўлиқ таъмирланган (реконструкция қилинган), аъло ҳолатда. Ёки, деярли янги ускуна, қисқа муддат эксплуатация қилинган ва таъмирлаш ёки бирор бир қисмини алмаштириш талаб этилмайди.	10-15
Яхши	Аввал эксплуатация қилинган, тўлиқ таъмирланган ёки реконструкция қилинган яхши ҳолатдаги ускуна. Дефект ва бузуқ жойлари у қадар аҳамиятли характерга эга эмас.	20-35
Қониқарли	Аввал эксплуатацияда бўлган, қониқарли ҳолатдаги ускуна, эксплуатация учун ярайди, лекин, баъзи бир таъмирлашлар ёки асосий бўлмаган узел, элементларини (алоҳида майда қисмлар) алмаштириш талаб этилади.	40-60
Шартли яроқли	Аввал эксплуатацияда бўлган, кейинги эксплуатация учун яроқли ҳолатдаги ускуна, лекин сезиларли даражада таъмирлаш (капитал таъмирлаш) ёки бош қисмлар, асосий узел, элементларини (масалан: двигатель) алмаштириш талаб этилади.	65-80
Қониқарсиз	Аввал эксплуатацияда бўлган, асосий агрегатларининг ишчи органларини алмаштириш каби капитал таъмирлаш талаб этувчи ускуна. Эксплуатацияни давом эттириш учун тўлиқ реконструкция қилиниши лозим бўлган ускуна.	85-90
Қўлланишга яроқсиз	Сотилишини мантиқий келажаги бўлмаган ва фақатгина соғлом қисмлари асосий материаллар қиймати бўйича суғуриб олиниши мумкин бўлган ускуна.	97,5-100

Технологик жиҳознинг нархи тўғрисидаги информациянинг турлари ва манбалари

Нарх информациясининг турлари	Нарх информациясининг таърифи	Информация манбалари
Ушлаб турилган ва янги жиҳозга келишилган нарх	Келишилган савдонинг деталлари ва нарх даражасини жуда аниқ акс эттиради	Шахсий алоқалар Контрактлар Биржалар (шу жумладан уларнинг сайтлари ҳам)
Таклиф нархлари: Ишлаб чиқарувчиларнинг (янги), Таъмирлаш корхонасининг Дилерларнинг (янги ва ишлатилган)	Машинанинг техник характеристикаси ва базавий комплектациясини акс эттиради. Сотув шартлари маълум. Нархлар номинал хусусиятга эга.	Интернет Компаниянинг прайс-листлари Кўргазмалар Талабга жавобгар Нарх бюллетенлари ва каталоглари Махсус журналлар Реклама материаллари

Амалда энг кўп тарқалган ҳозирги кунда прайс-листлар ва чениклар кўринишидаги нарх информацияси ҳисобланади. Бундай информациянинг асосий манбаи бўлиб секин-аста турли Россия, чет элдаги корхона ва ташкилотларнинг Интернет-сайтлари ҳисобланмоқда.

Ўхшаш объектлар билан тўғридан тўғри таққослаш орқали баҳолаш . технологик жиҳозни баҳолашда ўхшаш объектни савдо бозорида сигментларини ўрганишда шу қатори кластерли таҳлилни қўллаганда, кўпроқ қуйидагиларни сотишлари аниқланади:

1. яқинда таёрланган, янги жиҳоз
2. ишлатилмаган, консервацияда бўлган жиҳоз
3. яқинда капитал таъмирдан чиққан жиҳоз
4. қониқарли ҳолатдаги ушлаб турилган жиҳоз “қоидага кўра, банкротга учраган ёки ёпилган корхонага тегишли ”
5. капитал тамирлашни талаб этувчи сақланган жиҳоз “корхона томонидан сотишга тавсия этилган ва одатда тамирлаш корхоналари томонидан сотиб олинган”.

Ишлаб чиқарувчи ва диллерларни бир хил моделдаги машиналарга қўйган нархи солиштирилганда, охириларнинг баҳоси қандайдир чегарада ўзгариб туриши мумкин. Агар қўшимча информация бўлмаса у ҳолда диллерлик баҳосини ўртача 5 % тенг деб қабул қилса бўлади. Агар баҳоланаётган машинанинг модели ишлаб чиқаришдан четлаштирилган бўлса у ҳолда иккиламчи бозордан айнан ўхшаш объектни фақат ушлаб турилган объект сифатида топиш мумкин, Унда ушлаб турилган объект баҳосини тиклаш учун нафақат нархи тўғрисида, балки физик эскириши тўғрисида ҳам маълумотга эга бўлиш зарур. Ушлаб турилган жиҳозга қўйилган прайс-варақасида унинг Физик ҳолати ҳақидаги ахботот Жудаисм ҳам ноаниқ бўлади, масалан, шундай маълумот бериладиган жиҳоз. Эксплуатация қилинмаган", "жиҳоз капитал таъмирдан сўнг", "жиҳоз яхши ҳолатда" ва шунга ўхшаш. Бундай чекланган маълумот билан физик эскиришни экспорт тарзда, 8.3-жадвалида келтирилган шакл турида баҳолаш мумкин.

Физик эскиришни баҳолаш учун эксперт шкаласи

Жиҳоз ҳолатининг тавсифи	Физик эскириш коэффициенти
Янги ёки кам ишлатилган жиҳоз	<0,05
Кичик таъмирлашни талаб этувчи Жиҳоз (консервациядан ўрнатилмаган), 2-3 йилгача ёки	0,06-0,15
Капитал ремонтдан сўнг, жуда яхши ҳолатда (тикланиш коэффициенти 0,65-0,84.	0,16-0,35
Қониқарли ҳолатда	0,36-0,65
Капитал ремонтга муҳтож жиҳоз	>0,65

Айнан ўхшаш объектларни воситасиз таққослаш усули билан алмаштириш нархини ҳисоблаш (баҳоланаётган объект билан бир хил моделдаги машиналар билан) ни Excel ишчи вароғида реализация қилинадиган махсус шакл ёрдамида бажариш қулай. Мазкур шаклда ҳар бир айнан ўхшаш объектнинг баҳоси иккита фактор бўйича фарқланишга дуч келади: сотиш шароитидаги фарқланишга, яъни маҳсулот ишлаб чиқарувчи нархига дилерларни қўйган нархини келтириш, баҳолаш объекти ва физик эскирган таққослаш объектини фарқлашга

9. Мавзу: Хусусийлаштириш жараёнида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектлари:

- * мулккий мажмуалар сифатидаги давлат унитар корхоналари ёки давлат муассасалари (кейинги ўринларда матнда корхоналар деб юритилади);
- * давлат мулкида бўлган кўчар ва кўчмас мулк;
- * давлатга тегишли бўлган қимматли қоғозлар;
- * юридик шахсларнинг устав фондларида давлатга тегишли бўлган улушлар ва мулккий пайлар;
- * давлатга тегишли бўлган номоддий активлар.

Хусусийлаштириладиган кўчар мулк (машина ва асбоб ускуналар) қийматини баҳолашга давлат талаблари қуйидагилардир:

- * баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;
- * баҳолаш объектини идентификация қилиш;
- * ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- * баҳолаш объектдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;
- * баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш;
- * баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектнинг якуний қийматини ҳисоблаш;
- * баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузиш.

Даромад ёндашуви баҳолаш объектнинг қийматини мазкур мулк объектдан фойдаланишдан олиш қилинадиган даромадларнинг жорий қийматини аниқлашга асосланади.

Баҳолаш харидор мазкур объектни харид қилишдан олиши мумкин бўлган бўлғуси даромадларнинг прогнозига мувофиқ шакллантирилади.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Даромад ёндашуви доирасида тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ёки пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади.

Даромад ёндашуви усуллари билан баҳолаш дисконтлаш ставкаси ва (ёки) капиталлаштириш ставкасидан фойдаланишни назарда тутати.

Дисконтлаш ставкаси миқдори Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг баҳолаш санасига қадар бўлган қайта молиялаштириш ставкасининг (баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчилиги учун устамани ҳисобга олувчи) 1,5 коэффицентига кўпайтмаси сифатида аниқланади.

Капиталлаштириш ставкаси сифатида 2% га тенг деб олинадиган пул оқими узоқ муддатли ўсиш суръати ҳажми айириб ташланган дисконтлаш ставкаси қабул қилинади.

$$V = \frac{I}{R}$$

Бунда, V – баҳолаш объектининг қиймати;

I – соф операцион даромад;

R – капиталлаштириш умумий ставкаси.

Қиёсий ёндашув

Баҳолаш объектларини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда қиёсий ёндашув қўлланилганда қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

- * баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усули;
- * капитал бозори (компания-аналог) усули;
- * битимлар усули;
- * бозорга оид таққослашлар усули;
- * машина ва асбоб ускуналар аналоглари билан тўғридан-тўғри таққослаш усули.

Кўчар мулк қийматини ёки кўчар мулк объектларидан иборат мулк, яъни машина ва асбоб ускуналар мажмуалари қийматини баҳолашда бозорга оид таққослашлар усулидан фойдаланилади.

Баҳолаш объекти қийматини бозорга оид таққослашлар усули билан аниқлаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

- а) бозорни ўрганиш ва баҳоланаётган объектга ўхшаш объектларни сотиш бўйича битимлар ёки таклифлар ҳақида ахборот йиғиш;
- б) таққослаш элементларини танлаш ва асослаш;
- в) баҳолаш объекти бозорига хос бўлган таққослаш бирликларини танлаш;
- г) қиёсий аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш бирликларига кўра солиштириш ва баҳолаш объекти билан таққосланаётган ҳар бир объект нархига тузатишлар киритиш;
- д) машина ва асбоб ускуналар аналоглари нархларининг тузатиш киритилган қийматларини мувофиқлаштириш.

Аналог ва баҳолаш объекти учун таққослаш бирлиги сифатида қайси бирликлар ҳақида бозорга оид ахборот мавжуд бўлса, шу бирликлардан фойдаланилади.

Баҳолаш объектининг якуний қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C = \text{Пед.} * \text{Сед.}$$

бу ерда:

C - баҳолаш объектининг якуний қиймати;

Пед. - баҳолаш объекти таққослаш бирлигининг умумий кўрсаткичи;

Сед. - ягона қийматга келтирилган (тузатишлар киритилган) аналогларнинг таққослаш бирлиги қиймати.

Харажат ёндашуви

Харажат (мулк) ёндашуви баҳолаш объекти қийматига қилинган харажатлар нуқтаи назардан ёндашади ва хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолашда соф активлар усули

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

ёрдамида амалга оширилади.

Кўчар мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчар мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

Кўчар мулкнинг тикланиш қиймати смета қиймати асосида амалдаги нархларда лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича мулкнинг смета қийматига смета ҳужжатлари тузилган вақтдан бошлаб кўчар мулкни қайта баҳолашнинг тегишли коэффицентлари ва нархлар қимматлашиши индексларини қўллаш йўли билан аниқланади (ҳисоблашлар тўлиқ бўлмаган ҳисобот даври - йил яқунлари бўйича амалга оширилганда):

$$C_{д.с.с.} = C_c * I_1 * I_2 * I_3 * \dots I_y$$

бу ерда:

$C_{д.с.с.}$ - кўчар мулкнинг амалдаги нархлардаги тиклаш қиймати;

C_c - кўчар мулк қурилишининг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича смета қиймати;

$I_1, I_2, I_3, \dots I_y$ - асосий воситаларни қайта баҳолашнинг тегишли коэффицентлари ва нархлар қимматлашиши индекслари.

Кўчар мулкнинг умумий эскириши жисмоний, функционал, маънавий ва ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндиси сифатида аниқланади.

10. Мавзу: Гаров мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

Кредит ажратувчи бўлинма Қарз олувчининг кредит таъминоти тўғрисидаги таклифини ўрганиб чиқиб, гаров турини аниқлайди ва тақдим этилган ҳужжатларни мол-мулкнинг қийматини келишиш учун Кредит хатарларини бошқариш департаментига юборади.

Банк (филиал) масъул мутахассисининг асосий вазифаси гаров мулкнинг қийматини унинг ликвидлигига таъсир кўрсатувчи барча омилларни ҳисобга олган ҳолда аниқлашдан иборат.

Кредит таъминотига доир ҳужжатларни расмийлаштирувчи Банк (филиал) масъул мутахассиси мазкур мулк гаровдан, банд солишликдан, бошқа мажбуриятлардан ҳоли эканлигига ва гаровга олиниши мумкинлигига ишонч ҳосил қилиши шарт.

Банк (филиал) масъул мутахассиси объект жойлашган манзилга чиқиб мол-мулкка ва мол-мулкнинг эгалик ҳуқуқини берувчи ҳужжатларни мос эканлигига ишонч ҳосил қилиши, мулкни кўздан кечириши, унинг ҳолатини ва қийматини белгилашга таъсир этиши мумкин бўлган бошқа омилларни баҳолаши, кўздан кечириш варақасини тўлдириши шарт.

Шундан сўнг қуйидаги маълумотларни таҳлил қилади:

- гаров мулкнинг ҳуқуқий аҳволи тўғрисидаги (титул, мулкий ҳуқуқлари ва сервитутлари);
- кўчар мулк таркибига кирувчи машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситаларитўғрисидаги;
- ишлаб чиқарилган, қурилган йили, эскириш даражаси ва техник ҳолати тўғрисидаги.

Гаров предметининг бозор қиймати мустақил баҳоловчи ташкилоти томонидан белгиланади.

Банк (филиал) масъул мутахассиси ҳолис баҳолаш ташкилотининг ҳисоботини амалдаги қонунчилик талабларига ҳамда Ўзбекистон Республикасида баҳолашнинг мавжуд стандартларга мувофиқлигини текшириб чиқиши даркор.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Мулкнинг **бозор қиймати** баҳолашнингуч ёндашуви билан олинадиган ҳисоб қийматини таҳлил қилиш йўлибилан аниқланади, яъни:

- машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситаларини ишлаб чиқариш, қайта тиклаш қийматининг таҳлили пайтига амал қилувчи яхлитланган кўрсаткичлари тўплами бўйича ҳаёратли ёндашув билан;

- ишлаб чиқарувчилар, дилерлар прайс-листлари, минтақавий биржалар ва оммавий ахборот воситаларининг маълумотлари асосидасотувларнинг тўғридан-тўғри қиёсий таҳлил қилиниш ёндашуви билан;

- даромадли ёндашув билан.

Мулкнинг **гаров баҳоси** баҳолаш ҳисоб-китобларини, минтақавий биржалар маълумотларини ва объектнинг ликвидлигини комплекс таҳлил қилиш асосида бозор нарҳига нисбатан фозиларда аниқланади. Гаровга таклиф этилган мулк юқоридаражада ликвидликка эга бўлган айрим ҳолларда, истисно тарзида дисконт миқдори Бошқарувнинг қарори асосида қайта кўриб чиқилиши мумкин.

Гаровга кўйилган мулк бўйича молия муассасаси - Банк (филиал)нинг масъул мутахассиси гаровга кўйишга таклиф қилинаётган мулк амалдаги қонунчиликка мос келиши юзасидан унинг бозор қийматини аниқланиши тўғрисидаги мустақил баҳоловчи ташкилотининг ҳисоботини текшириб чиқиши керак.

Ҳисоботда қуйидагилар кўрсатилиши керак:

- ҳисобот тузилган сана ва тартиб (рўйхатга олиш) рақами;
- баҳолашни ўтказиши учун асос;
- баҳоловчи ташкилотининг манзили, унга берилган баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензиясининг ва баҳолаш фаолиятини амалга оширишда фуқаролик масъулиятини суғурталаш полисининг нусхалари;

- юридик шахс эғалигидаги баҳолаш объектининг унинг қийматини аниқлаш санасидаги айнанидентификация қилиш имконини берадиган тавсифи, шунингдек юридик шахснинг реквизитлари;

- баҳолаш стандартлари;
- баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш изчиллиги ва якуний қиймати, шунингдек олинган натижанинг қўлланиш чегаралари;

- баҳолаш объектининг қиймати аниқланган сана (баҳолаш санаси);
- баҳоловчи ташкилот фойдаланадиган ҳамда баҳолаш объектининг миқдор ва сифат хусусиятларини белгилайдиган ҳужжатлар рўйхати;

- гаровга кўйилаётган кўчар мулкнинг объектлар қирқимидаги қиймати;

- усқунанинг унумдорлик кўрсаткичлари ва сифати.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаб чиқиш усулени асослаш учун зарур бўлган бошқа маълумотлар ҳам кўрсатилиши мумкин.

Агар баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда бозор қийматидан фарқланувчи қиймат аниқланган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳони аниқлаш мезонлари ва баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлаш имкониятидан воз кечиш сабаблари кўрсатилган бўлиши керак.

11. Мавзу: Суғурталаш мақсадида кўчар мулк қийматини баҳолаш хусусиятлари

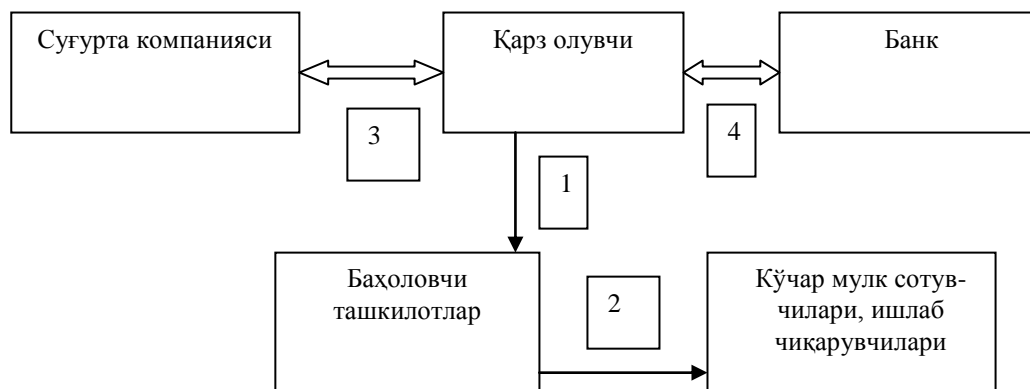
Гарво суғуртасини амалга ошириш жараёни мураккаб ҳисобланади. Уни амалга оширишда турли хил фаолият вакиллари бўлган хўжалик юритувчи субъектлар иштирок этади. Гаров суғуртасида банк муассаси, баҳоловчи ва риэлторлик ташкилотлари, уй-жойни

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

сотувчилари, ипотека кредитининг иккиламчи бозори операторлари, суғуртачилар, қарз олувчилар ва бошқалар иштирок этади.

11.1-чизма

Гаров суғуртасини амалага ошириш жараёни⁴



11.1-чизмадан кўриниб турибдики, дастлаб қарз олувчи кредит олиш тўғрисида банкка мурожаат қилади. Банк муассаси кредит гарови сифатида мижоз кўчар мулкни қабул қилиши розилигини берса, мижоз гаров предметини баҳоловчи ташкилотга баҳолатади.

Гаровга қўйилаётган кўчар мулкни суғурта қилиш суғурта фаолиятини тартибга солувчи Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунларига, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлигининг Лицензияси, ҳамда суғурта фаолиятининг 8,9-класслари асосида амалага оширилади.

Ўзбекистон Республикасида фаолият юритаётган барча шаклдаги юридик шахсларнинг, шунингдек корхона, муассаса ва ташкилотларнинг, жисмоний шахсларнинг, чет эл фуқароларининг ва чет эл корхоналари, ваколатхоналарининг гаровга қўйилаётган мулкларини зарарланиши ёки нобуд бўлиши натижасида молиявий зарарини қоплаш мазкур суғурта турининг асосий мақсадларидан бири ҳисобланади.

Сўнгги йиллар суғурта соҳасини ривожлантиришга бўлган эътибор Ҳукуматимиз томондан назардан четда қолдирилмади. Бу борада Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ-872 сонли “Суғурта хизматлари бозорини янада ислоҳ қилиш ва ривожлантиришга оид чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори қабул қилинди. Мазкур қарорга асосан суғурталовчиларни устав капиталини энг кам миқдори белгиланди⁵. Унга кўра; ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 1 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 750 минг евро, мажбурий суғурта қилиш бўйича – 1.5 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича эса – 4 млн.евро этиб белгиланди. Шунга қарамасдан 2010 йилнинг 26 ноябрда ПҚ №-1438-сонли Қарорига асосан суғурталовчиларнинг энг кам устав капитали миқдорига янада ўзгартириш ва қўшимчалар киритилди. Унга мувофиқ уларнинг энг кам устав капиталлашув даражаси қуйидагича этиб белгиланди⁶. Бу қуйидагича: ҳаётни суғурта қилиш соҳасида – 2.0 млн.евро, умумий суғурта қилиш соҳасида – 1.5 млн.евро, мажбурий суғурталаш бўйича – 3.0 млн.евро, қайта суғурталаш бўйича – 6.0 млн.евро этиб белгиланди.

⁴Муаллиф томонидан тузилган

⁵ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 21 майида ПҚ№-872 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

⁶Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2010 йил 26 ноябрь ПҚ№-1438 сонли Қарор маълумотлари асосида тайёрланган.

ЎҚУВ МАТЕРИАЛЛАРИ

Бу ўз навбати суғурталовчилар томонидан кўрсатиладиган суғурта хизматлари кенгайди ва уларнинг хизматини сифати яхшиланади ҳамда инвестицион жараёнларда иштирок этиши янада фаоллаштиради. Шу билан бир қаторда амалга оширилаётган чора-тадбирлар бугунги кунда баҳоловчилар ва суд ижрочилари фаолиятини мажбурий суғурта қилишга жуда катта имкониятларни яратишга мувоффақ бўламиз.

Шунингдек тижорат банклари кредит портфелини таҳлил этиш натижасида шуни дарҳол аниқлаш мумкинки, кредит портфелда гаров асосида кредит бериш нисбатан салмоқли улушни эгаллайди. Бундай ҳолатнинг мавжуд бўлишини изоҳлашга ҳожат бўлмаса керак деб ҳисоблаймиз. Негаки, гаров таъминоти, агарки гаровга қўйилган мол-мулк юқори ликвидли ва харидоргир бўлса, бошқа таъминот турларига қараганда ишончли ҳисобланишини бизнинг кредит бўйича ишлайдиган мутахассисларимиз яхши билишади. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молиявий интизомга риоя этишни такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 31 мартдаги Фармонида “тижорат банклари хўжалик юритувчи субъектларнинг ликвидли мол-мулклари асосида кредит беришни кенгайтирсин”⁷, деб алоҳида таъкидланганлиги ҳам бизнинг фикримизни сўзсиз тасдиқлайди.

Аmmo шу билан бир қаторда, гаров таъминотини баҳолаш ва суғурталашда қатор муаммолар мавжуд. Банк кредитини ўз вақтида қайтариб бермаганлиги учун гаровга қўйилган мол-мулкларни балансга олиш ҳолатлари ҳамон учраяпти. Энг ачинарлиси, бу мол-мулклар ликвидли бўлмаганлиги учун уни қисқа муддатларда сотиш имконияти бўлмаяпти.

Аmmo барча тижорат банкларининг кредит сиёсатидан бизга маълумки, гаров таъминотини баҳолашда ички ва ташқи баҳоловчилар бўлади.

Ташқи баҳоловчилар сирасига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- “Автотеххизмат” ташкилотлари (автомобиль транспортлари гаровга қўйилганда).
- Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси ҳузуридаги кўчар мулкларни баҳолаш агентлиги.
- Мустақил баҳоловчи ташкилотлар (фирмалар).

Бугунги амалиёт шуни кўрсатмоқдаки, айрим ҳолатларда гаровга қўйилган мол-мулкни баҳолаш бўйича “Автотеххизмат” ташкилотлари хизмати томонидан қарз олувчи тақдим этилган ҳужжатлар гаровга қўйилган мол-мулкнинг бозор қийматини тўлиқ акс эттирмайди. Баъзи ҳолатларда, қарз олувчи бу ташкилотлар билан ўзаро тил бириктириб, гаров қийматини сунъий равишда оширмоқдалар. Ҳолбуки, бундай “келишишлар” кредитлар қайтарилмаган тақдирда банклар учун қимматга тушиши мумкин.

⁷ Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Пул массаси ўсишини чеклаш ва молия интизомига риоя этиш масъулиятини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2002 йил 30 мартдаги Фармони.-“Халқ сўзи” , 2002 йил 2 апрель.