

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

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

BYUDJET HISOBI VA DAVLAT JAMG'ARMALARI FAKULTETI

“BAHOLASH ISHI VA INVESTITSİYALAR” KAFEDRASI

ARTIKOVA DONO SUR'AT QIZI

**“KREDIT OLIŞ MAQSADIDA ALOHIDA ISHLAB
CHIQRISH BINOSI QIYMATINI BAHOLASH”**

5231500 – “Baholash ishi” bakalavriat ta'lim yo'nalishi

“HIMOYAGA RUXSAT ETILDI”	“HIMOYAGA RUXSAT ETILDI”
Fakultet dekani	“Baholash ishi va investitsiyalar” kafedrasi mudiri
_____ i.f.n. Karimqulov J.I.	_____ i.f.n. Zoyirov L.S.
(Imzosi)	(Imzosi)
“ ____ ” _____ 201__ y.	“ ____ ” _____ 201__ y.

Bitiruvchi: 5231500 – “Baholash ishi”
ta'lim yo'nalishi 4-kurs talabasi
Artikova Dono Sur'at qizi

(Talabanning shaxsiy imzosi)

Ilmiy rahbar:

_____ kat. o'q. Asomxodjayeva Sh.
(Imzosi)

MUNDARIJA

KIRISH.....	3
1-BOB. KREDIT OLIŞ MAQSADIDA ISHLAB CHIQRISH BINOSI QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI.....	6
1.1. Ishlab chiqarish binosini baholash va banklarning kreditlash faoliyati obyekti sifatida.....	6
1.2. Ishlab chiqarish binosi qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi.....	12
1.3. Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning bosqichlari va metodologiyasi.....	22
I bob bo'yicha xulosa.....	28
2-BOB. KREDIT OLIŞ MAQSADIDA ISHLAB CHIQRISH BINOSI QIYMATINI BAHOLASHNING HUQUQIY MEXANIZMI VA AXBOROTLAR TIZIMI.....	29
2.1. Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi.....	29
2.2. Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashni amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish.....	38
2.3. Kredit olish maqsadida "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosini baholash ob'ekti sifatida tahlili: hududiy joylashuv muhiti, tavsifi, ekspertizasi, bozori va boshqa ko'rsatkichlari.....	42
II bob bo'yicha xulosa.....	50
3-BOB. KREDIT GAROVI MAQSADIDA "SHAMS" MCHJ ISHLAB CHIQRISH BINOSINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH.....	52
3.1. Kredit olish maqsadida "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini daromadli yondashuv asosida baholash.....	52
3.2. Kredit olish maqsadida "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini xarajatli yondashuv asosida baholash.....	55
3.3. Kredit olish maqsadida "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholash.....	59
3.4. Kredit olish maqsadida "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish.....	64
III bob bo'yicha xulosa.....	68
XULOSA VA TAKLIFLAR.....	69
FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI.....	71

KIRISH

Mavzuning dolzarbligi. Milliy iqtisodiyotni rivojlantirish borasida davlatimiz tomonidan olib borilayotgan islohotlar o'z samaralarini ko'rsatgan holda uning jahon hamjamiyati oldidagi nufuzi va obro'sini yanada mustahkamlashda muhim ahamiyat kasb etmoqda. Bunda iqtisodiyotni erkinlashtirish va tarkibiy o'zgarishlarni jadal amalga oshirish natijasida qulay biznes yuritish muhiti tobora rivojlanib bormoqda.

Shuni ham ta'kidlashimiz zarurki, mamlakatimizda ishbilarmonlik muhitini yaxshilash borasida olib borayotgan ishlarimiz xalqaro iqtisodiy tashkilotlarning reytinglarida o'zining ijobiy ifodasini topmoqda. O'tgan yilning oktyabr oyida Jahon banki "Biznes yuritish" reytingini e'lon qildi. Ana shu reytingda O'zbekiston faqat bir yilning o'zida 16 pog'onaga ko'tarilib, 87-o'rinni egalladi.

Shuni alohida qayd etish kerakki, "yangi biznesni qo'llab-quvvatlash" deb ataladigan mezon bo'yicha mamlakatimiz ayni paytda jahonda 42-o'rinni, tuzilgan shartnomalar ijrosini ta'minlash bo'yicha 32-o'rinni, iqtisodiy nochor korxonalariga nisbatan qo'llanadigan bankrotlik tizimining samaradorligi bo'yicha 75-o'rinni egallab turibdi. "Kichik biznes sub'ektlariga kredit berish" deb nomlanadigan ko'rsatkich bo'yicha O'zbekiston so'nggi uch yilda 154-o'rindan 42-o'ringa ko'tarildi va o'tgan yilning o'zida reytingini 63 pozitsiyaga yaxshiladi.

Jahon bankining ma'ruzasida O'zbekiston keyingi yillarda tadbirkorlik faoliyati uchun ishbilarmonlik muhitini yaxshilash sohasida eng yaxshi natijalarga erishgan dunyodagi o'nta davlat qatoridan joy olgani qayd etilgan¹.

Shunga qaramay bugungi kunda respublikamizda tadbirkorlik faoliyatini yanada rivojlantirish va aholini ushbu sohaga keng jalb etish borasida tashkiliy-huquqiy, amaliy va iqtisodiy jihatdan bir qator samarali tadbirlar amalga oshirilmoqda. Bu esa, tadbirkorlik faoliyatini tashkil etishni moliyaviy ta'minlashda tijorat banklarining ham ishtirokini yanada oshirishni taqoza etadiki, bu esa, ushbu

¹ Karimov I.A. Bosh maqsadimiz – mavjud qiyinchiliklarga qaramasdan, olib borayotgan islohotlarni, iqtisodiyotimizda tarkibiy o'zgarishlarni izchil davom ettirish, xususiy mulkchilik, kichik biznes va tadbirkorlikka yanada keng yo'l ochib berish hisobidan oldinga yurishdir. // "Xalq so'zi" 2016 yil 16 yanvar, № 13. – 2-bet.

jarayonda banklarning tadbirkorlarga, nafaqat, yaqindan moliyaviy hamkor sifatida qo'llab-quvvatlashini amalga oshirish, balki, ularga taqdim etuvchi kreditlarining ta'minoti, samaradorligi va o'z vaqtida qaytarishiga erishish choralari ham ko'rish mas'uliyatini yanada oshiradi. Shu maqsadda iqtisodiyotda tadbirkorlik faoliyatini tashkil etish, rivojlantirish maqsadida tajorat banklari kreditlari ishtiroki sharoitida kredit olish maqsadida alohida garovga qo'yiluvchi turli mulklar, shu jumladan, ishlab chiqarish binosi qiymatini haqqoniy va adolatni baholashni amalga oshirish zaruriyatini keltirib chiqaradiki, bu esa aynan mazkur bitiruv malakaviy ishi mavzusining bugungi kundagi dolzarbligini belgilab beradi.

Tadqiqot ob'ekti va predmeti. Kredit olish maqsadida garov sifatida taqdim etilgan va qiymati baholanuvchi alohida ishlab chiqarish binosi tadqiqot ob'ekti hisoblanadi. Kredit olish maqsadida garovga taqdim etilgan alohida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash bilan bog'liq jarayonlar, ularning me'yoriy-huquqiy asoslari va amalga oshirilish mexanizmi tadqiqot predmeti hisoblanadi.

Tadqiqot maqsadi va vazifalari. Kredit olish maqsadida garovga taqdim etilgan alohida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashni takomillashtirishga qaratilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalarni ishlab chiqish tadqiqot maqsadi hisoblanadi. Ushbu maqsadga erishish uchun **vazifalar** bajarildi:

- ishlab chiqarish binosini baholash va uning banklarning kreditlash faoliyati obyektini sifatidagi xususiyatlarini yoritish;
- ishlab chiqarish binosi qiymatiga ta'sir etuvchi omillarni tasniflash va tavsiflash;
- kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning bosqichlari va metodologiyasini tadqiq etish va asoslash;
- kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning huquqiy mexanizmini yoritish;
- kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashni amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish;
- kredit olish maqsadida "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosini baholash ob'ekti sifatida texnik, hududiy, iqtisodiy kabi turli xususitlarini tahlil qilish;

- kredit olish maqsadida “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini turli yondashuvlar asosida baholash;

- kredit olish maqsadida “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini turli yondashuvlar asosida baholashni takomillashtirishga oid ilmiy taklif va amaliy tavsiyalarni ishlab chiqish.

Mavzuning nazariy va amaliy ahamiyati. Malakaviy ishimizning nazariy ahamiyati kredit olish maqsadidagi ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashni nazariy-ilmiy tadqiq etish va uni takomillashtirishga oid xulosalar va taklif-tavsiyalardan oliy o’quv yurtlarida “Baholash ishi” va boshqa fanlarning o’quv dasturlarini takomillashtirish va o’qitish jarayonida foydalanish mumkinligida namoyon bo’ladi. Malakaviy ishning amaliy ahamiyati ishlab chiqilgan taklif va tavsiyalardan kelgusida mazkur sohadagi ilmiy tadqiqotlarni olib borish hamda baholash tashkilotlari tomonidan baholash ishini takomillashtirishda foydalanish mumkinligida ko’rinadi.

Bitiruv malakaviy ishi tarkibining qisqacha tavsifi. Ushbu bitiruv malakaviy ishi kirish, uchta bob, jami 10 ta paragrafdan, xulosa va foydalanilgan adabiyotlar ro’yxatidan tashkil topgan holda, unda ishning mazmunini yoritishda 8 ta jadval, 5 ta rasm ma’lumotlari va 5 ta formuladan foydalanilgan bolib, jami 71 betdan iborat.

Bitiruv malakaviy ishining kirish qismida mavzuninig dolzarbligi, maqsad va vazifalari, ob’yekti va predmeti asoslab berilgan bo’lsa, ishning 1-bobida kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosini baholashga ta’sir etuvchi omillar tasnifi va tavsif, uning binosi qiymatini baholashning bosqichlari va metodologiyasi, 2-bobida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi, uni amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish va “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosini baholash ob’ekti sifatida tahlili, 3-bobida kredit olish maqsadida “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini turli yondashuvlar asosida baholash va yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish masalalari yoritilgan.

Ishning xulosa va takliflar qismida mavzu bo’yicha umumiy xulosalar va takliflar berilgan.

1-BOB. KREDIT OLISH MAQSADIDA ISHLAB CHIQRISH BINOSI QIYMATINI BAHOLASHNING NAZARIY VA METODOLOGIK ASOSLARI

1.1. Ishlab chiqarish binosini baholash va banklarning kreditlash faoliyati obykti sifatida

Raqobatbardoshlikni oshirish va iqtisodiyotni modernizatsiyalash sharoitida korxonalarda asosiy vositalar muhim rol o'ynaydi. Shunday ekan, har bir korxonada asosiy vositalarini muntazam ravishda ma'minlab borishi, ularni ishchi holatga tayyorlashi dolzarb masala hisoblanadi.

Asosiy vositalar bajaradigan vazifasiga ko'ra xizmat ko'rsatish bevosita ishlatiladigan va xizmat ko'rsatishda bevosita ishlatilmaydigan asosiy vositalariga bo'linadi. Xizmat ko'rsatishdagi asosiy vositalar bevosita moddiy xizmatlarni ko'rsatishda ishtirok etadigan vositalardir. Xizmat ko'rsatishda ishlatilmaydigan asosiy vositalari guruhiga uy-joy hamda komunal-xo'jalik, maishchilik xizmat, sog'liqni saqlash ta'lim va boshqalarning asosiy vositalari kiritiladi.

Xizmat ko'rsatish va xo'jalik faoliyatida asosiy vositalar ob'ektlardan foydalanish darajasiga ko'ra quyidagi guruhdarga bo'linadi.

- foydalanilayotgan;
- zaxirada turgan;
- buzuk yoki ishlatish holatida bo'lmagan asosiy vositalar.

Asosiy vositalarning bunday guruhdanishi ulardan foydalanish samaradorligini baholash, eskirgan vositalarni almashtirish, keraksiz asosiy vositalarni boshqa korxonaga berish yoki sotish to'g'risida qaror qabul qilish, shuningdek ularning eskirishni to'g'ri hisob-kitob qilib borish, ularning bozor qiymatini baholash va aniqlash uchun zarurdir.

Odatda, asosiy vositalar quyidagi baholarda baholanadi:

- dastlabki qiymat;
- sotish qiymati;

- tugatish qiymati;
- qoldiq qiymati;
- o'rnini qoplash qiymati.

Bu esa asosiy vositalar, shu jumladan, ishlab chiqarishda qatnashuvchi va murakkab tarkibga ega bo'lgan mulklarni, xususan, ko'chmas mulklar, ular tarkibida ishlab chiqarishda faol qatnashuvchi ishlab chiqarish binosining haqiqiy qiymatini adolatli baholash asosida aniqlashda jiddiy mas'uliyat bilan yondashish zaruriyatini keltirib chiqaradi va mas'uliyatini oshiradi.

Xo'jalik yurituvchi sub'ektlar tomonidan asosiy vositalarni tan olinishida quyidagi tamoyillarga ahamiyat beriladi. Ya'ni: asosiy vositalar bir yildan ko'proq foydali xizmat qilish muddatiga ega bo'lishi, ishlab chiqarish, ma'muriy maqsadlar uchun foydalanilishi yoki ijaraga berilishi, sotish uchun mo'ljallanmasligi lozim.

Asosiy vositalar jismoniy tabiiy ko'rinishga ega bo'lgan, uzoq muddatda foydalaniladigan, aktivlar; yerlar, binolar, inshootlar, uskunalar, tabiiy resurslar va shunga o'xshashlardir.

Ushbu aktivlarni ham o'z navbatida uchta guruhga bo'lish mumkin:

- amortizatsiya qilinishga tegishli bo'lgan moddiy aktivlar, masalan, binolar, inshootlar, uskunalar, mebellar, qurilmalar;
- emirilishga tegishli bo'lmaganlari, masalan foydali qazilmalar, o'rmon boyliklari va shunga o'xshashlar;
- amortizatsiya yoki emirilishga tegishli bo'lmaganlari, masalan yer.

Xo'jalik yurituvchi sub'ektlar asosiy vositalarga egalik qilish, ulardan foydalanish, boshqa sub'ektga sotish, tekinga berish, almashtirish, ijaraga berish, vaqtincha tekinga foydalanishga berish va hisobdan chiqarish huquqlariga egadirlar.

Shunga ko'ra, ular o'z faoliyatini tashkil etish, rivojlantirishda ulardan samarali foydalanishga asosiy e'tiborni qaratadilar. Ayniqsa, iqtisodiyotning inqiroz ta'siri ostida qolganida davlat tomonidan ishlab chiqarishni rivojlantirishga va mavjud mulklardan samarali foydalangan holda iqtisodiy o'sishga erishishga alohida e'tibor qaratiladi. Bu esa ishlab chiqarish jarayonida zarur bo'lgan sharoitlarni yaratib beruvchi va unda uzoq muddat qatnashuvchi, o'zining qiymatini yangi

qo'shimcha qiymat yaratishga o'tkazib borishiga qaramay, fizik ko'rinishini saqlab qoluvchi, biroq, muayyan darajada eskirishga uchrovchi, joriy va kapital ta'mirlangan holda o'z shakli va sifatini tiklovchi bino va inshootlarni saqlash, ulardan samarali foydalanish, zarur hollarda, shu jumladan, tijorat banklarining kreditlash ob'ekti sifatida yoki garov ob'ekti sifatida bozor qiymatini baholashni sifatli va adolatli olib borishni takomilashtirish zaruriyatini keltrib chiqaradi.

Asosiy vositalar tarkibini o'rganish ularning turli-tumanligiga egaligini keltirib chiqaradi. Bu esa ularni bir-biridan farqlash zaruriyatini yuzaga keltiradi. Shunga ko'ra, iqtisodiyot tarmoqlarida asosiy vositalarni qanday maqsadda foydalanishi va qanday ishlarni bajarishiga qarab, quyidagi turlarga bo'linadi:

1. Imoratlar – bularga tsex, ombor, tajribaxona, idora, o't o'chirish deposi, garaj va shunga o'xshash mehnat sharoitini yaratib beruvchi, tashqi atmosfera ta'siridan himoya qiluvchi va moddiy boyliklarni saqlash uchun xizmat qiluvchi binolar kiradi.

2. Inshootlar – bularga mehnat buyumlarining o'zgarishi bilan bog'liq bo'lmagan, texnikaviy vazifalarni bajarish uchun xizmat qiladigan suv minorasi, ko'priklar, temir yo'llar, asfalt ko'chalar, devorlar, nasos stantsiyalari, kanallar va hokazolar kiradi.

3. O'tkazuvchi moslamalar – bular yordamida elektr va issiqlik energiyasi, hamda mexanika energiyasi o'tkaziladi, bir inventardan ikkinchi inventarga suyuq va gazsimon moddalar yuboriladi. Bunday moslamalarga elektr o'tkazish yo'llari, gaz suv va bug' o'tkazuvchi quvur yo'llar, telefon o'tkazuvchi simlar, kabellar va hokazolar kiradi.

4. Mashina va asbob uskunalar, shu jumladan:

a) kuchlantirish mashinalari va asbob-uskunalar (issiqlik va elektr energiyasini ishlab chiqaruvchi generatorlari, transformatorlar, yordamchi stantsiyalarning asbob-uskunalari);

b) ish mashinalari va asbob-uskunalar (mahsulotni yaratish yoki ishlab chiqarish xususiyatidagi xizmatlarni bajarish jarayonida mexanik ta'sirni ko'rsatuvchi mashinalar, jumladan tokarlik stanoklari, tikuv mashinalari, kranlar,

kompressorlar);

v) o'lchov va tartiblovchi uskunalar, moslamalar va tajribaxonaning asbob-uskunolari;

g) hisoblash texnikasi;

d) boshqa xil mashina va asbob-uskunalar.

5. Transport vositalari – samolyotlar, avtomashinalar, vagonlar, kemalar, aravalar, avtobuslar va hokazolar kiradi.

6. Uskunalar – asosiy vositalarning ushbu turiga mehnat buyumlariga ishlov berishga xizmat qiladigan mexanizatsiyalashtirilgan yoki mexanizatsiyalashtirilmagan qo'l mehnatining qurollari yoki mashinalari kiradi.

7. Ishlab chiqarish va xo'jalik inventarlari, jihozlar va boshqa asosiy vositalar – xo'jalik va idora inventarlari, idora jihozlari, yozuv mashinalari, telefon apparatlari, texnika kutubxonalari va boshqa buyumlardan iborat.

8. Ishchi va mahsuldor hayvonlar.

9. Ko'p yillik daraxtlar – mevali va dekorativ daraxtlar.

10. Boshqa asosiy fondlar.

Odatda, tijorat banklari xo'jlik sub'ektlariga uzoq muddatli kreditlar berganida asosiy vositalarning ishlab chiqarishda uzoq muddat qatnashuvchi turlarini – bino-inshootlar yoki uskunalarni sotib olish, qurish maqsadida ajratadilar. Bunda ushbu uzoq muddatli aktivlar kreditning qaytarilishida garov ta'minoti sifatida ham foydalaniladi.

Ularning, shu jumladan, sanoatda ishlab chiqarish binosining tijorat banki tomonidan garov sifatida qabul qilinishida ularning bozor qiymatini baholashga ehtiyoj paydo bo'ladi. Bu esa bank tomonidan mijozga ajratilgan kreditning qaytarilishidagi garov ta'minoti uchun qo'yilgan binoning haqiqiy bahosini aniqlashda muhim ahamiyat kasb etadi.

Bugungi kunda respublikamizda mulklarni baholashning rivojlanib borayotgan mexanizmi amal qilmoqda. Uning samaradorligini oshirish mulkni baholash faoliyatini yanada takomillashtirishda muhim ahamiyat kasb etadi. Bu esa baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston

Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonining ajralmas qismi ekanligidan dalolat beradi.

Mulkni baholashda qiymatni aniqlash bosh maqsad hisoblanadi. Demak, qiymat turini tanlashning asosiy mezonini ***baholash maqsadidir***. Ko'chmas mulkni baholashda aniqlanadigan qiymatning asosiy turi bozor qiymatidir. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda aniqlanishi mumkin bo'lgan bozor qiymatidan boshqa turdagi qiymatlarga quyidagilar kiradi:

- investitsiya qiymati;
- almashtirish qoldiq qiymati;
- sug'urta qiymati;
- utilizatsiya qiymati;
- tugatish qiymati;
- soliq solinadigan qiymat.

Banklar tomonidan kreditlashda kredit uchun garov ob'ekti sifatida, birinchi navbatda, ishonchli mulk ob'ekti bo'lib binolar qabul qilinadi. Binolar ishlash, xizmat ko'rsatish va moddiy boyliklarni saqlash uchun mo'ljallangan qurilish-arxitektura ob'ektlari hisoblanadi va ularning asosiy konstruktiv qismlari, devorlari va tomlari mavjud bo'ladi.

Shuni qayd etish lozimki, kreditlash ob'ekti bo'lgan ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashda binolarning o'ziga xos xususiyatlarga ega ekanligini e'tiborga olish va undan chalg'imaslik zarur bo'ladi. Masalan, alohida joylashgan binolardan tashqari, ular bir-biriga yaqin joylashgan bo'lib umumiy devorga ega bo'lsada, lekin, konstruktiv jihatdan alohida vazifalarni bajarishi ularning alohida ob'ekt ekanligini bildiradi. Mustaqil funktsiyani bajaruvchi, asosiy binoga qo'shimcha qurilmalar (omborlar, garajlar, devorlar va h.k.) mustaqil ob'ektlar hisoblanadi. Asosiy binoning ichki qismiga qo'shimcha qurilgan do'kon, ovqatlanish xonasi, sataroshxona va boshqa funktsiyalarni bajaruvchi xonalar ham bo'lishi mumkin.

Bino tarkibiga, binoning ekspluatatsiyasi uchun zarur bo'lgan kommunikatsiyalar kiradi: isitish tizimi, ichki vodoprovod tizimi, gazoprovod, kanalizatsiya, yoritish tizimi, ichki telefon va signalizatsiya tizimi, ventilyatsiya,

liftlar va h.k.

Binoning asosiy qismiga tegishli bo'lmagan ob'ektlarning fundament qismlari – kotyollar, generatorlar va uskunalarning qo'shimcha xizmat ko'rsatish qurilmalari bino tarkibiga kirmaydi.

Ishlab chiqarish binosini baholashda boshqa aksariyat mulklarga nisbatan farqlanuvchi o'ziga xos xususiyatlari mavjud bo'lib, ular qiymatini baholashda ushbu jihatlar qiymatning shakllanishiga ta'sir ko'rsatishi bilan e'tiborga olinishi talab etiladi. Ular:

1. *Statsionarlik, muqimlik, qo'zg'almaslik* - bu belgilar noturar ko'chmas mulk ob'ektining yer bilan mustahkam jismoniy bog'liqlikni va kelajakda foydalanish uchun yaroqsiz holga keltiruvchi jismoniy tugatmasdan turib va shikastlanishlarsiz bo'shliqda harakatlanmasligini ifodalaydi.

2. *Moddiylik-ko'chmas* mulk ob'ekti doimo natural-jism va qiymat shakllarida xarakat qiladi. Ko'chmas mulk ob'ektining jismoniy tavsiflari uning o'lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-hatar, atrof-muhit, kelish yo'llari, kommunal xizmatlar, yer usti va osti qatlamlari, landshaft va h.k.lar haqidagi ma'lumotlarni qamrab oladi. Bu tavsiflar yig'indisi ko'chmas mulk ob'ekti qiymatining asosini tashkil qiluvchi ob'ektning jismoniy foydaliligini ko'rsatadi. Ammo, foydalilik o'zicha qiymatni belgilamaydi. Har bir jismoniy ob'ekt yaroqlilik va chegaralangan taklif kabi tavsiflar bilan birga aniq qiymatga ega.

3. Ko'chmas mulk ob'ektlarining *umrboqiyligi* qimmatbaho toshlar va noyob metallardan ishlangan buyumlardan tashqari, deyarli, barcha boshqa mahsulotlarning hayoti davridan uzoqroqdir. Misol uchun, O'zbekistonning amaldagi shaharsozlik me'yorlari va qoidalariga asosan, asosiy konstruksiyalari (poydevor, tayanch devorlar, tom va qavatlar orasi yopmalari) ning materialiga qarab turar joy binolarining me'yoriy xizmat qilish muddatlari 15 yildan 150 yilgacha bo'lgan 6 guruhga bo'linadi.

1.2. Ishlab chiqarish binosi qiymatiga ta'sir etuvchi omillar tasnifi va tavsifi

Mulkni baholash uning bozor qiymatini aniqlash zaruriyatiga asoslanadi. Shu sababli har qanday mulkda mavjud bo'luvchi "bozor qiymati" tushunchasining tub mohiyatini bilishni maqsadga muvofiq, deb hisoblaymiz.

Iqtisod fanlari doktori, professor Sh.Sh.Shoxa'zamiy "bozor qiymati" tushunchasiga o'ziga xos tarzda keng mazmunda ta'rif bera olgan:

Bozor qiymati – raqobatli bozorning konkret sharoitlarida (uning balanslashgan kon'yunkturasini hisobga olgan holda) baholash ob'yektini adolat, halollik va axborot shaffofligi asosida yangi mulkdorga berilishi uchun to'lanishi ehtimol darajasi eng yuqori bo'lgan pul summasi².

"Bozor qiymati" tushunchasiga O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonunida quyidagicha ta'rif berilgan: "Baholash ob'ektining **bozor qiymati** deganda eng ehtimol tutilgan narxi tushunilib, unga ko'ra mazkur baholash ob'ekti ochiq bozor sharoitida bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan o'z manfaatlaridan yo'lida oqilona ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland pastligida esa biron-bir favqulodda holatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimga qo'shilish majburiyati aks etmaydi"³.

O'z navbatida, prof. Sh.Sh.Shoxa'zamiy mulkning qiymati, narxi mazmunlarining farqi va ular turlariga ham alohida to'xtalib, mulkni baholashda qo'llaniladigan iqtisodiy atamalarga to'g'ri yondashuvni amalga oshirishga etarli tushuncha, bilim va tasavvurga ega bo'lish lozimligi haqida "so'zda aytilmagan" fikrlarni bildirib o'tgan. Ya'ni:

Mulk qiymati – mulkning ma'lum vaqt davridagi pul ekvivalentida ifodalangan va bozor narxiga ekvivalentlik darajasi yaqin bo'lgan qiymatining MQBXB (mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori) tendentsiyasiga bog'liq

² Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2015. – B. 95.

³ O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, 7-modda. O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami. 2009 y. 15-son, 178-modda.

ekspert bahosi bo'lib, uning miqdori konkret baholash maqsadlari va metodologiyasi asosida professional baholovchining adolat nuqtai nazaridan pragmatik hisob-kitoblarga asoslangan fikri bilan sub'yektiv belgilanadi.

Mulk narxi – mulk bozorining ma'lum vaqt davridagi talab va taklifi (ob'yektiv kon'yunkturasi) asosida sodir etilgan bitim shartlarini aks ettiruvchi mulk va uni bozorga chiqaruvchisi bozor qiymatiga maksimal ekvivalent bo'lgan pul birligida to'langan yoki unga mos nisbiy miqdor.

Likvid (bozorgir) bo'lmagan mulkning qiymati o'rnatilgan tartibda ekspert baholanishi mumkin, xaridor narxi shakllanishi prognoz qilinishi mumkin yoki shakllanishi to'xtagan bo'ladi.

Likvidligi past mulkning qiymati o'rnatilgan tartibda ekspert baholanishi mumkin, xaridor narxining aktivlik darajasi past bo'ladi, uni prognoz qilish mumkin, bozor narxi va qiymatining bir-biriga ekvivalent bog'liqlik darajasi past bo'ladi.

Livkid mulk bozor qiymati va narxining o'zaro ekvivalent bog'liqlik darajasi va haridor narxi esa yuqori bo'ladi,.

Odatda, mulk qiymati baholash maqsadiga ko'ra ekspert baholanadi, keyin esa bu qiymatga dastlabki tarzda tayangan holda mulk bo'yicha joriy vaqtdagi talab va taklifga ko'ra avval tuzilgan bitimlar asosida uning boshlang'ich narxi aniqlanadi.

Mulkning adolatli qiymati bozor bahosi - MQBXB qiymati va MB (mulk bozori) ob'yektiv narxi asosida bir necha holis baholovchi tomonidan plyurializm asosida ekspert baholanib va baholashdan manfaatdor taraflar tomonidan kollegial ravishda adolat nuqtai nazaridan joriy bozor narxiga ekvivalent deb qabul qilingan xulosaviy natija.

Mulkning inventarizatsion qiymati – mulkni soliqqa tortish maqsadida baholangan qiymati.

Mulkning real qiymati – mulkning buxgalteriya hisoboti ko'rsatkichlari asosida baholangan qiymati.

Mulkning ob'yektiv bozor narxi – mulkning erkin (ochiq), yuqori darajada tashkillashgan va barqaror likvid bozorida manipulyatsiyasiz ob'yektiv kon'yunktura (talab va taklif) hamda prognozlanuvchan bozor harakati psixologiyasi asosida sodir

bo'lgan va o'xshash mulkning bozor qiymati bilan bog'liq, lekin ushbu qiymatdan farqi belgilangan chegaradan oshmagan holda shakllangan ob'yektiv narxdir (halol, effektiv joriy bozor kon'yunkturasi natijasi)⁴.

Biz tadqiq etayotgan mazkur bitiruv malakaviy ishi mavzusidagi tadqiqot ob'ekti bo'lib xizmat qiluvchi ishlab chiqarish ob'ektining baholash standartida baholash jarayoni sub'ektlari tayanishlari lozim bo'lgan qiymatning (baho, narx) o'nta shakli aniqlangan:

- bozor bahosi;
- ob'ekt qiymati bahosining bozor bilan cheklangan narxi;
- ob'ektning almashtirish bahosi;
- ob'ektning takror ishlab chiqarish bahosi;
- ob'ektning foydalanilayotgan vaqtdagi bahosi;
- investitsion baho;
- ob'ektni soliqqa tortish uchun belgilanadigan bahosi;
- likvidatsiya qilish (yo'qotish) bahosi;
- chiqitga chiqarish bahosi;
- maxsus bahosi.

Mazkur baholash bir-biridan farq qilgan holda ularni aniqlash muhim ahamiyat kasb etadi. Bu esa bir-biridan farqlanuvchi baholarni aniqlashda ularga ta'sir etuvchi omillarni bilish, inobatga olish, tahlili qilish, o'rganish, aniqlash va hisobga olish zaruriyatini keltirib chiqaradi. Umumiy tarzda sun'iy ob'ektlar sifatida qaraluvchi ishlab chiqarish binosining bozor qiymatiga ta'sir etuvchi omillarni quyidagilarga ajratish mumkin:

1. *Talab*. Talab mazkur biznes xususiy mulk egasiga qanday daromad keltirishi, bu biznesdan qachon va qanday xavf kelib chiqishi, nazorat imkoniyatlari qandayligi va mazkur biznesni qayta sotish bilan bog'liq bo'lgan masalalar keltirib chiqaradi.

2. Mulkdor uchun mulkning *foydaliligi*. Ishlab chiqarish va uni tashkil etishga

⁴ Shoxa'zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar. – T.: "IQTISOD-MOLIYA", 2015. – B. 95-96.

qaratilgan biznes o'z qiymatiga ega. Bu esa ishlab chiqarish binosidan foydalanishning foydaliligini keltirib chiqaradi. Agar ishlab chiqarish binosining foydaliligi qanchalik yuqori bo'lsa, uning bozor qiymati shunchalik yuqori hisoblanadi.

3. *Daromad (foyda)*. Xususiy mulk egasi ob'ektdan foydalanib bo'lgandan so'ng uni sotishdan foyda ko'rishi bu jarayonning imkoniyatlari xarakteri bilan bog'liq bo'ladi. Bu operatsiyadan foyda ko'rish, o'z navbatida, kirim va chiqim munosabatlari bilan xarakterlanadi.

4. *Vaqt*. Tashkilot qiymatini shakllantirish uchun daromad olish vaqti muhim ahamiyat kasb etadi. Xususiy mulk egasi aktivlarga ega bo'lib, ulardan foydalanishdan tezgina foyda olishi, kapitalni investitsiya qilish va qaytarish oralig'i sezilarli darajada katta bo'lishi nazarda tutiladi.

5. Ishlab chiqarishni amalga oshirishdagi *cheklanish*. Ishlab chiqarishni amalga oshirishdagi cheklanish davlat tomonidan mahsulot bahosiga, ishlab chiqarishning ekologik xavfi darajasiga va boshqa jihatlarga ko'ra belgilanishi mumkin. Bunday holatda ishlab chiqarish binosining qiymati cheklanish mavjud bo'lmagan holatdagidan past darajada bo'ladi.

6. *Risk*. Qiymatning bahosiga riskning ta'sir ko'rsatishi kelajakda daromad olishga o'z ta'sirini ko'rsatadi.

7. *Nazorat*. Narxga ta'sir ko'rsatadigan muhim omillardan biri yangi mulkdor oladigan nazorat huquqi darajasidir. Agar korxonaga xususiy korxonaga sifatida sotib olinsa yoki aktsiyalarning kontrol paketi olinsa, mulkning yangi egasi quyidagi haq-xuquqlarni qo'lga kiritadi: boshqaruvchilarni tayinlash, ularning mehnatini baholashning qiymatini belgilash, tashkilot ish faoliyatining strategiyasi va taktikasiga ta'sir ko'rsatish, uning aktivlarini sotish yoki sotib olish; mazkur tashkilotni qayta tuzish hatto uni tarqatib yuborish; boshqa tashkilotlar bilan birlashtirib yuborish; dividendlarning qiymatini belgilash va boshqalar. Shu bilan birga katta huquqlar, qiymat va baho sotib olinadi, nazoratdan tashqari aktsiyalar paketlarini sotib olish olatlari ham bo'ladi.

8. *Likvidlilik*. Tashkilot va uning mulki qiymatini baholashda uning likvidlilik

darajasi muhim faktorlardan biri hisoblanadi. Bozor qiymatning xavfi minimal miqdorda bo'lgan, tezgina pulga aylanishi mumkin bo'lgan aktivlar uchun haq to'lashga tayyor. Yopiq turdagi aktsiyadorlik jamiyatlarining qiymati ularga o'xshash bo'lgan ochiq turdagi jamiyatlar qiymatidan pastroq.

9. Korxonada joylashgan tarmoqdagi *raqobat kurashi darajasi*. Agar tarmoqda raqobat kurashi past darajada bo'lsa, demak, mulkning o'z qiymatini yo'qotishi darajasi ham past bo'ladi.

10. *Talab va taklifning mutanosibligi*. Tashkilotga ehtiyoj uning foydaliligi bilan birga iqtisodiy imkoniyatlari investorlar, pulning qadriligi, moliya bozoriga qo'shimcha kapitalni jalb qilish xarajatlarni to'lashga qodirligi bilan ham bog'liq. Investorning daromadga va xavf darajasiga munosabati uning yoshi bilan ham bog'liq. Yoshlar kelajakda katta daromad olish maqsadida xavf-xatarga tik borishga moyil bo'ladilar. Biznesning qiymati va ehtiyojga investorlar uchun imkoniyatlarning mavjudligi ham o'z ta'sirini ko'rsatadi.

Agar takliflar talabdan ko'p bo'lsa, unda narxlar ishlab chiqaruvchi tomonidan belgilanadi. U o'z biznesini sotishi mumkin bo'lgan minimal narx uning tiklanishiga sarflangan mablag'dan kelib chiqadi.

Ushbu omillarning turli darajalarda ta'sir ko'rsatishi ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash zaruriyatini oshiradi.

Baholovchi ko'chmas mulk qiymatini baholash uchun, ushbu ko'chmas mulk bahosiga ta'sir qiluvchi turli xil omillar yig'indisi yoki alohida omillar ta'siri to'g'risida tasavvurga ega bo'lishi lozim. Albatta, shu o'rinda ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashga ta'sir etuvchi asosiy omillar haqida aytib o'tish lozim. Ko'chmas mulk ob'ektlarining baholash jarayoni va yakuniy bahosiga ta'sir etuvchi asosiy omillarni to'rtta guruhga bo'lish mumkin. Bular:

- ijtimoiy omillar;
- iqtisodiy omillar;
- tabiiy omillar;
- siyosiy omillar.

Ishlab chiqarish binosi ko'chmas mulkning bir turi sifatida iqtisodiyotda

mavjud bo'lgan mulklar tarkibida asosiy ulushni tashkil etadi. Bu holat ularning korxonalar mulki, aktivlari tarkibida ham asosiy ulushni tashkil etishi bilan bog'liq.

Shu sababli bunday mulklar qiymatini baholash muhim ahamiyat kasb etadi. Bunda ular qiymati, nafaqat, kredit maqsadida tijorat banklari tomonidan baholanadi, balki quyidagi maqsadlarga ko'ra ham baholanishi amalga oshiriladi:

- mulkni qayta rasmiylashtirish;
- moliyalashtirish;
- daromadlardan soliqqa tortish holatlari;
- mulkni soliqqa tortish;
- sug'urtalash;
- moliyaviy rejalashtirish;
- lizingga berish;
- hamkorlik tuzish va ajratish;
- meros qolgan mulkni baholash;
- loyiha bajarilishini tadqiq qilish;
- sotib olish narxini taqsimlash(allokatsiyalash);
- stavkani aniqlash;
- ob'ektni sotish;
- likvidatsiya qiymatini aniqlash;
- mulkni bo'lib olish;
- xususiyashtirish;
- ustav fondini aniqlash;
- balans qiymatini aniqlash;
- qayta tiklash qiymatini aniqlash;
- chet el korxonalar va o'zbek – qo'shma korxonalar mulkining ulushini

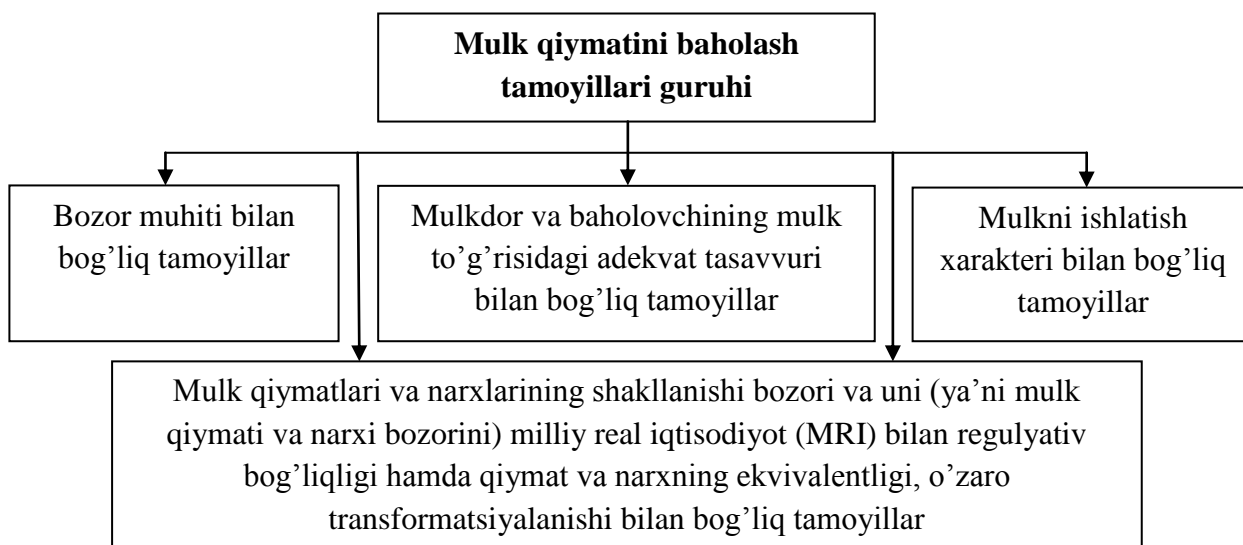
baholash va h.k.

Ko'chmas mulklar va ishlab chiqarishda muhim ishtirokchi bo'lgan binolar qiymatini ma'lum bir maqsad uchun (sotish, garovga qo'yish, ijaraga berish va shu kabilar) baholashning ilmiy-uslubiy va amaliy asoslari chet el tadqiqotchilari

ishlarida keng yoritilgan. Ko'chmas mulk qiymatini baholash asosida takror ishlab chiqarish harajatlari va undan foydalanishdan olinadigan daromadlarning bahosi yotadi. Mulk ob'ekti narxlarining dinamikasi talab va taklifning o'zaro nisbati va shu kabi boshqa bozor iqtisodiyoti qonunlari ta'siri ostida shakllanadi. Har bir mulk o'z egasiga foydalanishidan ma'lum daromad keltiradi. Turli toifadagi mulk qiymatini aniqlash baholanayotgan ob'ektning o'ziga xos xususiyatlarining ko'pligi, shu bilan birga mulkni baholashga ta'sir ko'rsatuvchi omillar bilan belgilanadigan g'oyat murakkab va ko'p mehnat talab qiluvchi jarayon hisoblanadi.

Mulkdor – tadbirkor ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash va narxini shakllantirish jarayonida turli omillarning ta'siri qonuniyati va darajasini aniqlash imkonini beruvchi iqtisodiy tamoyillarga asoslanib ish olib boradi.

Bunday tamoyillar ilmiy, nazariy-metodologik va faktologik bazis bilan hamohang amal qiladi. Quyida berilganlar hamda baholash faoliyatining jahon va O'zbekiston tajribalarining⁵ tizimli tahlili asosida mulk qiymatini baholash tamoyillarini quyidagicha guruhlab tasniflash mumkin:



1.1-rasm. Mulk qiymatini baholash tamoyillari guruhi⁶

Ushbu tamoyillar guruhi quyidagi tarkiblardan tashkil topgan:

1. Bozor muhiti bilan bog'liq tamoyillar.

⁵ O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standartlarida qabul qilingan tamoyillar jahon tajribasidan olinganligi uchun ularni bevosita keltirish mumkin.

⁶ Mazkur tamoyillar O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standartida qabul qilingan (Davlat mulkini boshqarish qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi №01/19-19-sonli qarori bilan tasdiqlangan va Adliya vazirligi ro'yhatidan 2006 yil 24 iyulda №1604-son bilan o'tkazilgan). Mazkur rasmdagi 4-chi – yangi tamoyil professor Sh.Shoxa'zamiy tomonidan ishlab chiqilgan.

Talab va taklif tamoyili. Mulkning bozor qiymati fundamental omillar ta'siri bilan bir qatorda bazorda talab va taklifning o'zaro ta'sirini, sotuvchi va xaridorlar raqobati xarakteri va ularning bir-biriga zid keluvchi manfaatlari va psixologiyasi hisobga olingan holda baholanadi. Ushbu qiymat miqdori odatda bozorga boshlang'ich (start) narx sifatida taklif etilishi, lekin bu narx bozor kon'yunkturasiga (talab va taklifga) qarab o'zgarishi mumkin. Zero, kon'yunktura doirasidagi talab va taklif nisbati muvozanatlashgan bozordagi narxlar darajasini belgilaydi. Bunda talab va taklif nisbatining uchta holati yuzaga kelishi mumkin: talab va taklif bir-biriga teng bo'lgan holat, bunda bozor kelishuvlari natijasiga ko'ra bozorning ob'ektiv narxi shakllanadi; talab taklifdan ortiq bo'lgan holat bozorda narxlarning ko'tarilishini bildiradi; taklif talabdan yuqori bo'lgan holatda esa bozor narxlari pasayadi. Ushbu holatlardagi narxlar qiymat miqdoriga ta'sir ko'rsatadi.

Raqobat tamoyili. Bozor omillari undagi jarayonlarga regulyativ ta'sir ko'rsatish xossasiga ega. Masalan, bozordagi talab foydani hosil qiladi, o'z navbatida foyda esa raqobatni keltirib chiqaradi. O'ta yuqori foyda olish imkoni yoki monopollashtirish jarayoni raqobat mexanizmi buzilishiga olib keladi va bozorni kuchini susaytirib qiymatning adolatligi darajasini va narxning ob'ektivligini yo'qotadi.

O'zgarish tamoyili. Mulkning bozor qiymati va narxi vaqt birligi davomida o'zgarib boradi va ular miqdori yoki bahosi konkret sana va vaqtga belgilanadi. Bunda mulk va unga nisbatan tashqi sharoitlar ham har doim o'zgarib boradi.

Mos kelish tamoyili. Mulkning adolatli (maksimal) qiymati qachonki mulkning o'zi va uning ishlatilishi xarakteri bozorning iste'mol talablariga, undan kutilayotgan hodisa va nafga mos kelganda shakllanadi.

Tobelik (tashqi ta'sir) tamoyili. Mulk ob'ektining qiymati unga ta'sir etuvchi tashqi va ichki omillarga bog'liq.

2. Mulkdor va baholovchining mulk to'g'risidagi adekvat tasavvuri bilan bog'liq tamoyillar.

Naflilik (foydalilik) tamoyili. Mulk qiymatini baholashda foydalilik (naflik) mezoni muhim ahamiyatga ega bo'lib, bunda umumiy maqsad bo'lib baholanayotgan

mulkning yaroqligi yoki foydaliligi darajasini aniqlash va miqdoriy ifodalashga xizmat qiladi. Foydalilik aniq sharoitlarga nisbatan qaraladigan tushuncha bo'lib, uni bahosi yordamida mulk qiymatini yuridik, fizik, funktsional, iqtisodiy va ekologik omillar birligi to'plamini hisobga olib aniqlash mumkin. Bunda mulk qiymati bahosi ushbu mulkni ishlatilishi usuli va (yoki) uni bozorda realizatsiya qilishning oddiy yo'sini (protsedurasi)ga bog'liq.

Ba'zi mulk ob'ektlari optimal foydaliligiga o'zining tarkibiy unsur (qism)larini alohida ishlatilishi chog'ida erishadi, boshqalari esa – boshqa mulk ob'ektlari guruhining tarkibida ishlatilishida optimal foydalilikka ega bo'ladi. Demak, baholash chog'ida alohida ob'ekt sifatidagi mulk foydaliligini va ob'ektlar guruhi tarkibidagi mulk foydaliligini bir-biridan farqlash zarur. Bunda agarda bu turdagi (ya'ni qisman va to'liq ishlatiladigan) mulk ob'ektlarining qiymatlari o'zaro farqlansa, u holda baholovchi o'z hisobotiga har ikkala bir-biridan farqlanuvchi qiymatni kiritishi lozim. Qisman va to'liq ishlatiladigan mulk ob'ektlari, odatda, ishlatilish ob'ekti bo'yicha sotiladi va shunga mos ravishda baholanadi. Bunda, agar, mulk ob'ekti qiymati uni boshqa ob'ektlar bilan funktsional yoki iqtisodiy bog'lanishi natijasida oshsa (pasaysa), bunda hosil bo'lgan qo'shimcha qiymatni baholash to'g'risidagi hisobotga kiritish lozim. Lekin bunday yo'l bilan hosil bo'lgan qo'shimcha qiymat asossiz bozor qiymati deb qaralishi mumkin emas.

Mulkning alohida to'liq ob'ekti uni haridor uchun jozibadorligi evaziga yohud unga boshqa mulkdor qaramog'idagi tutashgan boshqa ob'ekt bilan fizik yoki funktsional aloqasi evaziga o'zining real qiymatiga nisbatan yuqori (maxsus) qiymatga ega bo'lishi mumkin. Bunday maxsus qiymat mulk ob'ektining bozor qiymatidan bo'lak ravishda baholash to'g'risidagi hisobotda tegishli baholash standartiga asosan alohida ko'rsatiladi.

Mulk ob'ekti yoki mulk ob'ektlari guruhining foydaliligi ular ishlatilishining barcha davri mobaynida mavjud standart asosida baholanadi. Mulk ob'ekti yoki ular guruhining foydaliligi siyosiy yoki iqtisodiy beqarorlik va noaniqlik davrlarida o'zgarishi mumkin.

Foydalilikni baholashda mulk ob'ektining ishlatilishi natijalariga kompleks

ta'sir etuvchi ichki va tashqi omillarni tizimli hisobga olish zarur.

Almashtirish tamoyili. Oddiy xaridor mulk ob'ektiga, agarda balandroq risklar, qandaydir noqulayliklar va vaqt o'tishi bilan salbiy omillar yuzaga kelmasa, uni boshqa unga foydali ko'rsatkichlari bo'yicha o'xshash ob'ekt bilan almashtirish mumkin bo'lsa, ortiqcha pul haqi to'lamaydi. Mulk ob'ektining maksimal qiymati ushbu ob'ektga foydaliligi ekvivalent bo'lgan boshqa ob'ektни sotib olish mumkin bo'lgan eng kam narx miqdori bilan belgilanadi. Bunday narx miqdori qiymati baholanayotgan ob'ektga foydaliligi ekvivalent bo'lgan yangidan yaratiladigan boshqa ob'ektga ketadigan taxminiy sarf-xarajatlar miqdori bilan aniqlanadi.

Daromad keltirishni hisobga oluvchi tamoyil. Daromad keltiruvchi mulk qiymati kelajakda mulkka egalik qilishdan olish mumkin bo'lgan joriy daromadlar qiymati summasi bilan belgilanadi.

3. Mulkni ishlatish xarakteri bilan bog'liq tamoyillar.

Mulkni eng yaxshi va eng samarali ishlatish tamoyili. Mulkni eng yaxshi va eng samarali ishlatish deganda mulkni mavjud qonunlarga zid bo'lmagan holda fizik va moliyaviy jihatdan maksimal ehtimolda ishlatish va bunda ushbu mulkni ishlatishdan keladigan pul oqimlari asosida baholash uning qiymati eng yuqori miqdorini berishi tushuniladi.

Mulkni eng yaxshi va eng samarali ishlatish tushunchasi baholash faoliyatida asosiylardan bo'lib, u mulk bozor qiymatini baholashning ajralmas qismi hisoblanadi.

Hissa qo'shish tamoyili. Mulk ob'ektiga har qanday qo'shimcha va yaxshilanish elementlarini kiritish o'zini oqlaydi, qachonki buning natijasida vujudga kelgan qo'shimcha qiymat miqdori bunday elementlarni sotib olish va amalga oshirishga ketadigan sarf-xarajatlar miqdoridan ortiq bo'lgan taqdirda.

Balanslashtirilganlik tamoyili. Agarda mulk ob'ekti ikki va undan ortiq tarkibiy elementlardan iborat bo'lsa, bu elementlar o'zaro funktsional bog'liqlikda va o'zaro kelishtirilgan bo'lishi zarur.

Ortib boruvchi va pasayuvchi qaytim tamoyili. Kapital qo'yilmalarni oshirib borish proporsional ravishda mulkdan foydalanishdan qaytimini ma'lum chegaragacha o'sishiga olib keladi. Bu chegaradan keyingi o'sish kapital qo'yilmalar

ortishidan past bo'ladi.

Ortiqcha mahsuldorlik tamoyili. Mulkka qilingan investitsiyalar ushbu investitsiyalar bilan bog'liq sarf-xarajatlarni qoplashdan tashqari daromad keltirishi lozim.

Mulk elementlarini va ularga bo'lgan huquqlarni ajratish (mulkiy huquqlarni taqsimlash) tamoyili. Mulkiy huquqlarni shunday modifikatsiyalashtirish (qo'shish, ajratish) zarurki, buning natijasida mulk ob'ektining umumiy qiymati maksimal bo'lishi kerak.

1.3. Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning bosqichlari va metodologiyasi

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash – bu uning kapitalini adolatli bozor qiymatini aniqlovchi ko'p bosqichli va murakkab analitik jarayon bo'lib, u hisoblarning aniq tizimi va zarur mantiqiy jarayonlarni bajarilishiga asoslanadi.

Ekspert-baholovchi bu jarayonda natijaga erishish uchun bahoning maqsadi bilan bog'liq bo'lgan mazmun va ketma-ketlilik, obyektning parametrlari va tanlangan metodi bilan bog'liq bir qator operatsiyalarni amalga oshirishi kerak.

Ikkinchidan, baholashning barcha bosqichlari uchun umumiy bo'lgan jihatlarni ajratish lozim. Masalan, baholashning maqsadini aniqlash; narxning hisob-kitob bilan bog'liq turini tanlash; zarur bo'lgan ma'lumotlarni to'plash va qayta ishlash; tannarxni baholash metodlarini asoslash; obyektning miqdori tannarxini hisoblab chiqish, tuzatishlar o'tkazish; yakuniy bahoni chiqarish; natijalarni tekshirish va taqqoslash. Bosqichlarning birortasini o'tkazib yuborish yoki o'rnini almashtirish mumkin emas. Bunday o'zboshimchalik natijaning noto'g'ri bo'lishiga olib keladi. Bundan kelib chiqadiki, baholash faoliyati – ketma-ketlilik jarayoni: barcha ishlar ma'lum izchillikda amalga oshiriladi.

Uchinchidan, tannarxni baholash – ma'lum maqsad sari yo'naltirilgan jarayon.

Ekspert-baholovchi o'z faoliyatida hamisha aniq maqsad asosida ish olib boradi. Albatta, u obyekt tannarxining miqdorini hisoblab chiqishi, qanday narxni belgilash lozimligi baholash maqsadiga, shu bilan birga, baholanadigan obyektning parametrlariga ham bog'liq.

To'rtinchidan, tannarxni belgilash jarayoni shundan iborat bo'ladiki, baholovchi tannarxning miqdorini pul birligi shaklida belgilaydi. Shundan kelib chiqib qiymatga oid barcha ko'rsatkichlar, ular aniq o'lchovga va pul birligiga qanchalik mos kelishidan qat'iy nazar, son bilan ifodalanishi lozim.

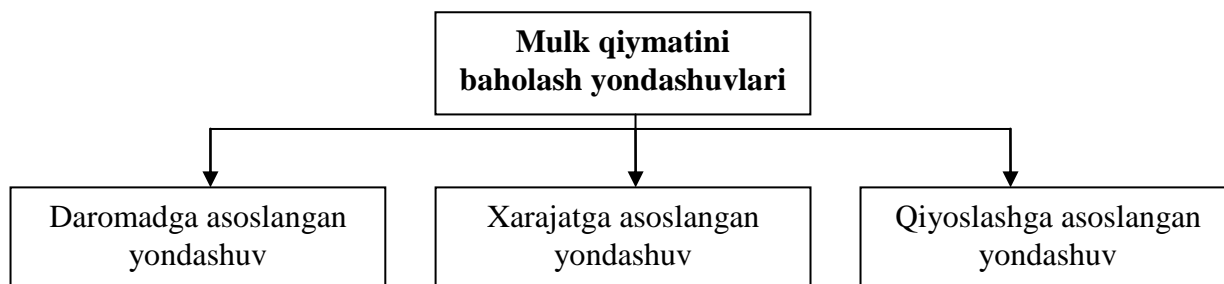
Beshinchidan, kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning mohiyatiga oid jihatlari bozor bilan bog'liq vaziyatga tayanadi. Bundan ko'rinadiki, baholovchi baholanayotgan obyektning qurilishi yoki sotib olinishi, texnik xarakteristikasi, joylashgan o'rni, keltiradigan daromadi, aktiv va vazifalarning tarkibi va tuzilishi kabi xarajatlar bilan cheklanib qolmaydi.

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash quyidagi bosqichlardan tashkil topadi:

- baholash haqidagi vazifani belgilash va baholash ob'ektini baholash to'g'risida shartnoma tuzish;
- baholash ob'ektini identifikatsiya qilish;
- axborot yig'ish va uni tahlil qilish;
- baholash ob'ektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili (5-son va 10-son MBMSda nazarda tutilgan hollar uchun);
- baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo'llash;
- baholash natijalarini, qo'llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash ob'ektining yakuniy qiymatini hisoblash;
- baholash haqidagi hisobotni tuzish.

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashda quyidagi yondashuvlardan foydalaniladi (1.2-rasm).

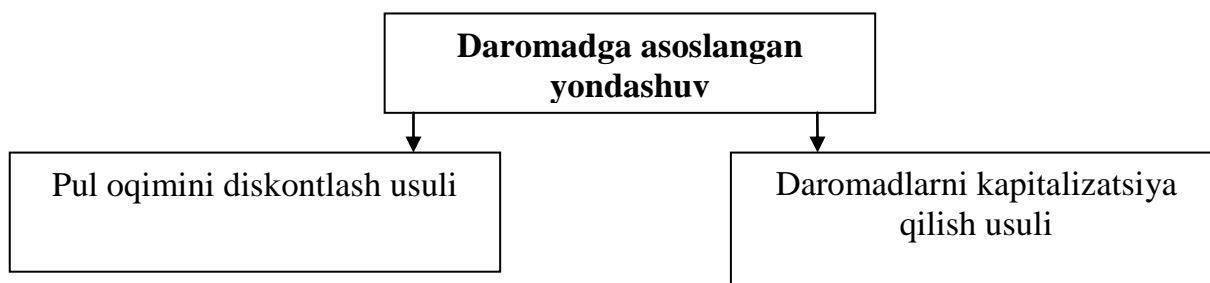
Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashda biron-bir yondashuvni qo'llash mumkin emasligi yoki qo'llashning cheklanishi baholovchi tomonidan baholash to'g'risidagi hisobotda asoslanishi lozim.



1.2-rasm. Mulk qiymatini baholashning 3 yondashuvi⁷

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning u yoki bu yondashuvni qo'llashda baholovchi 5-son va 10-son MBMSda belgilangan baholash usullarining biridan foydalanadi. Baholashning eng maqbul usulini tanlash baholovchining mulohazalariga muvofiq amalga oshiriladi va baholash natijalaridan foydalanishning maqsadi, aniqlanayotgan qiymat turi, baholash ob'ektining xususiyatlari va axborot manbalari bilan belgilanadi.

Daromad yondashuvi baholash ob'ektining qiymatini mazkur ob'ektdan foydalanishdan olish kutilayotgan daromadlarning joriy qiymatini aniqlashga asoslanadi. Baholash xaridor mazkur ob'ektni xarid qilishdan olishi mumkin bo'lgan bo'lg'usi daromadlarning prognoziga muvofiq shakllantiriladi.



1.3-rasm. Daromadli yondashuv usullari⁸

Daromad yondashuvi usullari bilan baholash diskontlash stavkasi va kapitallashtirish stavkasidan foydalanishni nazarda tutadi.

Diskontlash stavkasi miqdori O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining baholash sanasiga qadar bo'lgan qayta moliyalashtirish stavkasining (baholash ob'ektiga investitsiyalash tavakkalchiligi uchun ustamani hisobga oluvchi) 1,5 koeffitsientiga ko'paytmasi sifatida aniqlanadi.

Kapitallashtirish stavkasi sifatida 2% ga teng deb olinadigan pul oqimi uzoq

⁷ Iqtisodiy adabiyotlarni o'rganish asosida muallif tomonidan tuzildi.

⁸ Iqtisodiy adabiyotlarni o'rganish asosida muallif tomonidan tuzildi.

muddatli o'sish sur'ati hajmi ayirib tashlangan diskontlash stavkasi qabul qilinadi.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli baholash ob'ektidan foydalanishdan har yili teng miqdorda pul oqimlarini olish mo'ljallanganda amaldagi aktivlarni baholash uchun qo'llaniladi.

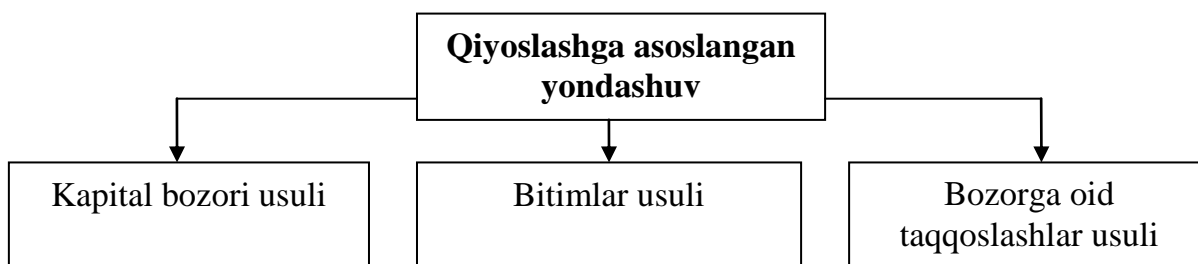
Usul baholash ob'ektidan yil davomida foydalanishdan olingan pul oqimini kapitallashtirish stavkasidan foydalangan holda qiymatga aylantirishga asoslanadi.

Pul oqimlarini diskontlash usuli pul oqimlari beqaror bo'lgan ob'ektlarni baholashda qo'llaniladi va bo'lg'usi pul oqimlari joriy pul oqimlaridan sezilarli darajada farq qilishi mumkin, degan farazga asoslanadi.

Mazkur usul bo'lg'usi daromadlar prognozini shakllantirishni, daromadlarni olish bilan bog'liq tavakkalchilikka baho berishni va daromadlarni olish vaqtini aniqlashni nazarda tutadi.

Bo'lg'usi daromadlarni aniqlashda korxonada faoliyatining kutilayotgan muddati ikki davrga bo'linadi. Prognoz davri deb ataladigan birinchi davr uchun pul tushumlarining batafsil yilma-yil prognozi tuziladi. Prognoz davri tugaganidan so'ng korxonada pul tushumlarining o'sish sur'atlari umuman olganda barqaror bo'lib qoladigan va ularni oldindan aytish mumkin bo'ladigan mutanosib holatga erishishi lozimligi (prognozdan keyingi davr) faraz qilinadi.

Qiyosiy yondashuv oldi-sotdi bozor narxlarini va (yoki) ular mavjud bo'lmagan holda taklif narxlarini baholash ob'ektiga qiyosiy (o'xshash) ob'ektning tegishli tuzatishlarini hisobga olib taqqoslashga asoslanadi.



1.4-rasm. Qiyosiy yondashuv usullari⁹

Analoglarni tanlashning asosiy mezonlari bo'lib, baholash ob'ekti bilan o'xshash jismoniy va iqtisodiy tavsiflar, analogning baholash ob'ekti bilan ayni bir

⁹ Iqtisodiy adabiyotlarni o'rganish asosida muallif tomonidan tuzildi.

bozor segmenti va (yoki) tarmoqqa mansubligi, baholash ob'ekti va analogdan foydalanishning o'xshashligi hisoblanadi.

Kapital bozori usuli (kompaniya-analog usuli) taqqoslash uchun asos sifatida bozorda vujudga kelgan ma'lum oldi-sotdi narxidan foydalanishni nazarda tutadi. Usul asosan nazoratsiz aktsiyalar paketlarini va ulushlarni baholash uchun qo'llaniladi.

Bitimlar usuli aktsiyalar nazorat paketining va umuman korxonaning narxlari haqidagi axborotga asoslanadi. Usuldan aktsiyalarning nazorat paketlarini yoki korxonalarni baholashda foydalaniladi.

Bozorga oid taqqoslashlar usuli baholanayotgan ko'chmas mulk bilan jismoniy va iqtisodiy tavsiflarga ko'ra o'xshash bo'lgan ko'chmas mulkni sotishga doir bitimlarning bozor narxlarini yoki taklif narxlarini tahlil qilishga asoslanadi. Usul "talab va taklif" tamoyiliga asoslanib, mazkur tamoyiliga muvofiq ob'ekt narxi shu joyda, shu vaqtda va shu bozorda analogga bo'lgan talab va taklifning o'zaro aloqasi natijasida aniqlanadi.

Baholash ob'ekti bilan oldingi bitimlar usulini qo'llashda baholash ob'ekti bilan ilgari tuzilgan bitimlarning narxlari axborot manbai hisoblanadi. Bunda, baholovchi vaqt omilini, shuningdek, iqtisodiy muhit va tarmoqdagi holatlarning o'zgarishlarini hisobga olib tuzatishlar kiritadi.

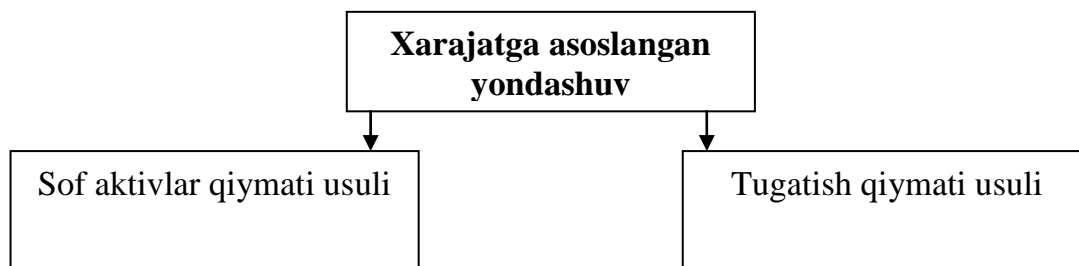
Analog bilan to'g'ridan-to'g'ri taqqoslash usuli asosan taqqoslashning o'xshash ob'ektlari xususidagi bozorga oid axborotdan hamda baholash ob'ektining aniq nusxalariga doir axborotdan foydalanishga asoslanadi. Usul analoglarning narxlariga ularning joylashgan eri va bitim sanasini hisobga olgan holda tuzatishlar kiritishni nazarda tutadi.

Qiyosiy yondashuv usullaridan foydalanish o'xshash ob'ektlarning jismoniy va iqtisodiy tavsiflari, narxlari va bitimlarning sanalari, joylashgan eri, bajarilishi, ishlab chiqarilayotgan mahsulotlarning turdoshligi va o'xshash ob'ektlarning boshqa tavsiflari haqida axborotning mavjudligini nazarda tutadi. Baholanayotgan ob'ekt o'xshash ob'ektdan qay darajada farq qilsa, ayni shu darajada o'xshash ob'ekt narxiga u baholash ob'ekti bilan ayni bir tavsifga ega bo'lgan holda qanday narxda sotilishi

mumkinligini aniqlash uchun tuzatishlar kiritiladi.

Qiyosiy yondashuv usullari bilan baholash barcha analoglar bo'yicha hisoblanadigan va ayni bir ko'rsatkichga ko'paytiruvchi sifatida qo'llaniladigan multiplikatorlardan foydalanishga asoslanadi.

Xarajat yondashuvi jamlangan eskirish yoki qilingan xarajatlar (majburiyatlar) hisobiga qadrsizlanishni hisobga olib ob'ektni tiklash yoki almashtirish uchun zarur bo'lgan xarajatlarni aniqlashga asoslanadi.



1.5-rasm. Xarajatli yondashuv usullari¹⁰

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashga nisbatan xarajat yondashuvining asosiy usuli sof aktivlar usulidir.

Sof aktivlar usuli qo'llanilganda baholanayotgan mulk tarkibiga quyidagilar kiritiladi:

– korxonada balansidagi va qonunchilikda belgilangan xususiylashtirish tartibotlari doirasida o'tkazilgan inventarizatsiya natijasida aniqlangan asosiy vositalar, ularning texnik holatidan qat'i nazar, amaldagi (shu jumladan vaqtinchalik kapital ta'mirlashda bo'lgan va modernizatsiya qilinayotgan ob'ektlar, tugallanmagan qurilish ob'ektlari) va konservatsiya qilingan, zaxira yoki rezervdagi ob'ektlar (o'rnatilmagan asbob-uskunalar), ishlab chiqarish va xo'jalik inventari, ishchi va mahsuldor hayvonlar, ko'p yillik o'simliklar va boshqa turdagi, shuningdek, boshqa korxonalar va tashkilotlarga foydalanish uchun, ijaraga berilgan asosiy vositalar;

– kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi joylashgan yer uchastkalaridan (agar ular bo'lsa) foydalanish huquqi va korxonada faoliyati uchun zarur bo'lgan ajratilgan yer uchastkalaridan foydalanishga bo'lgan huquq;

– boshqa uzoq muddatli aktivlar, shu jumladan, nomoddiy aktivlar;

¹⁰ Iqtisodiy adabiyotlarni o'rganish asosida muallif tomonidan tuzildi.

- joriy aktivlar;
- boshqa aktivlar.

Baholash ob'ektining yakuniy qiymatini hisoblash uchun baholovchi, qo'llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish (o'lchash)ni amalga oshiradi.

Muvofiqlashtirish jarayonida baholovchi barcha omillar, shu jumladan, qabul qilingan farazlar va cheklashlar tahlili asosida har bir yondashuvning afzalliklari va kamchiliklari nisbatini, baholashning yakuniy natijasiga ularning ta'siri darajasini turli yondashuvlarni qo'llashda olingan natijalarga beriladigan o'lchov koeffitsientlarini tahlil qilish yo'li bilan miqdor jihatidan aks ettirishi lozim.

I bob bo'yicha xulosa

1. Iqtisodiy adabiyotlarni o'rganish natijasida asosiy vositalarning quyidagi baholarda baholanishi aniqlandi: dastlabki qiymat; sotish qiymati; tugatish qiymati; qoldiq qiymati; o'rni qoplash qiymati. Asosiy vositalar qiymatining turli-tumanligi, shuningdek, asosiy vositalarning ham bir qancha turlarga ajratilishi ular qiymatini baholashda alodatli, haqqoniy baholashni va haqiqiy bozor qiymatini shakllantirish ishlarini olib borishni mas'uliyat bilan bajarish zarurligini keltirib chiqaradi.

2. Xo'jalik sub'ekti o'z tasarrufidagi mulklardan ularga egalik qilish, ulardan foydalanish, boshqa sub'ektga sotish, tekinga berish, almashtirish, ijaraga berish, vaqtincha tekinga foydalanishga berish va hisobdan chiqarish huquqlari bilan birga ularni o'zi jalb etuvchi kredit ta'minoti uchun yoki boshqa sub'ekt tomonidan olingan kreditning qaytarilishiga qo'yilgan uchinchi shaxs ta'minoti uchun tijorat banklari yoki boshqa qarz beruvchilarga mustaqil taqdim etish huquqiga ham egadirlar.

3. Ko'chmas mulkni baholashda aniqlanadigan qiymatning asosiy turi bozor qiymatidir. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda aniqlanishi mumkin bo'lgan bozor qiymatidan boshqa turdagi qiymatlarga quyidagilar kirishi aniqlandi: investitsiya qiymati; almashtirish qoldiq qiymati; sug'urta qiymati; utilizatsiya qiymati; tugatish qiymati; soliq solinadigan qiymat.

2-BOB. KREDIT OLIH MAQSADIDA ISHLAB CHIQRISH BINOSI QIYMATINI BAHOLASHNING HUQUQIY MEXANIZMI VA AXBOROTLAR TIZIMI

2.1. Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning huquqiy mexanizmi

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashning tashkiliy-huquqiy asoslari baholash ishini tashkil etish va uni amalga oshirish faoliyati bilan bog'liq munosabatlarni tartibga solish, muvofiqlashtirish maqsadida xizmat qiladi. Bu esa baholovchilar tomonidan kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini adolatli baholash, unga mas'uliyat bilan yondashish, baholash jarayonida baholovchilarning javobgarliklari bilan birga, huquqlari va majburiyatlari belgilanishi, shuningdek, tuziladigan o'zaro shartnomaga muvofiq manfaatlarining ham o'rnatilishi, ta'minlanishi va himoyalinishiga doir masalalarning huquqiy tartiblari, asoslarini belgilashda, mustahkamlashda muhim omilga aylanishini ta'minlaydi.

Bugungi kunga kelib respublikamizda mulklar qiymatini baholash faoliyatini olib borishni tashkil etish, amalga oshirish va uni yanada rivojlantirishga asos bo'luvchi zaruriy huquqiy asoslar ishlab chiqilgan, uning o'ziga xos mexanizmi yaratilgan. Buning natijasida respublikamizning barcha hududlarida baholash tashkilotlari tomonidan mulklar qiymatini baholash xizmatlari amalga oshirilib kelinmoqda.

Bunda kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashda baholash tashkilotlar, markazlari, uyushmasi kabilar faoliyatini huquqiy tashkil etish va amalga oshirishga xizmat qiluvchi qonuniy-me'yoriy hujjatlar sifatida quyidagilarni alohida keltirib o'tish mumkin:

1. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni, 1999 yil 19 avgust.
2. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 8 maydagi

“Baholash faoliyatini litsenziyalash to’g’risida”gi 210-sonli Qarori.

3. O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2008 yil 28 iyuldagi “Baholash to’g’risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o’tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida”gi 161-sonli Qarori.

4. O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2009 yil 21 dekabrda “Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o’zgartirish va qo’shimchalar kiritish tartibi to’g’risidagi Nizomni tasdiqlash haqida”gi Qarori.

5. O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 8 maydagi 210-sonli Qarori bilan tasdiqlangan “Baholash faoliyatini litsenziyalash to’g’risidagi Nizom”.

6. O’zbekiston Respublikasining Vazirlar Mahkamasining 2008 yil 28 iyuldagi 161-sonli Qaroriga asosan “Baholash to’g’risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o’tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida” Nizom.

7. O’zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo’mitasining 2009 yil 26 avgustdagi Qarori “O’zbekiston respublikasida 2009-2015 yillar davrida baholash faoliyatini rivojlantirishning asosiy yo’nalishlari” 01/19-21-son.

8. O’zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo’mitasining 2006 yil 14 iyundagi “Baholashni umumiy tushuncha va printsiplari” Mulkni baholash milliy standarti (1-MBMS).

9. O’zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo’mitasining 2006 yil 14 iyundagi “Bozor qiymati baholash bazasi sifatida” Mulkni baholash milliy standarti (2-MBMS).

10. O’zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo’mitasining 2006 yil 14 iyundagi “Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi” Mulkni baholash milliy standarti (3-MBMS).

11. O’zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo’mitasining 2006 yil 14 iyundagi “Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta’minlash uchun baholash” Mulkni baholash milliy standarti (5-MBMS).

12. O’zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo’mitasining 2009 yil 12

oktyabrdagi “Ko’chmas mulk qiymatini baholash” Mulknı baholash milliy standartı (10-MBMS).

O’zbekiston Respublikası Prezidentining 2017 yil 18 apreldagi “O’zbekiston Respublikası Xususiylashtirilgan korxonalarğa ko’maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo’mitası faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to’g’risida”gi PQ-2897-sonli Qaroriga muvofiq bugungi kunda mamlakatimizda dastlabki yillarda Davlat mulk qo’mitası nomi bilan faoliyat yuritib, keyinchalik yana nomi o’zgartirilgan ushbu qo’mita bugungi kunda Xususiylashtirilgan korxonalarğa ko’maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo’mitası sifatida qayta tashkil etilib, o’z faoliyatini amalga oshirib kelmoqda va yuqorida qabul qilingan mulknı baholashning milliy standartlari o’z kuchi va maqomida qolib, ushbu qo’mita tomonidan qabul qilingan me’yoriy hujjat sifatida amal qilmoqda.

Yuqorida keltirilgan huquqiy-me’yoriy hujjatlar nomi, tarkibi va mazmunini o’rganar ekanmiz kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash faoliyatini olib borishda barcha huquqiy asoslar ta’minlanganligini va baholash tashkilotlari belgilangan tartib-qoidalarga muvofiq baholash faoliyatini olib borish mexanizmiga amal qilishini ko’rishimiz mumkin.

Xususan, O’zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyatı to’g’risida”gi Qonuniga muvofiq baholash faoliyatı litsenziya asosida amalga oshiriladi¹¹.

Ushbu qonunning 6-moddasiga ko’ra, Baholash maqsadlariga qarab baholash ob’ekti xususida bozor qiymati yoki bozornikidan farqlanuvchi qiymat qo’yiladi.

Baholash ob’ekti qiymati turlarining qo’llanish sohasi va ularning farqlanuvchi xususiyatlari baholash standartlari bilan belgilanadi.

Baholash ob’ektini baholash pul shaklida amalga oshiriladi.

Baholash standartlari o’zaro bog’liq norma va qoidalar majmuidan iborat bo’lib, ular quyidagilarnı belgilaydi:

- baholash tushunchalari va printsiplarini;
- baholash faoliyatida qo’llaniladigan atamalar va ta’riflarnı;

¹¹ O’zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyatı to’g’risida”gi Qonuni, 1999 yil 19 avgust, 4-modda.

- qiymat turlariga qo'yiladigan talablarni;
- boshlang'ich axborotga qo'yiladigan talablarni;
- baholash o'tkazish tartibini;
- baholash usullarini qo'llanish xususiyatlari;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo'yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini baholash O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonunining 7-moddasiga muvofiq amalga oshirilishi belgilab qo'yilgan. Shuningdek, mazkur qonunning 8-moddasiga ko'ra, mulk ob'ekti baholash ob'ektining bozornikidan farqlanuvchi qiymatda ham baholanishi mumkin va bunday qiymat ushbu qonunning 7-moddasida nazarda tutilganidan farqli shartlarida o'tkazilgan eng ehtimol tutilgan baho sifatida qaraladi.

Amaldagi 5-son "Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun baholash" va 10-son "Ko'chmas mulk qiymatini baholash"ni tasdiqlash haqida MBMS Standart talablari asosida kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash jarayonlari quyidagi bosqichlarda amalga oshiriladi:

- baholash haqidagi vazifani belgilash va baholash ob'ektini baholash to'g'risida shartnoma tuzish;
- axborot yig'ish va uni tahlil qilish;
- baholash yondashuvlari va usullarini tanlash, asoslash va qo'llash;
- baholash natijalarini, qo'llanilgan baholash yondashuvlarini muvofiqlashtirish va baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlash;
- baholash to'g'risidagi hisobotni tuzish.

Baholash haqida vazifani belgilash.

Baholash haqidagi vazifa buyurtmachi tomonidan baholovchi tashkilot bilan hamkorlikda tuziladi va baholash ob'ektini baholash to'g'risidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi. Baholash haqidagi vazifada quyidagilar ko'rsatilishi lozim:

- baholash ob'ektining nomi va tavsifi;

- baholash sanasi;
- baholash maqsadi (maqsadlari) va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- baholash maqsadiga muvofiq bo'lgan qiymat turi;
- farazlar va cheklovchi shartlar;
- buyurtmachi yoki o'zga vakolatli shaxs taqdim etishi lozim bo'lgan boshlang'ich axborot ro'yxati;
- baholash ishlarini bajarish muddatlari.

Baholash maqsadiga va baholash ob'ektining xususiyatlariga qarab baholash haqidagi vazifa qo'shimcha shartlarni o'z ichiga olishi mumkin.

Baholash ob'ektining tavsifi quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

- xususiy kapitali (mulk ulushi) baholanayotgan korxonaning nomi;
- baholanayotgan korxonaning ustav fondidagi mulk ulushining bu ulush nisbiy va mutlaq qiymatlari ko'rsatilgan hajmini, aksiyadorlik jamiyatlarini baholashda esa, bunga qo'shimcha ravishda baholanayotgan aksiyalar miqdori va turini;
- korxonaning joylashgan manzili, tashkiliy-huquqiy shakli va qaysi tarmoqqa mansubligi haqidagi ma'lumotlarni;
- korxonaning ustav fondining hajmi va tuzilishi haqidagi axborot, shu jumladan ustav fondidagi ulushlarning taqsimlanishi, chiqarilgan va e'lon qilingan oddiy va imtiyozli aksiyalar miqdori haqidagi qisqacha ma'lumotlarni;
- baholash ob'ektiga bo'lgan mulkiy huquqlar tavsifini va ko'rsatilgan huquqlarga doir cheklashlar va majburiyatlar haqidagi ma'lumotlarni.

Baholash maqsadi sifatida buyurtmachi baholash natijalaridan yoki baholash to'g'risidagi hisobotdan nima uchun foydalanishni mo'ljallayotgani ko'rsatiladi.

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashda, agar baholash ob'ektini baholash to'g'risidagi shartnomada yoki baholash ob'ektini baholash qaysi normativ hujjatga muvofiq amalga oshirilayotgan bo'lsa, shu normativ hujjatda o'zgacha tartib o'rnatilgan bo'lmasa, baholash ob'ektining bozor qiymati aniqlanishi lozim. Bozor qiymatidan boshqacha qiymat aniqlanishi lozim bo'lgan holatlarda qo'llanish sabablari hamda aniqlanayotgan qiymat va bozor

qiymati o'rtasidagi farqlar baholash to'g'risidagi hisobotda bayon etilishi va yoritib berilishi lozim.

Mamlakatimizda mulk qiymatini baholashda qo'llaniladigan O'zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standartlari bu sohada etarlicha tajriba to'plangan Baholashning xalqaro standartlari asosida ishlab chiqilgan. Baholashning xalqaro standartlari baholash standartlari bo'yicha xalqaro qo'mita (International Standards Committee – IVSC) tomonidan ishlab chiqiladi, bu xalqaro tashkilot jahonning 50 dan ortiq mamlakatning baholovchilar kasbiy tashkilotlarini birlashtiradi.

AQShda ham, Evropada ham “me'yorlar” yoki “andozalar”ga qonunlarning muttasil to'plami sifatida qaralmaydi. Shuning uchun IVSC a'zolari bo'lgan 50 ga yaqin davlatning umumiy fikrini ifodalaydi.

Baholashning xalqaro standartlari siyosiy qarashlarga bog'liq bo'lmagan iqtisodiy tamoyillarning yagonaligini aks ettiruvchi mustahkam asosga ega.

Baholovchi tashkilotlarning asosiy vazifalari quyidagilar hisoblanadi:

- baholash ob'ekti qiymatini qonun hujjatlariga muvofiq belgilash;
- baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ta'minlash;
- baholovchilar tomonidan baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlariga rioya etilishini nazorat qilish va ularning kasbiy saviyasini oshirish uchun zarur shart-sharoitlar yaratish.

Baholovchi tashkilotlar quyidagi huquqlarga ega:

- baholash metodlarini qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mustaqil qo'llash;
- ob'ektni baholashni amalga oshirishda buyurtmachidan hujjatlardan foydalanishning ta'minlanishini talab qilish, ushbu baholash uchun zarur bo'lgan tushuntirishlar va qo'shimcha ma'lumotlar olish;
- uchinchi shaxslardan ob'ektni baholash uchun zarur bo'lgan axborotni so'rab olish. Ko'rsatib o'tilgan axborotni berishning rad etilishi baholashning haqqoniyligiga jiddiy ta'sir qilgan taqdirda baholovchi buni baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatadi;

– baholashni amalga oshirishda qatnashish uchun baholovchilarni va boshqa mutaxassislarni belgilangan tartibda jalb etish;

– buyurtmachi tomonidan shartnoma shartlari buzilgan, baholash ob’ekti to’g’risidagi zarur axborotning taqdim etilishi yoxud shartnomaga muvofiq ish sharoitlari ta’minlanmagan hollarda baholashni amalga oshirishni rad etish;

– baholovchilarning professional birlashmalariga a’zo bo’lish;

– baholash faoliyati bilan bog’liq bo’lgan professional xizmatlarning quyidagi turlarini ko’rsatish:

– baholash to’g’risidagi hisobotning haqqoniyligini ekspertizadan o’tkazish;

– investitsiya loyihalarini ishlab chiqish va tahlil qilish, biznes-rejalar tuzish;

– baholash jarayonini avtomatlashtirish va axborot texnologiyalarini joriy etish;

– baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini amalga oshirish va ularning natijalarini ommalashtirish.

Baholovchi tashkilotlar tomonidan Nizomda nazarda tutilmagan xizmatlar ko’rsatilishiga yo’l qo’yilmaydi.

Baholovchi tashkilotlar qonun hujjatlariga va baholash bo’yicha xizmatlar ko’rsatish to’g’risidagi shartnomaga muvofiq boshqa huquqlarga ham ega bo’lishi mumkin.

Baholovchi tashkilotlar quyidagilarga majbur:

– baholash faoliyatini amalga oshirishda litsenziya talablariga va qonun hujjatlarida belgilangan shartlarga rioya qilish;

– baholash ishlarini amalga oshirish uchun shartnoma tuzishdan oldin buyurtmachi talabiga ko’ra baholash faoliyatini amalga oshirish huquqi uchun litsenziyani, baholovchi (baholovchilar)ning malaka sertifikatini ko’rsatish;

– baholash faoliyati to’g’risidagi qonun hujjatlarida belgilangan xolisona baholashga to’sqinlik qiladigan vaziyatlar vujudga kelganligi oqibatida o’zining baholashni amalga oshirishda qatnasha olmasligi to’g’risida buyurtmachiga xabar qilish;

- buyurtmachining so'roviga ko'ra baholash faoliyatini reglamentlovchi qonun hujjatlari talablari to'g'risidagi axborotni taqdim etish;
- baholash davomida olinadigan hujjatlarning saqlanishini ta'minlash;
- mol-mulkni baholash jarayonida aniqlangan uning mansabdor shaxslari va boshqa xodimlari tomonidan zarar etkazilishi, shuningdek qonunchilikning buzilishi holatlari to'g'risida mulkdorga va (yoki) buyurtmachiga xabar qilish;
- amalga oshirilgan baholash ishlarining natijalari bo'yicha baholash to'g'risidagi hisobotlar nusxalarining baholash tashkilotida uch yil mobaynida saqlanishini ta'minlash;
- baholash davomida buyurtmachidan olingan axborotning oshkor qilinmasligini ta'minlash;
- baholovchilarning har yili malaka oshirish kursidan o'tishini ta'minlash;
- baholovchilarning professional birlashmalari so'roviga ko'ra baholovchi tashkilotlar reytingini baholash uchun axborot taqdim etish.

Baholovchi tashkilotlar qonun hujjatlariga va baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatish to'g'risidagi shartnomaga muvofiq boshqa majburiyatlar ham olishi mumkin.

Baholovchining malaka sertifikatini jismoniy shaxsga, agar u baholovchi tashkilot shtatida tursa yoki agar baholovchi tashkilot tomonidan u bilan fuqarolik-huquqiy tuzilgan shartnoma tuzilgan bo'lsa, baholashni amalga oshirish huquqini beradi.

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash jarayonlari ancha murakkab bo'lib, bir necha iqtisodiy-matematik usullar, smetalar tuzish-hisoblash, bir qancha o'lchamlarni, ko'rsatkichlarni va nihoyat pul birligining oltita amali (funktsiyasi)ni hisoblash algoritmlarini va boshqa turli xil amallarni o'z ichiga oladi.

Quyidagi dasturda imorat va inshootning texnik holatini aniqlashga katta o'rin berilgan. O'rganilayotgan obektning foydalanish jarayonidagi elementlarining mustahkamligi, birligi, ustivorligi hamda imoratning zilzilabardoshligi o'rganiladi. Bu jarayon "KMB-USTASI" dasturining asosiy qismini tashkil etuvchi "KROUSS"

kompyuter dasturi yordamida bajariladi, shu bilan imoratni kuchlanganlik – deformatsiya holati va zilzilabardoshligi aniqlanadi.

Yuqorida ko'rganimizdek, ko'chmas mulkni iqtisodiy baholashda esa 3 va undan ko'p usullar qo'llanilib bir nechta variant baho ko'rsatkichi topiladi. Echim, ya'ni, yakuniy natijani topish uchun echim qabul qilish nazariyasidan foydalaniladi.

Yakuniy qiymat miqdori quyidagi formulalar bo'yicha aniqlanadi:

$$C = C_1, C_2, \dots, C_n, \quad C = \sum_{i=1}^n C_i \times k_i, \quad \sum_{i=1}^n k_i = 1, \quad (2.1)$$

bu erda: $i=1 \dots n$. n – foydalanilgan usullar soni, ya'ni qiymat ko'rinishlari soni; k_i – i -chi usulning nufuzli ulush koeffitsienti.

Bu bosqichda har bir mezon, baho qiymatiga ekspertlar tomonidan bir necha xil mezonlarning nufuzli ulush koeffitsienti – k_i beriladi va shu asosida qidirilayotgan mulkning yakuniy bahosi topiladi. Bu xisob ma'lum murakkabliklarga ega va bir necha marta qaytarilishi mumkin.

Undan tashqari, baholash jarayonida bir nechta o'zgarmas ko'rsatkichlar, koeffitsientlar (seysmik, zona va tumanlarga mos) qatnashadi. Yuqorida qayd qilingan murakkabliklar baholash jarayonini kompyuterda va avtomatlashtirilgan dasturlar asosida bajarishni taqozo etadi. Murakkab foizlarni hisoblashga doir oltita amali (funktsiya) asosida tashkil qilinadigan jadval va undan foydalanishni kompyutersiz bajarish murakkabdir va juda ko'p mehnat talab qiladi.

Qo'lingizdagi o'quv qo'llanmasi mualliflari 1996 yilda yaratilgan "KM Baholash-Ustasi" kompyuter texnologiyasi mualliflari dastur asosiga ko'chmas mulkni baholashga tegishli nazariya, amaliyot, respublika me'yoriy hujjatlari, qonun va huquqiy talablarni kritgan.

KMB-Ustasi dasturi baholash hisobotining hamma zarur qismini tashkil qiladi, ya'ni:

- titul varag'i;
- hisobot mundarijasi;
- kirish qismi;

- umumiy axborot bo'limi;
- baholanuvchi ob'ektning tahlili;
- mulkni nobozor usullari asosida baholash;
- mulkni daromad keltirish usullari asosida baholash;
- mulkni solishtirish – taqqoslash usullari asosida baholash;
- yakuniy bahosini aniqlash, muvofiqlashtirish, oxirgi echimni tanlash qismi;
- foydalanilgan me'yoriy hujjatlar, adabiyot va jadvallar, berilgan hujjatlar ro'yxati;
- ilova.

O'zbekiston Respublikasining ba'zi bir xususiyatlarini hisobga olgan “VAL MASTER” dasturi uchun kompyuter texnologiyasi MChJ “MULK-VANO” jamoasi tomonidan yaratildi va amaliyotda keng foydalanilmoqda. U amaliy dastur paketi sifatida yaratilib, integrallashtirilgan bir necha bo'g'indan iborat tizim ko'rinishiga ega. Uni alohida foydalanuvchi yoki axborotlarni almashtirishga doir tashkiliy jarayonda ham ishlatilishi ko'zda tutilgan. Bu dasturlar bahoalsh ishini sifatli, tez, samarali va ishonchli amalga oshirishda muhim ahamiyat kasb etadi.

2.2. Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashni amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashni amalga oshirishda axborotlar tizimini shakllantirish baholash ishini sifatli tashkil etish, samrali amalga oshirish, maqsadli bajarish va natijaviy yakunlashda eng asosiy omillardan biri hisoblanadi. Shu sababli ham baholash tashkilotlari mulk qiymatini baholashda axborotlar manbaiga juda katta ehtiyoj sezadilar. Bugungi kunda 21-asrni axborotlar asri deb nomlashi ham bejizga emasligiga bu kabi yana ko'plab misol va dalillarni keltirish mumkin.

Umuman olganda, bino-inshoot ko'chmas mulk ob'ektining asosiy turlari sifatida qiymati baholanishi o'ziga xos murakkablik va xususiyatga ega bo'lgan

mulklardan hisoblanadi. Ularning tijorat banklari tomonidan kreditlanishida, garov sifatida qabul qilinishida bozor qiymatini baholash va aniqlashda dastlab bajarilishi lozim bo'lgan eng muhim vazifa ob'ekt qiymatini baholashga xizmat qiluvchi barcha zaruriy va ishonchli axborotlarni topish, jamlash va umumlashtirish hisoblanadi.

Shu jihatdan, kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashni amalga oshirishda bajariladigan eng muhi ishlar axborotlarni to'plashdan boshlanishi bejizga emas.

Baholash tashkiloti kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholashni amalga oshirishda, eng avvalo, baholash ob'ektini baholash to'g'risidagi shartnomani rasmiylashtirar ekan, ushbu shartnomada zaruriy barcha jihatlar – tomonlarning manfaatlari, huquqilari, majburiyatlari va qonuniy asosga ega boshqa masalalar ham to'liq o'z aksini topgan bo'lishi lozim. Tomonlar o'rtasida rasmiylashtiriladigan shartnomada quyidagilar ko'rsatilishi kerak va ushbu ma'lumotlar baholovchi uchun baholash jarayonida qo'shimcha axborot manbayi bo'lib xizmat qiladi:

- baholash ob'ektining nomi;
- baholash ob'ektini baholashning maqsadi;
- baholash ob'ektining aniqlanadigan qiymati turi;
- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish muddati;
- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazgani uchun pul mukofoti miqdori.

10-sonli Mulkni baholash milliy standartida ko'chmas mulk qiymatini baholashda axborotlar manbayi sifatida quyidagilar belgilab qo'yilgan:

– buyurtmachi yoki o'zga vakolatli shaxs tomonidan taqdim etiladigan boshlang'ich axborot;

– baholovchi baholash ob'ektini ko'zdan kechirish jarayonida hamda baholash ob'ekti mulkdori va (yoki) undan foydalanuvchilar bilan suhbatlashish natijalariga ko'ra olgan axborot;

– uchinchi shaxslar va tashkilotlardan olingan, shuningdek, ommaviy axborot vositalari va Internet tarmog'ida e'lon qilingan axborot.

Boshlang'ich axborot quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

- ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va u bilan tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi guvohnomani;
- yer uchastkasidan foydalanish huquqini tasdiqlovchi hujjatni;
- hokimiyat organlarining yer uchastkasini berish (ajratish) to'g'risidagi qarorini;
- binolar va inshootlarga doir kadastr hujjatlarini;
- baholash ob'ektiga boshqa shaxslarning huquqlarini yuklashlar (baholash ob'ektiga bo'lgan huquqlarga nisbatan cheklashlar) mavjudligi haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olgan hujjatlarni;
- baholanayotgan yaxshilashlarning hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsiflariga doir axborotni o'z ichiga olgan hujjatlarni;
- baholash ob'ektidan mavjud foydalanishga doir axborotni;
- ko'chmas mulk ob'ektining kelib chiqishi va rivojlanish tarixi haqidagi ma'lumotlarni;
- baholash ob'ekti va uning qismlarining rivojlanish rejalari (yangi qurilish, rekonstruktsiya, ta'mirlash) haqidagi ma'lumotlarni;
- yuridik shaxslarga qarashli bo'lgan ob'ektlarga nisbatan baholash ob'ektining so'nggi hisobot sanasidagi balans (qoldiq va boshlang'ich) qiymati to'g'risidagi ma'lumotnomani;
- retrospektiv va prognoz moliyaviy axboroti, shu jumladan ob'ektdan tijorat maqsadida foydalanishning asosiy ko'rsatkichlari (xarajatlar moddalari bo'yicha yillik foydalanish xarajatlari, daromadlar manbalari bo'yicha ob'ektdan foydalanishdan olingan daromadlar)ni.

Taqdim etilayotgan boshlang'ich axborot baholash ob'ekti mulkdorining (agar baholash ob'ekti yuridik shaxsga qarashli bo'lsa) imzosi va muhri bilan tasdiqlangan holdagina haqiqiy hisoblanadi.

Baholash maqsadiga va baholash ob'ektining xususiyatlariga qarab, baholovchi boshlang'ich axborot ro'yxatini kengaytirishi yoki baholashni amalga oshirish jarayonida kerakli axborotni talab qilib olishi mumkin.

Baholash ob'ektini ko'zdan kechirish chog'ida baholovchi yaxshilashlarning tavsiflari va amaldagi holati haqida ma'lumotlar yig'ish maqsadida ob'ektni tekshirishni amalga oshiradi.

Baholovchi quyidagilarni tavsiflovchi bozorga oid axborotni qo'shimcha ravishda yig'ishi va tahlil qilishi lozim:

- baholash ob'ektining qiymatiga ta'sir etuvchi makroiqtisodiy (huquqiy, iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik va boshqa) omillarni aniqlash uchun baholash ob'ekti joylashgan mamlakat va mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni;

- baholash ob'ekti joylashgan mintaqadagi ko'chmas mulk bozorini va uning baholash ob'ekti mansub bo'lgan segmentini;

- baholash ob'ekti joylashgan erni (ob'ektning yaqin atrofidagi muhitning joriy tavsifi, ob'ekt atrofidagi hududni rivojlantirish rejalari).

Mulknı baholashda axborotlar va ularni yig'ish eng muhim masalalardan hisoblanadi. "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini aniqlashga xizmat qiluvchi axborotlar baholash ob'ekti bo'yicha ma'lumotlarni to'plash va ularni tahlil qilish bosqichida baholovchi mutaxassis tomonidan baholash ob'ektining huquqiy joylashuvini va baholashni olib borish imkoniyatlarini aniqlashga aloqador bo'lgan axborotlarni to'plash ishlarini amalga oshirilgan. O'z navbatida, to'plangan axborotlar asosida baholovchi mutaxassis ob'ektning boshqa sohalarda va yo'nalishlarda ham ishlatilib, maksimal foyda keltirishi mumkin bo'lgan variantlarini tahlil qilish ishlarini amalga oshirgan.

Shuningdek, baholash ob'ektini tahlil qilish uchun zarur bo'lgan texnik, iqtisodiy xarakterdagi ma'lumotlarni ham jamlab, ular asosida maqsadli baholash ishlari ham amalga oshirilgan. Ushbu jarayonda baholash ob'ekti bo'yicha ko'chmas mulkning №11-250/2007-sonli kadastr hujjati, ob'ektning buxgaletriya hisobi va hisobotiga oid hujjatlari, undan foydalanishning texnik va ekspluatatsion tavsifi, ob'ektga egalik qilish va undan foydalanishga oid qonuniy hujjatlar kabi ma'lumotlardan foydalanilgan.

Baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish natijalari baholash to'g'risidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi. Baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar

ko'rsatilgan bo'lishi kerak: baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana va uning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami; baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish uchun asos; baholash ob'ektini baholashning maqsadi; baholash ob'ektining aniklanadigan qiymati turi; baholovchi tashkilotning nomi, joylashgan eri (pochta manzili) va unga berilgan, baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya to'g'risidagi ma'lumotlar; baholash ob'ektini baholashdan o'tkazgan baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikati to'g'risidagi ma'lumotlar; baholash ob'ektining uning qiymatini aniklash sanasidagiga aynan identifikatsiya qilish imkonini beradigan tavsifi, shuningdek baholash ob'ekti mulkdorining rekvizitlari; baholash standartlari, ulardan foydalanish uchun asos, baholash ob'ektini baholashdan o'tkazishda foydalanilgan ma'lumotlarning mazkur ma'lumotlar olingan manbalar ko'rsatilgan holdagi ro'yxati; baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish izchilligi, shuningdek, olingan natijani ko'llanish chegaralari; baholash ob'ektining qiymati aniklangan sana; baholovchi tashkilot foydalanadigan hamda baholash ob'ektining miqdor va sifat xususiyatlarini belgilaydigan hujjatlar ro'yxati.

2.3. Kredit olish maqsadida “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosini baholash ob'ekti sifatida tahlili: hududiy joylashuv muhiti, tavsifi, ekspertizasi, bozori va boshqa ko'rsatkichlari

Kredit olish maqsadida ishlab chiqarish binosini baholash ob'ekti tijorat banklari tomonidan kreditlash jarayonida garov ob'ekti sifatida qabul qilinishida ushbu mulkning qiymati, likvidliligi o'rganib chiqiladi. Mol-mulkni garovga olishning mezonini uning *likvidligi* hisoblanadi. *Likvidlik* deganda garov predmetini sotish, moddiy boyliklarni qisqa muddat ichida real pul mablag'lariga aylantirish imkoniyati tushuniladi.

Tijorat banklari tomonidan bank mijozlariga kredit taqdim etilganida barcha mulklar ham garov sifatida qabul qilinavermaydi. Shunga ko'ra, quyidagilar

garovga olish uchun tavsiya etilmaydi: korxonada joylashgan va qurilishning bevosita qizil chizig'iga chiqish imkoni bo'lmagan bino va inshootlar; foydalanishga yaroqsiz bino va inshootlar, mustaqil baholovchi tashkilot tomonidan eskirish darajasi 60 foizdan ko'prog'ini tashkil etilganligi belgilangan omonat imoratlar va ob'ektlar; umumiy yer maydonida joylashgan va turli mulkdorlarga tegishli bo'lgan imoratlar; kadastr hujjatlar to'plami mavjud bo'lmaganida qurilishi tugatilmagan bino va inshootlar; mustaqil baholovchi tashkilot tomonidan eskirish darajasi 60 foizdan ko'prog'ini tashkil etilganligi belgilangan mashina va uskunalari; majmuaning umumiy texnologik zanjiridan mustaqil ravishda foydalanish imkoniyatiga ega bo'lmagan alohida uskuna; garovga kirmagan boshqa binolar bilan umumiy konstruksiyaviy unsurlarga ega inshootlar (masalan: asosiy bino bilan umumiy devorga ega imorat); o'zining tarixiy, madaniy yoki boshqa qiymati tufayli, yoxud boshqa sabablarga ko'ra garovga qo'yilishi, davlat tasarrufidan chiqarilishi, xususiylashtirilishi va qaytarib olinishi mumkin bo'lmagan mulk; qonunchilikka binoan undirilishi ta'qiqlangan fuqarolar mulkining alohida turi.

Mulk ob'ektlari o'zining joylashuviga, foydaliligiga, yoshiga, yaroqlilik darajasiga va boshqa omillarga ko'ra farqlansa ham, baholashning asosiy tamoyillari o'zgarmas bo'lib qoladi. Baholovchilar ob'ektiv, tushunarli va foydalanuvchilarning ehtiyojlariga javob beradigan baholashni amalga oshirib, MBMS №5 ning qo'llash sohasining doirasida baholashning tamoyillarini izchil qo'llashi muhim bo'ladi.

Odatda, 5-sonli MBMS baholovchilardan maslahatlarni berish yoki kredit muassasasiga yoki boshqa qarz kapitalining etkazib beruvchilarga hisobot taqdim etish talab etilgan, baholashning maqsadi ssuda, garov yoki qarz majburiyatlari bilan bog'liq bo'lgan barcha vaziyatlarda qo'llana oladi. 5-sonli MBMSni 2-sonli MBMSning kengaytirilishi sifatida ko'rib chiqish lozim.

Istalgan turdagi mulkni baholash asosida ushbu turdagi binodan o'z faoliyati bo'yicha imkon qadar samarali foydalanish mezonini yaratadi. Sotuvchi yoki xaridor bino eng sifatli materiallardan qurilgan, loyihasi so'nggi texnologik talablarga

javob beradigan, bundan tashqari, iste'mol talabiga qarab o'zgartirish mumkin bo'lishini hohlaydi. Asosiy e'tibor binoning undan foydalanish talablariga javob beradigan joyda bo'lishiga qaratiladi, jumladan, turar joy ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda shahar hududiy ko'rsatkichlari ta'siri o'rganib chiqiladi. Albatta, bu talablar juda yuqori bo'lganligi uchun unga aksariyat binolar javob bermaydi. Ushbu ideal variantdagi bino talablaridan har bitta cheklanish binoning iste'mol narxining pasayishiga olib keladi.

Baholovchi yakuniy bahoga ushbu omillar va ko'rsatkichlardan qaysi biri qay darajada ta'sir qilishini, umuman berilgan qiymatni tahlil qilishda o'zini bino egasi yoki foydalanuvchi o'rniga qo'yib ko'rib yakuniy xulosani tekshirib ko'rishi kerak. Ushbu ko'rsatkichlardan xar birining ta'sirini miqdoriy jihatdan baholagan bo'lishiga qaramay, baholovchi ularning barchasini birgalikdagi ta'sirini o'rganishi va keyin kerakli asoslarga ega bo'lgan tasdiqlar bilan umumiy xulosa qilishi kerak. Quyida baholash jarayoniga ta'sir qiluvchi asosiy omillar keltirilgan.

Joylashgan o'rni. Bino qiymatiga ko'proq ta'sir qiladigan, muhim bo'lgan omil - "Shams" MChJning joylashgan o'rnidir. "Shams" MChJ Toshkent shahar, Olmazor tumani, "Chuqursoy" ko'chasi, 11-uyda joylashgan.

Baholovchidan talab qilinadigan natijalardan biri ham, aynan, ushbu binoning shu yer maydoniga qanchalik mos ekanligi masalasidir. Baholovchi bino o'lchamlarini yer maydoni o'lchamiga taqqoslab, yer maydonining unga qo'yilgan talablarga javob berishini aniqladi. Bunga quyida asosiy tavsiyalar keltirilgan.

Shaharning markaziy qismlari hududi nisbatan kichikligi sababli bu joylarda yuqori saviyadagi do'konlar joylashishi cheklangan va joylashgan o'rnining atigi bir necha metr chekkaroqda bo'lishi ham bahoning sezilarli farqiga olib kelishi mumkin.

A'lo darajadagi ofis binolari ham huddi shunday klaster shaklida joylashadi, ya'ni shaharning qaysidir bir qismi yoki bitta ko'chasi, faoliyatning biror turini jalb qilgan holda, jozibadorligi bilan e'tiborni tortib turadi. Ko'pchilik hollarda jamoat transportining mavjudligi, avtomobillar to'xtash joyining borligi, bir vaqtning o'zida ko'pchilik aholining yig'ilishi boshqa binolarning ham yaqin

joylashishi imkonini beradi.

2.1-jadval

“Shams” MChJning joylashuv joyi ta’rifi¹²

Joylashgan o’rni	Toshkent shahar, Olmazor tumani, “Chuqursoy” ko’chasi, 11-uy
Shaharsozlik zonasi va zonalashtirishga muvofiqligi	Ishlab chiqarish binosi
Korxonaning umumiy maydoni	24 sotix
Umumiy ishlab chiqarish binosi maydoni	1440 kv.m.
Uchastka reliefi	Tekis
Uchastka chegaralari	Uchastka ikkilamchi avtomobil yo’li bilan chegaralangan
Kommunal xizmatlarning mavjudligi	Elektr, gaz, suv ta’minoti, isitish tizimi, ventilyatsiya
Ma’lumotlar manbaasi	Kadastr hujjatlari va vizual ko’rik

Yirik korxonalar (zavod va fabrikalar)ning joylashish o’rniga, birinchi navbatda, unga boruvchi avtomobil yo’llari, temir yo’l yoki mahsulotni olib ketish va xom ashyo tushirish portlari, bundan tashqari, ishchi kuchining bir joyga yig’ilganligi zarurdir.

Konstruktiv (me’moriy) loyiha. Bino konstruktsiyasi ham baholashda muhim o’rin tutadi, ko’chmas mulk nafaqat iqlim sharoitlariga mos bo’lishi, ko’pchilik hollarda bino bahosiga ta’sir qiluvchi loyihasining yaxshi bajarilganligi, tabiiy yoritilganlik darajasi, kishi e’tiborini jalb qiluvchi tashqi ko’rinishi va albatta mos ravishdagi texnik talablarga javob berishi kerak. Binoning umumiy holati asosiy yuk ko’taruvchi konstruktsiyalari va uning iqtisodiy ko’rsatkichlariga to’g’ridan-to’g’ri ta’sir qiladi. Shuning uchun uning konstruktiv elementlari tavsifi o’rganiladi (2.2-jadval). Bu holat, ayniqsa, alohida o’rin tutuvchi, takrorlanmaydigan binolar uchun, bundan tashqari, firmalar uchun shtab-kvartira joylashtirish uchun binolar tanlashda muhimdir.

Kommunal xizmat. Tabiiy gaz, issiq va sovuq suv, elektr va boshqa xil muxandislik kommunikatsiyalarining mavjudligi, bundan tashqari, barcha ta’minotning sifati va ishonchliligi baholash jarayonida tekshirilishi kerak. Agarda tarmoqlar ulanmagan holatda bo’lsa, ishga tushirish uchun ketadigan xarajatlar

¹² “MASTER ESTIMATION” MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma’lumotlari.

inobatga olinishi kerak.

2.2-jadval.

Baholanayotgan ob'ekt konstruktiv elementlari tavsifi¹³

Bino nomi	“Shams” MChJning ishlab chiqarish binosi
Balandligi, m	6
Maydoni m²	1440,0
Poydevorlar	Beton
Devorlar	Panel
Ora yopma	Temirbeton
Tom	Yumshoq qoplama
Pol	Beton, kafel
Eshik va deraza	Alyumin profil

Bino bilan birgalikda baholash jarayonida ko'chmas mulk ob'ektida mavjud mashina va uskunalar. Odatda, bino va yer maydonini baholashda ushbu bino va yer maydonidan ko'prok daromad olish maqsadida mulk egasi tomonidan o'rnatilgan qo'shimcha uskunalar ham baholash qiymatiga kirib ketadi.

Binoning holati. Binoning hozirgi texnik va me'moriy holati muhim omil bo'lib xizmat qiladi. Shuning uchun ko'chmas mulk bozorida sotilayotgan ob'ekt tafsilotlariga uning holati ham qo'shib aytiladi. Agar binoni ta'mirlash uchun mablag' sarflanadigan bo'lsa, ayonki xaridor o'rnatilgan qiymatdan ushbu xarajat miqdorini chegirib tashlaydi. Biroq, faqatgina engil ta'mir talab qilinadigan bo'lsa, masalan, devorlarni bo'yash-ushbu holat baholashda e'tiborga olinadi, lekin uning bino bahosiga sezilarli ta'siri bo'lmasligi mumkin.

Seysmik omillar. Bu omil ko'proq qurilish ob'ektlariga taalluqli bo'lib, baholovchining konstruktsiya zilzilaga etarlicha chidamliligi yoki zilzilabardoshlikni oshirish uchun sarflanishi kerak bo'lgan mablag'ning unchalik katta emasligiga yoki kattaligi sezilarli darajada ekanligiga ishonch hosil bo'lishi kerak.

Bu soha alohida mutaxassislarni talab etib, baholovchi baholash haqidagi sertifikatda ushbu tadqiqotning o'tkazilganligi to'g'risida, agar o'tkazilgan bo'lsa, kim tomonidan o'tkazilganligini ko'rsatishi kerak.

Baholanayotgan ob'ekt zilzilabardoshlik talablarini qondirmasa, shu

¹³ “MASTER ESTIMATION” MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari.

ob'ektning zilzilabardoshligini oshirish uchun ketishi mumkin bo'lgan sarf – harajat ob'ekt qiymatini aniqlashda inobatga olinadi. Tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, zilzilabardoshlikni ta'minlash uchun ketgan sarf – xarajat ob'ekt qiymatining 40% igacha bo'lishi mumkin.

Yollanuvchi (ijarachi). Ob'ektning imkoniyatlari va ko'rsatkichlarini o'rganish bosqichida quyidagi ikkita holatni ta'kidlash lozim:

1. Agar oldi-sotdi jarayonida xaridor baholanayotgan ob'ektni o'zining kompaniyasi tijorat mulki uchun va shu bilan biznes faoliyatni nazorat qilish uchun olayotgan bo'lsa, bu holda u ob'ektning daromadli yoki daromadsiz ekanligini, uning boshqa ijobiy va salbiy tomonlariga qiziqishi tabiiy. Bu holda baholovchi savdo faoliyati natijalarini va kompaniya akivlarining holati bo'yicha alohida tekshirish o'tkazishi lozim.

2. Agar xaridor asosiy fondni biznes faoliyatni nazorat qilish uchun emas, balki ko'chmas mulkka egalik qilish uchun, mos ravishda, daromad olish huquqiga ega bo'lish uchun sotib olayotgan bo'lsa, bu holda u alohida bino egallagan kompaniyaning moliyaviy holatining ishonchliligi haqida bilishni hohlaydi va kompaniyaning ijara to'lovini to'lash imkoniyati haqida tasavvurga ega bo'ladi. Agar ijarachi yirik kompaniya bo'lsa, ijara to'lovlari yangidan tashkil qilingan, chekli mablag'larga ega kompaniyaga ishonchliroq hisoblanadi. O'z – o'zidan ayonki, ijarachining moliyaviy imkoniyati juda ehtiyotkorlik bilan tekshirilishi lozim.

Egalik (sotish). Asosiy fond bo'lmish bino yoki inshootlarni, huddi shunday boshqa xil aktiv turlari kabi aktivni o'zlashtirayotganda, uni qancha vaqtga olinayotganligi va ijara kelishuvi bilan mos ravishda qanday majburiyatlar va qulay jihatlari haqidagi ma'lumotlarni bilish, mulkiy huquqni o'zlashtirish shartlarini hisobga olish zarurdir. Ya'ni, asosiy fond to'liq huquqiy jihatlari bilan yoki faqatgina ijara huquqini beruvchi bir necha yilga o'zlashtirilyaptimi, shuni inobatga olish zarurdir. O'zlashtirilayotgan huquq va qiziqishlar imkoniyatini aniqlash juda muhimdir, chunki ular qiymatlari bilan sezilarli farq qilishi mumkin.

Ob'ektning oldingi egasi bilan xar qanday ijara shartnomasi va kelishuvlar

kurib chiqilishi va ularning talqini ikki xil tushunchani keltirib chiqarmaslik uchun aniq yuridik holda bo'lishi kerak. Bunday holatni o'rnatish uchun yuristning yordami kerak bo'ladi.

Hududning (atrof-muhitning) ifloslanganligi. Ob'ekning joylashishi atrof-muhitning muxofazasi nuqtai-nazariga ko'ra chegaralanishi mumkin.

Atrof-muhitning ko'pgina omillari aktivlarni baholashga tayyorgarlik jarayonida inobatga olinadi. Shuni qayd qilib o'tish kerakki, baholanayotgan ob'ekt ifloslangan hududda yoki ob'ektning o'zi atrof-muhitni ifloslantirsa, uning qiymati salbiy tomonga o'zgaradi.

Ko'pgina hollarda baholovchi vazifasiga ifloslanishni bartaraf etishga ketgan xarajatlarni aniqlash kirmaydi. Atrof-muhitni ifloslanishi qayd etilsa yoki shunday muammo borligi gumon qilinayotgan bo'lsa, Baholovchi baholash jarayoni boshida ekologik ekspertiza o'tkazish tavsiyasi bilan chiqishi lozim.

Tabiiy muhit omili. Bino yoki inshootdan foydalanish jarayonida ma'lum bir ishlab chiqarish turi uchun joyning yoki yon-atrof xususiyatlarining o'zgarishi, binoning foydali xizmat davrini (umrini) o'zgartirishga olib kelishi mumkin. Ushbu o'zgarishlar hududiy yoki ilmiy darajadagi zonalashtirishning o'zgarishidan, kommunal tizimidagi o'zgarishlardan, demografik va iqtisodiy omillardan kelib chiqishi mumkin.

Bozor raqobatbardoshligi. Bozor qiymatga qaratilgan baholashni o'tkazishda ma'lum bir turdagi mulkka bo'ladigan talab va takliflar tahlili ko'rib chiqiladi. Talabning taklifdan oshib ketishi bino qiymatining oshishiga va hisobot yakunining xaqiqatga mos kelmasligiga olib keladi, vaholanki, baholash jarayonida sanab o'tilgan omillar hisobga olingan bo'lsa ham.

Baholanuvchi ob'ekt texnologik, daromad keltiruvchi mulk bo'lsa, u holda uning bozordagi raqobatbardoshligi yuqori bo'ladi va uning qiymatiga ijobiy ta'sir etadi.

Ob'ekt qiymatiga ta'sir qiluvchi omillarning xususiy holi sifatida respublikamizda ijtimoiy sohada foydalaniladigan ko'chmas mulkni baholashga ta'sir qiluvchi omillarni keltirib o'tish mumkin.

Analog ob'ektlar topishning qiyinligi. Hozirgi kunda ko'chmas mulk bozorida, aynan, ijtimoiy soha ob'ektlari sektorining mukammal darajada rivojlanmaganligi baholash jarayonida birmuncha qiyinchiliklar keltirib chiqaradi. Amalda ko'chmas mulkni baholash jarayoni, ushbu mulkning juda ko'p individual xususiyatlarini hisobga oluvchi murakkab ish bo'lganligi sababli, baholash jarayonida juda aniq va yaqqol ko'rsatkichlar muhim ahamiyat kasb etadi. Bunday aniq ma'lumotlar esa bozor sektorlarida mavjud analoglar orqali olinadi. O'z-o'zidan ko'rinib turibdiki, hozirgi kunda aynan ijtimoiy sohada analog ob'ektlar masalasi Baholovchilar uchun muammoli vaziyatlar tug'dirmoqda.

Ko'chmas mulkni baholashga ta'sir qiluvchi omillardan yana biri, bu shu turdagi ko'chmas mulkning notijorat maqsadlarda foydalanilishidir. Ma'lumki, ko'chmas mulkni baholashda daromad va xarajat, hamda qiyosiy usullardan foydalaniladi. Ijtimoiy soha ob'ektlarini baholashda esa bu uchchala usulni qo'llab, eng qulayini tanlash imkoniyati bir muncha cheklangan bo'ladi. Baholashning daromad usuli ko'prok daromadi barqaror bo'lgan ob'ektlarga nisbatan qo'llansa, qiyosiy usulda aniq analoglar talab qilinadi. Demakki, ijtimoiy sohada qo'llaniladigan ko'chmas mulkni baholashda hozirgi kunda ma'lum cheklanishlar mavjud.

Ko'chmas mulkni baholashda demografik holatning ham ahamiyati katta. Ko'chmas mulk ob'ektlarni shunday joylashtirish kerakki, aholiga kerakli, foydali va har tomonlama qulay bo'lishi lozim. Masalan, aholi zich joylashgan, transportda borib-kelish qulay joylarga bino-inshootlar, turar joylarning qurilishi maqsadga muvofiq bo'ladi.

Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholayotganda u joylashgan joy infrastrukturasi ham ahamiyatga molik omil sifatida maydonga chiqadi. Ko'chmas mulk ob'ektlari qanchalik aholi zich joylashgan hududda bo'lsa, muassasa joylashgan hududda dorixonalar va boshqa tibbiy xizmatlar ko'rsatish infratizimiga tegishli sub'ektlar mavjud bo'lsa, o'rganilayotgan ob'ekt faoliyatini sifatli tashkil etishga ijobiy ta'sir ko'rsatadi va bunday ob'ektlarning bahosi ham shunchalik yuqori bo'lishi mumkin.

Tadqiqot ob'ekti sifatida tahlil etilgan "Shams" MChJ korxonasi ishlab chiqarish korxonasi hisoblanadi. "Shams" MChJ Toshkent shahar, Olmazor tumani, "Chuqursoy" ko'chasi, 11-uyda joylashgan. "Shams" MChJ korxonasining asosiy ish faoliyati aholi, yuridik va jismoniy shaxslar hamda fermerlar uchun zarur bo'lgan mebel jihozlarini ishlab chiqarishdan iborat. Korxonada ushbu mahsulotlarni sotishdan kelib tushadigan pul mablag'lari evaziga faoliyat yuritadi. "Shams" MChJ korxonasi o'z faoliyatini kengaytirish va mahsulot ishlab chiqarish hajmini oshirish maqsadida ATB "Sanoatqurilishbank" Olmazor tumani filialidan kredit olish uchun o'z ishlab chiqarish binosini garov uchun taqdim etgan.

Ushbu jarayonda "Shams" MChJning asosiy faoliyat ko'rsatkichlari tahlil etilganida, asosan, baholash ob'ektining buxgalteriyasi 1-2-shakllari tahlil qilindi.

Korxonada moliyaviy holatining tahlili buxgalteriya balansi, moliyaviy natijalar to'g'risidagi hisobot va tekshiruv davrida baholanayotgan korxonada to'g'risida qo'shimcha ma'lumotlar hamda uning faoliyati yo'nalishi maqsadidagi asosiy moliyaviy koeffitsientlar va ko'rsatkichlar hisob-kitoblarni o'z ichiga oladi. Tahlil o'tkazishdan maqsad o'tmishda kompaniya rivojining yo'nalishlari, bugungi holatini baholash, kelgusida rivojlanishini asoslash, uning ishga aloqador va moliyaviy xavf-xatarlari darajasini aniqlashdan iborat. Bunda "Shams" MChJ korxonasini baholashda 3 xil yondashuvdan foydalanildi va ular natijasi keyingi bobda keltirilgan.

II bob bo'yicha xulosa

1. Banklar tomonidan kreditlashda kredit uchun garov ob'ekti sifatida, birinchi navbatda, ishonchli mulk ob'ekti bo'lib binolar qabul qilinadi. Binolar ishlab chiqarish, xizmat ko'rsatish va moddiy boyliklarni saqlash uchun mo'ljallangan qurilish-arxitektura ob'ektlari hisoblanadi va ularning asosiy konstruktiv qismlari, devorlari va tomlari mavjud bo'ladi.

2. Mulkiy ob'ektining bozor qiymatini baholashda amaliyotda uch xil

yondashuv: daromadli, xarajatli va qiyosiy yondashuvlar asosida baholash ishlari amalga oshirilishi va ularning har biri bir-biridan farq qilgan holda yakunida mulkning yakuniy bozor qiymatini aniqlashda ham ahamiyatga ega ekanligi aniqlandi.

3. Ushbu baholash jarayonida mulk qiymatiga ta'sir etuvchi omillar ham aniqlanishi zarurligi hamda baholash jarayonlari o'ziga xos bosqichlarda va tamoyillar asosida amalga oshirilishi zarurligi aniqlandi.

3-BOB. KREDIT GAROVI MAQSADIDA “SHAMS” MCHJ ISHLAB CHIQRISH BINOSINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH

3.1. Kredit olish maqsadida “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini daromadli yondashuv asosida baholash

Toshkent shahar, Shayxontohur tumani, “Uyg’ur” ko’chasi, tupik Qovunchi, 5-uy yuridik manzilida joylashgan, direktori G.X.Ashirova bo’lgan “MASTYER ESTIMATION” MChJ mustaqil baholash kompaniyasi tomonidan o’rganishlar va olib borilgan baholash ishlari natijasida tayyorlangan hisobotga ko’ra kredit olish maqsadidagi Shams” MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymati daromadli yondashuv orqali baholanish asosida aniqlandi.

Kredit olish maqsadidagi Shams” MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymati daromadli yondashuv orqali baholanishda “MASTYER ESTIMATION” MChJ baholovchisi baholash ishini olib borish uchun zarur bo’lgan barcha ma’lumotlardan foydalanishga harakat qilgan holda ishlab chiqarish binosining haqiqiy bozor qiymatini aniqlashga harakat qilgan.

Ishlab chiqarish ob’ektining qiymatini baholashda qo’llanilgan ob’ekti qiymatini baholashning daromad yondashuvi usulida quyidagi usullardan biri qo’llaniladi:

- to’g’ridan-to’g’ri kapitallashtirish usuli;
- pul oqimlarini diskontlash usuli.

To’g’ridan-to’g’ri kapitallashtirish usuli joriy foydalanish ko’rsatkichi eng samarali foydalanish ko’rsatkichiga muvofiq bo’lgan amaldagi ko’chmas mulk ob’ektini baholash uchun qo’llaniladi. Baholash maqsadi va baholanayotgan ko’chmas mulkdan eng maqbul va eng samarali foydalanish turi joriy foydalanish ekanligidan kelib chiqib ushbu baholash ob’ektida to’g’ridan-to’g’ri kapitallashtirish usulidan foydalanildi.

To’g’ridan-to’g’ri kapitallashtirish usulini qo’llaganda quyidagi

bosqichlar amalga oshiriladi:

- baholash ob'ektidan kutilayotgan daromadni hisoblaydi;
- maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlar qiymatini aniqlaydi.

- operatsion xarajatlar qiymatini aniqlaydi;
- kapitallashtirish stavkasi yoki renta multiplikatorini hisoblaydi;

baholash ob'ekti qiymatini daromadni kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yoki yalpi yoki sof renta multiplikatoriga ko'paytirish yo'li bilan aniqlaydi.

3.1-jadval.

Baholash ob'ektidan kutilayotgan daromadni aniqlash¹⁴

№	Joylashgan joyi	Ob'ekt tavsifi	Joy maydoni, sotix	Joyning umumiy maydoni, kv.m	Taklif qilingan narx, kv.m ga ming. so'm	Manba
1.	Toshkent sh. 5-zona	Ishlab chiqarishga oid bino joyi bilan birga	28	2200	90 909	www.List.uz
2.	Toshkent sh. 4-zona	Ishlab chiqarishga oid bino joyi bilan birga	25	2500	90 000	www.List.uz
3.	Toshkent sh. 3-zona	Ishlab chiqarishga oid bino joyi bilan birga	32	1800	103 889	www.List.uz

Ushbu jadvaldan ko'rinib turibdiki, 1 sotix maydonga hisoblaganda taklif etilayotgan narx eng yuqori bo'lgan hudud Toshkent shahridagi 4-zona hisoblanadi, 1 sotixga 3 va 5-zonada bir xil summani tashkil etadi.

Quyidagi jadvalda baholanayotgan ko'chmas mulkning qiymati aniqlandi:

¹⁴ "MASTER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari.

3.2-jadval.

Baholash ob'ektini daromad yondashuvi bo'yicha qiymati¹⁵

№	Ob'ektning bozor narxini daromad usuli bilan hisoblash ko'rsatkichlari	O'l. birligi	Miqdori
1.	Ijaraga berilayotgan joyni maydoni	m ²	1 440,0
2.	Tiklanish narxi	ming. so'm	744 075,8
3.	1m ² uchun yiliga ijara xaki	ming. so'm	138 938 909
4.	Yalpi daromad imkoniyati	ming. so'm	200 072 029,1
5.	Yuklanish koeffitsienti		1,0
6.	Xaqiqatda mavjud yalpi daromad	ming. so'm	200 072 029,1
7.	Soliqlarni, kommunal va Eksploatatsion xarajatlarni, sug'urta to'lovlarini va hozirgi ta'mirlash ishlarini ijaraga oluvchi o'z zimmasiga oladi	ming. so'm	40 014 405,8
8.	To'liq ta'mirlashni narxi tiklanish narxini 15 % ni tashkil qiladi.	ming. so'm	111 611,4
9.	Foiz stavkasi	o'l. bir.	0,12
10.	Yillar miqdori		15,0
11.	1 yilga o'tqazmalar miqdori	razov/v god	4,0
12.	Jamg'armani to'lash omili	o'lchov bir.	0,00509
13.	To'liq remont uchun xar davr oralig'ida ajratilgan ajratmalar	ming. so'm	568,1
14.	Yillik o'lchamdagi ajratmalar	ming. so'm	2 272,4
15.	Toza operatsion daromad	ming. so'm	160 055 350,9
16.	Kapitalieatsiya stavkasi	%	16,2%
17.	Ob'ektning bozor narxi	ming. so'm	986 108 809,6

Shunday qilib, baholash ob'ektining daromad yondashuvi usulida aniqlangan kredit olish maqsadidagi "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymati **986 108 809** so'mni tashkil qildi.

¹⁵ "MASTER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari.

3.2. Kredit olish maqsadida “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini xarajatli yondashuv asosida baholash

Korxonani baholashga nisbatan xarajatli yondashuv korxonani qiymatini sarflangan xarajatlarni nuqtai nazaridan ko'rib chiqadi. Korxonani aktivlari va majburiyatlarining balans qiymati inflatsiya, bozor konyukturasi, foydalaniladigan hisobga olish usullarining o'zgarishi oqibatida, odatda, bozor qiymatiga mos kelmaydi. “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosini xarajat yondashuvida baholashda, jamiyat tomonidan taqdim etilgan balans va undagi uzoq muddatli aktivlar tahlil qilindi. Tahlil natijalar ko'ra baholash jarayonida xarajat yondashuvining sof aktivlar usulida baholash tanlandi.

Korxonani xarajat usulida baholashda asosiy e'tibor korxonani tashkil etishga sarflangan xarajatlarga qaratiladi. Xarajat usulining asosiy formulasi quyidagicha:

$$\mathbf{Xususiy\ kapital = Aktivlar - Majburiyatlar}^{16}, \quad \mathbf{(3.1.)}$$

Asosiy vositalarning tiklanish qiymati asosiy vositalarning balans qoldiq qiymatiga ko'ra, bugungi kundagi ichki va tashqi bozorlarni o'rganish natijasida olingan ma'lumotlarga asosan aniqlandi. Tiklanish qiymatlarini aniqlashda “Internet” tarmog'i orqali olingan va O'zbekiston xududida faoliyat ko'rsatayotgan dillerlarning prays varag'larida keltirilgan ma'lumotlarni to'g'riligiga ishonch xosil qilingandan so'ng foydalanildi.

Bino va inshootlarni tiklanish qiymati «Noturar bino va inshootlarni tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami»ga asosan aniqlandi. Bunda, quyidagi formuladan foydalanildi:

$$\mathbf{Sv.s. = S * Ss.e.* K1 * K2 * K3 * ... Ky * I1 * I2 * I3 * ... Iu}^{17}, \quad \mathbf{(3.2.)}$$

bu erda: Sv.s. – ko'chmas mulk ob'ektining tiklanish qiymati; S – ko'chmas mulk ob'ektining o'lchov birligi (hajm, yuza, pogon metri va h.k.);

¹⁶ O'zbekiston Respublikasi Mulki baholash milliy standartlarda keltirilgan ma'lumotlar asosida tayyorlandi.

¹⁷ O'zbekiston Respublikasi Mulki baholash Milliy standartlarda keltirilgan uslubiyotlardan olingan.

Ss.e. – tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi; K1, K2, K3, ... Ku – tuzatish koeffitsientlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshligi, hududiy koeffitsient va h.k.); I1, I2, I3, ... Iu – qurilish materiallari narxlari qimmatlashishining tegishli indeksleri.

Bino va inshootlarning tiklanish qiymatlarini aniqlash uchun "Noturar bino va inshootlarni tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami"ga asosan ularni konstruktiv ko'rsatkichlariga asosan olindi va ularni xajmlaridan foydalanilgan holda ularni 1991 yil uchun tiklanish qiymatlari aniqlandi¹⁸.

Tadbirkor daromadi qiymatini analoglar usuli bilan hisoblash analoglarning bozor qiymatidan yaxshilashlarni yaratish xarajatlari va yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini ekspertiza so'rovi usuli bilan hisoblash baholash ob'ektiga investitsiyalash tavakkalchiliklari xususida investorlar o'rtasida so'rov o'tkazish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini kiritilgan xarajatlar usuli bilan hisoblash baholash ob'ektiga investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan kiritilgan xarajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan xarajatlar deganda shartli ravishda hisoblanadigan xarajatlar (masalan, mazkur pul summasiga, agar u baholash ob'ektiga investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo'lgan foizlar) tushuniladi.

Umuman olganda, tadbirkorlar daromadlarini hisoblash investorlar foyda me'yori sifatida, ular tomjnidan kapital qurish uchun ajratilgan qo'yilmalari hisoblanadi.

Tadbirkorlar daromadlarini hisblash quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

¹⁸ X.M.Ubaydullaev, M.M.Inog'omova. Turar-joy va jamoat binolarini loyihalashning tipologik asoslari. – T.: Voris-nashriyot, 2009. – B. 78.

$$P_{pr} = 0,5 n U_a [1 + n U_a / 3 + S_0 (1 + 2n^2 U_a^2/3) 100\%]^{19}, \quad (3.3.)$$

bu erda: P_{pr} – tadbirkor daromadi, %; S_0 – bo'nak to'lovning to'lovlar umumiy summasidagi ulushi, %; n – qurilish davri yillari; U_a – kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik me'yori.

Avans to'lov ulushi (S_0) – qurilish uchun boshlang'ich xarajatlar, shu jumladan, yer maydoniga egalik qilish yoki uni ijaraga olish, loyixa va bitmlar uchun to'lovlar, ta'minotchilarga avans to'lovlari va boshqalarni o'z ichiga oladi. Baholanayotgan ob'ektga, ko'chmas mulk ob'etlari qurilishiga oid iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni o'zida aks ettiruvchi ma'lumotlarga ko'ra umumiy to'lovlr summasidan avans to'lov ulushi qurilishning umumiy bahosining 25,0%-30% va undan ko'prog'ini tashkil etadi. Kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik me'yori sifatida kapitallashtirish stavkasi, ya'ni 16,2% qabul kilindi, kurilish davri 1,4 yil.

Kapitallashtirish stavkasi “Bozorni yakuniy xulosalari” orqali aniqlandi. Chilonzor tumanidagi sotilayotgan ob'ektlarning o'rtacha 1 kv m uchun sotilish narxi 526,4 ming so'm ekanligi aniqlandi. Shuningdek, 1 kv.m uchun o'rtacha yillik ijara narxi 94 933 so'm. Bundan kelib chiqqan holda, o'rtacha ijara narxini 85 440 so'm (operatsion xarajatlarni (10%) chiqarib tashlangan holda) deb qabul qilindi. Kapitalizatsiya stavkasi 16,2% ga teng $(85440/526,4*100)$ ekanligi aniqlandi.

Bino va inshootlarning aniqlangan tiklanish qiymatidan aniqlangan eskirish qiymati ayirilib, baholanayotgan bino va inshootlarning xarajatlar yondoshuvida baholash qiymatlari aniqlaniladi (3.3-jadval).

Olib borilgan xisob-kitob natijalarga ko'ra bino-inshootlarni xarajat yondashuvida baholangan qiymat **744 075 755** so'mni tashkil etadi. Foydalanish imkoniyatlari bo'yicha tuzatishlar kiritilishida ruxsat etilgan foydalanish imkoniyatlari taklif narxining muhim qismi hisoblanadi.

¹⁹ Milliy standartlarda keltirilgan uslubiyotlardan olingan.

Xarajat yondashuvi orqali binoni to'liq narxini aniqlash²⁰

Binoning nomlanishlari		Ishlab chiqarish binosi	
Binoning to'liq narxini hisoblash jadvali			
№	O'rinlari	O'lchov birliklari	Ahamiyati
1	Qurilgan yili	yil	2002
2	Binoning qavati	qavat	1
3	Mukamallik guruhi		1
4	Binoning uzunligi	m	60
5	Binoning kengligi	m	24
6	Balandlik	m	6
7	Binoning uzunligi	m ²	1440
8	Binoning umumiy hajmi	m ³	8 640,00
9	Zilzila jihatidanxavflilik koeffitsienti		1,1
10	Hududiylik koeffitsienti		1
11	Mukamallik guruhi koeffitsienti		1
12	Foydali balandlikdan rad etilish koeffitsienti		0,9
13	Binoning o'xshash hajmidan rad etilish koeffitsienti		1
14	Tadbirkor daromadi		1,157
15	1991 y. narxlari bo'yicha 1m³ ni tuzatish kiritish ahamiyatida tiklanish narxlari		32,472
16	1991 y. narxlari bo'yicha binoning narxi		324 605,70
	Qimmatlashish hisob ko'rsatkichlari		
18	1991 y. asos narxlariga SMRni qimmatlashish ko'rsatkichlari		405,8
19	O'zbekiston Respublikasining 01.04.2014 y. bo'yicha sanoat tarmoqlarini mahsulotlarini qimmatlashish ko'rsatkichlari		7,413
20	Binoning to'liq narxi	so'm	976 477 369,22
№	O'rinlari	O'lchov birliklari	Ahamiyati
1	Binoning to'liq narxi	so'm	976 477 369,22
2	Binoning jismoniy eskirishi	%	23,8
3	Binoning tashqi eskirishi	%	0
4	Binoning vazifaviy eskirishi	%	0
5	Jamg'ariladigan eskirish	%	23,8
6	Binoning narxi	ming so'm	744 075 755,35

Yer maydonidan qay maqsadda foydalanish imkoniyati yuqoriligiga qarab tuzatishlar kiritiladi.

²⁰ "MASTER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari.

Xarajat yondashuvi orqali hisoblangan ko'chmas mulkning bozor narxi²¹

Yaxshilanish narxi, ming.so'm:	744 075 755,35
Yer maydonini narxi, ming.so'm:	199 134 551
JAMI: Xarajat yondashuvi orqali hisoblangan ko'chmas mulkning bozor narxi, ming. so'm:	943 210 306,13

Xarajat yondashuvi orqali hisoblangan mulkni bozor narxi aniqlangan tiklanish qiymatidan aniqlangan eskirish qiymati ayirilib baholanayotgan mulkning uzoq muddatli ijara huquqi qiyosiy tahlil usulidagi hisob-kitoblari yig'indisidan kelib chiqadi.

Olib borilgan xisob-kitoblarga asosan bino va inshootlarning xarajat usulida baholangan hamda yer maydonidan foydalanish huquqi qo'shilgan qiymati **943 210 306,13** so'mni tashkil etadi.

3.3. Kredit olish maqsadida "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini qiyosiy yondashuv asosida baholash

Baholash ob'ekti qiymatini **qiyosiy yondashuvda** aniqlash uchun baholovchi tomonidan kamida uchta anolog tanlab olinishi lozim. Taqqoslash anologlarini tanlash uchun asosiy mezon baholash ob'ektiga o'xshash bo'lgan ob'ektni tanlash, eng samarali foydalanish deb hisoblanadi.

Baholash ob'ekti qiymatini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan baholashda taqqoslash birligini tanlash, qoida tarikasida, ko'chmas mulk turi bilan belgilanadi. Taqqoslash birligi sifatida quyidagilar qo'llaniladi:

- bino yoki yer uchastkasining maydon birligi (kvadrat metr, sotix, gektar) narxi;
- binoning hajm birligi (kub metr) narxi;
- tijorat saloxiyatiga muvofik baholanadigan baholash ob'ektlari uchun o'rin, nomyer narxi va boshqa o'lchov birliklari.

²¹ "MASTER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari.

Qiyosiy yondashuv asosida baholash baholovchi haysi taqqoslash elementi bo'yicha analog va baholash ob'ekti o'rtasidagi farqni aniqlagan bo'lsa, shu taqqoslash elementi analoglariga quyidagi yo'nalishlar bo'yicha tuzatishlar (korrektirovka) kiritiladi:

- topshiriladigan mulkiy huquqlarga tuzatishlarni hisoblash uchun analog daromadining manbalari, tuzilishi va uni ijaraga berish shartlari haqida axborot mavjud bo'lishi lozim;

- moliyalashtirish shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitimlar tuzishda baholash ob'ektiga nisbatan kreditlash sxemalari va haq to'lash shakllarida farqlar mavjud bo'lgan holda amalga oshiriladi;

- sotuv shartlariga qarab kiritiladigan tuzatishlar xaridor va sotuvchi o'zaro munosabatlarining tahlili asosida aniqlanadi;

- xariddan keyingi xarajatlarga, masalan, bino yoki uning bir qismini demontaj qilish xarajatlari, yer uchastkasining ifloslanishini bartaraf etish xarajatlari kabi xarajatlar kiradi;

- bozor shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitim tuzilgan sanadan baholash ob'ektini baholash sanasiga qadar o'tgan vaqtga qarab sotuvlarning narxlariga tuzatishlar kiritishni nazarda tutadi;

- analog joylashgan erga qarab uning narxiga tuzatish kiritishni amalga oshirish uchun baholovchi taqqoslanayotgan ob'ektlar joylashgan yer bilan bog'liq farqlarni aniqlashi va ko'chmas mulk ob'ektining narxiga bu farqlar qo'shgan hissani hisoblashi lozim;

- fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritish qiymatga mazkur farq qo'shgan hissa bilan belgilanadi. Tuzatish kiritishni amalga oshirish chog'ida o'rganiladigan fizik tavsiflarga quyidagilar kiradi: binoning katta-kichikligi, qurilish sifati, qurilish materiallari, arxitekturaviy uslubi, binoning yoshi va holati, funksional jihatdan foydaliligi, yer uchastkasi hajmi va unda qurilgan imoratlar maydoni, jalb qiluvchanligi, obodonlashtirilganligi va qulayliklari, uchastka ekologiyasi;

- fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritishda ob'ektning uning

daromadiga ta'sir etadigan tavsiflari, chunonchi: foydalanish xarajatlari, boshqarish sifati, ijarachilarning ishonchliligi, ijara narxidagi chegirmalar, ijara shartnomasi shartlari, ijara shartnomasi tugaydigan muddat, ijarani uzaytirish variantlari o'rganiladi;

– baholanayotgan ko'chmas mulklarni qiyosiy yondashuv bo'yicha baholashda, baholanayotgan ob'ektlarga o'xshash bo'lgan ko'chmas mulklarni Respublika Ko'chmas mulk birjasi filiallarida o'tkazilgan birja va auksion savdolarida sotilgan ko'chmas mulklar ochik bozorda tuzilgan bitimlar va takliflar qiymatlariga asosan amalga oshiriladi.

Baholanayotgan ob'ektiga o'xshash bo'lgan binolarni taqqoslash usulida baholashda Internet saytlaridan olingan taklif narxlari bo'yicha ishlab chiqarish binolari, tsex va baza bino-inshootlari asos uchun olindi hamda qiyosiy yondashuvda baholash quyidagi jarayonlarni o'z ichiga oldi:

– baholash ob'ektlariga o'xshash (analog) bo'lgan ob'ektlar oldi-sotdi narxlari bo'yicha ma'lumot yig'ish;

– qiyoslash qismlarini tanlash;

– baholash ob'ekti va aniklangan mukobil (analog) ob'ektlarini bir-biriga taqqoslash va farqlari bo'yicha tuzatish (korrektirovka) ishlarini amalga oshirish;

– baholash ob'ektini qiymatini aniklash.

Baholash jarayonida baholash ob'ektiga o'xshash bo'lgan 3 dona muqobil (analog) bo'lgan ob'ektlarni aniqlashga muvofiq bo'lindi va ularni oldi-sotdi va taklif narxlari o'rganib chiqildi hamda ushbu narxlarga qiyoslab baholash ishlari sotuvni to'g'ridanto'g'ri qiyoslash usulida bajarildi va ular haqida ma'lumot quyidagi 3.5-jadval-jadvalda keltirildi.

Mulkni qiyosiy yondashuvda bozor qiymatini aniqlash jarayonida aniqlangan 1 kv.m maydonini binoni umumiy maydoniga ko'paytirilgan xolda binoni bozor qiymati aniqlandi.

Baholash ob'ektini taqqoslash yondashuvi bo'yicha qiymati²²

№	Taqqoslash elementlari	Baholash ob'ekti	Analog 1	Analog 2	Analog 3
1.	Nomlanishi	Bir etajli ishlab chiqarish binosi	Bir etajli ishlab chiqarish binosi	Bir etajli ishlab chiqarish binosi	Bir etajli ishlab chiqarish binosi
2.	Taklif bahosi		1 100 000	1 000 810	1 600 900
3.	Sotish valyutasi		UZS	UZS	UZS
4.	Hisobda ishlatilgan chet el valyutasi		1,00	1,00	1,00
5.	Savdolashish paytida sotilish bahosini pasayishi		taklif qilinish narxi	taklif qilinish narxi	taklif qilinish narxi
6.	Tuzatishlar		-2%	-2%	-2%
7.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	UZS	1 078 000	980 794	1 568 882
8.	Malumot olingan joy		www.list.uz	www.list.uz	www.list.uz
9.	Taqqoslash obekti	1m2 umumiy maydon			
10.	Umumiy maydon, m ²	1 440	2 000	2 020	3 000
11.	Yer joyining maydoni sotix	24	26	24	30
12.	Bir sotix narxi	UZS	539	486	523
Solishtirma elementlarining birinchi gruppasi					
1.	Topshiriladigan mulk huquqlari	to'liq	to'liq	to'liq	to'liq
2.	Tuzatishlar	%	0%	0%	0%
3.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	UZS	539	486	523
4.	Moliyaviy shartlari	o'xshash	o'xshash	o'xshash	o'xshash
5.	Tuzatishlar	%	0%	0%	0%
6.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	UZS	539	486	523
7.	Sotilish shartlari	bozorga oid	bozorga oid	bozorga oid	bozorga oid
8.	Tuzatishlar	%	0%	0%	0%
9.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	UZS	539	486	523
10.	Sotib olingandan keyingi xarajatlar	talab qilmaydi	talab qilmaydi	talab qilmaydi	talab qilmaydi
11.	Tuzatishlar	%	0%	0%	0%
12.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	UZS	539	486	523
13.	Bozor talablari	baholash sanasi (hozirgi)	hozirgi	hozirgi	hozirgi
14.	Tuzatishlar	%	0%	0%	0%
15.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	UZS	539	486	523

²² "MASTER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari.

Solishtirma elementlarning ikkinchi guruhi					
1.	Joylashgan joyi	Toshkent sh. 5 zona	Toshkent sh. 6 zona	Toshkent sh. 5 zona	Toshkent sh. 7 zona
2.	Tuzatishlar	%	6%	3%	6%
3.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	sum	572	502	555
4.	Jismoniy xarakteristikasi	%	0%	0%	0%
5.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	sum	572	502	555
6.	Iqtisodiy xarakteristika	%	0%	0%	0%
7.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	sum	572	502	555
8.	Foydalanish turi	ishlab chiqarishga oid	ishlab chiqarishga oid	ishlab chiqarishga oid	ishlab chiqarishga oid
9.	Tuzatishlar	%	0%	0%	0%
10.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm	sum	572	502	555
11.	Joylashgan joyi ahvoli	ta'mirlangan	ta'mirlangan	ta'mir talab	ta'mir talab
12.	Tuzatishlar	%	0%	10,0%	10%
13.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi. so'm	sum	572	552	611
14.	Umumiy maydon, m ²	1 440	2 000	2 020	3 000
15.	Tuzatishlar		0%	0%	5%
16.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi, so'm		572	552	641
17.	Yer uchastkasining maydoni, sotx	24	26	24	30
18.	Tuzatishlar		0%	0%	0%
19.	Tuzatish kiritilgandan keyingi bahosi. so'm		572	552	641
20.	Tuzatishlar yig'indisi	x	2	2	2
21.	Oraliq ko'rsatkichlar	x	0,50	0,50	0,50
22.	Ulush koeffitsientlari	x	0,33333	0,33333	0,33333
23.	Ulushlarni hisobga olgandagi bahosi	x	191	184	214
24.	1 m² qiymati, so'mda	588			
25.	Umumiy maydon, m²	1 440,00			
26.	Qiyosiy yondashuvning yakuniy bozor narxi	847 381 700			

Binoni qiyosiy yondashuv usuli bilan baholash qiymati **847 381 700** so'mni tashkil qiladi.

3.4. Kredit olish maqsadida “Shams” MChJ ishlab chiqarish binosining yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosa loyihasini shakllantirish

O'zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to'g'risida”gi Qonunining 17-moddasiga binoan Baholash to'g'risidagi hisobot mazmuniga oid talablar belgilangan bo'lib, ular quyidagilardan iborat:

1. Baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish natijalari baholash to'g'risidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi.

2. Baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar ko'rsatilgan bo'lishi kerak:

- baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana va uning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami;

- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish uchun asos;

- baholash ob'ektini baholashning maqsadi;

- baholash ob'ektining aniqlanadigan qiymati turi;

- baholovchi tashkilotning nomi, joylashgan eri (pochta manzili) va unga berilgan, baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya to'g'risidagi ma'lumotlar;

- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazgan baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikatini to'g'risidagi ma'lumotlar;

- baholash ob'ektining uning qiymatini aniqlash sanasidagiga aynan identifikatsiya qilish imkonini beradigan tavsifi, shuningdek baholash ob'ekti mulkdorining rekvizitlari;

- baholash standartlari, ulardan foydalanish uchun asos, baholash ob'ektini baholashdan o'tkazishda foydalanilgan ma'lumotlarning mazkur ma'lumotlar olingan manbalar ko'rsatilgan holdagi ro'yxati;

- baholash ob'ektini baholashdan o'tkazish izchilligi, shuningdek, olingan natijani qo'llanish chegaralari;

- baholash ob'ektining qiymati aniqlangan sana;

- baholovchi tashkilot foydalanadigan hamda baholash ob'ektining miqdor va sifat xususiyatlarini belgilaydigan hujjatlar ro'yxati.

3. Agar baholash ob'ektini baholash bir nechta baholovchi tomonidan o'tkazilgan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotni tayyorlash jarayonida ular tomonidan bajarilgan ish baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatiladi.

4. Agar baholash ob'ektini baholashdan o'tkazishda bozor qiymatidan farqlanuvchi qiymat aniqlangan bo'lsa, baholash to'g'risidagi hisobotda bahoni aniqlash mezonlari va baholash ob'ektining bozor qiymatini aniqlash imkoniyatidan voz kechish sabablari ko'rsatilgan bo'lishi kerak.

5. Baholash to'g'risidagi hisobotda baholash ob'ekti qiymatini asoslash uchun zarur bo'lgan boshqa ma'lumotlar ham ko'rsatilishi mumkin.

6. Baholash ob'ektlarining ayrim turlarini baholashdan o'tkazish uchun qonun hujjatlarida baholash to'g'risidagi hisobotlarning maxsus shakllari nazarda tutilishi mumkin.

7. Baholash to'g'risidagi hisobotning har bir beti baholash ob'ektini baholashdan o'tkazgan baholovchi (baholovchilar) tomonidan imzolanadi, hisobot baholovchi tashkilot rahbarining imzosi, mazkur tashkilotning muhri bilan (muhr mavjud bo'lgan taqdirda) tasdiqlanadi va buyurtmachiga topshiriladi.

Biz tahlil etgan "MASTYER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi tomonidan olib borilgan baholash ishlari natijasida tayyorlangan hisobotda kredit olish maqsadidagi Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosasi loyihasini shakllantirish natijalarini tayyorlashda unga ta'sir etuvchi omillar ham o'rganib chiqilganligi kuzatildi.

Ushbu jarayondagi baholash natijalarini muvofiqlashtirish – baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri bilan amalga oshiriladi:

Mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan - u baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda taqqoslama o'lchovlarni tanlashdan iborat. Baholovchi ustun yondashuvni aniqlaydi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustun yondashuv yordamida olingan natijani

tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

Matematik o'lchash usuli bilan - bunda turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning taqqoslama o'lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari konkret ob'ektni baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Taqqoslama o'lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

- tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va etarililigini;
- foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljaliga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi baholash ob'ektiga o'xshash ob'ektlarning odatdagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;
- baholash ob'ekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligini;
- baholash yondashuvi bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligini.

Baholash ob'ekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi²³:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{xap}} * C_1 + K_{\text{dap}} * C_2 + K_{\text{күęc}} * C_3, \quad (3.4.)$$

bu erda: **Kyak** – baholash ob'ektining yakuniy qiymati; **Qxar, Qdar, Qqiyos** – tegishincha xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar; **S₁, S₂, S₃** – har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama o'lchovlar.

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish natijalari quyidagi jadvalda keltirilgan:

²³ O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standartlarda keltirilgan ma'lumotlar asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

Baholashda katnashgan yondashuvlar²⁴

№	Nomi	Qiymati so'mda	Ulushi	Bozor qiymati so'mda
1.	Xarajat yondashuv	943 210 306,13	0,330	311 259 401,02
2.	Daromad yondashuv	986 108 809,64	0,270	266 249 378,60
3.	Qiyosiy yondashuv	847 381 680,93	0,400	338 952 672,37
	Jami:		1,00	916 461 452,00
Baholashda qatnashgan yondashuvlarning ulushi, %				
№	Ko'rsatkichlar	Xarajat yondashuvi	Daromad yondashuvi	Taqqoslash yondashuvi
1.	Axborotlarning ishonchliligi va etarililigi	35	25	40
2.	Xar xil usullarda xisob kitob kilinganda bozor axborotlaridan foydalanganlik darajasi	35	25	40
3.	Xisob kitob kilinayotgan ob'ektning qiymat turi va maksadining yondashuvlarga bog'liqligi	30	30	40
4.	Baholanaetgan ob'ektga uxshash ob'ektlarga xaridor va sotuvchilar ning karashlari buyichcha	35	25	40
5.	Baholanaetgan ob'ektning turi tavsifi va foydalanishligi bo'yicha	30	25	45
6.	Bozor konyukturasi xisobga oliinganda baholash ob'ektining urni	35	30	35
	Axborotlarning ishonchliligi bo'yicha yondashuvlarning jami ulushi	33,33	26,67	40,00

Obektning optimal bahosini shakllantirishga ta'sir qiluvchi omillar tahlil qilinish jarayonida 3 ta yondashuv to'liq hisoblanib, ularning natijalaridan ulush ajratib olindi. Har bir yondashuvning ulushi yuqorida ko'rsatilgan ko'rsatkichlar yig'indisidan kelib chiqdi.

Jamiyat balansidagi bino va inshootlarni (erdan foydalanish xuquqi bilan birgalikda) bozor qiymatini aniqlash uchun olib borilgan xisob kitoblar natijasiga ko'ra aniqlangan bozor qiymati **916 461 452** so'mni tashkil qiladi.

²⁴ "MASTER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari.

III bob bo'yicha xulosa

1. Kredit olish maqsadidagi "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymati daromadli yondashuvda **986 108 809** so'm, xarajatli yondashuvda **943 210 306,13** so'm, qiyosiy yondashuvda **847 381 700** so'm ekanligi aniqlandi.

2. Kredit olish maqsadidagi "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini aniqlash bo'yicha tahlillar amalga oshirildi va "MASTYER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi tomonidan olib borilgan baholash ishlari natijasida tayyorlangan hisobotda keltirilgan kredit olish maqsadidagi "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosasi loyihasini shakllantirish natijalari o'rganilib, ushbu ishlab chiqarish binosining bozor qiymati 916 461 452 so'mni tashkil qilishi aniqlandi.

XULOSA VA TAKLIFLAR

Bitiruv malakaviy ishini bajarish jarayonida olib borilgan tadqiqotlar asosida quyidagi xulosalar shakllantirildi:

1. Iqtisodiy adabiyotlarni o'rganish natijasida asosiy vositalarning quyidagi baholarda baholanishi aniqlandi: dastlabki qiymat; sotish qiymati; tugatish qiymati; qoldiq qiymati; o'rni qoplash qiymati.

Asosiy vositalar qiymatining turli-tumanligi, shuningdek, asosiy vositalarning ham bir qancha turlarga ajratilishi ular qiymatini baholashda adolatli, haqqoniy baholashni va haqiqiy bozor qiymatini shakllantirish ishlarini olib borishni mas'uliyat bilan bajarish zarurligini keltirib chiqaradi.

2. Xo'jalik yurituvchi sub'ektlar o'z tasarrufidagi mulklardan ularga egalik qilish, ulardan foydalanish, boshqa sub'ektga sotish, tekinga berish, almashtirish, ijaraga berish, vaqtincha tekinga foydalanishga berish va hisobdan chiqarish huquqlari bilan birga ularni o'zi jalb etuvchi kredit ta'minoti uchun yoki boshqa sub'ekt tomonidan olingan kreditning qaytarilishiga qo'yilgan uchinchi shaxs ta'minoti uchun tijorat banklari yoki boshqa qarz beruvchilarga mustaqil taqdim etish huquqiga ham egadirlar.

3. Ko'chmas mulkni baholashda aniqlanadigan qiymatning asosiy turi bozor qiymatidir. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda aniqlanishi mumkin bo'lgan bozor qiymatidan boshqa turdagi qiymatlarga quyidagilar kirishi aniqlandi: investitsiya qiymati; almashtirish qoldiq qiymati; sug'urta qiymati; utilizatsiya qiymati; tugatish qiymati; soliq solinadigan qiymat.

4. Banklar tomonidan kreditlashda kredit uchun garov ob'ekti sifatida, birinchi navbatda, ishonchli mulk ob'ekti bo'lib binolar qabul qilinadi. Binolar ishlash, xizmat ko'rsatish va moddiy boyliklarni saqlash uchun mo'ljallangan qurilish-arxitektura ob'ektlari hisoblanadi va ularning asosiy konstruktiv qismlari, devorlari va tomlari mavjud bo'ladi.

5. Mulk ob'ektining bozor qiymatini baholashda amaliyotda uch xil yondashuv: daromadli, xarajatli va qiyosiy yondashuvlar asosida baholash ishlari

amalgga oshirilishi va ularning har biri bir-biridan farq qilgan holda yakunida mulkning yakuniy bozor qiymatini aniqlashda ham ahamiyatga ega ekanligi aniqlandi.

6. Ushbu baholash jarayonida mulk qiymatiga ta'sir etuvchi omillar ham aniqlanishi zarurligi hamda baholash jarayonlari o'ziga xos bosqichlarda va tamoyillar asosida amalgga oshirilishi zarurligi aniqlandi.

7. Mavzu yuzasidan olib borilgan tadqiqotlar natijasida mulk qiymatini baholash ishlari huquqiy-me'yoriy asoslarga, undagi talablarga qat'iy tayanilib amalgga oshirilishi zarurligi aniqlandi.

8. Ushbu bitiruv malakaviy ishida ham aynan mana shu masalaga oid holat yuzasidan mulk qiymatini baholash ishlari olib borilib, bunda kredit olish maqsadidagi "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini aniqlash bo'yicha tahlillar amalgga oshirildi va "MASTYER ESTIMATION" MChJ mustaqil baholash kompaniyasi tomonidan olib borilgan baholash ishlari natijasida tayyorlangan hisobotda keltirilgan kredit olish maqsadidagi "Shams" MChJ ishlab chiqarish binosining yakuniy bozor qiymatini aniqlash va ekspert xulosasi loyihasini shakllantirish natijalari o'rganilib, ushbu ishlab chiqarish binosining bozor qiymati 916 461 452 so'mni tashkil qilishi aniqlandi.

"Kredit olish maqsadida alohida ishlab chiqarish binosi qiymatini baholash" mavzusidagi bitiruv malakaviy ishini bajarish natijasida quyidagi *taklif va tavsiyalar* ishlab chiqildi:

1. Mulq qiymatini baholovchi mutaxassislar mulkni baholashning xalqaro standartlarini yaxshi bilishi va undan amaliyotda samarali foydalanish olishlari lozim. Chunki korxonalar xorijiy investitsiyalar ishtirokida tashkil etilganida ularning ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini baholashda xorijlik investorlar xalqaro standartlar asosida baholashni talab etadilar.

2. Ishlab chiqarish binosining bozor qiymatini baholashda uning turli xildagi eskirish qiymatlarini aniqlash lozim, deb hisoblaymiz. Chunki kredit olish uchun garovga taqdim etilgan ishlab chiqarish binolarining eskirishi turli xil darajalarda bo'lganligi sababli ularning bu jihatlarini to'liq baholash maqsadga muvofiqdir.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

I. Me'yoriy-huquqiy hujjatlar.

1. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik Kodeksi. – Toshkent.: Adolat, 1996.
2. O'zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to'g'risida”gi Qonuni, 1999 yil 19 avgust.
3. O'zbekiston Respublikasining “Faoliyatning ayrim turlarini litsenziyalash to'g'risida”gi Qonuni, 2000 yil 25 may.
4. O'zbekiston Respublikasining “Mas'uliyati cheklangan hamda qo'shimcha mas'uliyatli jamiyatlar to'g'risida”gi Qonuni, 2001 yil 6 dekabr, 310-II-son.
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008 yil 24 apreldagi “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida”gi PQ-843-sonli Qarori.
6. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2008 yil 28 iyuldagi “Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida”gi 161-sonli Qarori.
7. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2009 yil 21 dekabrda “Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish tartibi to'g'risidagi Nizomni tasdiqlash haqida”gi Qarori.
8. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003 yil 8 maydagi “Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida”gi 210-sonli Qarori.
9. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi “Baholashni umumiy tushuncha va printsiplari” Mulkn baholash milliy standarti (1-MBMS).
10. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi “Bozor qiymati baholash bazasi sifatida” Mulkn baholash milliy

standarti (2-MBMS).

11. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2006 yil 14 iyundagi "Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun baholash" Mulni baholash milliy standarti (5-MBMS).

12. O'zbekiston Respublikasi Davlat mulk qo'mitasining 2009 yil 12 oktyabrdagi "Ko'chmas mulk qiymatini baholash" Mulni baholash milliy standarti (10-MBMS).

II. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti asarlari va ma'ruzalari.

13. Karimov I.A. Bank tizimi, pul muomalasi, kredit, investitsiya va moliyaviy barqarorlik. – T.: O'zbekiston, 2005. – 550 b.

14. Karimov I.A. 2014 yil yuqori o'sish sur'atlari bilan rivojlanish, barcha mavjud imkoniyatlarni safarbar etish, o'zini oqlagan islohotlar strategiyasini izchil davom ettirish yili bo'ladi. // "Toshkent oqshomi" gazetasi, 2014 yil 20 yanvar, №13.

15. Karimov I.A. Bosh maqsadimiz – mavjud qiyinchiliklarga qaramasdan, olib borayotgan islohotlarni, iqtisodiyotimizda tarkibiy o'zgarishlarni izchil davom ettirish, xususiy mulkchilik, kichik biznes va tadbirkorlikka yanada keng yo'l ochib berish hisobidan oldinga yurishdir. // "Xalq so'zi" 2016 yil 16 yanvar, № 13.

16. Mirziyoev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik – har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. // uza.uz.

III. Darslik va o'quv adabiyotlari.

17. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. Ko'chmas mulkni baholash. – T.: Fan, 2005. – 231 b.

18. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов / Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. – 3-е изд., исправл. – СПб.: АНО "ИПЭВ", 2009. –304 с.

19. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости.– М.: Юрайт, 2011.– 268 с.

20. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. – М.: 2006. – 268 с.
21. Matmurodov F.M. Baholash ishi. O‘quv qo‘llanma. – T.: “Fan va texnologiya” nashriyoti, 2012. -132 bet.
22. Оценка недвижимости: Учебник. Под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496 с.
23. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн.: учеб. пособ. Ванданимаева О.М. и др. – М.: Маркет ДС, 2009. – 728 с.
24. Tuychiev N.J., Mirhoshimov A.M., Plaxti K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. – T.: Adolat, 2000. – 156 b.
25. To‘uchiev N.J., Nigmanova G.A. Mulkni baholash. O‘quv qo‘llanma. – T.: TDIU, 2011. – 133 b.
26. Ubaydullaev X.M., Inog‘omova M.M.. Turar-joy va jamoat binolarini loyihalashning tipologik asoslari. – T.: Voris-nashriyot, 2009.
27. Федотова М.А., Уткин Е.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М.: ЕКМОС, 2000. – 352 с.
28. Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов н/Д: Феникс, 2007. – 155 с.
29. Shoxa‘zamiy Sh.Sh. Bozor asoslari. – T.: Fan va texnologiyalar, 2012. – 204 b.
30. Shoxa‘zamiy Sh.Sh. Mulk nazariyasi, qiymati va narxi. – T.: Fan va texnologiyalar, 2012. – 264 b.
31. Shoxa‘zamiy Sh.Sh. Mulk, qiymat va narxning nazariy asoslari. Tanlangan ma‘ruzalar. – T.: “Iqtisod-moliya”, 2015. – 460 b.

IV. Davriy nashrlar (gazeta va jurnallar).

32. Bekimbetova G.M. Abduraximova A.F. Kredit olish maqsadida garovga qo‘yilgan mulkning ahamiyati. // “Banklarning moliyaviy barqarorligi va resurslari etarlilikini xalqaro me‘yorlar va standartlar talablari asosida baholash va boshqarish” mavzusidagi xalqaro ilmiy-amaliy konferentsiyasi materiallari

to'plami. – T.: TMI, 2017 yil 12 may. – B. 156-158.

33. “MASTYER ESTIMATION” MChJ mustaqil baholash kompaniyasi hisoboti ma'lumotlari.

V. Internet saytlari.

34. <http://www.lex.uz> – O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi huzuridagi huquqiy axborot bilan ta'minlash markazi rasmiy sayti.

35. <http://www.gov.uz> – O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi rasmiy sayti.

36. <http://www.rmm.uz> – Respublika ko'chmas mulk markazi AJ sayti.

37. <http://www.gki.uz> – O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi rasmiy sayti.

38. <http://www.tfi.uz> – Toshkent moliya instituti sayti.