

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

O‘RTA MAXSUS, KASB-HUNAR TA‘LIMI MARKAZI

D.R. ABDIKARIMOVA, G.M. BEKIMBETOVA

KO‘CHMAS MULKNI BAHOLASH

Kasb-hunar kollejlari uchun o‘quv qo‘llanma

UO‘K 65.422.5
KBK 65.422.ya721
K 98

Taqri zchilar :

K.Z. Xomitov – Toshkent moliya instituti «Baholash ishi va investitsiyalar» kafedrası dotsenti, iqtisod fanlari doktori;

U.M. Yusupov – «Toshkent shahar baholash va konsalting Markazi» MCHJ direktori.

«Ko‘chmas mulkni baholash» fani iqtisodiy fanlarni o‘qitishda o‘zining dolzarbligi va zamonaviy globallashuv sharoitida turli mulkchilik shakllarida yetakchi fanlardan biri hisoblanadi.

E’tiboringizga taqdim etilayotgan mazkur o‘quv qo‘llanmada baholash ishi, xususan, ko‘chmas mulk va uni baholash, uning xususiyatlari, baholash ishini amalga oshirish tartiblari, baholash yondashuvlarining qo‘llanilishi va O‘zbekistonda baholash faoliyatining rivojlanishi masalalari yoritib berilgan.

O‘quv qo‘llanma Toshkent moliya instituti «Moliyaviy menejment» va «Baholash ishi va investitsiyalar» kafedrası professor-o‘qituvchilarining ijodiy hamkorligida tayyorlangan.

O‘quv qo‘llanma kasb-hunar kollejlari o‘qituvchilari, soha mutaxassislari va amaliyotchilar, ilmiy izlanuvchilar hamda iqtisodiy ta’lim oluvchi talabalarga mo‘ljallangan.

Oliy va o‘rta maxsus, kasb-hunar ta’limi ilmiy-metodik birlashmalari faoliyatini muvofiqlashtiruvchi Kengash tomonidan nashrga tavsiya etilgan.

ISBN 978-9943-5081-3-2

© D.R. Abdikarimova va boshq., 2017
© «NISO POLIGRAF», 2017

KIRISH

Hozirda baholash faoliyatini takomillashtirilgan va sifatli amalga oshirish davlatning muhim talablaridan biri hisoblanganligi sababli, ushbu fanni O‘zbekiston va jahon tajribasiga asoslangan holda chuqur o‘rganish zarur. Fanning ishlab chiqarishdagi o‘rni uning doirasida olingan bilimlar va amaliy ko‘nikmalar ko‘chmas mulk qiymatini baholash bilan bog‘liq kasbiy faoliyatda bevosita qo‘llanilishi bilan belgilanadi.

Mazkur o‘quv qo‘llanma O‘zbekiston Respublikasining Mulkni baholash milliy standartlari, O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonuniga muvofiq O‘zbekiston Respublikasida mulk qiymatini baholashning normativ-huquqiy asoslarini, nazariy va amaliy jihatlarini o‘z ichiga oladi.

Shuning bilan birgalikda ushbu o‘quv qo‘llanmada mulk qiymatini baholash jarayonida ishlatiladigan atama va tushunchalarni, baholash axborotlariga qo‘yiladigan talablarni, ko‘chmas mulkni baholashni amalga oshirish tartibini, baholash yondashuvlari, baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo‘yiladigan talablarning me‘yorlari va mexanizmi hamda bu kasbga malakaviy, axloqiy talablar va shu kabi mavzular uzviylik va uzluksizlik nuqtayi nazaridan mantiqiy ketma-ketlikda o‘z aksini topgan. «Ko‘chmas mulkni baholash» fanini chuqur o‘rganish mulk munosabatlari va ko‘chmas mulk bozori muammolarini hal qilishda muhim rol o‘ynaydi.

Mamlakatimizda olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning birinchi bosqichidayoq mulkchilikning hamma shakllari teng huquqli ekanligi konstitutsion tarzda e‘tirof etildi va mulkni xususiyashtirish hisobiga ko‘p ukladli iqtisodiyotni real shakllantirish vazifasi qo‘yildi. Ayni vaqtda mamlakatimiz bosib o‘tgan taraqqiyot yo‘lining chuqur tahlili, bugungi kunda jahon bozori konyunkturasi

keskin o'zgarib, globallashuv sharoitida raqobat tobora kuchayib borayotgani davlatimizni yanada barqaror va jadal sur'atlar bilan rivojlantirish uchun mutlaqo yangicha yondashuv hamda tamoyillarni ishlab chiqish va ro'yobga chiqarishni taqozo etmoqda¹. Shu borada ko'chmas mulk qiymatini baholashda obyektlarning bozorini shakllantirish hamda ularga bo'lgan huquqlarga doir bitimlar tuzish bilan bog'liq xizmatlarni ko'rsatish bo'yicha tadbirkorlik faoliyatini rivojlantirishga ham imkoniyat yaratadi.

Yangi xizmatga bo'lgan talablarning o'sishi bilan birga bu borada baholash jarayonining qonuniy va uslubiy asoslari yaratildi, davlat organlari tomonidan baholash standartlari joriy qilindi. Mulkni baholash xususiylashtirish, ishonchli boshqaruvga o'tkazish, shuningdek, ijaraga berish va sotish jarayonlarida, milliyalashtirishda, sotib olish, ipoteka kreditlashda va ustav jamg'armalarni ulushlar orqali shakllantirishda muhim o'rin tutadi.

Shuningdek, 2017–2021-yillarda O'zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishi bo'yicha Harakatlar strategiyasida xususiy mulk huquqi va kafolatlarini ishonchli himoya qilishni ta'minlash, xususiy tadbirkorlik va kichik biznes rivoji yo'lidagi barcha to'siq va cheklovlarni bartaraf etish, unga to'liq erkinlik berish tamoyilini amalga oshirish, sanoat korxonalari va boshqa ishlab chiqarish obyektlarini joylashtirishga qulay shart-sharoitlar yaratish, xususiy tadbirkorlikni keng rivojlantirish hamda aholining turmush sharoitini yaxshilash maqsadida hududlarning ishlab chiqarish, muhandis-kommunikatsiya va ijtimoiy infratuzilma tarmoqlarini yanada rivojlantirish va modernizatsiya qilishga qaratilgan².

¹ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni. O'zbekiston Respublikasini yanada rivojlantirish bo'yicha Harakatlar strategiyasi to'g'risida. O'zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlari to'plami, 2017-y., 6-son, 70-modda, 20-son, 354-modda.

² O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2017-yil 7-fevraldagi PF-4947-sonli Farmoni.

Shu munosabat bilan yangi hayotiy voqelikni aks ettiradigan va respublikadagi butun baholash faoliyati tizimini keng qamrovli, sifatli tarkibiy isloh etishga qaratilgan dasturiy, me'yoriy va huquqiy hujjatlarni yaratish o'tkir zaruratga aylanmoqda. Baholash faoliyatining rivojlanish darajasini biz bevosita yurtimizda so'nggi yillarda mol-mulkka bo'lgan talabning sezilarli darajada o'sganligi bilan bog'lashimiz mumkin. Bu esa, o'z navbatida, respublikada iqtisodiy islohotlarni amalga oshirish yuzasidan olib borilayotgan katta ishning bir qismidir.

***I bob.* MULK QIYMATINI BAHOLASHNING NORMATIV-HUQUQIY ASOSLARI**

1.1. BAHOLASH FAOLIYATINING BOZOR INFRATUZILMASI-SIFATIDAGI MOHIYATI

Bozor iqtisodi sharoitida sotuvchi ham, oluvchi ham bitim tuzib, tavakkal qilar ekan, o'zini qiziqtirayotgan obyektning sotilish bahosi haqida bilishni istaydi. Ammo, obyektning bozor narxi bitim imzolangandan keyingina ma'lum bo'ladi. Odamzod tarixida, Aristotel zamonidan to bizning kunimizgacha ham hech kimga, hatto mislsiz aql sohibiga ham bozor bahosining aniq miqdorini belgilash usulini topish nasib etmagan.

Shu bilan birga, bitimning bozor bahosi asosida sotuvchi va xaridorning baho masalasida kelishuvi zahirida hal qiluvchi natija sifatida ichki miqdor – aniq bozor sharoitida son jihatidan aniqlangan, o'zi bilan bozor qiymatini beradigan qiymat yotadi. Aynan mana shu miqdorni ekspert-baholovchi aniqlashga harakat qiladi. O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati haqida»gi Qonunining 3-moddasida shunday deyilgan: «Baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash objekti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyati tushuniladi». Baholovchilar obyektning bahosini aniqlashda umuman bozorning holati va shu segment haqida mavjud bo'lgan boshqa ma'lumotlarga qo'shimcha ravishda buyurtmachi tomonidan taqdim etilgan, tashqi manbalardan kelib tushgan ma'lumotlardan foydalanadi. Olingan ma'lumotlar asosida obyektning yaratish uchun sarflangan pul miqdori, uning keltirgan foydasi, bu foyda bilan yonma-yon turgan xavf-xatar va boshqalar hisoblab chiqiladi. Aniqlangan miqdor bitimning bo'lajak bahosiga mos kelishi ham, undan farq qilishi ham mumkin. Bundan tashqari, ma'lum bir obyekt bo'yicha sotuvchi va xaridorning buyurtmasini bajara turib, baholovchi har xil miqdorga ega bo'ladi, shu bilan birga, buyurtmachilar tomonidan kutilmagan ma'lumotlar bazasiga

duch kelish ham kuzatiladi. Ammo bunday har xillik muhim ahamiyat kasb etmasligi kerak. Shunday ekan, baholovchi tomonidan aniqlangan baho – bu bozor narxi ham emas, tovarning tannarxi ham emas. Bu shu ikki narx orasida baholanayotgan obyektning o‘ziga xos xususiyatlari va mazkur vaqtdagi umumbozor parametrlarini organik birlashtirgan holda, birini ikkinchisi bilan ifodalagan tarzdgagi oraliq holatni egallaydi. Shuning uchun har qanday baho aniq paytga «bog‘liq» bo‘ladi.

Baholash faoliyatining mohiyati va o‘ziga xos jihatlarini tushunish uchun imkon qadar ochiq ma’lumotlar berish zarur. Mulkning miqdor bahosini belgilashda har qanday xususiy mulk obyektining miqdori aniq vaqt va holatda, aniq bozor sharoitida ta’sir ko‘rsatadigan boshqa omillar qiymatini nazarda tutgan holda pul shaklida ma’lum maqsad sari yo‘naltirilgan, tizimli jarayon nazarda tutiladi.

Professional baholovchi o‘z faoliyatida hamisha ma’lum maqsad asosida ish yuritadi. Maqsadning aniq va oqilona belgilanishi hisoblanadigan qiymatni to‘g‘ri belgilash va baholash metodlarini to‘g‘ri tanlash imkonini beradi.

Baholash maqsadi mijoz investitsion qaror qabul qilishi, bitim tuzish, moliyaviy hisobotga o‘zgarishlar kiritishi uchun zarur bo‘lgan baholanadigan qiymatning u yoki bu ko‘rinishini aniqlashdan iborat bo‘ladi. Baholash ishlarining tashkil etilishidan davlat tizimidan tortib, xususiy shaxslargacha nazorat-tekshiruv organlari, boshqaruv tizimi, kredit organlari, sug‘urta kompaniyalari, soliq firmalari, mulkning xususiy egalari, investorlar singari har xil tomonlar manfaatdor bo‘lishi mumkin.

Baholash jarayonida ishtirok etadigan tomonlar o‘z iqtisodiy manfaatlaridan kelib chiqib, baholash maqsadini belgilaydilar.

Mulkni baholash quyidagi maqsadlarda amalga oshirilishi mumkin:

- tashkilot yoki firmani boshqarish samaradorligini oshirish;
- tashkilot obligatsiyalari va aksiyalarini bozor fondida sotish;

- asoslangan innovatsion qarorlar qabul qilish;
- tashkilotni yaxlit yoki uning ayrim qismlarini sotish;
- shartnoma bekor qilinishi yoki sheriklardan birining vafoti munosabati bilan hamkorlarning ulushini belgilash;
- tashkilotning qayta tuzilishi;
- tashkilotning yo‘qotilishi, birini biri yutib yuborishi, ularning birlashtirilishi yoki xolding tarkibidan ayrim tashkilotlarning ajrab chiqishi uning bozor narxini belgilashni taqozo etadi. Shunday holatlarda aksiyalarni sotish yoki sotib olish narxi, konversiya narxi yoki birlashtirilgan tashkilot aksiyadorlariga beriladigan mukofot qiymatini aniqlash;
- tashkilotni takomillashtirish rejasini ishlab chiqish. Strategik rejalashtirish jarayonida firmaning nazarda tutilayotgan daromadini, uning qat’iylik darajasi va imij qiymatini baholash;
- tashkilotning kreditga qodirligi va uning kredit olishdagi garov qiymatini aniqlash. Bunday vaziyatlarni baholashda buxgalter hisobi bo‘yicha aktivlar qiymatining bahosi uning bozor bahosidan keskin farq qilishi mumkin;
- yo‘qotish holatiga kelib qolib, aktivlarning qiymatini belgilash zarurati paydo bo‘lganda sug‘urta qilish;
- soliqqa tortilish;
- soliqqa tortilishi lozim bo‘lgan baza aniqlangan holatlarda tashkilotning daromadi va uning imijini obyektiv baholashni tashkil etish;
- asosli boshqarish uchun zarur bo‘lgan qarorlar qabul qilish. Inflatsiya tashkilotning moliyaviy holatini buzadi. Shuning uchun mulkni mustaqil baholovchilar yordamida muntazam ravishda qayta baholab turish moliyaviy qarorlar qabul qilish uchun baza hisoblangan moliyaviy hisobotlarning haqqoniyligini oshirish imkonini beradi;
- mulkni rivojlantirishni investitsion loyihalashtirish. Bunday holatlarda uni asoslash uchun korxonaning dastlabki bahosini, uning xususiy kapitali, aktivini bilish zarur.

Agar bitim obyekt tashkilot mulkining biror elementi bo'ladigan bo'lsa yoki biror narsasiga soliq belgilanadigan bo'lsa, zaruriy obyekt alohida baholanadi. Masalan, mashina, uskunalari, nomoddiy aktivlar va h.k.

Tashkilotning alohida mulk elementlari qiymatini baholash quyidagi hollarda amalga oshiriladi:

- ko'chmas mulkning biror qismi sotilganda, masalan, foydalanilmay yotgan yer mulki, bino, inshootdan qutulish zarurati paydo bo'lganda;

- kreditorlar bilan hisoblash kerak bo'lganda;

- sud qarori bilan hamkorlardan biriga yetkazilgan moddiy zararni qoplash kerak bo'lganda va boshqalar;

- ko'chmas mulkning bir qismini garovga qo'yib kredit olishda;

- ko'chmas mulkni sug'urta qilishda shu bilan bog'liq sug'urta qilinadigan mulkning sug'urta narxini belgilashda;

- ko'chmas mulkni ijaraga berilganda;

- mulkni soliqqa tortish uchun soliq miqdorini aniqlashda;

- ko'chmas mulkning bir qismini yangi tashkil etilgan boshqa tashkilotga mulk sifatida rasmiylashtirishda;

- birorta investitsion loyihaning biznes-rejasini ishlab chiqish va baholashda;

- ko'chmas mulkni baholashda oraliq bosqich sifatida tashkilot qiymatining umumiy bahosidan foydalanishga xarajat sifatida yondashuvda.

Bahoning asoslilik va ishonchliligini ko'pincha nimani baholashga va uning qanchalik to'g'ri belgilanganligiga bog'liq bo'ladi: oldi-sotdi, kredit olish, sug'urta, soliq to'lash, qayta tuzish va boshqalar.

Baholash jarayonini tashkil etish uning maqsadi, soni, hisobga olinishi lozim bo'lgan omillarni jamlash bilan bog'liq bo'ladi.

Baholovchi bozor narxini yoki undan farq qiluvchi qiymat shaklini hisoblab chiqadi. Baholash standartida baholash jarayoni subyektlari tayanishlari lozim bo'lgan qiymatning (baho, narx) o'nta shakli aniqlangan:

- bozor bahosi;
- obyekt qiymati bahosining bozor bilan cheklangan narxi;
- obyektning almashtirish bahosi;
- obyektning takror ishlab chiqarish bahosi;
- obyektning foydalanilayotgan vaqtdagi bahosi;
- investitsion baho;
- obyektning soliqqa tortish uchun belgilanadigan bahosi;
- likvidatsiya qilish (yo‘qotish) bahosi;
- chiqitga chiqarish bahosi;
- maxsus bahosi.

Mulkning bozor bahosining har xil ta’riflari mavjud. Ulardan har birini alohida ko‘rib chiqamiz. Birinchidan, biznes (tashkilot)ning miqdor bahosi – bu jarayon. 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 jarayonida 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. Masalan, biznes miqdorini baholash

oldi-sotdi bitimi maqsadida amalga oshiriladigan bo'lsa, unda bozor narxi hisoblab chiqiladi; agar biznes miqdorini baholash uni tugatish maqsadida amalga oshiriladigan bo'lsa, unda likvidatsion narx hisoblab chiqiladi.

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'i nazar, son bilan ifodalanishi lozim.

Beshinchidan, mulk qiymatini baholashning mohiyatiga oid jihatlari bozor bilan bog'liq vaziyatga tayanadi. Bundan ko'rinadiki, baholovchi baholanilayotgan obyektning qurilishi yoki sotib olinishi, texnik xarakteristikasi, joylashgan o'rni, keltiradigan daromadi, aktiv va vazifalarning tarkibi hamda tuzilishi kabi xarajatlar bilan cheklanib qolmaydi. U albatta: bozor konyunkturasi, raqobatning darajasi va strategiyasi, baholanayotgan mulkning bozordagi ulushi, uning makro va mikroiqtisodiy muhitdagi o'rni, unga ta'sir etadigan xavf-xatarlar, olinadigan foydaning o'rtacha darajasi, o'xshash obyektlarning bahosi va shu kabi bozor omillarining barchasini hisobga oladi.

Oltinchidan, bozor narxi albatta pul birligida, masalan, so'm yoki dollar shaklida aniqlanadi. Bunda, avvalo, tanlangan valuta asosida ish olib borish maqsadga muvofiq bo'ladi. Bundan tashqari, ish tutishning mazkur usuli hisob-kitobning aniq bo'lishiga va valutaning bir turidan ikkinchisiga o'tishda yo'l qo'yilishi mumkin bo'lgan xatoliklarning oldini olishga erishiladi.

Mulkning narxini belgilashda baholovchi baholanayotgan obyektning aylanma daromadi, xavf-xatar, bu foydani nazorat qilib olish, bozor sharoitida o'rtacha foyda olish darajasi, shunga binoan boshqa obyektlarning bahosi, baholanayotgan obyektning xarakterli tomonlari, aktivlarning tarkibi va vazifalari (tarkibiy qismlari), bozor holati kabi asosiy omillarni to'liq hisobga olishga harakat qiladi.

«Baho» atamasi nafaqat iqtisodiyotda, balki boshqa sohalarda ham qoʻllaniladi. «Faoliyatni baholash», «auditor bahosi», «buxgalter bahosi», «reyting bahosi» kabi iboralar keng qoʻllaniladi.

Bozor narxining qiymatini bilish xususiy tadbirkorga ishlab chiqarish jarayonining oʻsishiga, mulkni rivojlantirishga yoʻnaltirilgan bir qator tadbirlarni amalga oshirish imkonini beradi. Baholashning uzluksiz tarzda amalga oshirib turilishi boshqarish samaradorligining ortishiga olib keladi hamda bankrot va inqiroz holatlaridan himoya qiladi.

Professional baholovchiga buyurtma berganda investor u bilan shartnoma tuzadi. Shartnomada tomonlarning huquq va majburiyatlari belgilanadi. Baholovchi bajariladigan ishning sifatiga javobgar hisoblanadi, demak, notoʻgʻri baholash xavfi buyurtmachining emas, ekspertning zimmasiga yuklanadi.

Obyektni samarali boshqarish va taqsimlash maqsadida uning bozor yoki boshqa turdagi bahosi aniqlangach, bu jarayonda kimlar ishtirok etishi va aynan qaysi obyektlarda mumkinligini ham aniqlash lozim. Narx belgilanayotganda, obyekt va subyektlarning bahosi ham nazarda tutiladi.

Baholash faoliyatining subyekti jismoniy va yuridik shaxslar, davlat hokimiyati organlari, oʻz-oʻzini boshqaruvchi tashkilotlarning baholovchilari hisoblanadi.

Obyektlarni individual tadbirkorlarning baholovchilari yoki baholovchi kompaniyalarning baholovchisi kabi jismoniy shaxslar ham baholashlari mumkin. Oxirgi holatda aynan baholovchi kompaniya obyektни baholash uchun buyurtmachi bilan shartnoma tuzadi. Obyektni baholovchi subyektlar sifatida, bir tomondan, faoliyati qonun bilan belgilab qoʻyilgan (baholovchilar) yuridik va jismoniy shaxslar (individual tadbirkorlar), ikkinchi tomondan, ularning xizmatidan foydalanadigan isteʼmolchilar (buyurtmachilar) tan olinadi. Shu tariqa buyurtmachi va baholovchilar – birinchi bosqichning subyektlari, qolgan barchasini ikkinchi bosqichdagi subyektlar deb atash mumkin.

**Baholash jarayonining subyektlariga
quyidagilarni kiritish mumkin:**

davlat hokimiyati organlari

baholovchilarning
professional uyushmasi

baholash xizmatining
iste'molchilari – ijro
hokimiyatining baho haqidagi
hisobotda o'z aksini topadigan
ma'lumotlarga ega bo'lgan
jismoniy va yuridik shaxslari

tashkilotlar va yuridik
shaxslarning individual
baholovchilari

buyurtmachi-
baholovchilarni – baholovchi
va yuridik yoki jismoniy
shaxslarning yozma shakldagi
shartnoma bo'yicha o'zaro
kelishuv asosida u yoki
bu obyektning baholanishi
amalga oshiriladi

1.1-rasm. Baholash jarayonining subyektlari¹.

Hokimiyat organlari tizimni shakllantirishda, talablarni belgilashda, baholash jarayonini tashkil etish uchun shart-sharoitlar yaratishda, normativ-huquqiy aktlar va ularning ijro organlari tomonidan amaliyotga joriy qilinishida va baholovchilarning faoliyatini nazorat qilishda ishtirok etadi.

Hokimiyat organlarining normativ-huquqiy aktivini baholash jarayonini qat'iy tartibga bog'lanib qolishidan saqlash va real iqtisodiy hayotga imkon qadar yaqinlashtirish maqsadida baholovchilarning o'zlari ushbu jarayonda faol ishtirok etishining maqsadga muvofiq ekanligi nazarda tutiladi.

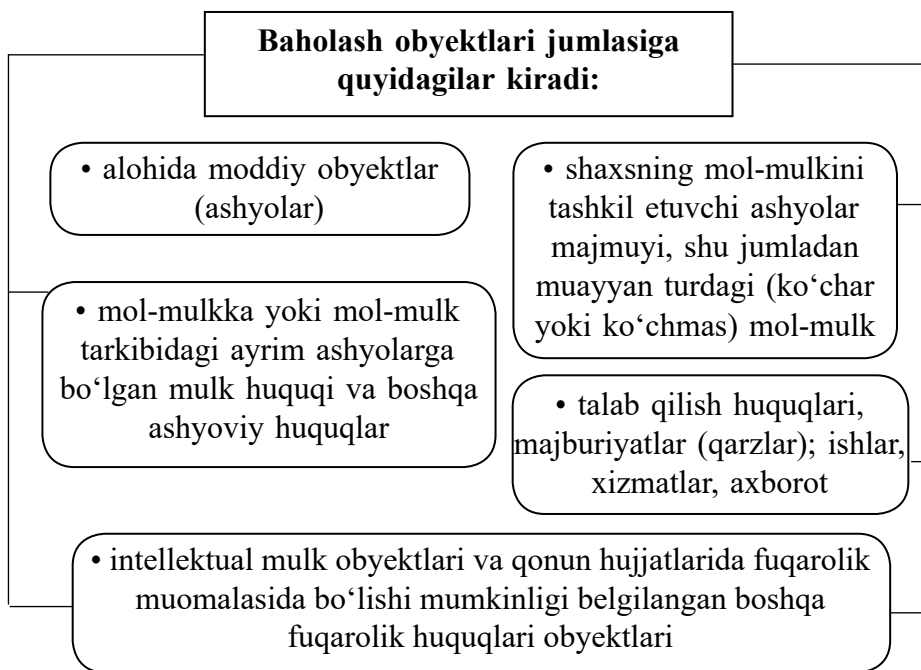
Baholash ishini tashkil etishda baholash haqida shartnoma asos bo'lgan hollarda O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati haqida»gi (1999-yil 19-avgust) Qonuni, fuqarolik qonunlari talablari tomonlar ixtiyoriga havola etiladi. Qonunga binoan shartnomada

¹ Mualliflar tomonidan tayyorlandi.

buyurtmachi va baholovchi jismoniy va yuridik shaxslar bo‘lishi mumkin. Buyurtmachi, baholovchidan farqli o‘laroq, individual xususiy tadbirkor bo‘lmagan jismoniy shaxs ham bo‘lishi mumkin. Har ikki tomon orasida ma‘lum bir obyektни baholash haqida shartnoma rasmiylashtiriladi yoki uzoq muddatga bir qator obyektlarni baholash haqida buyurtmachining arizasiga asoslaniladi.

Ta’kidlash joizki, «baholovchi» atamasi ikki ma’noda qo‘llaniladi: birinchidan, baholovchi – baholash jarayonini amalga oshiruvchi firma; ikkinchidan, baholovchi – baholash jarayonini amalga oshiruvchi professional jismoniy shaxs.

Shu tariqa baholash jarayonini amalga oshiruvchilar bu borada umumiy qobiliyatga va huquqqa ega bo‘lgan, uning ustavi bilan tanish bo‘lgan individual tadbirkorlar, yuridik shaxslar bo‘lishi mumkin.



1.2-rasm. Baholash obyektlari¹.

¹ Mualliflar tomonidan tayyorlandi.

Tashkilotning mulkiy majmua tarkibiga uning maqsadlari yoʻlida xizmat qiladigan, xoʻjalik ishlarini yuritish uchun zarur boʻlgan, foyda olishga xizmat qiladigan mulkning barcha turlari, shu bilan birga, koʻchmas mulk (yer maydoni, bino, inshootlar), mashinalar, asbob-uskunalar, boshqa transport vositalari, inventarlar, xomashyo, mahsulot, mulkiy majburiyatlar, qimmatbaho qogʻozlar, nomaterial aktivlar, intellektual xususiy mulk obyektlari, firmaning nomi, xizmat belgilari, patentlar, litsenziyalar, yangiliklar, tovar belgilari kiradi. Shuning uchun mulkni baholashda baholovchi tashkilotni uning xususiy kapitali qiymatini aniqlagan holda, umumiy tarzda va mulkiy majmuaning ayrim qismlarini (aktivlar va vazifalarni) alohida baholaydi.

Mulkni baholashda tashkilot yuridik shaxs boʻlgan holda bir vaqtning oʻzida xoʻjalik subyekti boʻlishi ham mumkinligini hisobga olish lozim. Shuning uchun obyektning baholash jarayonida maʼlum yuridik huquqlarning mavjudligini ham nazarda tutish lozim. Bu mulkning baholash obyekti sifatidagi oʻziga xos jihatini namoyish etadi. Baholanayotgan mulkning oʻziga xos tomonlaridan yana biri shundan iboratki, baholovchi baholanayotgan obyektning mulkiy kompleksi (moddiy-buyum)ning qiymatini ham, tashkiliy va rivojlanish samaradorligini (tashkilotning moliyasi, boshqarish tizimi va h.k.) ham aniqlashi lozim.

Baholovchi tomonidan hisoblab chiqilgan daromad va xarajatlarning barchasi bozor narxining asosiy qiymatini tashkil etadi. Biznes faoliyatning aniq turi sifatida bozor iqtisodi sharoitida tashkilotning tashkiliy shakli sifatida mulkdorning sarflagan resurslarini koʻplab, daromad olishdagi ehtiyojlarini qondiradi.

Oʻzbekiston Respublikasida baholash xizmatlari sohasiga oid zarur huquqiy baza shakllantirilgan va ularning faol rivojlanishi uchun iqtisodiy sharoitlar yaratilgan. Oʻzbekiston Respublikasida baholash faoliyati oxirgi yillarda sezilarli darajada aniq va

ahamiyatli natijalarga erishdi. Shu bilan birga, ijtimoiy va iqtisodiy sharoitlar o'zgarishsiz bo'lmaydi, baholash faoliyati, mutaxassislik faoliyatining turi sifatida olib borilayotgan iqtisodiy islohotlarning joriy talablariga javob berishi lozim. Milliy amaliyotimizning joriy va bo'lg'usi holati tahlili ko'rsatishicha, yaqin yillar baholash faoliyatining sifati yanada ortishi bilan tavsiflanishi kerak.

1.2. BAHOLASH FAOLIYATINING BUGUNGI KUNDAGI HOLATI VA RIVOJLANISH ISTIQBOLLARI

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006-yil 26-apreldagi 335-sonli «Davlat mulki qo'mitasi faoliyatini takomillashtirishga doir chora-tadbirlar to'g'risida»gi qaroriga ko'ra respublikamizda baholash faoliyati holatiga tanqidiy baho berilgan. O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasiga baholovchi tashkilotlarni tekshiruvdan o'tkazish va «buyurtma» asosida faoliyat yuritayotgan tashkilotlar litsenziyasining amal qilishini to'xtatish topshirilgan.

Mazkur topshiriq ijrosi yuzasidan Davlat Raqobat qo'mitasi tomonidan baholovchi tashkilotlar faoliyatini umumiy tekshiruvdan o'tkazilishi amalga oshirilgan, buning natijasida quyidagilar aniqlangan:

– respublikamizdagi aksariyat baholovchi tashkilotlar 1 kishidan iborat tarkibda faoliyat yuritadi, buning ustiga ko'p hollarda bitta baholovchining o'zi bir nechta baholovchi tashkilotlarda o'rindoshlik asosida shtatda turadi;

– aksariyat baholovchi tashkilotlar turli sohalarda faoliyat yuritib, baholash faoliyatiga ikkinchi darajali faoliyat sifatida qarashadi, bu bilan baholash ishlarining sifatiga talab darajasida e'tibor berishmaydi. Bu esa baholovchi tashkilotning baholash natijalariga bo'lgan mas'uliyatini kamaytirib yuboradi;

– ayrim baholovchi tashkilotlarning baholovchilari va rahbarlari malakasi ularga nisbatan qo‘yiladigan malaka talablarining sustligi va professional darajasini oshirishga doir majburiy me‘yorlarning mavjud emasligi sababli past darajadadir;

– baholash faoliyatini litsenziyalash va tartibga solishga oid qonun hujjatlarida baholovchining malaka attestati va litsenziyasining amal qilishi to‘xtatilganda va bekor qilinganda ularni qayta olishga cheklov qo‘yuvchi mexanizmlarning mavjud emasligi ushbu shaxslarga yangi litsenziya va attestat olish uchun ariza bilan murojaat etishga imkon beradi.

Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o‘tkazish va O‘zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonining ajralmas qismi bo‘lib hisoblanadi.

O‘zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o‘tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo‘lini bosib o‘tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati haqidagi Qonunga asoslangan, baholash faoliyatini tartibga solishning davlat tartibi shakllantirilgan. U yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash, litsenzion talab va shartlarning bajarilishini nazorat qilishni o‘z ichiga oladi.

Baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va unda mavjud kamchiliklarni bartaraf qilish uchun, avvalambor, unga yaxlit bir tizim sifatida qarash kerak. Ushbu fikr bilan ta’kidlangan muayyan yaxlitlikning o‘zi tizim deb ataladi. Shunday qilib, tizim, bu – muammoni hal etuvchi narsa. Talab qilinayotgan va mavjud natijalar orasidagi tafovut bilan tavsiflanuvchi vaziyat esa, muammo deyiladi. Ushbu masalaning mohiyati shunday iboratki, mavjud natijani mavjud tizim beradi.

Yuqorida aytilganlarning barchasini baholash faoliyatiga to‘la-to‘kis tatbiq etish mumkin. Hozirga qadar baholash faoliyatining

ahvolini yaxshilashga urinishlar tizimli bo'lmagan, fragmentar tusga ega edi. Oqibatda bu holat olinayotgan natijalarda o'z aksini topib keldi. Chunki tizim yaxlit, tirik organizm sifatida qanday ishlashi anglab yetilmaganicha uning tarkibiy elementlari to'g'risidagi hech qanday bilimlar tizimi haqida to'liq tasavvur hosil qilish imkonini bermaydi. Qo'yilgan vazifalarni hal etish maqsadida tizimga jiddiy ta'sir ko'rsatishning ham imkoni bo'lmaydi.

Baholash faoliyatini tizim sifatida rivojlantirishning asosiy yo'nalishlari quyidagicha:

- baholashga oid qonun hujjatlari bazasini rivojlantirish;
- baholash subyektlari (baholovchi tashkilotlar, jumladan baholovchilarning o'zlarini)ni rivojlantirish;
- baholash uchun zarur axborot manbalarini rivojlantirish;
- litsenziya beruvchi organ faoliyatini rivojlantirish;
- o'quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini rivojlantirish;
- professional jamoat tashkilotlarini rivojlantirish;
- baholash buyurtmachilari (jumladan davlat)ni rivojlantirish;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilarni rivojlantirish.

Butun baholash faoliyati tizimini rivojlantirish quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- har bir elementni rivojlantirish maqsadlarini baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat yagona maqsad sifatida birlashtirish;
- baholash faoliyati tizimi bilan turdosh sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urta va boshqalar) o'rtasidagi aloqalarni rivojlantirish;
- baholash faoliyati tizimi boshqarilishini tashkil etish;
- respublika mintaqalarida baholash faoliyati tizimini rivojlantirish.

Har qanday tizim singari baholash faoliyati ham elementlar (komponentlar, tarkibiy qismlar)dan iborat o‘z tuzilishiga ega. Quyidagilar O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyati tizimini qurishda asosiy poydevor vazifasini bajaradi:

- baholashga oid qonun hujjatlari bazasi;
- baholashga oid metodologik baza;
- baholash subyektlari (baholovchi tashkilotlar, jumladan baholovchilarning o‘zlari);
- baholash uchun zarur axborot manbalari;
- litsenziya beruvchi organ;
- baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish bilan shug‘ullanuvchi o‘quv muassasalari;
- baholash natijalaridan foydalanuvchilar (yuridik va jismoniy shaxslar);
- baholash obyektlari.

O‘zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimni yaratish yo‘nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy kenglik bo‘lishi mumkin, uning tamoyiliga O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish konsepsiyasida asos solingan. Keltirilgan kenglik quyidagilarni nazarda tutadi:

1. Baholash faoliyatining har bir elementi (komponenti, tarkibiy qismi)ning rivojlanishi, u o‘z ichiga quyidagilarni oladi:

- baholash qonunchilik bazasining rivojlanishi;
- baholash uslubiy bazasining rivojlanishi;
- baholash subyektlari (baholash tashkilotlari, shu jumladan baholovchilarning o‘zi)ning rivojlanishi;
- baholashni amalga oshirish uchun zarur bo‘lgan ma‘lumot manbalarining rivojlanishi;
- litsenziyalovchi organning rivojlanishi;
- ta‘lim muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishning rivojlanishi;

- mutaxassis jamoat tashkilotlarining rivojlanishi;
- baholash buyurtmachilari (shu jumladan, davlat)ning rivojlanishi;

- baholash natijalaridan foydalanuvchilarning rivojlanishi.

2. Baholash faoliyati tizimining umumiy rivojlanishi, u o‘z ichiga quyidagilarni oladi:

- har bir elementni rivojlantirishning alohida maqsadlarini baholash faoliyati sistemasini rivojlantirishning yagona maqsadga birlashishi;

- baholash faoliyati tizim ichida barcha elementlarning o‘zaro aloqalarini rivojlanishi;

- baholash faoliyati tizim va boshqa sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug‘urtalash va boshqalar)ning o‘zaro aloqasining rivojlanishi;

- baholash faoliyati tizimini boshqarishning tashkil qilinishi;

- respublika hududlarida baholash faoliyati tizimining rivojlanishi.

So‘nggi yillarda Respublika biznes maktabi tomonidan Davlat Raqobat qo‘mitasiga yangi loyiha taqdim etilmoqda. Unga asosan oliy o‘quv yurtlarida malakali baholovchilarni tayyorlash bo‘yicha maxsus kurslar tashkil etish taklifi berilmoqda. O‘z kasbini yaxshi bilgan mutaxassisning ish faoliyati ham barakali bo‘lishini inobatga olinsa, demak, kelajakda malakali baholovchilar oliy o‘quv yurtlarining maxsus bo‘limlarini bitirib faoliyat olib boradilar. Bundan esa, albatta, iqtisodiyotimiz ham salmoqli manfaat ko‘radi.

Yurtimizda baholash faoliyatini rivojlantirish uchun o‘quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirishga juda katta e‘tibor berilmoqda. O‘quv muassasalarida baholovchilarni tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini rivojlantirish borasidagi asosiy vazifalar mavjud.

Demak, ushbu asosiy vazifalar quyidagilardan iborat:

- 1) bo'lajak baholovchi mutaxassislarni sifatli o'qitish;
- 2) baholovchilarning malakasini samarali oshirib borish;
- 3) baholash fanlari bo'yicha malakali o'qituvchilar tayyorlash;
- 4) zamonaviy ta'lim usullarini joriy etish, ilmiy-tadqiqot ishlari-ni tashkil etish;
- 5) samarali o'quv dasturlarini ishlab chiqish, joriy etish va bosh-qalar.

Har bir elementni rivojlantirish maqsadlarini baholash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat yagona maqsad sifatida birlashtirish borasidagi asosiy vazifa tizimning har bir elementini butun baholash faoliyati tizimini taraqqiy ettirish yo'nalishida rivojlantirishdan iboratdir.

Baholash faoliyati tizimi bilan turdosh sohalar (buxgalteriya hisobi, audit, moliyaviy hisobot, kadastr faoliyati, bank faoliyati, sug'urta va boshqalar) o'rtasidagi aloqalarni rivojlantirishning aso-siy vazifalari turdosh sohalar taraqqiyotini hisobga olgan holda ba-holash faoliyati tizimini rivojlantirishdan iborat.

1.3. BAHOLASH FAOLIYATINING NORMATIV-HUQUQIY ASOSLARI

O'zbekiston Respublikasida iqtisodiyotning samarali amal qilishiga va xalq farovonligining o'sishiga imkoniyat yaratuvchi har qanday shakldagi mulkchilik bo'lishiga ruxsat beriladi. Mul-kchilikning hamma shakllari daxlsiz bo'lishiga va ularning rivojlanishi uchun teng sharoit yaratilishiga qonun kafolat beradi. Jumladan, O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasida mulkchilik munosabatlari va mulk bilan bo'ladigan jarayonlar quyidacha bayon etilgan.

Bozor munosabatlarini rivojlantirishga qaratilgan O'zbekiston iqtisodiyotining negizini xilma-xil shakllardagi mulk tashkil etadi.

Davlat iste'molchilarning huquqi ustunligini hisobga olib, iqtisodiy faoliyat, tadbirkorlik va mehnat qilish erkinligini, barcha mulk shakllarining teng huquqliligini va huquqiy jihatdan bab-baravar muhofaza etilishini kafolatlaydi.

Xususiyl mulk boshqa mulk shakllari kabi daxlsiz va davlat himoyasidadir. Mulkdor faqat qonunda nazarda tutilgan hollarda va tartibdagina mulkidan mahrum etilishi mumkin.

Mulkdor mulkiga o'z xohishicha egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi. Mulkdan foydalanish ekologik muhitga zarar yetkazmasligi, fuqarolar, yuridik shaxslar va davlatning huquqlarini hamda qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini buzmasligi shart.

Yer, yerosti boyliklari, suv, o'simlik va hayvonot dunyosi hamda boshqa tabiiy zaxiralar umummilliy boylikdir, ulardan oqilona foydalanish zarur va ular davlat muhofazasidadir¹.

O'zbekistonda baholash institutining rivojlanishi yagona tizimni yaratish yo'nalishida amalga oshirilmoqda. Bunday tizimning asosi yagona uslubiy kenglik bo'lishi mumkin, uning tamoyiliga O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini rivojlantirish konsepsiyasida asos solingan.

Mamlakatimizning uzoq va davomli manfaatlari taqozo etgan holatlarda va keskin vaziyatlardan chiqish, ular tug'diradigan muammolarni hal etish zarur bo'lganda iqtisodiyotda davlat tomonidan boshqaruv usullari qo'llandi va bunday yondashuv oxir-oqibatda o'zini to'la oqladi.

Huquqiy davlatni yaratish va rivojlantirish masalalari jamiyatning barcha a'zolari uchun teng huquqlarni, shu jumladan mulkiy huquqlarni ta'minlashga doir chora-tadbirlarning butun bir kompleksini o'z ichiga oladi. Shu bois, ana shu huquqlarni

¹ O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi. 1992-yil 8-dekabr, 53-55-moddalar.

himoyalash va ular adolatli tarzda iqtisodiy baholanishi uchun shart-sharoit yaratish har qanday huquqiy davlatning eng muhim vazifasi hisoblanadi. Shu ma'noda BMTning ming yillik deklaratsiyasida (Birlashgan Millatlar Tashkilotining ming yillik deklaratsiyasi. Bosh Assambleyaning 2000-yil 8-sentabrdagi 55/2-sonli rezolutsiyasi bilan tasdiqlangan, 25-band) belgilangan barqaror rivojlanish borasidagi talablariga javob beradi.

Shunday qilib, mulk qiymatini baholash faoliyatini rivojlantirish O'zbekiston Respublikasida iqtisodiyotni isloh etish va huquqiy demokratik davlat barpo qilish jarayonining ajralmas qismidir.

Yuqoridagilarga qo'shimcha ravishda O'zbekiston Respublikasida mulkchilik to'g'risidagi qonunga asosan O'zbekiston Respublikasida mulkiy huquq tan olinadi va qonun bilan muhofaza etiladi.

Mulkdor o'ziga tegishli mol-mulkka o'z ixtiyoriga ko'ra egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi.

Mulkdor o'z mol-mulkiga nisbatan qonunga zid bo'lmagan har qanday xatti-harakatlarni qilishga haqlidir. U mulkdan qonun hujjatlari bilan taqiqlanmagan har qanday xo'jalik yoki boshqa faoliyatni amalga oshirishda foydalanishi mumkin.

Mulkdor o'ziga qarashli mol-mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf qilish huquqini boshqa shaxslarga berishga faqat o'zi haqlidir. O'zbekiston Respublikasi qonunlarida ko'zda tutilgan hollarda, mulkchilikning zimmasiga boshqa shaxslarning uning mulkidan cheklangan tarzda foydalanishiga yo'l qo'yish vazifasi yuklanishi mumkin¹.

Ma'lumki, O'zbekiston Respublikasining 1999-yil 19-avgustdagi «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni mamlakatimizda baholash

¹ O'zbekiston Respublikasi «Mulkchilik to'g'risida»gi Qonuni. O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1995-yil, № 6, 118-modda; 1997-yil, № 2, 56-modda; 2003-yil, № 1, 8-modda.

faoliyatini takomillashtirish, mavjud vaziyatlarni tartibga solish uchun yo'l ochdi va Qonun hujjatlarini tuzishga asos bo'ldi.

«Baholash faoliyati to'g'risida»gi O'zbekiston Respublikasining Qonuniga muvofiq va mustaqil baholash tizimini yanada rivojlantirish, baholash xizmatlarining professional saviyasi hamda sifatini oshirish, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tartibga solishning samarali usullarini tatbiq etish, baholash ishlarining natijalari va xolisligi bo'yicha ularning mas'uliyatini kuchaytirish maqsadida, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008-yil 24-apreldagi PQ-843-sonli «Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida»gi Qarori qabul qilindi.

Vazirlar Mahkamasining 2008-yil 28-iyuldagi 161-sonli qarori «Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida»gi qarori qabul qilinishi baholash hisobotiga bo'lgan mavjud talablarni va baholash faoliyatidagi xolisligini oshirdi. Ushbu qaror baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini ekspertizadan o'tkazishga oid ishlarni tashkil etish tartibini belgilaydi. Unga muvofiq baholash obyektlari bahosi bo'yicha materiallarni bahsli vaziyatlarda sud organlari so'rovlariga ko'ra ekspertizadan o'tkazish bo'yicha ekspert komissiyasining tarkibi va ularning vakolatlari belgilab berildi.

Ekspertlar reyestriga kiritilgan ekspertlar orasidan Komissiya a'zolarini tasdiqlash Komissiyaning doimiy a'zolari tomonidan amalga oshiriladi. Komissiyaning doimiy a'zolari boshqa ishga o'tgan taqdirda uning tarkibiga ushbu lavozimlarga yangidan tayinlangan shaxslar kiritiladi.

Ma'lumki, O'zbekiston Respublikasining 1999-yil 19-avgustdagi «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni mamlakatimizda baholash faoliyatini takomillashtirish, mavjud vaziyatlarni tartibga solish uchun yo'l ochdi va qonun hujjatlari tuzishga asos bo'ldi.

Ushbu Qonun baholash faoliyatini amalga oshirish bilan bog'liq munosabatlarni tartibga soladi. Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlari ushbu Qonun va boshqa qonun hujjatlaridan iborat. Agar O'zbekiston Respublikasining xalqaro shartnomasida O'zbekiston Respublikasining baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarida nazarda tutilganidan boshqacha qoidalar belgilangan bo'lsa, xalqaro shartnoma qoidalari qo'llaniladi. Qonunga muvofiq Baholash faoliyati litsenziya asosida amalga oshiriladi. Baholash faoliyatini litsenziyalash tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 8-maydagi 210-son qarori bilan tasdiqlangan «Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida»gi Nizom tomonidan belgilanadi.

Baholovchi tashkilot baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaga ega bo'lgan yuridik shaxsdir. Baholovchi tashkilot o'z faoliyatida mustaqildir. Buyurtmachi yoki boshqa manfaatdor shaxslarning baholovchi tashkilot faoliyatiga aralashishi taqiqlangan. Baholovchi tashkilot qonun hujjatlarida nazarda tutilgan istalgan tashkiliy-huquqiy shaklda tashkil etilishi va o'z faoliyatini amalga oshirishi mumkin, aksiyadorlik jamiyati bundan mustasno. Bunda quyidagi majburiy shartlarga rioya etilishi kerak:

- baholovchi tashkilotning rahbari baholovchi bo'lishi;
- baholovchi tashkilotning shtat birligi tegishli malakaga ega bo'lgan baholovchilarning shtatdagi eng kam soniga doir, qonun hujjatlarida belgilangan talablarga muvofiq bo'lishi;
- baholovchi tashkilotda qonun hujjatlarida nazarda tutilgan miqdordagi ustav fondining mavjudligi;
- baholovchi tashkilotda baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi bo'yicha sug'urtalovchining majburiyatlari kuchga kirganligini tasdiqlovchi sug'urta polisining mavjudligi.

Baholovchi belgilangan tartibda litsenziyalovchi organ tomonidan berilgan baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lgan jismoniy shaxsdir. Baholovchi faqat bitta baholovchi tashkilotning ishtirokchisi bo'lishi va baholovchi tashkilot tomonidan jalb etilishi mumkin. Baholovchi nazorat qiluvchi yoki huquqni muhofaza qiluvchi organlar o'tkazadigan tekshirishlarda va boshqa tadbirlarda baholovchi tashkilot hamda ushbu organlar o'rtasida tuzilgan shartnoma asosidagina mutaxassis sifatida ishtirok etishi mumkin. Baholovchi malaka sertifikati olish uchun baholovchining yordamchisi lavozimida malaka oshirish lozim. Baholovchining yordamchisi baholovchining malaka sertifikatiga ega bo'lmagan va baholovchining baholash obyektini baholashdan o'tkazish bilan bog'liq topshiriqlarini bajaradigan, baholash obyektini baholash to'g'risidagi hisobotni hamda baholashni o'tkazish bilan bog'liq boshqa rasmiy hujjatni imzolash huquqiga ega bo'lmagan jismoniy shaxsdir. Baholovchi yordamchisining mehnat shartlari qonun hujjatlarida belgilangan tartibda, baholovchi tashkilot bilan tuzilgan mehnat shartnomasida (kontraktida) belgilab qo'yiladi. Baholovchining yordamchisi sifatida ishlangan vaqt baholovchining malaka sertifikatini olish uchun zarur bo'ladigan ish stajiga qo'shiladi.

1.4. XALQARO STANDARTLAR

Buyuk Britaniyada baholovchilar faoliyati boshqaruvi. Buyuk Britaniyada baholovchi kasb egalarining faoliyati davlat tomonidan boshqarilmaydi. Har qanday shaxs biznes va ko'chmas mulkni baholash bilan shug'ullanishi mumkin. Bu holat odamlarning o'z kompetentligi va muomala qoidalariga rioya qilishi bilan o'z xizmatlarini reklama qilish imkonini beradi. Bu esa kasaba tashkilotlari tomonidan amalga oshiriladi va ular orasidagi

peshqadamlardan biri ko'chmas mulk bo'yicha sertifikatlangan qirollik jamiyati mutaxassislaridir. Ushbu jamiyatlarga imtihonlardan o'tib tajribali mutaxassis nazorati ostida muayyan muddat mobaynida amaliy ishlagandan so'nggina a'zo bo'lish mumkin. Faqatgina tegishli kasaba uyushmasi a'zosi hisoblanadigan malakali baholovchi tomonidan imzolangan hujjatlarga asl baholash hujjatlari sifatida katta ishonch bildiriladi va ular qabul qilinadi.

Buyuk Britaniyada baholovchilarning shahodat qilmasligi va ularga litsenziya berilgani tufayli baholash standartlari ham belgilanmagan. Biroq baholash standartlari mamlakatda 1970-yillardan beri qo'llanilib kelinmoqda. Lekin ular hukumat tomonidan emas, balki nodavlat kasaba birlashmalari tomonidan ishlab chiqilgan.

Baholash standartlari dastlab 1970-yillarda ta'riflangan, o'sha yillar Britaniya ko'chmas mulk bozorida ko'tarilgan shov-shuvlar oqibatida ko'chmas mulk narxi birdan oshgan, so'ngra esa tushib ketgan. Shov-shuvlar vaqtida ko'chmas mulkni (egalik qilish uchun) xarid qilganlar yoki ijaraga olganlar shov-shuvlar tinchib ularning ko'chmas mulkining narxi tushib ketgandan keyin ular tomonidan baholash sifati masalasi ko'tarilgan. 1971-yilda ko'chmas mulk bo'yicha sertifikatlangan qirollik jamiyati mutaxassislari molk-mulkni baholash standartlar bo'yicha qo'mita tashkil qildi va mol-mulk obyektlarini baholash bo'yicha qisqa qo'llanma nashr etdi. Shu zayl 1976-yil «Qizil kitob» nashrdan chiqdi va unga 1981 va 1990-yillarda tegishli o'zgartirish va qo'shimchalar kiritildi. 1980-yil «Qizil kitob»da muhokama qilinmagan masalalarni o'z ichiga qamrab olgan «Oq kitob» nashrdan chiqdi. 1996-yilda esa ikki kitobni jamlagan «Baholashlar bo'yicha qo'llanma» chop etildi va ushbu risola doimiy tarzda takomillashib bormoqda. Qo'llanma har bir sohada faoliyat yurituvchi baholovchilar uchun majburiy bo'lgan qator amaliy nizomlarni o'z ichiga oladi,

masalan: foydali qazilmalarga ega yerlarni, pensiya jamg'armalari yoki kompaniyalarning moliya bo'linmalarini baholash bilan shug'ullanayotgan mutaxassislar uchun.

Baholash uslubiyotida baholash bazislari tushunchasi muhim o'rin egallaydi. Ma'lum baholash standartlarini tahlil qilib baholashning quyidagi ikki bosh bazisini keltirib o'tamiz.

Asosiy va aksar ishlatiladigan baholash bazisi – bu bozor qiymati hisoblanadi. Bozor qiymati ta'rifida belgilangan xossalardan bitim shartlari og'ishi kuzatilganda bozor bahosi bo'lmagan boshqasi qo'llaniladi.

Xalqaro tajriba va standartlardan o'rnak olgan holda (mulk toifasi, nazarda tutilgan operatsiya va har xil cheklamalardan kelib chiqib) baholash bazislarining yanada muassal ro'yxatiga bozor qiymati; joriy ishlatilishdagi bozor qiymati; qayta tiklashda to'liq qiymati; qayta tiklashda qoldiq qiymati; o'rnini to'ldirishda to'liq qiymati; o'rnini to'ldirishda qoldiq qiymati; joriy korxonaning qiymati; investitsion qiymat; sug'urta qiymati va boshqa qiymatlar.

Amerikada baholash faoliyati. Amerikada hozirgi kunda mulkni baholash bilan tajribali, yuqori malakali, maxsus tayyorlangan mutaxassislar shug'ullanishadi. Lekin o'z vaqtida Amerikada baholovchilarning professional tayyorgarliklari juda past darajada bo'lgan. Amerikada ko'chmas mulkni baholovchilar qoidaga ko'ra biznesni, intellektual mulkni baholash bilan shug'ullanishmaydi.

Ko'chmas mulkni baholovchilarning o'zini ham tor guruhlarga ajratish mumkin. Joylashgan joyiga qarab ixtisoslashgan (masalan, G'arbiy Los-Anjeles yoki Kaliforniyadagi Santa-Barbara), baholanadigan obyektiga qarab ixtisoslashgan (masalan, faqat mehmonxonalarini, kichik omborlarni, parklarni yoki uylarni). Bundan tashqari, daromad olib keluvchi mulkni baholovchilar va daromad olib kelmaydigan mulkni baholovchilar ham mavjud.

Federal qonunlarning qabul qilinishi shtat hukumati tomonidan baholash faoliyatini litsenziyalashni majburiy qilib qo'ydi. Bu

qonunlardan oldin baholash faoliyati professional baholovchilar jamiyatlari tomonidan tartibga solinib, nazorat qilib turilgan. Bunday jamiyatlar Amerikada juda ko'p, lekin ular orasida o'zining yuqori professionallik darajasi bilan faqat uchta ajralib turgan, ya'ni:

1. «Ko'chmas mulkni baholovchi Amerika instituti» – daromad keltiruvchi ko'chmas mulkni baholovchilar.

2. «Ko'chmas mulkni baholovchilar jamiyati» – daromad keltirmaydigan ko'chmas mulkni baholovchilar.

3. «Amerika baholovchilar jamiyati» – mashina va uskunalarni baholovchilar.

AQSHda ko'chmas mulkni baholash – sherikchilik huquqiy shakliga ega bo'lgan, unchalik ko'p bo'lmagan baholovchi kompaniyalarning faoliyat turidir. Bunday firmalar ko'p hollarda bitta yoki ikkita sheriklar orasida tuziladi va ularda, odatda, 3–10 tagacha baholovchi faoliyat yuritadi. Ushbu bozorda bu firmalar bilan birgalikda boshqa yirik korxonalariga tegishli bo'lgan baholash korxonalari ham faoliyat yuritishadi. Masalan, «Cushman & wakefield» yoki «CB Commercial» katta bir brokerlik firmasining baholash bo'limi hisoblanadi. Odatda, ular yirik loyihalarni baholashadi, agar zarur bo'lsa chetdan investorlarni yoki Wallstreet dan «yirik kapital» jalb qilishadi.

Baholashda omad yoki omadsizlikka uchrashi baholovchining to'g'ri axborotlarni, ma'lumotlarni yig'ishiga bog'liq bo'ladi. Daromad keltiruvchi ko'chmas mulkni baholashda kerak bo'ladigan zaruriy axborotlarni Comps Inc. kompaniyasi orqali olish mumkin. Ushbu tijorat firmasi sanoat obyektlari, ofis binolari, mehmonxonalar, savdo obyektlari hamda maxsus obyektlar to'g'risidagi ma'lumotlarni taqdim etadi. Ma'lumotlar har ikki haftada buyurtmachining pochta-siga jo'natilib turiladi. Baholovchi uchun aniq ma'lumotlarni olishning boshqa yo'li brokerlik va rieltorlik firmalari hisoblanadi. Ushbu firmalar daromad keltiruvchi ko'chmas mulk bozoriga ixtisoslashgan bo'lishadi, obyektlarning

oldi-sotdisi, shartnomani moliyalashtirish shartlari, arenda to'lovlari haqida barcha haqqoniy ma'lumotlarga ega hisoblanishadi.

Baholashning professional me'yorlari – baholash amaliyotining professional standarti bo'lib, baholovchilar faoliyatini baholash maqsadida professional tashkilotlar va davlatlar tomonidan ishlab chiqilgan. Ushbu standartlarni bilish baholovchilarga yagona bo'lgan terminologiyani va baholash metodlarini qo'llashga imkon beradi.

Mulknii baholash klassik va zamonaviy iqtisodiyotning ildizlariga borib taqaladi. XX asrning 40-yillariga kelib ko'p mamlakatlarda bir-birinikiga o'xshash bo'lgan baholash usullari va tamoyillari yaratila boshladi, lekin aynan XX asrning ikkinchi yarmiga kelib, baholashga nisbatan professional yondashuv paydo bo'ldi. Hozirgi kunga kelib, turli mamlakatlar iqtisodiyotining globallashuvi va integrallashuvi tufayli xalqaro standartlar har doimgidan ham dolzarb muammoga aylandi. Shuning uchun xalqaro standartlar o'rganilganda har bir mamlakatning o'ziga xos xususiyatiga e'tibor berish kerak bo'ladi.

Har bir baholash metodining maqsadi erkin bozorda bemalol sotiladigan mulkning kutilayotgan qiymatini aniqlashdir. Shuning uchun model mulk xaridori va sotuvchisi obyektning bozor qiymatini qanday baholashini aks ettirishi lozim bo'ladi.

Baholashning xalqaro standartlari baholash standartlari bo'yicha xalqaro qo'mita (IVSC) tomonidan ishlab chiqiladi. Ushbu qo'mita xalqaro tashkilot bo'lib, 1981-yilda tashkil topgan va o'zida 50 dan ortiq mamlakatlarning professional baholovchilar tashkilotini birlashtiradi. AQSHda ham, Yevropada ham ushbu baholash standartlari yoki normativlari mustahkam qonunlar to'plami sifatida qaralmaydi. Shuning uchun IVSCning asosiy maqsadi barcha davlatlar qo'llay olishi mumkin bo'lgan xalqaro standartlarni ishlab chiqishdir.

Xorijiy mamlakatlar, jumladan, MDH davlatlari ichida *Rossiya* uchun davlatga bozor yo'nalishlarining rivojlanishiga ko'plab

iqtisodiy muammolar taalluqli. Ularning ko‘plari nostandart va o‘ziga xos. Bu, birinchi navbatda, biznesni baholash muammosiga tegishli. Inqiroz davrida asosiy e‘tibor zamonaviy mutaxassislikni tushunishga qaratilgan. Har qanday tashkilotni to‘g‘ri boshqarishni talab etadi.

Asosiy maqsad menejerlarga o‘ziga xos fikrlashni o‘rgatish, har bir boshqaruv xulosasi har tomonlama o‘ylangan, kompaniya qiymatining oshishiga zamin yaratib berish. Jamg‘arma bozori rivojlangan joyda, kompaniyaning bozor qiymati real baholanadi. Rossiyada hali bunday emas, lekin obyektiv biznesni baholash bozorining asosida jiddiy tahlillar yotadi. Tabiiyki, bugungi kunda Rossiyaning real tahlillari aniq emas. Shuningdek, bizning davlatda har doim ham tashkilot bahosi va aktiv materiallar bahosi doimo teng bo‘lmaydi.

Bizda tashkilotlar rivojlanishi aniq strategiyalar asosida bo‘ladi va keyinchalik biznes qiymatining o‘zgarishiga bog‘lanib qolmaydi.

Tahlillar shuni ko‘rsatadiki, jamg‘arma bozorlari narxining o‘shishiga har xil munosabat bildiradi. U, asosan, uzoq muddatli omilga tayanadi. Jamg‘arma bozori shunga e‘tibor beradiki, masalan, biotexnologiya yo‘nalishida kompaniyaning paydo bo‘lishi uchun unga uzoq muddatli, istiqbolligini inobatga olishadi. Demak, bozor faqat foyda keltiruvchi aksiyalarga tayanib qolmaydi.

Bozor tashkilot hozirgi va kelayotgan belgilangan foydani buzmasligini talab qiladi. Korxonalar qo‘shilishi natijasida har doim ham qo‘shilgan korxonalar narxi oshmaydi.

Bu yerda nafaqat chuqur tahlil, balki qo‘shilish rejasi chuqur o‘rganilishi kerak.

Eng asosiy tomoni shundaki, Rossiyada ko‘chmas mulk bozori rivojlanishi natijasida baholovchi kasbi paydo bo‘ldi. Baholovchi yechishi lozim bo‘lgan asosiy muammolar baholashga bog‘liq. U oldi-sotdi shartnomasida asosiy o‘rinni egallaydi. Baholovchining asosiy mijozi davlat hisoblanadi.

Hozirgi kunda oddiy fuqaro ham mijoz bo'la oladi. Ular yerning qiymatini baholash uchun kvartira hamda dala hovlilarni sug'urta qilish uchun murojaat qilishadi. Ko'chmas mulkning oldi-sotdi shartnomasi nafaqat ixtiyoriy, balki majburiy ham bo'lishi mumkin. Mutaxassis bahosi nafaqat asosiy muammolarni, balki oldi-sotdi, ijara va ko'chmas mulkni qaytib kredit olishga yordam beradi. Baholash sug'urta vaqtida ham qo'l keladi, bu mulkning qiymatini belgilab beradi. Ajrim vaqtida mulkning bo'linishida ham baholovchining o'rni alohida ahamiyat kasb etadi. Shunday ekan, bozor iqtisodiyotida baholovchining o'rni, boshqaruvi, moliyaviy menejerlik faoliyati juda o'rinli.

Rossiyadagi baholash faoliyatining metodologik asoslari o'ziga xos xususiyatlarga ega. Rossiya Federatsiyasi Xalqaro baholash standarti qo'mitasining (XBSQ) a'zosi hisoblanadi¹. Xalqaro baholash standartining kirish qismiga kiritilgan XBSQ materiallari:

Xalqaro baholash standartining qo'mitasi masalalari ikkilamchi xarakterga ega:

– baholash standartlarini mulk narxini baholash va uni dunyo bo'yicha qo'llash uchun ishlab chiqish va jamoat ehtiyojidan kelib chiqqan holda chop (nashr) etish mumkin bo'lsa, turli mamlakatlar standartlarini uyg'unlashtirish, standartlarni qo'llashda va shakllantirishda farqlikni aniqlash.

Xalqaro baholash standartlari umumiy qabul qilingan tamoyil va baholash tushunchasi kabi mashhur bo'lgan baholash kasbiga kiritilgan yoki eng zo'r amaliyotni taqdim etadi. Taxmin qilinadiki, XBSQ a'zolariga tegishli xalqaro baholash standarti va milliy standartlar bir-birini to'ldirib, qo'llab-quvvatlashi kerak.

XBSQ shakllantirish yoki milliy va xalqaro baholash standartlari farqlarini ochib berishga jonbozlik qilmoqda.

Xalqaro baholash standartlari shunday yo'l-yo'riqlarni talab etadiki, mahalliy amaliyot milliy yo'naltirishdan farqlanishi kerak.

¹ www.gold-disk.ru

Ajralish holatlari bor joyda, amaliyot olib borayotgan mutaxassislar qiymatdagi farqlarni sonlarda ko'rsatib va tushuntirib berishlari kutiladi. Metodologiyaning to'liq o'rganilishi va mulk yoki bozorlarning aniq turlarida qo'llanilishida tegishli adabiyot hisoblanadi.

Shu sababli XBSQ malakali baholovchilarni ularni butun faoliyati davomida qo'llab-quvvatlaydi. Xalqaro baholash standarti baholovchilar nima qilishi kerakligini aytishadi, lekin aniq metodologiyalar qanday qo'llanilishini tushuntirib berishmayapti.

XBSQning tan olishicha, baholovchi har bir muammoning yechimiga qanday yondashishiga, ishga aloqadorligi va kerakli xulosalar chiqarishiga bog'liq.

Baholash amaliyoti kengashi natijasida mulk qiymatini baholash atamasi o'rnini aktivlar qiymatini baholash atamasi egalladi, u moliyaviy hisobotlardan foydalanishda qo'llaniladi.

Boshqa sohalar standartlari, masalan, buxgalteriya hisoboti baholashda qo'llanilishi mumkin. XBSQ baholovchilariga baholashda buxgalteriyadan foydalanishni tavsiya etadi.

Baholovchi moliyaviy hisobot standartlari talablariga moliyaviy hisobot yoki boshqa buxgalteriya ilovalarini baholash faoliyati asosida rioya etishi shart. Ikkita standartlarda qarama-qarshilik yuzaga kelganda baholovchi bu holatni ochib berishi shart.

So'nggi ko'rsatma judayam muhim, shu bilan birga qiyin. Chunki buxgalteriya hisobini isloh qilish butun dunyoda, shuningdek, Rossiyada milliy buxgalteriya standartlariga olib kelinishiga sabab bo'ldi.

Mavjud qo'llanma «Baholash faoliyatining metodologiyasi Rossiya Federatsiyasi zamonaviy holati va baholash faoliyatining rivojlanishi» fondining texnik vazifalari asosida bajarilgan iqtisodiy tahlil byurosi» XBS va YBS to'plamiga muvofiq 2000-yil Rossiya baholash standartini o'z ichiga olgan.

Rossiya tomonidan ushbu jamoaviy ish muhokama qilingan va ijobiy baholangan. Bu loyiha davlat organlari tomonidan o'z vaqtida

va talab etilayotgan ish deb topildi. Rossiya mulkchiligiga taqdim etilgan materiallar loyiha mualliflari tomonidan quyidagi normativ hujjatlarni o'z ichiga oladi:

- RF baholash faoliyatining rivojlantirish konsepsiyasi;
- tashkilotni baholash qiymati standarti;
- ko'chmas mulkni baholash standarti;
- mashina va jihozlarni baholash standarti.

Nomoddiy aktiv va intellektual salohiyatlarni baholash mezonini to'g'risida to'xtalib o'tish muhimdir.

Quyida keltirilgan hujjatlar loyihalari ilova sifatida hujjatga kiritilgan, ular 2000-yil 6-aprelda o'tkazilgan «Sohalararo kengash yig'ilishi»da muhokama qilingan.

Oxirgi jarayon Rossiyaning kichik mulki tashkil qilingan va mualliflik jamoasining asosiy bajaruvchi qismi «Baholash mezonini» ko'chirma hujjatlar loyihasini tayyorlashga ruxsat berildi. Bu hujjat Sohalararo kengashning roziligidan keyin va Rossiya Federatsiyasi hukumati tomonidan o'zgarishlar tasdiqlandi.

Xalqaro va Yevropa me'yorlari tarkibiga mos keladigan bir qator umumiy va tashkiliy me'yorlarni o'z ichiga oladigan ma'muriy va alohida yo'nalishdagi baholash faoliyati. Bu bo'limga kiradigan tayyorlangan loyiha ko'rinishida to'rtta boshqaruv hujjatlari ham huddi shunday tayyorlangan.

Bu materiallardan terminlar bo'limi istisno, bu savollar alohida adabiyot shaklida nashr etilgan.

2003-yildagi MSO va ESO islohat bo'yicha ishlarni tasvirlash, Rossiyaning buxgalter hisobining MSFOga o'tishi munosabati bilan yangi ma'lumotlarda Rossiya standartlari va boshqarish mulk qiymatini baholash bo'yicha barcha bo'lib o'tgan o'zgarishlarda aks etadi.

Rivojlangan davlatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki, korxonalarining uzoq muddatli va mustahkam faoliyatini aniqlashda jamiyat va davlatni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishda narxning ijobiy dinamikasi yordam beradi.

Rossiyada bozor iqtisodiyoti paydo bo'lishi natijasida biznesni baholash uchun texnologiyalardan foydalanish sezilarli darajada oshdi. Birinchi navbatda ko'chmas mulk bozorining o'sishi uning bozor qiymatini baholash talabini oshiradi. So'ngra kredit, sug'urta va ijara munosabatlarini rivojlantirish, ko'chmas mulk, shuningdek, mashina va jihozlar oldi-sotdisi, biznes-rejalar ishlab chiqish, tashkilotlarning ko'chishini va ajralishi, aksiya sotish uchun auksion hamda konkurslar o'tkazilishi, bankrotlik va boshqa ko'plab xo'jalik amaliyotida yuzaga keladigan holatlar u yoki bu obyektlari aniq holatda ishonchli baholashga bo'lgan ehtiyojni shakllantiradi.

Kompaniya menejmentining yo'l-yo'riq va usullari qay darajada bo'lishi – bu biznesni baholashda va tashkilotni kuzatishda yordam beradi, shu bilan birga tashkilotning bozordagi bahosi tushishining oldini oladi.

«Rossiya Federatsiyasining huquqiy bazasini baholash faoliyati tahlil qilindi hamda biznes yo'l-yo'rig'i va usullarini baholash qiymati umumlashtirildi. Bu kitob keng ommaga mo'ljallangan»¹.

Rossiya Federatsiyasi iqtisodiyotida baholash faoliyatning o'rni va vazifasi o'ziga xos va o'ziga mosdir. Rossiya iqtisodiyoti takomillashtirish, ya'ni bilim, tajriba va ma'lumotlardan foydalanishga bo'lgan ehtiyojni aniqladi. Birinchi navbatda bu iqtisod, boshqaruv va huquqshunoslik sohalariga tegishli. So'nggi yillarda Rossiya iqtisodiyotida mustahkam o'sish holatlari kuzatilmoqda.

Mulklarning dastlabki bo'linish davrida baholash xizmatlarining to'liq tarqalmasligi shunga olib keldiki, atayin pasaytirilgan narxlarda davlat korxonalarining ko'plari shaxsiy mulkka aylantirildi.

Davlat iqtisodiy obyektlarni past narxlarda sotishi natijasida, ularning faoliyatidan keladigan foydani o'zlashtirish huquqini yo'qotdi. Quyidagi hamma faktlar biznesda baholash zaruriyatini ko'rsatadi. Iqtisodiyotda har qanday xatti-harakat baholashga

¹ Государственное учебно-консультативное учреждение РБШ, «Оценка стоимости имущества». Учебное пособие. Том 1, Ташкент, 2012.

uchraydi. Bozor tamoyillari turli xil mulk obyektlarini baholashni talab qiladi. Turli xil (tashkilot, biznes, intellektual mulk va boshqa mulkiy va nomulkiy huquqlar) mulk obyektlarini baholash natijalari xususiy va davlat sektorlarida xulosa chiqarishda asos bo‘lib xizmat qiladi.

Narxning bahosi bu korxonaga kelajakda qanday ishlashi haqida tushuncha beradi. Bu hamma uchun qimmatli: boshqaruvchilar, iste‘molchilar, yetkazib beruvchilar, bankirlar, sug‘urta va soliqchilar uchun. Narx bahosi Rossiyaning zamonaviy tadbirkorlari, muhandislari uchun eng kerakli qurol bo‘lib qoladi. Baho faoliyati haqida tushunchalarsiz korxonaga rahbari, davlat amaldorlari, siyosatchilar va oddiy fuqarolar uchun bozor sharoitida juda qiyin bo‘ladi.

Bozor narxining bahosi sotuvchilar va xaridorlar o‘rtasida tovar bahosiga tayanib bitim tuzishga yordam beradi, chunki bozor narxi nafaqat chiqimlarning bozordagi holatini, balki umumiy iqtisodiy rivojlanishni hisobga oladi. Biznes jarayon bahosi korxonalarga reja ishlab chiqarish uchun xizmat qiladi. Bozor narxi o‘lchamini bilish tadbirkorga biznesda bozor narxini kengaytirishga yo‘naltirilgan tadbirlar majmuasini ishlab chiqarishga yordam beradi. Doimo olib boriladigan baho narxi boshqarish natijasini ko‘taradi va inqirozga uchrashining oldini olishga yordam beradi. Baholash investitsion qarorlarni to‘g‘ri qabul qilishda yordam beradi. Agar har bir ishtirokchi tahlil qilinayotgan bitim loyihasini mustaqil baholashga harakat qilganda, chiqimlar ozroq bo‘lgan bo‘lar edi, chunki bu ma‘lumotni boshqalar ko‘chirib ololmas edi.

Malakaviy baholovchida ishlab chiqarish vositalarini ko‘p ishlatish natijasida muammolalar kamroq uchraydi. Bundan tashqari, baholash ishlarini olib borish alohida bilim va o‘ziga xos qobiliyatni talab qiladi.

Shuning uchun hozirgi zamon iqtisodida narx bahosi ixtisoslashtirilgan tayyorlovni o‘tab kelgan ekspert baholovchilar olib boradi, malakaviy baholovchiga buyurtma berayotib, buyurtmachi baholovchi bilan bitim tuzadi. Bu bitimda tomonlarning huquq va

majburiyatlari ko‘rsatiladi. Baholovchi olib borayotgan ishning sharoiti uchun javobgar hisoblanadi, vaholanki noto‘g‘ri baholash xavfi buyurtmachining emas, balki baholovchining zimmasiga yuklatiladi. Shu tomonlarini hisobga oladigan bo‘lsak, Rossiyada ham baholash faoliyatida o‘ziga yarasha kamchiliklar mavjud va ular izchillik bilan, bosqichma-bosqich bartaraf etib kelinmoqda.

1.5. O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASINING MULKNI BAHOLASH MILLIY STANDARTLARI

O‘zbekiston Respublikasi mulkchilik to‘g‘risidagi Qonunga asosan mulk obyektlari quyidagilar hisoblanadi.

O‘zbekiston Respublikasi hududidagi yer, yer osti boyliklari, ichki suvlar, havo havzasi, o‘simlik va hayvonot dunyosi, imoratlar va inshootlar, mahsulotlar, turar joy va kvartiralar, ixtirolar, foydali modellar, sanoat namunalari, integral mikrosxemalarning topologiyasi, seleksiya yutuqlari, mahsulot belgilari, asbob-uskunalar, moddiy va ma‘naviy madaniyat buyumlari, pullar, qimmatli qog‘ozlar va boshqa mol-mulklar; insonning mehnat qilish qobiliyati.

Ixtirolar, kashfiyotlar, fan, adabiyot, san‘at asarlari, axborot, ilmiy g‘oyalar, texnik ishlanmalar va aqliy ijodning boshqa obyektlarini yaratish hamda ulardan foydalanish xususidagi munosabatlar O‘zbekiston Respublikasining maxsus Qonunlari bilan tartibga solinadi.

Tarix va madaniyat yodgorliklariga mulkiy huquqni amalga oshirish O‘zbekiston Respublikasining maxsus qonunlari bilan belgilanib beriladi.

Mol-mulkdan xo‘jalikda foydalanish natijalari /mahsulot va daromadlar, qonun yoki shartnomada boshqa tartib ko‘zda tutilmagan bo‘lsa, shu mol-mulk egasiga tegishlidir¹.

¹ O‘zbekiston Respublikasi mulkchilik to‘g‘risidagi Qonuni. O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1995-yil, № 6, 118-modda; 1997-yil, № 2, 56-modda; 2003-yil, № 1, 8-modda.

Mazkur mulklar bilan mulkiy munosabatlarga kirishish uchun esa baholash xizmatiga ehtiyoj seziladi. Ushbu jarayonda baholash standartlaridan foydalaniladi. Baholash standartlari o‘zaro bog‘liq me‘yor va qoidalar majmuyidan iborat bo‘lib, ular quyidagilarni belgilaydi:

- baholash tushunchalari va prinsiplarini;
- baholash faoliyatida qo‘llaniladigan atamalar va ta‘riflarni;
- qiymat turlariga qo‘yiladigan talablarni;
- boshlang‘ich axborotga qo‘yiladigan talablarni;
- baholashni o‘tkazish tartibini;
- baholash usullarining qo‘llanish xususiyatlarini;
- baholash natijalarini rasmiylashtirishga qo‘yiladigan talablarni;
- boshqa talablarni.

Baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga qo‘shimchalar va o‘zgartishlar kiritishni O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi belgilaydigan tartibda Raqobat qo‘mitasi amalga oshiradi.

Mulkni baholash Milliy standartlari «Baholovchilar ishi sifatini nazorat qilishning ichki qoidalariga qo‘yiladigan umumiy talablar» O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonuniga (O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1999-y., 9-son, 208-modda), O‘zbekiston Respublikasi Birinchi Prezidentining 2008-yil 24-apreldagi PQ-843-sonli «Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas‘uliyatini oshirish to‘g‘risida»gi qaroriga (O‘zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to‘plami, 2008-y., 18-son, 145-modda) muvofiq, baholovchi tashkilotlarning ichki qoidalariga qo‘yiladigan umumiy talablarni ham belgilaydi.

Mulkni baholash milliy standartining asosiy maqsadi – baholovchi tashkilotlarning ichki qoidalarni ishlab chiqishga nisbatan yondashuv va tamoyillarini, shuningdek, mazkur qoidalarni qo‘llashda ichki nazoratni tashkil qilish va tartibga solish talablarini bir xillashtirishdir.

Mulzni baholash milliy standartining asosiy vazifalari quyidagilardan iborat:

a) baholovchi tashkilotlar ichki qoidalarini ishlab chiqishning yagona tamoyillarini belgilash;

b) ichki qoidalarni ishlab chiqishda baholovchi tashkilotlarga qo‘yiladigan majburiy talablarni belgilash;

d) baholovchilar va baholovchi tashkilotlarning boshqa xodimlari tomonidan ichki qoidalar talablariga rioya qilinishi ustidan ichki nazoratni amalga oshirish tartibini tavsiflash.

Barcha baholovchi tashkilotlar ichki qoidalarni ishlab chiqishi va amalda qo‘llashi majburiydir. Baholovchi tashkilotlarning baholash faoliyatini amalga oshirishga doir kasbiy yo‘nalishlar doirasiga kirmaydigan masalalar bo‘yicha tartibga soluvchi ichki hujjatlarining shakli, mazmuni va tayyorlashni tartibga solishni maqsad qilib olmagan.

Baholovchi tashkilotning ichki qoidalari deyilganda, baholovchi tashkilot tomonidan baholash faoliyatini amalga oshirishda samaradorlikni ta‘minlash va mazkur faoliyatni O‘zbekiston Respublikasining baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlari talablariga muvofiq holda yuritish maqsadida qabul qilinib, tasdiqlangan baholash ishlarini amalga oshirish va rasmiylashtirishga doir yagona talablarni belgilovchi hujjatlar tushuniladi. Baholovchi tashkilot baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlari talablaridan kelib chiqqan holda, baholash faoliyatini amalga oshirish, baholash hisobotlari va ekspert xulosalarini tuzishga doir o‘z yondashuvini aks ettiruvchi ichki qoidalar bo‘yicha hujjatlar to‘plamini shakllantirishi zarur.

Mulzni baholashning ma‘lum sohasida baholash faoliyatining standartlari, baholashni o‘tkazishga doir batafsil uslubiy qo‘llanmalar va yondashuvlar mavjud bo‘lmagan taqdirda, baholovchi tashkilotlar ichki qoidalarni ishlab chiqishda qonunchilikda belgilangan o‘ziga xos jihatlarni hisobga olgan holda xalqaro baholash standartlariga amal qiladilar.

O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholashning milliy standartlarida ayrim holatlar ichki qoidalar sifatida qo‘shimcha tarzda tasdiqlanishi lozimligi haqida bevosita ko‘rsatmalar berilgan taqdirda, baholovchi tashkilot mazkur ko‘rsatmaning birinchi navbatda bajarilishini ta’minlashi shart.

Baholovchi tashkilotning ichki qoidalarini tayyorlashning namunaviy tartibi va namunaviy shakli 7-son Mulkni baholash milliy standartining 1 va 2-ilovalarida keltirilgan. Ishlab chiqilgan qoidalar (uslubiy qo‘llanmalar, yo‘riqnomalar, nizomlar) uslubiyot kengashi tomonidan ko‘rib chiqilib, qabul qilinadi va keyinchalik baholash tashkiloti rahbariyatiga tasdiqlash uchun taqdim etiladi.

Baholash obyektlarini baholash ushbu Qonunda, qonun hujjatlari va standartlar asosida, nazarda tutilgan tartibda amalga oshiriladi.

Baholashni o‘tkazish davlatga to‘la yoki umumiy mulk huquqida qisman qarashli baholash obyektlari bitim tuzishga jalb etilgan taqdirda, shu jumladan:

- baholash obyektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;

- baholash obyektlaridan garov narsasi sifatida foydalanilayotganda;

- baholash obyektlari sotilayotganda yoki o‘zga shaxsga boshqacha tarzda o‘tkazilayotganda;

- baholash obyektlari bilan bog‘liq qarz majburiyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;

- baholash obyektlari yuridik shaxslarning ustav fondlariga ulush tariqasida berilayotganda majburiydir.

O‘zbekiston Respublikasida mulkni baholash milliy standartlari¹

T/r	Standart mazmuni	Ro‘yxatdan o‘tkazilgan sana
1.	№ 1 MBMS «Baholashning umumiy tushuncha va prinsiplari»	2006-yil 14-iyunda 1604-son bilan ro‘yxatga olingan
2.	№ 2 MBMS «Bozor qiymati baholash bazasi sifatida»	2006-yil 14-iyunda 1605-son bilan ro‘yxatga olingan
3.	№ 3 MBMS «Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi»	2006-yil 14-iyunda 1606-son bilan ro‘yxatga olingan
4.	№ 4 MBMS «Moliyaviy hisobot va turdosh hujjatlar maqsadida baholash»	2006-yil 14-iyunda 1607-son bilan ro‘yxatga olingan
5.	№ 5 MBMS «Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta’minlash uchun baholash»	2006-yil 14-iyunda 1608-son bilan ro‘yxatga olingan
6.	№ 6 MBMS «Harbiy-texnik mulkni baholash»	2008-yil 16-fevralda 1769-son bilan ro‘yxatga olingan
7.	№ 7 MBMS «Baholovchilar ishi sifatini nazorat qilishning ichki qoidalariga qo‘yiladigan umumiy talablar»	2008-yil 5-sentabrda 1851-son bilan ro‘yxatga olingan
8.	№ 8 MBMS «Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash»	2009-yil 28-oktabrda 2025-son bilan ro‘yxatga olingan
9.	№ 9 MBMS «Biznes qiymatini baholash»	2009-yil 28-oktabrda 2026-son bilan ro‘yxatga olingan

¹ O‘zbekiston Respublikasi xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi ma’lumotlari asosida tayyorlandi (www.gki.uz).

10.	№ 10 MBMS «Ko‘chmas mulk qiymatini baholash»	2009-yil 18-noyabrda 2044-son bilan ro‘yxatga olingan
11.	№ 11 MBMS «Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondining qiymatini baholash»	2011-yil 19-oktabrda 2279-son bilan ro‘yxatga olingan
12.	№ 12 MBMS «Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko‘chmas mulk qiymatini baholash»	2012-yil 8-mayda 2359-son bilan ro‘yxatga olingan
13.	№ 13 MBMS «Intellectual mulk obyektlari qiymatini baholash»	2012-yil 18-iyunda 2371-son bilan ro‘yxatga olingan
14.	№ 14 MBMS «Tovar-moddiy zaxiralar qiymatini baholash»	2017-yil 19-iyunda 2890-son bilan ro‘yxatga olingan
15.	№ 15 MBMS «Mashina va uskunalari qiymatini baholash»	2017-yil 29-iyunda 2895-son bilan ro‘yxatga olingan

Baholashni o‘tkazish baholash obyektining qiymati to‘g‘risida nizo chiqqan taqdirda ham, shu jumladan:

- mol-mulk millilashtirilayotganda;
- ipoteka krediti berilayotganda;
- taraflardan birining talabiga binoan er-xotinning mol-mulki bo‘linayotganda;
- mol-mulk mulkdorlardan davlat ehtiyojlari uchun sotib olinayotganda yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqacha tarzda olib qo‘yilayotganda;
- soliqlar va boshqa majburiy to‘lovlar to‘g‘ri to‘lanishi ustidan nazorat o‘tkazilayotganda majburiydir.

Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o‘rtasida tuziladigan shartnoma yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda sud ajrimi baholash obyektini baholashdan o‘tkazish uchun asoslidir. Baholovchi tashkilot va buyurtmachi o‘rtasidagi shartnoma yozma shaklda qonun hujjatlariga muvofiq tuziladi.

Shartnomaga baholovchi tashkilotda baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaning mavjudligi to'g'risidagi ma'lumotlar ushbu litsenziyaning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami va berilgan sanasi ko'rsatilgan holda, shuningdek, baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi bo'yicha sug'urtalovchining majburiyatlari kuchga kirganligini tasdiqlovchi sug'urta polisining mavjudligi haqidagi ma'lumotlar kiritilishi shart. Baholash obyektini baholashdan o'tkazganlik uchun pul mukofotining miqdori shartnomada belgilab qo'yiladi va u baholash obyekti qiymatining baland-pastligiga bog'liq bo'lishi mumkin emas. Baholash obyektini baholashdan o'tkazish natijalari baholash to'g'risidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi. Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlikda aybdor shaxslar belgilangan tartibda javobgar bo'ladi. Baholovchi tashkilot shartnomani bajarmaganligi yoki lozim darajada bajarmaganligi oqibatida buyurtmachiga zarar yetkazilganligi uchun uning oldida javobgar bo'ladi. Buyurtmachiga yetkazilgan zararining, shu jumladan, boy berilgan foydaning o'rni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda, baholovchi tashkilot tomonidan qoplanishi kerak.

Tayanch so'z va iboralar: baholash obyekti, baholash subyekti, milliy standart, xalqaro standart.

Nazorat savollari:

1. Baholash faoliyatida bozor infratuzilmasi tushunchasi.
2. Baholash obyektlari va subyektlari.
3. Baholash faoliyati normativ-huquqiy asoslari nimalardan iborat?
4. Xalqaro standartlar mohiyatini ta'riflang.
5. O'zbekiston Respublikasining mulkni baholash milliy standartlar turlari.

II bob. MULK QIYMATINI BAHOLASH TUSHUNCHA, MAQSAD VA BOSQICHLARI

2.1. MULKNI BAHOLASH MAQSADLARI

Mamlakatimiz mustaqillikka erishgandan keyin, davlatning rivojlanishi uchun bozor iqtisodiyotiga o'tish yo'li tanlandi.

Shunday ekan, mamlakatimizda bozor iqtisodiyotining islohatlari bosqichma-bosqich olib borilishi, mulk shakllarining o'zgarishi jarayonida shakllangan mulk bozorida baholash faoliyatining tiklanishi va rivojlanishiga davlat iqtisodiyotining rivojlanayotganligi sabab bo'ldi.

Demak, davlat bozor iqtisodiyoti tizimiga o'tishi bilan o'zining tasarrufidagi mol-mulkni xalqqa, jamoalarga hamda individual shaxslarga bera boshladi. Buning negizida esa ushbu mulkni baholash, uni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish zarurati paydo bo'ldi. Ayni damda ushbu zarurat baholash faoliyatining rivojlanishiga asos bo'lib xizmat qildi.

Baholash keng qamrovli tushuncha bo'lib, mulkni, ya'ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarni, transport vositalarini va qolaversa, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha – jamiki narsalarga baho berishdan iboratdir.

Baholash faoliyatida, mulkni baholash, uning mohiyati, o'ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli me'yoriy-huquqiy hujjatlar haqida gap yuritiladi.

Baholash faoliyati respublikamizda mustaqillikka erishilgan davrdan boshlab asta-sekin rivojlana boshladi. Boshlang'ich davrlardagi xalqaro talablarga mos keladigan milliy davlat baholash andozalarini ishlab chiqish va amalda qo'llash borasidagi ijobiy tajriba haqida gapira turib, ayni vaqtda baholovchi ekspertlar faoliyatini ma'lum tartib va qoidalarga bo'ysundiruvchi tegishli to'la me'yoriy negizning, uni boshqarish va nazorat qilish samarali tizimining amalda mavjud bo'lmaganligini ta'kidlab o'tish zarur.

Baholashni o'rganish uchun, avvalo, ma'lum iqtisodiy, texnik bilimlarga ega bo'lish, baholash faoliyatining mazmun-mohiyatini tushunib yetish, mulk va mulk egasini aniqlash va nihoyat, aynan, baholash sohasi bo'yicha tahsil olish zarur. Buning uchun baholash faoliyatini o'rganish, ma'lum bir tajriba orttirish va bilim maskanlarida o'qish tavsiya etiladi.

Baholash faoliyatini amalga oshirishda – baholash sertifikatiga ega, malakali baholovchi va shu bilan birga baholash faoliyatini amalga oshirish litsenziyasiga ham ega bo'lishini talab qiladi («Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonunning 4-moddasi). Baholash faoliyati bilan shug'ullanuvchi malakali mutaxassislarni tayyorlash, qayta tayyorlash va malakasini oshirish masalasiga alohida e'tibor qaratish kerak. Bu maqsadni amalga oshirish uchun o'quv adabiyoti, texnik va boshqa vositalarning tegishli majmuasini tayyorlash lozim.

Bundan tashqari, baholovchi ekspertlarni tegishli professional darajada o'qitish va attestatsiyadan o'tkazish, baholash faoliyatining ilmiy negizini ta'minlovchi uslubiy materiallarni tayyorlash va ishlab chiqish, chet el professional andozalarini milliy zamonaviy sharoitlarga moslashtirishni tashkil etmay turib, baholash faoliyatini rivojlantirishni amalga oshirib bo'lmaydi. O'zbekistonda baholash faoliyati ma'lum darajada rivojlanmoqda, negaki sotish va sotib olish, ijara, garov, sug'urta, asosiy jamg'armalarni qayta baholash, korxonalarining birlashuvi va jalb etilishi, merosxo'rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o'z vaqtida obyektini baholash zarur bo'ladi.

Mamlakatimiz mustaqillikka erishgandan so'ng mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish chora-tadbirlari jadal sur'atlar bilan boshlandi. Shu o'rinda aytib o'tish kerakki, davlat tasarrufidagi mulkni xususiylashtirish uchun baholash faoliyatiga bevosita talab tug'iladi. Bundan tashqari, rivojlanayotgan har qanday mulk bozorida kechadigan munosabatlarning barchasi baholash faoliyatining rivojlanishini taqozo etadi. Demak, o'z-o'zidan demokratik davlatda xususiylashtirish jarayonlari va bozor

munosabatlari qancha jadal rivojlansa, baholash faoliyati ham shu jarayon o'sishiga qarab rivojlanib boradi.

Turli toifadagi mulklarni (ko'chmas va ko'char) 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. Mulk qiymatini baholash asosida takror ishlab chiqarish xarajatlari va undan foydalanishdan olinadigan daromadlarning bahosi yotadi. Mulk obykti 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 obyektning 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.

Shuningdek, mulkni baholashdan maqsad:

Birinchidan, uni qonundan tashqari bo'lgan tartibsizliklarga barham berish, ko'char va ko'chmas mulk bahosi sun'iy o'sishining keskin oldini olish hamda bir maromga keltirishini ta'minlash;

Ikkinchidan, qonunda ko'rsatilgan tartibda baholovchi kompaniyalarni yaratib, ular o'rtasida raqobatchilik muhitini yaratish va erkinlik, odillik tamoyillariga tayangan holda faoliyat yuritishini ta'minlash;

Uchinchidan, davlat soliq siyosatida mulkni baholovchi tashkilotlarga soliq bo'yicha imtiyozlar berish hamda ularni qo'llab-quvvatlash;

To'rtinchidan, mulk (ko'chmas mulk) bahosining turg'unligini saqlab turishni ta'minlash;

Beshinchidan, mulkni baholashda keng foydalanilayotgan me'yoriy hujjatlarni qayta ko'rib chiqib, uni mos ravishda jamiyatimizning mulk bozoriga reallashtirishini hamda baholovchi tashkilotlar ish faoliyatida foydalanadigan me'yoriy hujjatlarni takomillashtirishni ta'minlash.

Yuqoridagi maqsadlardan kelib chiqib, mulkni baholash jarayonida belgilangan tartiblar asosida to'g'ri faoliyat olib borilishi, baholash faoliyatining mamlakatimizda rivojlanishida muhim rol o'ynaydi.

Obyektni samarali boshqarish va taqsimlash maqsadida uning bozor yoki boshqa turdagi bahosi aniqlangach, bu jarayonda kimlar ishtirok etishi va aynan qaysi obyektlarda mumkinligini ham aniqlash lozim. Narx belgilanayotganda obyekt va subyektlarning bahosi ham nazarda tutiladi.

Baholash faoliyatining subyekti jismoniy va yuridik shaxslar, davlat hokimiyati organlari, o'z-o'zini boshqaruvchi tashkilotlarning baholovchilari hisoblanadi. Baholash jarayonining subyektlariga quyidagilarni kiritish mumkin:

- davlat hokimiyati organlari;
- tashkilotlar va yuridik shaxslarning individual baholovchilari;
- baholovchilarning professional uyushmasi;
- buyurtmachi-baholovchilarni – baholovchi va yuridik yoki jismoniy shaxslarning yozma shakldagi shartnoma bo'yicha o'zaro kelishuv asosida u yoki bu obyektning baholanishi amalga oshiriladi;
- baholash xizmatining iste'molchilari – ijro hokimiyatining baho haqidagi hisobotda o'z aksini topadigan ma'lumotlarga ega bo'lgan jismoniy va yuridik shaxslari.

Obyektlarni individual tadbirkorlarning baholovchilari yoki baholovchi kompaniyalarning baholovchisi kabi jismoniy shaxslar ham baholashlari mumkin. Oxirgi holatda aynan baholovchi kompaniya obyektini baholash uchun buyurtmachi bilan shartnoma tuzadi. Obyektini baholovchi subyektlar sifatida, bir tomondan, faoliyati qonun bilan belgilab qo'yilgan (baholovchilar) yuridik va jismoniy shaxslar (individual tadbirkorlar), ikkinchi tomondan, ularning xizmatidan foydalanadigan iste'molchilar (buyurtmachilar) tan olinadi. Shu tariqa buyurtmachi va baholovchilar – birinchi bosqichning subyektlari, qolgan barchasini ikkinchi bosqichdagi subyektlar deb atash mumkin.

2.2. MULK QIYMATINI BAHOLASH BOSQICHLARI

Hokimiyat organlari tizimini shakllantirishda, talablarni belgilashda, baholash jarayonini tashkil etish uchun shart-sharoitlar yaratishda, normativ-huquqiy aktivlar va ularning ijro organlari tomonidan amaliyotga joriy qilinishida va baholovchilarning faoliyatini nazorat qilishda ishtirok etadi.

Hokimiyat organlarining normativ-huquqiy aktivini baholash jarayonini qat'iy tartibga bog'lanib qolishidan saqlash va real iqtisodiy hayotga imkon qadar yaqinlashtirish maqsadida baholovchilarning o'zlari ushbu jarayonda faol ishtirok etishining maqsadga muvofiq ekanligi nazarda tutiladi.

Baholash natijalarining iste'molchilariga kelsak, ular buyurtmachilar bo'lishi shart emas. Baholash natijalarining har qanday ishtirokchisi uning iste'molchisi bo'lishi mumkin. Shu bilan birga, hokimiyat organlari ham (davlat yoki munitsipal mulk egalari ham privatizatsiya qilingandan keyin xususiy mulk egasi rovida chiqishi mumkin). Baholashda buyurtmachi va iste'molchining ehtiyojlari bunday vaziyatlarda mutanosib kelmasligi ham mumkin. Agar obyektни baholash jarayoni uni soliqqa tortish maqsadida mustaqil baholovchilar tomonidan amalga oshirilsa, unda mustaqil baholash xizmatining iste'molchisi obyektни baholash bo'yicha hisoboti bilan uning to'g'riligini nazorat qilish mazmuni bilan bog'liq ma'lumotlardan foydalanuvchi soliq organlari hisoblanadi. Soliqqa tortiluvchi esa buyurtmachi vazifasida chiqadi va bu ikki tomonning qiziqishlari bir-biriga zid bo'ladi. Baholash jarayoni natijalarining (narxning) aniqligi uchun baholovchi to'liq javobgar bo'ladi. Ammo buyurtmachi baholovchini baholanuvchi obyektни baholash bilan bog'liq hujjatlarning to'liqligiga va baholovchiga obyektдан bemalol foydalanish huquqini berishga mas'ul hisoblanadi.

Shu tariqa baholash jarayonini amalga oshiruvchilar bu borada umumiy qobiliyatga va huquqqa ega bo'lgan, uning ustavi bilan

tanish bo‘lgan individual tadbirkorlar, yuridik shaxslar bo‘lishi mumkin.

Baholash obyektlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

- alohida moddiy obyektlar (ashyolar);
- shaxsning mol-mulkini tashkil etuvchi ashyolar majmuyi, shu jumladan muayyan turdagi (ko‘char yoki ko‘chmas) mol-mulk;
- mol-mulkka yoki mol-mulk tarkibidagi ayrim ashyolarga bo‘lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar;
- talab qilish huquqlari, majburiyatlar (qarzlar); ishlar, xizmatlar, axborot;
- intellektual mulk obyektlari va qonun hujjatlarida fuqarolik muomalasida bo‘lishi mumkinligi belgilangan boshqa fuqarolik huquqlari obyektlari.

Baholanadigan obyektlar orasida biznes (tashkilotlar, idoralar, kompaniyalar) salmoqli o‘rinni egallaydi. Biznesni baholashda obyekt sifatida foyda olishga yo‘naltirilgan va tashkilotning faoliyatiga asoslangan mulk kompleksi faoliyati namoyon bo‘ladi. Tashkilot fuqarolik huquqi obyekti hisoblanib, xo‘jalik oborotiga kiradi, xo‘jalik operatsiyalarida ishtirok etadi. Natijada uning qiymatini baholashga ehtiyoj paydo bo‘ladi. Tashkilotning mulkiy majmua tarkibiga uning maqsadlari yo‘lida xizmat qiladigan, xo‘jalik ishlarini yuritish uchun zarur bo‘lgan, foyda olishga xizmat qiladigan mulkning barcha turlari, shu bilan birga, ko‘chmas mulk (yer maydoni, bino, inshootlar), mashinalar, asbob-uskunalar, boshqa transport vositalari, inventarlar, xomashyo, mahsulot, mulkiy majburiyatlar, qimmatbaho qog‘ozlar, nomaterial aktivlar, intellektual xususiy mulk obyektlari, firmaning nomi, xizmat belgilari, patentlar, litsenziyalar, yangiliklar, tovar belgilari kiradi. Shuning uchun biznesni baholashda baholovchi tashkilotni uning xususiy kapitali qiymatini aniqlagan holda, umumiy tarzda va mulkiy majmuaning ayrim qismlarini (aktivlar va vazifalarni) alohida baholaydi.

Tashkilot baholash obyektining murakkab tizimi sifatida aniq baholanadigan chegaraga ega bo'lishi lozim, chunki baholanayotgan biznes har xil tarkibiy qismlardan iborat bo'ladi. Tashkilotning tarkibiga har xil bo'limlarda va hududlarda joylashgan sexlar, uchastkalar, xo'jalikni yuritish uchun zarur bo'lgan ashyolar, maxsus bo'limlar, idora tizimi, kommunikatsiya va aloqa vositalari kirishi mumkin. Tashkilot mavjudligining tashkiliy-huquqiy shakli ham muhim ahamiyat kasb etadi. Birlashmalar, xoldinglar, moliyaviy-sanoat guruhlari baholash objekti bo'lishi mumkin. Bunday holatlarda bir biznes doirasida tarmoqdan ajralib chiqqan bir nechta kompaniyalar, bo'limlar, filiallar birlashadi. Biznesni to'g'ri baholash uchun pul oqimini va ularning yo'nalishini, shu bilan birga, har bir bo'limning haq-huquqlarini nazorat qilish kerak. Obyektning tarkibida ijtimoiy-madaniy jabhalar bor-yo'qligini, uning umummilliy qadriyatga ega ekanligini ham aniqlash lozim bo'ladi.

Baholash jarayonini tashkil etish uning maqsadi, soni, hisobga olinishi lozim bo'lgan omillarni jamlash bilan bog'liq bo'ladi. Baholovchi bozor narxini yoki undan farq qiluvchi qiymat shaklini hisoblab chiqadi. Baholash standartida baholash jarayoni subyektlari tayanishlari lozim bo'lgan qiymatning (baho, narx) o'nta shakli aniqlangan:

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

O'zbekistonda mulk qiymatini baholashning tashkiliy-huquqiy asoslari amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar va davlat mulkini

bosqichma-bosqich davlat tasarrufidan chiqarish jarayonlarining chuqurlashuviga muvofiq tarzda rivojlanmoqda. Hozirgi vaqtda bu asoslar qonun va qonunosti hujjatlari, mulk qiymatini baholash standartlarining milliy tizimi va boshqaruv organlarining boshqa tartibga soluvchi hujjatlari bilan namoyon etilgan.

Tayanch so‘z va iboralar: mulk, mulkni baholash maqsadlari, mulk qiymati, baholash bosqichlari.

Nazorat savollari:

1. Mulkni baholash maqsadlari nimalardan iborat?
2. Mulq qiymatini baholash bosqichlarini sanab bering.

III bob. BAHOLASH TAMOYILLARI

3.1. BOZOR MUHITI BILAN BOG‘LIQ TAMOYILLAR

Baholash faoliyati iqtisodiyotni isloh qilish va huquqiy davlat qurishning ajralmas qismiga aylandi. Mulq qiymatini baholashning maqsad va vazifalarini, usullarini mulk turlarini baholashning o‘ziga xos xususiyatlarini batafsil o‘rganish baholash faoliyatini nafaqat bozor infratuzilmasining amaliy tarmog‘i sifatida, balki amaliy iqtisod fanining ilmiy-uslubiy yo‘nalishi sifatida tushunish imkonini beradi.

O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonunida baholash faoliyati tushunchasiga quyidagicha ta‘rif berilgan: «Baholash faoliyati baholovchi tashkilotning baholash obykti qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir». Bir so‘z bilan aytganda, baholash faoliyati baholash sertifikatiga hamda malakasiga ega bo‘lgan baholovchi tomonidan baholanayotgan mulkning eng ehtimolga yaqin qiymatini aniqlashga qaratilgan faoliyatdir.

Dastlab baholash faoliyati Buyuk Britaniyada XIX asrning o‘rtalarida, 1861-yilda Buyuk Britaniya qiroli tomonidan

surveyrlarga (ingl. *surveyor* – yer o‘lchovchi) kasbni o‘zini o‘zi tartibga solish huquqi bilan berilgan vaqtda ularning kasbi doirasida paydo bo‘ldi va Qirollik charter surveyrlar instituti tashkil etildi¹.

Mulkni baholash – bu ma‘lum bir qiymatga ega bo‘lgan va vaqtinchalik qiymatga ega bo‘lmagan obyekt (bino, inshoot, asbob-uskunalar, qisqa va uzoq muddatli vositalar) haqiqiy bahosini belgilash va qayta belgilab berishni ta‘minlash.

Mulkni baholash – ko‘char va ko‘chmas mulkning bozor narxdagi ifodasini aks ettirish. Mulkni baholashda bir qator ko‘rsatkichlarga ahamiyat berilishi kerak, uni baholayotgan paytda mulkning tasnifiga, daromadlilikiga va xarajatliligiga qarab va eng asosiysi, mulkning haqiqatdagi qiymatining narxdagi ifodasining aks ettirib berilishida baholovchi muassasalar asosiy o‘rin tutadi.

3.2. MULKDORNING TASAVVURLARIGA ASOSLANGAN TAMOYILLAR

Baholash tamoyillari – foydalanuvchilarning, mulkchilik komponentlarining o‘zaro munosabatlarini, ko‘chmas mulk bozorini va mulkdan eng yaxshi va samarali foydalanish nuqtayi nazarlarini aks ettiradi.

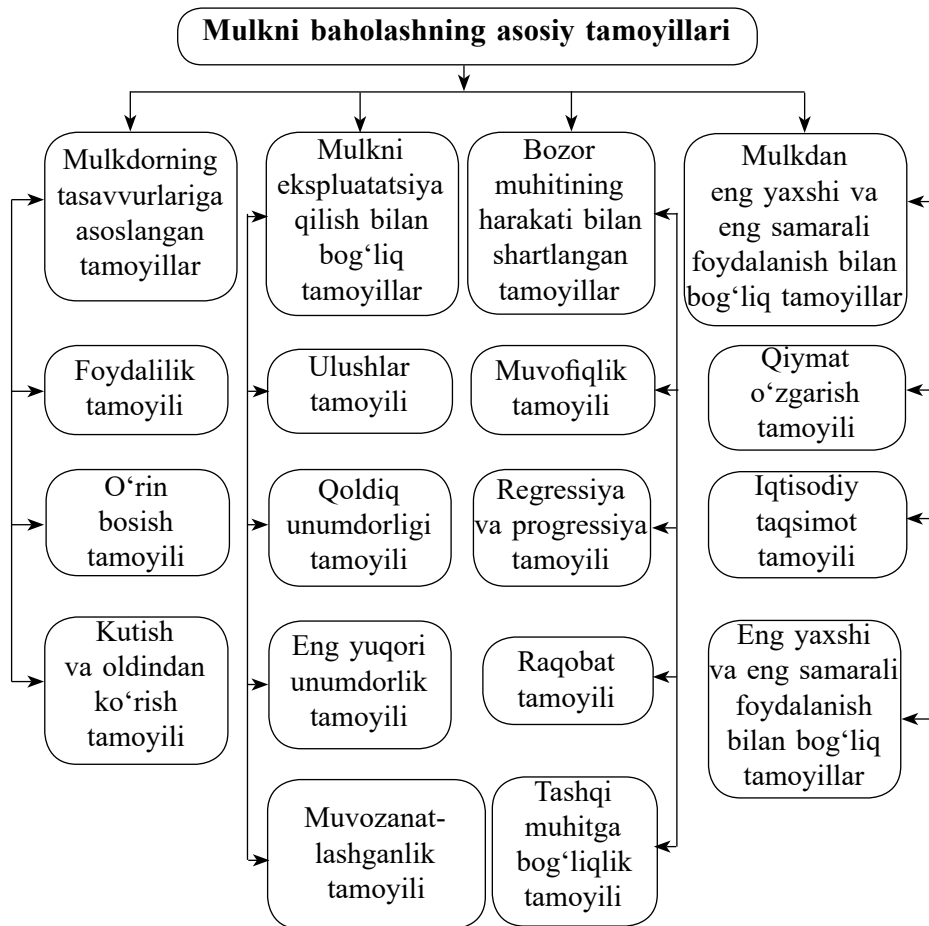
Baholash jarayonining nazariy asosi bo‘lib, baholash tamoyillarining tizimi hisoblanadi. Jahon amaliyotida baholash tamoyillarining to‘rtta guruhi ajratiladi²:

- mulkdorning tasavvurlariga asoslangan tamoyillar;
- mulkni ekspluatatsiya qilish bilan bog‘liq tamoyillar;
- bozor muhitining harakati bilan shartlangan tamoyillar;
- mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bog‘liq tamoyillar.

¹ *Alimov R.X., Berkinov B.B. va boshqalar. Ko‘chmas mukni baholash.* – T.: «Fan», 2005.

² *To‘ychiyev N.J., Mirhoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma.* – T.: «Adolat», 2000.

Har bir holatda asosiy va yordamchi tamoyillar ajratiladi. Bu tamoyillar faqatgina bozor iqtisodiyoti subyektlari xatti-harakatlarining asosiy qonuniyatlarini tavsiflaydi va real turmush sharoitlarida bir qator omillar ularning harakatlarini buzishi mumkin.



3.1-rasm. Ko'chmas mulkn baholashning asosiy tamoyillari¹.

1. Foydalanuvchining nuqtayi nazarini aks ettiruvchi vaziyat asosida quyidagi tamoyillar yotadi:

¹ To'ychiyev N.J., Mirhoshimov A.M., Plaxtiy K.A. Ko'chmas mulkn baholash asoslari. O'quv qo'llanma. – T.: «Adolat», 2000.

Foydalilik tamoyili – bu muayyan ko‘chmas mulkning foydalanuvchi ehtiyojlarini qoniqtirish qobiliyati.

Ko‘chmas mulk muayyan foydalanuvchi uchun uning iqtisodiy, shaxsiy va h.k. ehtiyojlarini amalga oshirish foydali bo‘lgan taqdirdagina qiymatga ega bo‘ladi. Masalan, agarda kimdir ko‘chmas mulk uchun pul to‘lashga tayyor bo‘lsa va shu bilan birga mulkdorga daromad keltirsagina, bu ko‘chmas mulk foydalidir. Ko‘chmas mulk o‘z egasini faxrlantirsa yoki mulk egasining oilaviy ehtiyojini qoniqtirsagina foydalidir.

O‘rindoshlik tamoyili shundan iboratki, bunda ko‘chmas mulkning eng yuqori bahosi, o‘xshash foydalilikka ega boshqa obyekt sotib olinadigan eng kam summa bilan belgilanadi.

O‘ziga xos, tadbirkor xaridor mahalliy bozorda bir xil foyda keltiruvchi o‘xshash obyekt qiymatidan ko‘proq pulni obyekt uchun to‘lamaydi. Bunday xaridor yangi obyekt qurilishi qiymatidan ko‘proq mablag‘ni mulk uchun sarflamaydi.

Kutish va oldindan ko‘rish tamoyili bo‘lajak foydalarga va ularning hozirgi qiymatiga nisbatan foydalanuvchining nuqtayi nazarini belgilaydi. Kelgusi foydalarni kutish ularning miqdorini va o‘ziga xos tomonlarining o‘zgarishi ehtimoli bilan boshlangan bo‘lib, bu esa, o‘z navbatida, mulkning haqiqiy qiymatiga ta’sir etishi mumkin. Kutish tamoyillarining asosida vaqt mobaynida pul qiymatining o‘zgarishi nazariyasi yotadi.

2. Mulkdan foydalanish bilan shartlangan va ishlab chiqaruvchilarning tasavvurlariga bog‘liq.

Ulushlar tamoyili. Ulush – ishlab chiqarish omillarining biror-bir tarkibiy qismining mavjudligi yoki yo‘qligi tufayli mulk qiymati o‘zgaradigan summa. Boshqacha aytganda, ulush – bu ishlab chiqarish omillarining muayyan tarkibiy qismlarining mavjudligi natijasi bo‘lgan mulk qiymatiga qilingan qo‘shimcha. Bunda ulush miqdori, odatda, ko‘rib chiqilayotgan tarkibiy qismning aniq qiymatiga mos kelmaydi. Ulushlar tamoyili, odatda, eng yaxshi

va samarali mulkdan foydalanish tahlil etilganda ortiqcha yoki yetishmagan yaxshilanishlarni aniqlash uchun foydalaniladi.

Qoldiq unumdorligi tamoyili. Qoldiq unumdorlik mehnat, mablag' va boshqaruv xarajatlari qoplangandan keyin, yerga taalluqli sof daromad bilan belgilanadi.

Mazkur tamoyil tovarlarni ishlab chiqarish yoki xizmatlar uchun ishlab chiqarishning to'rtta omili mavjudligi va zarurligi to'g'risidagi mumtoz iqtisodiy nazariya qoidasini aks ettiradi. Bular yer, mehnat, mablag' va boshqaruv omillaridir. Shu mavjud omillardan lozim darajada foydalanganda daromad qilish va ularga sarflangan xarajatlar qoplanganidan keyin qolishi mumkin bo'lgan qo'shimcha qiymat yerga taalluqlidir.

Qoldiq unumdorlik shuning natijasida hosil bo'ladiki, yer sotuvlaridan keladigan foydani ko'paytirish, xarajatlarni kamaytirish yoki alohida ehtiyojlarni qondirish hisobiga qo'shimcha daromadlar olish imkonini beradi.

Masalan, bozor avj olgan joydagi do'konda, shunga o'xshash shahar chekkasida joylashgan do'konga nisbatan tovarlar ko'proq sotiladi. Iste'molchilarning jug'rofiy markazlarida joylashgan ulgurji savdo ombori transportga ketadigan xarajatlarni kamaytirish imkonini beradi.

Eng yuqori unumdorlik tamoyili. Ishlab chiqarishning u yoki bu omili o'zgarishi obyekt qiymatini o'zgartirishi mumkin. Bundan mulkni baholashning yana bir tamoyili kelib chiqadi, uning mazmuni quyidagicha: ishlab chiqarishning asosiy omillariga resurslarning qo'shib borishi bilan sof natija (daromad) xarajat o'sishi sur'atlaridan tezroq osha boshlaydi, biroq ma'lum bir nuqtaga yetganda sof natija sekin sur'atlar bilan o'sadi. Bu sekinlik qiymatning o'sishi qo'shilgan resurslarning xarajatlardan kamroq bo'lmagunga qadar davom etadi. Mazkur tamoyil eng yuqori daromad nazariyasiga asoslanadi va yuqori unumdorlik tamoyili deb ataladi.

Muvozanatlashganlik tamoyili. Mulkiy majmua – bu tizim bo‘lib, tizimning rivojlanishi va mavjud bo‘lishi qonuniyatlaridan biri bo‘lib, uning elementlarining muvozanatlashganligi va mutanosibligi hisoblanadi. Mulkiy majmuaning qiymatini baholashda muvozanatlashganlik (mutanosiblik) tamoyilini hisobga olish zarur, unga ko‘ra ko‘chmas mulkdan eng yuqori daromadni ishlab chiqarish omillarining optimal nisbatlariga rioya qilish orqali olish mumkin.

3. Bozor muhitining harakati bilan shartlangan tamoyillar bozor muhitining harakati bilan to‘g‘ridan to‘g‘ri bog‘liqdir.

Muvofiqlik tamoyili. Muvofiqlik tamoyili shundan iboratki, mulkdagi me‘morchilik, qulayliklar darajasi, undan foydalanish xususiyati mahalliy bozor ehtiyojlariga va kutishlariga mos kelganida eng katta qiymat vujudga keladi.

Masalan, kottej qurilmalari. Tumandagi hamma uylarda garajlar bo‘lsa, garajsiz uyni bozor qabul qilmaydi. Agar tumanda ko‘proq eski kichik uylar bo‘lib, boy me‘morchilik uslubida qurilgan alohida uylar bo‘lsa, bunday hollarda ularning mulk bozori andozalariga mosligi kamroq bo‘ladi.

Regressiya va progressiya tamoyillari. Regressiya, qachonki ko‘chmas mulk ushbu bozor sharoitlariga ko‘ra ortiqcha bo‘lgan yaxshilanish bilan tavsiflansa, sodir bo‘ladi. Bunday mulkning bozor narxi uning real qiymatini aks ettirmaydi va uni shakllantirishning real xarajatlaridan past bo‘ladi. Progressiya, qachonki qo‘shni obyektlarning, masalan, yaxshilangan infratuzilmani ta‘minlovchi obyektlarning faoliyat ko‘rsatishi natijasida ushbu ko‘chmas mulkning bozor narxi uning qiymatidan yuqori bo‘lganda, sodir bo‘ladi.

Raqobat tamoyili. Bu tamoyilning mazmuni quyidagicha: agar raqobat kurashining keskinlashuvi kutilayotgan bo‘lsa, u holda bo‘ljak foydalarni bashorat qilishda ushbu omilni daromadlar oqimining to‘g‘ridan to‘g‘ri kamayishi hisobidan yoki xatar

omilini oshirish yo‘li bilan hisobga olish mumkin, bu ham bo‘lajak daromadlarning joriy qiymatini pasaytiradi.

Tashqi muhitga bog‘liqlik tamoyili. Mol-mulkning qiymati ko‘proq tashqi muhitning holatiga, mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy barqarorlikning darajasiga bog‘liq bo‘ladi. Shunday ekan, ko‘chmas mulkni baholashda tashqi muhitga bog‘liqlik tamoyilini inobatga olish zarur.

4. Mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bog‘liq tamoyillar. Bu guruh tamoyillarining muhim mezonlari bo‘lib uning qiymatining bozor konyunkturasi siyosiy, iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar ta’siri ostida o‘zgarishidan kelib chiqib o‘zgarishi hisoblanadi.

Qiymat o‘zgarishi tamoyili. Iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar ostida bozor konyunkturasi va narx-navo darajasi o‘zgaradi. Bunday sharoitda korxonalar qiymatining o‘zgarishi ham tabiiy. Binobarin, korxonalar qiymatini baholash ma’lum bir sanada amalga oshirilishi kerak. Qiymat o‘zgarishi tamoyilining mohiyati ana shundan iborat.

Iqtisodiy taqsimot tamoyili. Bu tamoyilga ko‘ra, mulk qiymatini orttirish uchun mulkiy huquqlarni o‘ziga xos taqsimlash va birlashtirish lozim bo‘ladi.

Taqsimotni mulk huquqlarining turlari uchun qo‘llash mumkin:

- jismoniy taqsimlash (uchastkalarga, vertikal bo‘yicha va h.k.);
- foydalanish huquqlari bo‘yicha taqsimlash (foydalanish huquqini cheklashlar);
- mulk huquqlari ko‘rinishlari bo‘yicha taqsimlash (birgalikda ijaraga olish, sheriklik, hissadorlik jamiyatlari va h. k.);
- foydalanish vaqti bo‘yicha taqsimlash (turli muddatlarga ijaraga qo‘yish, butun hayot davomida egalik qilish, kelgusi huquqlar).

Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili. Yuqorida keltirilgan tamoyillarni qo‘llash orqali amalga oshirilgan tahlilning natijasi bo‘lib, mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish hisoblanadi.

3.3. MULKNI EKSPLOATATSIYA QILISH BILAN BOG‘LIQ TAMOYILLAR

Baholash tamoyillarining ikkinchi guruhi mulkdan foydalanish bilan shartlangan va ishlab chiqaruvchilarning tasavvurlariga bog‘liq.

Har qanday iqtisodiy faoliyatning daromadliligi ishlab chiqarishning to‘rtta omili bilan belgilanadi: yer, ishchi kuchi, sarmoya va boshqaruv. Mulkning daromadliligi – bu barcha to‘rt omil harakatining natijasidir, shuning uchun tizim sifatida mulkning qiymati daromadni baholash asosida aniqlanadi. Mulkni baholash uchun har bir omilning undan olinadigan daromadning shakllanishiga qo‘shgan hissasini bilish zarur. Bundan ulush tamoyili kelib chiqadi, u quyidagidan iborat: mulkiy majmua tizimiga har qanday qo‘shimcha aktivning qo‘shilishi, agar olinadigan ko‘chmas mulk qiymatining o‘sishi uni xarid qilish xarajatlaridan yuqori bo‘lsa, iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiqdir.

Yer uchastkasining ortiqcha unumdorligi menejment, ishchi kuchi va sarmoyadan foydalanish xarajatlari to‘langanidan so‘ng qolgan sof daromad sifatida aniqlanadi. Bu qoldiq unumdorlik tamoyilidir.

Ishlab chiqarishning u yoki bu omili o‘zgarishi obyekt qiymatini oshirishi yoki kamaytirishi mumkin. Iqtisodiy nazariyaning ushbu qoidasidan mulkni baholashning yana bir tamoyili kelib chiqadi, uning mazmuni quyidagicha: ishlab chiqarishning asosiy omillariga resurslarning qo‘shilib borishi bilan sof natija (daromad) xarajat o‘sishi sur‘atlaridan tezroq osha boshlaydi, biroq ma‘lum bir nuqtaga yetgandan keyin, sof natija sekin sur‘atlar bilan o‘sadi. Bu sekinlik qiymatning o‘sishi qo‘shilgan resurslarning xarajatlaridan kamroq bo‘lmagunga qadar davom etadi. Mazkur tamoyil eng yuqori daromad nazariyasiga asoslanadi va yuqori unumdorlik tamoyili deb nomlanadi.

Demak, mulkiy majmuaning qiymatini baholashda muvozanatlashganlik (mutanosiblik) tamoyilini hisobga olish zarur, unga

ko‘ra ko‘chmas mulkdan eng yuqori daromadni ishlab chiqarish omillarining optimal nisbatlariga rioya qilish orqali olish mumkin.

3.4. BOZOR MUHITINING HARAKATI BILAN SHARTLANGAN TAMOYILLAR

Tamoyillarning uchinchi guruhi bozor muhitining harakati bilan to‘g‘ridan to‘g‘ri bog‘liqdir. Bozor iqtisodiyotida narxni shakllantirishga ta‘sir etuvchi muhim omil bo‘lib talab va taklifning o‘zaro nisbati hisoblanadi. Agar talab va taklif teng bo‘lsa, u holda narxlar barqaror bo‘lib qoladi.

Yuqorida ta‘kidlanganidek, foydalilik vaqt va kenglikda aniqlangan. Bozor bu aniqlikni birinchi galda narx orqali hisobga oladi. Agar ko‘chmas mulk ushbu hudud uchun muayyan vaqtda xos bo‘lgan bozor andozalariga mos kelsa, u holda uning narxi o‘rtacha bozor qiymati atrofida o‘zgarib turadi; agar obyekt bozor talablariga mos kelmasa, u holda bu, odatda, ushbu mulkning past narxlari orqali aks etadi. Bunday qonuniyatning amal qilishi bilan boshqa tamoyil – muvofiqlik tamoyili bog‘liq, unga ko‘ra ishlab chiqarishning jihozlanganligi, texnologiya, daromadlilik darajasi va hokazolar bo‘yicha bozor talablariga mos kelmaydigan ko‘chmas mulk o‘rtachadan past narxda baholanadi.

Muvofiqlik tamoyili bilan regressiya va progressiya tamoyillari bog‘liq. Regressiya, qachonki ko‘chmas mulk ushbu bozor sharoitlariga ko‘ra ortiqcha bo‘lgan yaxshilanish bilan tavsiflansa, sodir bo‘ladi. Bunday mulkning bozor narxi, ehtimol, uning real qiymatini aks ettirmaydi va uni shakllantirishning real xarajatlaridan past bo‘ladi. Progressiya, qachonki qo‘shni obyektlarning, masalan, yaxshilangan infratuzilmani ta‘minlovchi obyektlarning faoliyat ko‘rsatishi natijasida ushbu ko‘chmas mulkning bozor narxi uning qiymatidan yuqori bo‘lganda, sodir bo‘ladi.

Raqobat tamoyilining mazmuni quyidagicha: agar raqobot kurashining keskinlashuvi kutilayotgan bo‘lsa, u holda bo‘lajak foydalarni bashorat qilishda ushbu omilni daromadlar oqimining

to'g'ridan to'g'ri kamayishi hisobidan yoki xatar omilini oshirish yo'li bilan hisobga olish mumkin, bu ham bo'lajak daromadlarning joriy qiymatini pasaytiradi.

Ko'chmas mulkning qiymati nafaqat ichki omillar bilan, balki ko'plab tashqi omillar bilan ham belgilanadi. Mol-mulkning qiymati ko'proq tashqi muhitning holatiga, mamlakatdagi siyosiy va iqtisodiy barqarorlikning darajasiga bog'liq. Shunday ekan, ko'chmas mulkni baholashda tashqi muhitga bog'liqlik tamoyilini inobatga olish zarur.

3.5. MULK DAN ENG YAXSHI VA ENG SAMARALI FOYDALANISH BILAN BOG'LIQ TAMOYILLAR

Ko'chmas mulk qiymatini baholash tamoyillari to'rtinchi guruhining muhim mezonlari bo'lib uning qiymatining bozor konyunkturasi siyosiy, iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar ta'siri ostida o'zgarishidan kelib chiqib o'zgarishi hisoblanadi.

Shubhasiz, siyosiy, iqtisodiy va ijtimoiy kuchlar bozor konyunkturasi va narx-navo darajasiga ta'sir ko'rsatadi. Korxonalar qiymati o'zgaradi. Binobarin, korxonalar qiymatini baholash ma'lum bir sanada amalga oshirilishi kerak. Qiymat o'zgarishi tamoyilining mohiyati ana shundan iborat. Shuning uchun mazkur ko'chmas mulkdan foydalanishning ehtimoliy usullarini ko'rib chiqish uchun bozor muhitining shart-sharoitlaridan kelib chiqish zarur. Agar ko'chmas mulkni ikki va undan ortiq mulkiy huquqlarga taqsimlash mumkin bo'lsa, iqtisodiy taqsimot yuzaga keladi, buning natijasida obyektning umumiy qiymati ortadi. Iqtisodiy taqsimot tamoyili shuni bildiradiki, mulkiy huquqlarni obyektning umumiy qiymatini oshiradigan tarzda taqsimlash va birlashtirish lozim.

Bunday tahlilning natijasi bo'lib mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish hisoblanadi, boshqacha aytganda, mulkdan foydalanishning yo'nalishini aniqlash yuridik va texnik jihatdan amalga oshirilajak va mulkdorga baholanayotgan mulkning eng

yuqori qiymatini ta'minlaydi. Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili ana shundan iborat. Mazkur tamoyil, agar baholash katta tarkiblash maqsadida amalga oshirilayotgan bo'lsa, qo'llaniladi. Agar baholashning maqsadi amaldagi mulkiy majmuaning qiymatini ehtimoliy o'zgarishlarni hisobga olmagan holda aniqlashdan iborat bo'lsa, u holda ushbu tamoyil qo'llanilmaydi.

O'zbekiston sharoitida mulkni baholash jarayonida mulkning ko'p jihatlariga ahamiyat berilishi kerak, avvalambor, qonunda ko'rsatilgan me'yorlardan chiqib ketmayotganligini, baholovchi tashkilot tomonidan to'g'ri faktlar va baholanayotgan obyektga nisbatan real qiymatini keltirib chiqarishda odilona tamoyil asosida narx berilayotganligiga ahamiyat berilishi kerak.

Ko'chmas mulk qiymatini baholashga ijtimoiy, iqtisodiy, siyosiy, tabiiy va boshqa omillar doimo ta'sir ko'rsatadi.

Ijtimoiy omillar, asosan aholining xususiyatlari bilan namoyon etilgan. Ularga demografik tarkib, nikohdan o'tish va ajrashishlar darajasi, oilalardagi bolalarning o'rtacha soni, aholining yosh guruhlari bo'yicha taqsimlanishi va h.k.lar kiradi. Bularning barchasi mol-mulkka bo'lgan potensial talab va uning tarkibidan dalolat beradi.

Ko'chmas mulkning qiymatini baholashni belgilab beruvchi asosiy iqtisodiy omillar quyidagilardan iborat:

- talab;
- baholanayotgan ko'chmas mulkning hozirgi va bo'lajak foydasi;
- ana shunday ko'chmas mulkni barpo etish xarajatlari;
- ana shunday ko'chmas mulkka bo'lgan talab va taklifning o'zaro nisbati;
- ko'chmas mulkdan daromadlar olish xatari;
- ko'chmas mulkni nazorat qilish darajasi va uning likvidlilik darajasi.

Asosiy siyosiy omillar ko'chmas mulkning qiymatini baholashga katta ta'sir ko'rsatuvchi va ba'zan ayrim mintaqalarda talab va taklifning o'zaro nisbati kabi mavjud iqtisodiy sharoitlarga

egallik qilishga qodir bo'lgan barcha darajalarda ko'chmas mulk qiymatining davlat tomonidan tartibga solinishini o'z ichiga oladi. Davlat tomonidan tartibga solish sohasiga quyidagilar kiradi:

– ko'chmas mulk aylanmasi va yerdan foydalanish usullarining chegaralanishi, qurilishdagi me'yorlar;

– kommunal xizmatlar, yong'indan saqlash va tartibni saqlash, chiqindilarni yig'ish va jamoat transporti;

– soliq siyosati;

– ko'chmas mulkning qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi maxsus huquqiy me'yorlar. Tabiiy omillarning ta'siri ham tabiiy, ham sun'iy shart-sharoitlar, ya'ni hududning iqlim sharoitlari (yog'ingarchilik, harorat, namlik), topografiya, tuproqning xususiyati, zaharli elementlar, qurilishni davom ettirish yo'lidagi tabiiy to'siqlar, baholanayotgan mol-mulk joylashgan hududning toshqinlar, qurg'oqchilik, dovullar, quyunlar, zilzilalar va o'pirilishlarga tez-tez uchrashi nuqtayi nazaridan ko'rib chiqiladi.

Mulkni baholashning asosiy tamoyillari.

Foydalilik tamoyili shundan iboratki, mulk mulkdorning ehtiyojini qondirishga qanchalik ko'p qodir (ishlatish davomiyligi) bo'lsa, uning qiymati shunchalik yuqori bo'ladi.

Xaridor har doim ham bir xildagi mol-mulk bilan chegaralanmaydi. Shuning uchun mulk qiymatini baholashning yana bir metodologik tamoyilini ajratish mumkin – bu o'rin bosish tamoyili. U quyidagi tarzda aniqlanadi: mulkning eng yuqori qiymati xuddi shunday foyda beradigan boshqa mulk xarid qilinishi mumkin bo'lgan eng kam narx bilan aniqlanadi.

Foydalilik tamoyilidan baholashning yana bir tamoyili kelib chiqadi – kutish yoki oldindan ko'rish tamoyili.

Tayanch so'z va iboralar: bozor muhiti, mulk ekspluatatsiyasi, mulkni baholash tamoyili.

Nazorat savollari:

1. Bozor muhiti bilan bog‘liq tamoyillarni so‘zlab bering.
2. Mulkdorning tasavvurlariga asoslangan tamoyillar tushunchasi.
3. Mulknı ekspluatatsiya qilish bilan bog‘liq tamoyillar tushunchasi.
5. Mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bog‘liq tamoyillar tushunchasi.

***IV bob.* BAHOLASH OBYEKTLLARI**

4.1. NARSALAR (MULK)

Insoniyat paydo bo‘lishi bilan mulk tushunchasi ilk bor qandaydir buyum degan tasavvur sifatida yuzaga kelgan bo‘lib, hozirda uning mazmun-mohiyati to‘g‘risida turli qarashlar va bilimlar tizimi shakllangan. Zero hozirgi zamonda mulknı mazmunan qandaydir buyumga tenglashtirish – bu mulkning soddalashtirilgan ifodasidir.

Bunda mulkchilik shakllari (davlat, xususiy, jamoa mulki shakllari), asosan, quyidagi yo‘llar bilan vujudga keladi: ijtimoiy, siyosiy va huquqiy jarayonlar, inson mehnati, biznes faoliyat, xususiylashtirish va milliylashtirish (natsionalizatsiya).

Fikrimizcha, mulkning hozirgi zamon ifodasi – bu uni ijtimoiy ishlab chiqarish jarayonida va undagi mulkiy munosabatlarda ma‘lum atributlarga ega bo‘lgan alohida substansiya deb qarashdir. Bunda o‘z-o‘zidan bunday substansiyani o‘rganishga mos ravishda ixtisoslashgan mulk nazariyasi to‘g‘risidagi ilmiy g‘oya tabiiydir.

Shunday qilib, mulk nazariyasi o‘ziga xos instrumentariyga (terminologik apparatga), maqsad va vazifalarga, obyektı va predmetiga hamda bilimlar tizimi va metodologiyasiga ega. Chunki bunda mulk iqtisodiy mazmunga, yuridik konstruksiya va huquqiy bazaga, turli parametrlarga, axborot (informatsion) ta‘minotga ega va mulkdori rasmiylashtirilgan substansiyadir.

Yuqoridagi fikrlarga asosan aytish mumkinki, mulk nazariyasi o‘z ichiga bir-biri bilan uzviy bog‘langan mulkiy naf (qiymat, narx,

daromad, foyda, foiz stavkasi, kurs, indeks va shu kabi boshqalar asosida shakllanuvchi va baholanuvchi iqtisodiy manfaat) nazariyasini, mulk huquqi (mulkiy huquq) nazariyasini, mulkning informatsion substansiya shaklidagi (axborot ta'minotiga asoslangan) nazariyasini oladi.

Mulk kapital (ne'mat, boylik) sifatida ikkita xosiyatga – qiymat (agar ikkilamchi bozorda sotib olingan, masalan, qimmatli qog'oz bo'lsa narx) va foydaga ega.

Mulk tovar sifatida ikkita xosiyatga – iste'mol qiymati va narxi (iste'molning barqaror davomiy obyektiv narxi, bozor qiymati bahosiga asoslangan boshlang'ich (bozorning tovar uchun belgilagan start) narxi¹ turlari) hamda qiymatga va narxga ega.

Mulk shaxsiy, xususiy, davlat, munitsipal, tijoriy-jamoa (birgalikdagi yoki sherikchilikka asoslangan), ijtimoiy-jamoa (partiya va siyosiy harakatlarga, diniy tashkilotlarga, nodavlat va notijorat tashkilotlarga, jumladan, xayriya fondlariga, tegishli) shakllarda bo'lishi mumkin. Bunda umumiy mulk bo'linmas va bo'linuvchi bo'lishi mumkin.

Xususiy mulk o'z mol-mulkiga xususiy tarzda egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqidan iboratdir. Xususiy mulk mulkdorning ishlab chiqarish jarayonida va (yoki) yollanma mehnatni qo'llashda shaxsan bevosita ishtirok etishiga asoslanishi mumkin.

Xususiy mulk boshqa mulk shakllari kabi daxlsiz va davlat himoyasidadir. Fuqarolar, xo'jalik shirkatlari va jamiyatlari, kooperativlar, jamoat birlashmalari, ijtimoiy fondlar va davlatga qarashli bo'lmagan boshqa yuridik shaxslar xususiy mulk huquqining subyektlari hisoblanadilar. Mulkdor o'z mulkidan faqat qonunda nazarda tutilgan hollarda va tartibdagina mahrum etilishi mumkin.

¹ O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 167- va 168-moddalariga ko'ra, mulk xususiy va ommaviy shakllarda bo'ladi. Bunda fuqarolar, yuridik shaxslar va davlat mulk huquqi subyektlaridir.

Tijorat-jamoa shaklidagi mulkchilik turlicha yo‘llar bilan shakllanishi mumkin: faqat xususiy mulklar (jumladan mulkiy huquqlar, shaxsiy nomulkiy huquqlar) birikmasi yoki faqat davlat mulki yoxud davlat (jumladan munitsipal) va xususiy mulklar birikmasi. O‘zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 83-moddasi 1-qismiga asosan mol-mulklar fuqarolik huquqlarining obykti sifatida mulklar va ko‘char mulklarga bo‘linadi. Mol-mulkning yer bilan o‘zaro mustahkam va yuridik jihatdan uzviy bog‘langan, o‘zining maqsadli foydalanish vazifasiga va ahamiyatiga putur yetkazmasdan turib boshqa joyga ko‘chirishning imkoni bo‘lmagan yoki qonun bilan shunday toifadagi mulklar qatoriga kiritilgan turlari mulk hisoblanadi¹.

4.2. INTELLEKTUAL MULK (XUSUSIY MULK)

Intellektual mulkning iqtisodiy ma‘nodagi tushunchasi u mol-mulkka nisbatan shaxslar o‘rtasida bo‘ladigan munosabatlardan iborat.

O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksiga muvofiq nomoddiy aktivlarning asosiy turlari aniqlangan. Baholash nuqtayi nazarida nomoddiy aktivlarga: yo moddiy-ashyoviy shaklga ega bo‘lmagan, yoki ularning moddiy-ashyoviy shakli ulardan xo‘jalik faoliyatida foydalanish uchun muhim ahamiyatga ega bo‘lmagan; daromad keltirishga qodir bo‘lgan; ulardan uzoq (bir yildan ortiq) davr mobaynida foydalanish maqsadida xarid qilingan aktivlarni kiritish mumkin. Nomoddiy aktivlarni to‘rtta asosiy guruhga bo‘lish mumkin:

1. Intellektual mulk.
2. Mulkiy huquqlar.
3. Kechiktirilgan yoki muddati cho‘zilgan xarajatlar.
4. Firmaning narxi (gudvill).

Intellektual mulk – ijodiy aqliy faoliyat mahsuli. Ixtirochilik va mualliflik obykti huquqi majmuyiga kiruvchi, fan, adabiyot, san‘at

¹ <http://www.kms.uz> sayti ma‘lumotlari.

va ishlab chiqarish sohasida ijodiy faoliyatning boshqa turlari, adabiy, badiiy, ilmiy asarlar, ijrochi aktyorlik san'ati, jumladan ovoz yozish, radio, televideniye asarlari, kashfiyotlar, ixtirolar, ratsionalizatorlik takliflari, sanoat namunalari, kompyuterlar uchun dasturlar, ma'lumotlar bazasi, nou-xauning ekspert tizimlari, tovar belgilari, firma atamalari va boshqa aqliy mulk obyektlariga kiradi. Hozirgi davrda intellektual mulkni muhofaza qilish muhim vazifa hisoblanadi. Intellektual mulk – bu insonning ijodiy faoliyati natijalariga bo'lgan huquqi.

Intellektual mulk obyekti turlari quyidagilardan iboratdir:

a) patent (ixtirolar). Ixtiro (tovar yoki nimadir qilish uchun yangicha yo'lni taqdim etuvchi usul yoki muammoni hal etish uchun yangicha texnik yechim);

b) foydali modellar;

d) kichik ixtirolar;

e) sanoat namunalari. Sanoat mahsulotining shakli, dizayni, rangi yoki ularning birlashmasi;

f) tovar belgilari. Tovar chiqarilgan joyni aniqlashtiruvchi mashhur nomi, logo yoki belgi;

g) xizmat ko'rsatish belgilari. Xizmat ko'rsatish joyini aniqlashtiruvchi mashhur nomi, logo yoki belgi;

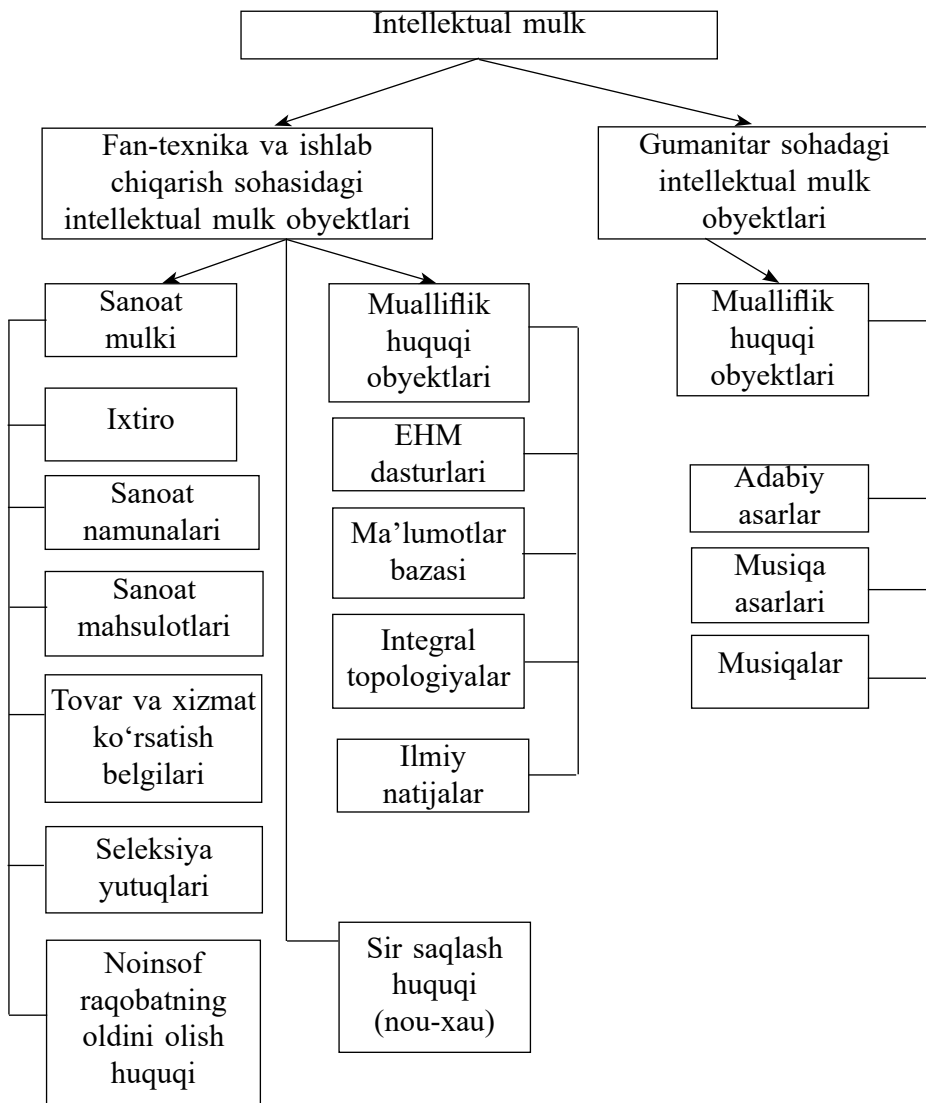
h) savdo nomi. Firmani aniqlash maqsadida qo'llaniluvchi nom;

i) tovar chiqarilgan joy nomi, original joyi tovar ishlab chiqarish yoki xizmat ko'rsatishga ixtisoslashgan davlat, hudud, mintaqani ifodalash uchun qo'llaniladigan nom yoki belgi;

j) insofsiz raqobatning taqiqlanishi, bozordagi insofli erkin raqobatga to'sqinlik qiluvchi frirayder (ingliz tilidagi *free-reader* – harakatlarning taqiqlanishi so'zidan, ya'ni erkin ishlatuvchi, to'sig'i yo'q ma'nosida).

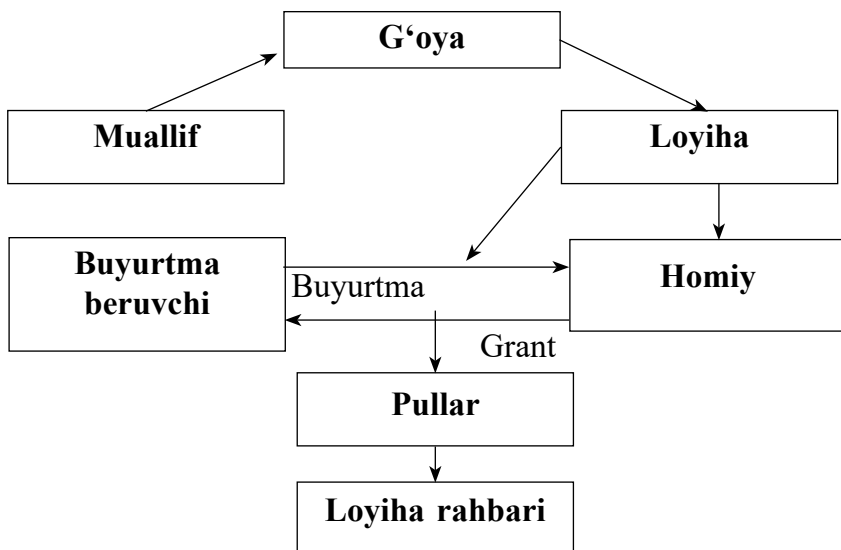
Intellektual mulk obyektlari shaxsning mulki bo'lishi mumkin (O'zR FK 169-moddasi). Quyidagilar ularga taalluqlidir:

1. Intellektual faoliyat natijalari:



4.1-rasm. Intellektual mulkning asosiy turlari¹.

¹ O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasining 2009-yil 6-oktabrdagi «Biznes qiymatini baholash» Mulkini baholash milliy standarti (9-MBMS) asosida shakllantirildi.



4.2-rasm. Intellektual mulkda g'oyaning harakatlanishi¹.

- ilmiy, adabiy va san'at asarlari;
- eshittirish tashkilotlarining ijrolari, fonogrammalari va eshittirishlari;
- elektron hisoblash mashinalari uchun dasturlar va ma'lumotlar bazalari;
- ixtirolar, foydali modellar, sanoat namunalari;
- seleksiya yutuqlari;
- oshkor etilmagan axborot, shu jumladan ishlab chiqarish sirlari;
- fuqarolik muomalasi ishtirokchilarining, tovarlar, ishlar va xizmatlarning xususiy alomatlarini aks ettiruvchi vositalar:
 - firma nomlari;
 - tovar belgilari (xizmat ko'rsatish belgilari);

¹ O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasining 2012-yil 18-iyun «Intellektual mulk va nomoddiy aktivlar» Mulknii baholash milliy standarti (13-MBMS) asosida shakllantirildi.

– tovar kelib chiqqan joy nomlari.

3. Ushbu kodeksda yoki boshqa qonunlarda nazarda tutilgan hollarda «Intellektual faoliyatning boshqa natijalari hamda fuqarolik muomalasi ishtirokchilarining, tovarlar va xizmatlarning xususiy alomatlarini aks ettiruvchi vositalar» (O‘zR Fuqarolik kodeksining 1031-moddasi).

Nomoddiy aktivlarni, birinchi galda nomoddiy aktivlar tarkibidagi intellektual mulkni baholash ishlari ma’lum bir izchillikda amalga oshiriladi: – intellektual mulk obyektlari; – saqlaydigan hujjatlar (patentlar va guvohnomalar); – intellektual mulk huquqlari ekspertiza qilinadi.

Intellektual mulk ekspertizasi. Intellektual mulk obyektlarining mavjudligi hamda ulardan foydalanish haqiqat ekanligi tekshiriladi. Saqlaydigan hujjatlar (patentlar va guvohnomalar) ekspertizasi birinchi galda hudud va amal qilish muddati bo‘yicha amalga oshiriladi. Saqlaydigan hujjatni hudud bo‘yicha ekspertizadan o‘tkazishda saqlaydigan hujjat qaysi hududda amal qilishini hisobga olish lozim. Saqlaydigan hujjatni muddatlar bo‘yicha ekspertiza qilishda hujjatning amal qilish muddatlari O‘zbekiston Respublikasining qonun hujjatlari bilan belgilangan me’yoriy muddatlarga mos kelishini tekshirish lozim.

Intellektual mulkka bo‘lgan huquqlar ekspertizasi. Intellektual mulk obyektlarini tasdiqlovchi hujjatlar: patent, litsenziyalar, guvohnomalar, mulkiy huquqlarni korxonaning ustav sarmoyalariga o‘tkazish haqidagi ta’sis hujjatlari, korxonada va intellektual mulk obyektlarining ishlab chiquvchilari o‘rtasidagi shartnomalar yoki mualliflik shartnomalari, intellektual mulk obyektlariga bo‘lgan huquqlar bepul topshirilishida qabul qilish va topshirish dalolatnomalarini tekshirish zarur. Ushbu mulkdan nomoddiy aktiv sifatida foydalanuvchi korxonada uni foydalanishga topshirish va hisobga olish haqidagi dalolatnoma bo‘lishi kerak. Patentni to‘liq o‘tkazish bo‘yicha rasmiy ro‘yxatga olinmagan shartnomalar, shuningdek, rasmiy ro‘yxatga olinmagan litsenziya shartnomalari haqiqiy emas deb tan olinadi.

Mazkur mulkni ustav sarmoyasiga ulush sifatida kiritishda ta'sis shartnomasi bilan bir qatorda bir vaqtning o'zida huquqni o'tkazish to'g'risida litsenziya shartnomasi tuzilishi lozim. Intellektual mulkka bo'lgan huquq ekspertizasi o'tkazilganidan so'ng bevosita baholash hisob-kitoblariga kirishish mumkin. Nomoddiy aktivlarni baholash uchun xarajatli, qiyosiy va daromadli yondashuvlardan foydalaniladi. Xarajatli yondashuvdan foydalanishda tannarxdan yutish usuli va barpo etish qiymati usuli qo'llaniladi. Tannarxdan yutish usuli xarajatli va qiyosiy yondashuvlar elementlarini o'zida mujassamlashtirgan. Ushbu usul bilan nomoddiy aktiv qiymati undan foydalanish natijasida xarajatlardagi tejalishlarni aniqlash orqali o'lchanadi. Mazkur usuldan faqat o'zining texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlariga ko'ra yaqin bo'lgan ikkita mahsulot turi haqida yoki bir mahsulotni ishlab chiqarishning ikkita usuli (texnologik jarayoni) haqida gap ketayotganda foydalanish mumkin.

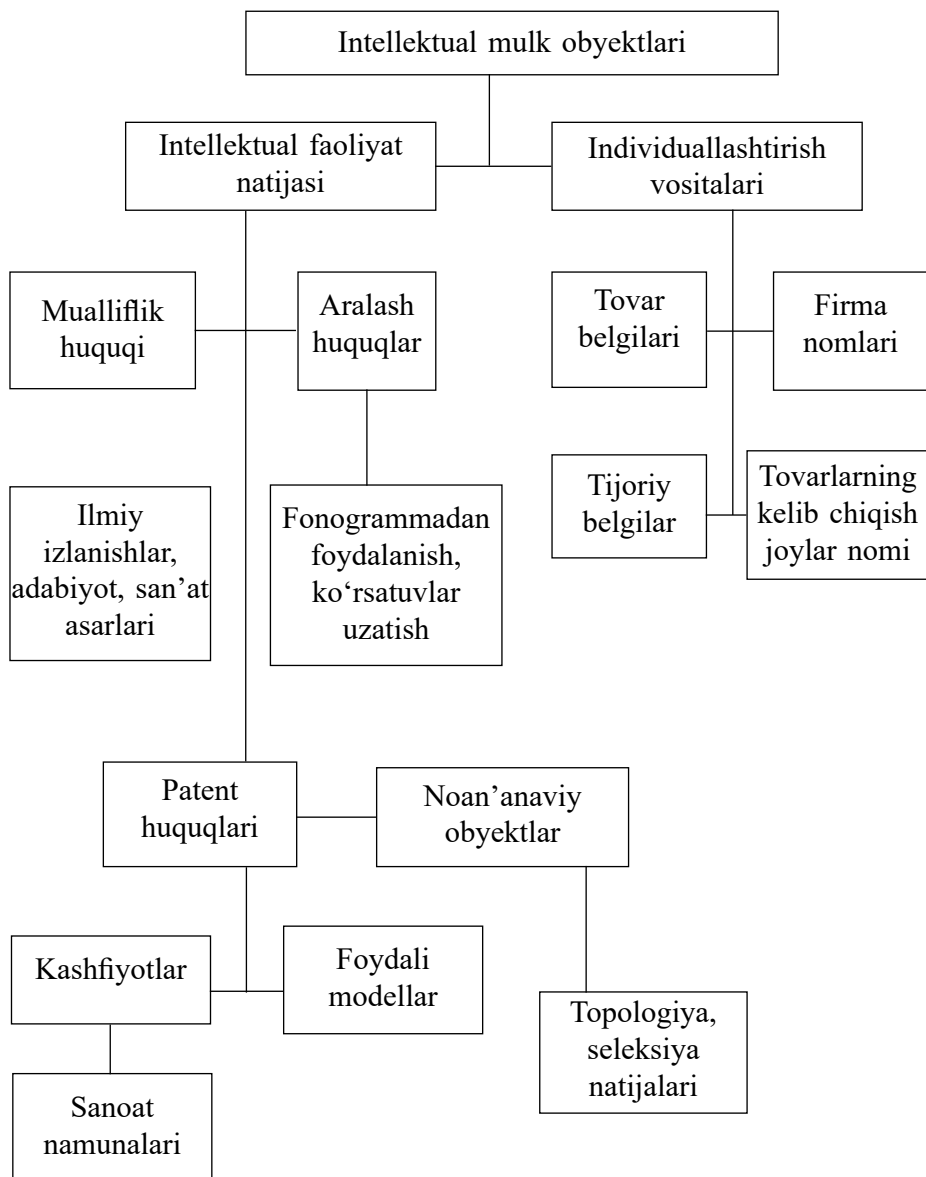
O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksiga muvofiq nomoddiy aktivlarning asosiy turlari aniqlangan.

Baholash nuqtayi nazarida nomoddiy aktivlarga: yo moddiy-ashyoviy shaklga ega bo'lmagan, yoki ularning moddiy-ashyoviy shakli ulardan xo'jalik faoliyatida foydalanish uchun muhim ahamiyatga ega bo'lmagan; daromad keltirishga qodir bo'lgan; ulardan uzoq davr mobaynida foydalanish maqsadida xarid qilingan aktivlarni kiritish mumkin.

Yuqorida keltirilgan intellektual mulkdan foydalanish huquqining amal qilish muddatlari quyida keltirilgan.

Olingan foyda miqdori diskontlash koeffitsiyentidan foydalangan holda hisob-kitob yiliga – baholash vaqtiga keltiriladi.

Nomoddiy aktivlar va intellektual mulk obyektlarini, nomoddiy aktivlar va intellektual mulk obyektlaridan tashkil topgan mahsulotni yoki nomoddiy aktivlar va intellektual mulk obyektlaridan foydalaniladigan ishlab chiqarishlarni sotish bozorini aniqlashda baholash obyektining funksional belgilari va (yoki) qo'llanish



4.3-rasm. Intellektual mulk obyektlarining turlari¹.

¹ www.ima.uz – O‘zbekiston Respublikasi intellektual mulk huquqlarini himoyalash assotsiatsiyasi ma’lumotlari asosida tayyorlanadi.

usuliga ko‘ra qo‘llanish sohasi va yo‘nalishlari, sotish geografiyasi, sotish bozorining hajmi, raqobatlashuvchi tovarlarning sotilish hajmi, baholash obyekti uchun eng maqbul yoki kafolatlangan sotish hajmi aniqlanishi zarurdir.

4.1-jadval

Intellectual mulkdan foydalanish huquqining amal qilish muddatlari¹

T/r	Intellectual mulk huquqining nomi	Amal qilish muddati
1.	Kashfiyot uchun patent	20+5 yil
2.	Sanoat namunalari uchun patent	10+5 yil
3.	Foydali modellar uchun patent	5+3 yil
4.	Tovar belgilari uchun guvohnoma	10 yil, muddatsiz
5.	EHMLar uchun guvohnoma	ko‘p martalik

4.3. MULKKA BO‘LGAN HUQUQ

Mulk huquqi, o‘z navbatida, ikki: obyektiv va subyektiv ma’nodagi mulk huquqiga bo‘linadi.

Obyektiv ma’nodagi mulk huquqi deganda, tabiat ashyolarini ijtimoiy o‘zlashtirishning mavjud zaxiralarini, usullarini belgilash, tartibga solish va mustahkamlash uchun xalq manfaatlarini ko‘zlab belgilangan tadbirlarni ifodalovchi huquq normalari yig‘indisi nazarda tutiladi. Chunonchi, mulk to‘g‘risidagi umumiy qoidalar obyektiv huquq normalari hisoblanadi.

Subyektiv ma’nodagi mulk huquqi deb ayrim shaxslar, ya’ni huquq subyektlarining (davlat, yuridik shaxslar va fuqarolarning)

¹ www.ima.uz. O‘zbekiston Respublikasi intellektual mulk huquqlarini himoyalash assotsiatsiyasi ma’lumotlari asosida tayyorlanadi.

obyektiv huquq normalari asosida kelib chiqadigan mulkni egallash, undan foydalanish va uni tasarruf qilish huquqlariga aytiladi¹.

Mulkni o'z xohishiga ko'ra va o'z manfaatini ko'zlab egallash, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek, mulk huquqini har qanday buzilishlardan bartaraf etishni talab qilish huquqi tushunchalari mulk huquqining mazmunini tashkil etadi. Subyektiv mulk huquqining mazmunini tashkil etadigan bu elementlar mulk egasiga qonun bilan belgilangan doiralarda beriladi².

O'zbekiston Respublikasining «Mulkchilik to'g'risida»gi Qonuni va FKning 164-moddasida belgilanishicha, mulkdor o'ziga tegishli mol-mulkka o'z ixtiyoriga ko'ra, o'z xohishi va manfaatlarini ko'zlab egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi. Shu ma'noda mulkdor o'z mulkiga bo'lgan huquqlarini ixtiyoriy ravishda, o'z xohishiga ko'ra amalga oshiradi. Mulkdorning o'z xohishi deganda, uning o'z erki, irodasi bilan o'z manfaatlarini ko'zlab, bironing (uchinchi shaxslarning) tazyiqsiz, g'ayrihuquqiy ta'sirsiz harakat qilishi nazarda tutiladi. Agar mulkdorga nisbatan bunday holatda zo'rlik, tazyiq ko'rsatilgan bo'lsa, qonun mulkdorning xohish-irodasi erkin amalga oshirilishini kafolatlaydi va muhofaza qiladi. Ayni vaqtda mulkdorning o'z xohishiga ko'ra ish tutishi qonun, insof va adolat doirasida amalga oshirilishi lozim.

Mulkdorning mulkiy huquqni o'z xohishiga ko'ra amalga oshirishda uning manfaati yotadi. Bu manfaat bevosita uning o'ziga, yaqinlariga yoki boshqalarga taalluqli bo'lishi mumkin. Masalan, ota-ona voyaga yetmagan farzandi nomiga bankka omonat pul mablag'i qo'yganda ham, garchi bunda uchinchi shaxsning manfaati ko'zlanganday bo'lsa ham, aslida mulkdorning harakati zamirida ota-ona sifatidagi burchi yotadi. Mulkdorning o'zi xohishiga ko'ra yoki manfaatiga zid ravishda mulkiy bitimlar tuzishiga majbur qilish,

¹ Mualliflar jamoasi. Mulk huquqi. Darslik. –T.: TDYI, 2006. 8-b.

² *Zokirov I.* O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik huquqi. Darslik. 1-qism. Qayta ishlangan va to'ldirilgan. – T.: TDYI, 2006. 213-b.

umumiy qoida bo'yicha bunday bitimlar haqiqiy sanalmasligiga sabab bo'ladi.

Yuqorida aytganimizdek, mulk huquqi uch element – mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etishdan tashkil topadi.

Mulkni egallash huquqi mulkni qo'lda yoki unga nisbatan o'z huquqlarini amalga oshirishga imkon beruvchi biron joyda saqlab turishdir. Mulkni qonunga muvofiq ravishda o'z qo'lida yoki o'z erki-irodasi ta'siri ostida saqlab turgan shaxs mulkni egallash huquqiga ega. Bunday huquq, avvalo, mulk egasiga tegishli bo'ladi. Avvalo deganimizning boisi shundaki, mulkni egallash huquqi qonun yoki shartnomaga asosan boshqa shaxsda ham bo'lishi mumkin. Masalan, mulk shartnoma bo'yicha ijaraga berilganida, vaqtincha tekin foydalanish uchun topshirilishida, omonatga qo'yilishida yoki ma'muriy dalolatnomalarga binoan vaqtincha saqlash uchun biron tashkilot yoki fuqarolarga o'tkazilishida egalik huquqi mulk egasi hisoblanmagan shaxsda ham bo'lishi mumkin.

Mulkni qonun talablariga muvofiq qo'lda saqlab turishga qonuniy egallash deb aytilsa, qonuniy asoslar bo'lmay turib birovlariga qarashli mulkni egallash, masalan, birovning o'g'irlatgan yoki yo'qotgan mulkini qo'lda saqlashga qonunsiz egallash deb aytiladi.

Mulkdan foydalanish huquqi – mulkning foydali xususiyatlarini o'zlashtirish, mulkdan iqtisodiy ma'noda foyda ko'rishdir. Mulkdan qonunga muvofiq ravishda foydalanuvchi shaxs shu mulkdan foydalanish huquqiga ega bo'ladi. Mulkdan foydalanish huquqi shu mulkni egallash huquqi bilan chambarchas bog'liqdir. Mulkni egallamay, qo'lda saqlamay turib undan foydalanib ham bo'lmaydi. Masalan, mulk ijarasi shartnomasiga muvofiq, ijaraga beruvchi dastavval mulkni ijaraga oluvchiga qonun yoki shartnomada ko'zda tutilgan tartibda topshiradi. Topshirish bilan bir vaqtda ijaraga oluvchida mulkka nisbatan egalik qilish huquqi ham vujudga keladi va u shundan so'ng ijaraga berilgan mol-mulkdan foydalanishi

mumkin. Mulkdan ishlab chiqarishda yoki kundalik hayotda foydalanishda bu mulk butunlay iste'mol qilinadi yoki muayyan vaqt davomida asta-sekin eskiradi.

Agar birovning mulkidan foydalanish qonun yoki shartnoma bilan belgilangan asoslar bo'lmay turib amalga oshirsa, bunday foydalanish qonunsiz foydalanish hisoblanadi. Masalan, o'g'irlangan yoki yo'qotilgan mulkdan foydalanish.

Mulkni tasarruf etish huquqi – mulkning yuridik taqdirini belgilash, ya'ni mulk yuzasidan boshqa shaxslar bilan bo'ladigan huquqiy munosabatni belgilash, o'zgartirish yoki bekor qilishga qaratilgan huquqdir.

Mulk egasi tasarruf etish huquqiga binoan mulk yuzasidan xilma-xil bitimlar, shartnomalar, chunonchi, ashyoni sotish, hadya qilish, ijaraga berish to'g'risida shartnomalar tuza oladi. Agar ashyo butunlay keraksiz bo'lib qolsa, mulk egasi bunday ashyoni tashlab yuborishi, o'zidan biron-bir usul bilan soqit qilishi mumkin. Bu huquq mulkdorga o'z mol-mulkiga nisbatan qonunga zid bo'lmagan har qanday harakatlarni amalga oshirish, shu jumladan mol-mulkdan garov narsasi sifatida foydalanishi yoki unga boshqacha yo'llar bilan vazifa yuklash, uni begonalashtirish yoki mol-mulkni boshqacha usul bilan tasarruf etishga imkon beradi.

Bu huquqning qo'ldan ketishi bilan mulkka nisbatan bo'lgan egalik huquqi ham qo'ldan ketadi. Masalan, mulkni omonatga qo'yishda ashyoni egallash huquqi, ijaraga berishda ashyoni egallash va undan foydalanish huquqi birovga o'tsa, ashyoning sotilishi yoki hadya qilinishida esa subyektiv mulk huquqining har uch elementi: egallash, foydalanish va tasarruf etish huquqlari ham butunlay boshqa shaxsga (yangi mulkdorga) o'tadi¹.

Ayrim hollarda, chunonchi, mulkni yo'qotish, o'g'irlatish hollarida mulk egasi o'z mulkini egallash, foydalanish va uni tasarruf etish imkoniyatidan mahrum bo'lsa ham, egalik huquqini

¹ *Zokirov I.* O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik huquqi. Darslik. 1-qism. Qayta ishlangan va to'ldirilgan. – T.: TDYI, 2006. 224-b.

qonunda belgilangan hollarda va muddatlarda o'zi saqlab turadi. Fuqaroga tegishli mulk o'g'irtilganida, uning kimning qo'lida bo'lishligi aniqlanganidan so'ng qonun bilan belgilangan uch yillik da'vo muddati davomida talab qilib olinishi mumkin. Aks holda mulkka nisbatan bo'lgan egalik huquqi yo'qoladi. Umuman olganda, mulkni tasarruf etish elementi kimda bo'lsa, shu shaxs (garchi mulkning qo'lida, ya'ni egaligida yoki foydalanishida bo'lmasa ham) mulkdor hisoblanadi. Zero, tasarruf etish elementi mulkning shakli va huquqiy maqomiga qarab muayyan hujjatlar (order, tilxat va h.k.) bilan tasdiqlanadi.

Mulk egalari o'zlariga tegishli mulk huquqidan g'ayriqonuniy maqsadlarda, birovning zarariga foydalanishga yo'l qo'yilmaydi.

Mulkdor huquqlari va vakolatlarining chegarasi O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 54-moddasida bayon qilingan bo'lib, unga asosan mulkdor o'z huquqlarini amalga oshirishda ekologik muhitga zarar yetkazmasligi, fuqarolar, yuridik shaxslar va davlatning huquqlarini hamda qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini buzmasligi shart.

Bu Konstitutsiyaviy norma FKning 172-moddasida batafsil talqin qilingan. Ushbu moddaga asosan mulkdor o'z mulkiy huquqlarini amalga oshirishda quyidagi shartlarga amal qilishi lozim:

1. Mulkdorning o'z huquqlarini amalga oshirishi boshqa shaxslarning huquqlarini va qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini buzmasligi shart;

2. Qonunlarda nazarda tutilgan hollarda, shartlarda va doirada mulkdor boshqa shaxslar uning mol-mulkidan cheklangan tarzda foydalanishiga yo'l qo'yishga majbur (masalan, ko'chmas mulk-yer uchastkasi egasi qo'shni yer uchastkasining egasidan zarur hollarda, boshqa yer uchastkalarining egalariidan ham o'zganing yer uchastkasidan cheklangan holda foydalanish (servitut) huquqini berishni talab qilishga haqli. Odatda, servitut piyodalar va transport yo'li, elektr, aloqa, gaz yoki suv quvurlari o'tkazish uchun zarur bo'lishi mumkin. Yer uchastkasida servitut belgilanishi yer egasini

mulk huquqidan aslo mahrum qilmaydi. Servitutdan foydalanuvchi bilan yer uchastkasi egasi o'rtasida servitut haqida bitim tuzilib, u ko'chmas mulkka oid bitimlar kabi ro'yxatdan o'tkaziladi. Servitut belgilangan uchastkaning egasi agar qonunda boshqacha tartib nazarda tutilmagan bo'lsa, servitut kimning foydasini ko'zlab belgilangan bo'lsa, o'sha shaxsdan uchastkadan foydalanganlik uchun mutanosib haq talab qilishga haqlidir¹;

3. Mulkdor o'zining ustunlik mavqeyini suiiste'mol qilishga, boshqa shaxslarning huquqlarini va qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini kamsitadigan o'zga harakatlarni qilishga haqli emas;

4. Mulkdor o'z huquqini amalga oshirganda fuqarolarning sog'lig'iga va atrof-muhitga zarar yetkazishning oldini olish choralari ko'rishga majbur.

Mulk huquqining mazmunida nafaqat mulkdorning huquqlari, balki mol-mulkni saqlab turish burchi ham yotadi. FKning 174-moddasiga asosan, o'ziga qarashli mol-mulkni saqlash, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulk egasining zimmasida bo'ladi. Agar mulkdor bu majburiyatni bajarmasa, ba'zi hollarda uning mulkiy huquqlari chegaralab qo'yilishi yoki mol-mulk undan olib qo'yilishi haqida da'vo oldindan ogohlantirmasdan ham qo'zg'atilishi mumkin (masalan, FKning 190-moddasida ko'zda tutilgan asoslar bo'yicha).

Hozirgi individual mulk shakllarining taraqqiyoti xususiy mulk bilan xarakterlanadi. Bunda huquqiy tartibga solish muhim ahamiyatga ega bo'lib, u mulkiy munosabatlarning tub mohiyatini ochib beradi. Xususiy mulkni yuridik shaklsiz tasavvur etish qiyin. Xususiy mulkda muayyan mol-mulkning qat'iy kimga tegishligini, boshqa hech kimga tegishli emasligini huquqiy ta'minlash zarurdir. Shuning uchun birinchi navbatda mol-mulkning mulk egasiga qat'iy tegishligini huquqiy mustahkamlash zarur. Agar bu qonunlarda ko'rsatilmasa, biror nizo vujudga kelsa, uni hal etish mumkin

¹ Mualliflar jamoasi. Mulk huquqi. Darslik. –T.: TDYI, 2006. 344-b.

bo'lmaydi. Agar bu huquq norma me'yorlarida o'z aksini topsa, mulkdorning ixtiyoridan tashqari biron yo'l bilan ular qo'lidan ketganda uni talab qilib qaytarib olishga haqli bo'ladi. Bunday huquqiy tizimning rivojlanishi xususiy Rim huquqida dastlab o'z aksini topgan edi. Unda, birinchi navbatda, mulkdorning ashyoviy huquqlarini qat'iy himoya qilish mutlaq xarakterga ega edi.

Bozor munosabatlari tobora rivojlanib borayotgan hozirgi kunda milliy qonunchiligimiz tizimi o'zgardi. Hayotning har qanday sohasida tub iqtisodiy, ijtimoiy, huquqiy islohotlar amalga oshirilmoqda. Bunda mulkiy huquqlar ham o'zining munosib o'rniga ega. «Mulrchilik to'g'risida»gi Qonunning 1-moddasida «Mulrdor o'ziga tegishli mulkka o'z ixtiyoriga ko'ra egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi», – deb ko'rsatilganligi diqqatga sazovordir. Chunki ushbu me'yorning ahamiyati ulkan hisoblanadi.

Yuqoridagilarga asoslanib, fuqarolar xususiy mulk huquqining mazmunini fuqarolarning o'z xohishiga ko'ra o'ziga tegishli mol-mulrchka xususiy egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqlari tashkil etadi. Bu huquq me'yori mustaqil respublikamizning Fuqarolik kodeksida mustahkamlab qo'yilsa, maqsadga muvofiq bo'lar edi. Bu holatni quyidagicha izohlash mumkin: birinchidan, mulk huquqining asl mohiyatini ochib beradi, ikkinchidan, mulrdorda mol-mulrchka nisbatan xo'jayinlik tuyg'usini mujassamlaydi; uchinchidan, mulrdorning huquqlari ilgari qonunlardagidek qat'iy belgilab berilmagan bo'lib, u o'z mol-mulrdidan o'z xohishiga qarab har qanday harakatni sodir etishi mumkin.

Mulrdorning huquqlaridan biri egalik qilish huquqi bo'lib, bu haqda yuridik adabiyotlarda bir qator fikrlar ilgari surilgan. Egalik qilish huquqi deganda, shaxsning ashyo ustidan faktik hukmronligi tushuniladi¹.

¹ Mualliflar jamoasi. Mulk huquqi. Darslik. – T.: TDYI, 2006. 25-b.

Birinchi navbatda «egallash» va «egalik qilish» terminlarining ma'nosiga e'tibor berishimiz zarur. «Egallash» – bu tazyiq bilan hukmronlik qilib biror narsani qo'lga kiritishdir. Eski qonunchilikda bu so'z mulkdorning huquqlaridan biri o'rnida ishlatilgan edi. O'sha davrlarda yuridik adabiyotlarda ham shu so'z ishlatilgan.

«Egallash» so'zini mulk egasining huquqlaridan biri sifatida qo'llash bu huquqning mohiyatini to'g'ri yoritmaydi. «Egalik qilish» so'zi biror-bir narsani (mol-mulkni) qo'lida ushlab turish, saqlash ma'nosini beradi. Shuning uchun «egallash» so'zi o'rniga «egalik qilish» so'zi o'rinliroqdir.

Yuqoridagilarga asoslanib, egalik qilish huquqi shaxslarning mol-mulkni o'z qo'llarida ushlab turish imkoniyati bo'lib, uni o'z xo'jaligi hisobiga kiritadi. Bu tushuncha keng ma'noda berilgan bo'lib, u mulkdorning egalik qilish huquqini to'liq ochib beradi. Bu, birinchidan, qonun tomonidan berilgan imkoniyatlar qaysi mol-mulklar shaxs egaligida bo'lishi mumkinligini belgilaydi; ikkinchidan, shu mol-mulklar shaxsning qo'lida ekanligini ko'rsatib, boshqa shaxslar unga nisbatan begona sifatida turishi zarur.

Mulk huquqi mazmunining elementi hisoblangan foydalanish huquqi doirasi bugungi kunda kengaydi. Ilgarigi qonunlarda fuqarolarning shaxsiy huquqlaridan foydalanishda yollanma mehnatni qo'llashga ruxsat berilmagan bo'lsa, hozirgi amaldagi qonunchilikda fuqarolar o'zlarining xususiy mulk huquqidan foydalanishda har qanday harakatni amalga oshirishi mumkinligi, hatto yollanma ishchi kuchini jalb etishga ruxsat etilishi ko'rsatilgan.

FKning 223-moddasida ko'rsatilganidek, umumiy ulushli mulk ishtirokchisi o'z ulushini umumiy mol-mulkdan berishni talab qilishga haqlidir. Uning bu huquqi umumiy mulkdagi ulushni tasarruf etishga bo'lgan huquqidan kelib chiqadi.

Ulushni ajratishning asosiy usuli, mulkning xo'jalik tayinlanishiga zarar yetkazmaslik sharti bilan undan asl holida ulush ajratishdan ishtirokchilar o'zaro kelisha olmasalar, sud yoki nizoni hal qiluvchi organ umumiy mulkdan qanday ashyolar asl holida ajratilishini,

masalan, sheriklik asosida olingan hosilning qanday taqsimlanishini belgilaydi.

4.4. KORXONA (BIZNES)

Biznes (korxonona) deganda tadbirkorlik faoliyatini amalga oshiradigan tijorat tashkiloti tushuniladi.

Biznes inglizcha «*business*» soʻzdan olingan boʻlib, xoʻjalik yurituvchi subyekt faoliyatining sohasini va uning iqtisodiy manfaatlarini tavsiflovchi umumiqtisodiy atama¹.

Biznes daromad keltiruvchi aniq tadbirkorlik faoliyati, ish, mashgʻulot turi hisoblanadi. Har qanday biznes oʻzining korxonona koʻrinishidagi tashkiliy-iqtisodiy shakliga ega. Hozirgi sharoitda har qanday mulk obyekti daromad manbayi va bozor muomalasi-ning obyekti boʻlishi mumkin, shu jumladan, mulk huquqi ham ana shunday obyekt hisoblanadi. Bunda daromad olish jarayoni va daromad keltiruvchi mulk sifatida biznes alohida qiziqish uygʻotadi. Biznesning asosini, uning ajralmas mohiyatini sarmoya tashkil etadi. Sarmoya zamonaviy iqtisodiy tizimning moddiy asosi hisoblanadi. Sarmoya – bu boylik, ishlab chiqarish vositasi, ishlab chiqarish omillari, yaʼni daromad keltiruvchi mehnatga investitsiya qilishning turli moddiy-mulkiy shakllaridir. Daromad olish jarayoni maʼlum bir iqtisodiy munosabatlarni, shu jumladan, mulkchilik munosabatlarini nazarda tutadi. Demak, sarmoya – bu ishlab chiqarishning moddiy-mulkiy omillaridan tashqari, daromadni yaratish jarayoni subyektlari oʻrtasidagi iqtisodiy munosabatlar hamdir.

Biznesni baholash jarayoni u xoh korxonona yoki uning alohida biznes yoʻnalishini baholash boʻlsa, odatda, koʻproq buyurtma bergan kishining maqsadidan kelib chiqadigan qiyin va ogʻir mehnat talab etiladigan jarayondir.

¹ *И.В. Кауцук. Язык бизнеса. Термины. – Т.: «Sharq», 1995. 54-б.*

Baholash qoidalari yoki baholovchining baholash ishlarini olib borishdagi izchillik bosqichma-bosqich amalga oshiriladigan jarayon bo‘lib, ular quyidagilarni o‘z ichiga oladi:

- muammolarning qo‘yilishi;
- shartnomani tayyorlash va yakunlash;
- kerakli ma’lumotlarni yig‘ish va tahlil qilish;
- baholash usullarini tanlash va ularni qo‘llash;
- biznesning bahosiga ta’sir etuvchi omillarni tahlil qilish;
- baholash haqida belgilangan shaklda hisobot tuzish.

Biznesni baholash jarayonini tashkil etuvchi bu bo‘g‘inlarni har tomonlama ko‘rib chiqamiz.

Shunday qilib, qisqa qilib aytganda, baholash predmeti – bu baholanadigan mulkiy huquq turlaridir.

Korxonada sotilayotganda soliqqa solish nuqtayi nazaridan qaraganda bu bitim qanday ko‘rinib chiqilayotgani muhim ahamiyat kasb etadi: bitim korxonadagi aktivlarni berish deb qaralayotibdimi yoki o‘z hissasini berish deb qaralayotibdimi?

Agar korxonada o‘z hissasi bilan qatnashish baholanayotgan bo‘lsa, u holda baholash topshiriqlarida baholanayotgan ulush foizi ustav kapitalidagi bosh ulushlar tizimi ko‘rsatiladi¹.

Aksiyalar paketini baholayotganda, topshiriqda qanday aksiyalar baholanayotganligi ko‘rsatiladi, muomulada bo‘lgan aksiyalar soni va shu korxonada tomonidan sotib olingan aksiyalar soni belgilab qo‘yiladi.

Ulushli qatnashuvni baholash tavsiflanayotganda unga aksiyaga muvofiq qo‘yiladigan barcha cheklashlar, masalan, ularni berishga cheklashlar kiritilishi kerak. Bu cheklashlar, odatda aksiyalar narxini pasaytiradi.

Baholashning vazifasi – bu undan foydalanish doirasidir. Baholash sotuvchi yoki xaridorga korxonada narxini aniqlashga yordam beradi. Baholashning yana bir boshqa vazifasi bu korxonani

¹ *F.M. Matmurodov*. Baholash ishi. O‘quv qo‘llanma. – T.: «Fan va texnologiya», 2012. 132-b.

kreditlash yoki sug'urta qilish uchun uning narxini belgilashdan iboratdir.

Biznesni baholash davrida namoyon bo'ladigan korxonani asoslangan bozor narxi baholashning eng ko'p tarqalgan turlaridan hisoblanadi. Baholashning bu turi sovg'a qilingan narsadan va merosdan soliq olinganda, korxonani kreditlashda hamda uni sotish vaqtida va boshqa hollarda qo'llaniladi. Baholash uchun eng muhim bo'lgan baho turlarini ko'rib chiqamiz.

Korxonaning asoslangan bozor bahosi – bu uning pul birligida yoki pul ekvivalenti ko'rinishidagi eng ehtimol bahosi. Bu baho bilan korxonaga sotuvchi qo'lidan xaridorga, ularning har ikkalasining sotish va olish xohish-irodalari tufayli, o'tish va olish kelishuviga majbur etilmaydi.

Agar korxonani baholashdan keyin baholovchi-ekspert sudda mustaqil ekspert sifatida, masalan, baholanayotgan korxonaning to'lovga layoqatsizligi haqidagi ish eshitish jarayonida o'z ma'lumotlari bilan chiqishi kerak bo'lsa, uning xizmatlari uchun to'lov shakli soatbay bo'lishi, ya'ni sud qaroriga bog'liq bo'lmagan tarzda o'rnatilishi kerak.

Baholovchi-ekspert xizmatlari to'lovi miqdori ko'p omillarga, shu jumladan, baholash obyektining murakkabligi va masshtabligi, baholovchi-ekspertning malakasi, nufuzi, shuningdek, buyurtmachining moliyaviy imkoniyatlariga bog'liq bo'ladi.

Biznesni baholashning keyingi bosqichi bo'lib, baholash topshirig'i va kalendar rejasini tuzish hisoblanadi.

Baholash topshirig'ini tuzishni, odatda, baholovchi-ekspert amalga oshiradi. Bu shu narsa bilan tushuntiriladiki, buyurtmachi baholash sohasidagi kerakli bilimlarning bo'lmasligi sababli buni yetarlicha malakasiz bajaradi.

Baholash maqsadi va funksiyalarning shakllanishida aniqlikning yo'qligi buyurtmachi-ekspert va buyurtmachi orasidagi munosabatlarning kelishmovchilik vaziyatlari va baholashda xatolar kelib chiqishiga asosiy sababchi bo'ladi.

Bu – baholovchi-ekspert tomonidan baholash obyekti va predmetining konkret xususiyatlaridan kelib chiqqan holda aniqlangan baholash topshirig'ining namunaviy tarkibidir.

Baholash jarayonida baholovchi-ekspert tomonidan buyurtmachining hisobot yozuvlarida qayd etilgan topshiriqdan chetlanishlar yoki qo'shimchalar bo'lishi mumkin. Hisobot yozuvlarining nusxalari baholash to'g'risidagi hisobotga ilova qilinadi.

Baholash topshirig'ini ishlab chiqish jarayonida baholash predmetini, ya'ni korxonaning qanday mulkiy huquqlari baholanayotganligini aniqlab olish juda muhimdir. Masalan:

- korxonada aktivlariga to'liq egalik qilish huquqi;
- aksiyalarning nazorat paketiga egalik qilish huquqi;
- korxonaga biznes tarmog'i sifatida egalik qilish huquqi;
- xo'jalik o'rtoqligida ulushli ishtirok etishga egalik qilish huquqi va boshqalar.

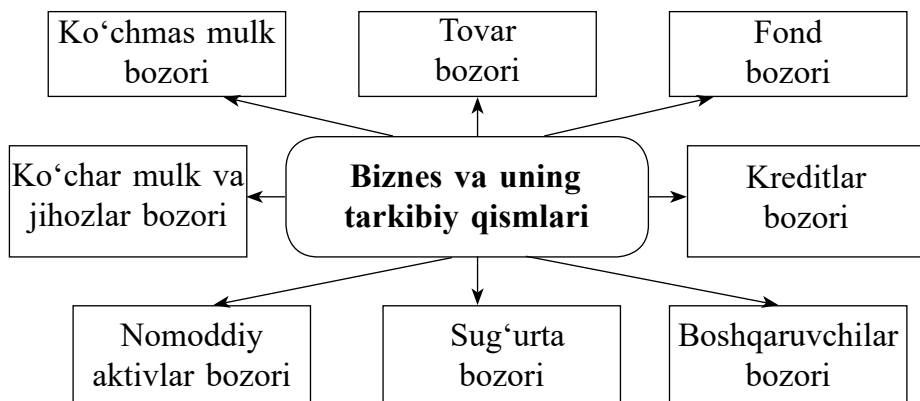
Korxonani sotish jarayonida kelishuvning qanday ko'rinishdaligini – korxonada aktivlarining sotilishi, korxonaning sotilishi, biznes tarmog'ining sotilishi yoki o'rtoqlikdagi ulushning sotilishini bilish muhim ahamiyat kasb etadi.

Har to'rt holda ham baholash turlicha bo'ladi va shunga muvofiq tarzda uning natijasi ham turlicha bo'ladi – soliq, yuridik, moliyaviy.

Agar baholashga xo'jalik o'rtoqligidagi ulush topshirilgan bo'lsa, baholash topshirig'ida ulushning foiz miqdori, shuningdek, bu qanday o'rtoqlik – to'liq yoki chegaralangan javobgarlikka egaligi ko'rsatiladi.

Mulkdorlar munosabatlarini tartibga solish va bozor mexanizmlarini rivojlantirishda ushbu biznesning qiymatini baholashga katta e'tibor qaratiladi. Biznes mulkdor uni sotish, garovga qo'yish, sug'urta qilish, vasiyat qilish huquqiga ega, ya'ni biznes bitim obyekti, tovar bo'lishi mumkin va har qanday tovar singari u xaridor uchun foydali bo'lishi kerak. Birinchi galda u daromadlar olishga bo'lgan ehtiyojlariga mos kelishi lozim. Har qanday

boshqa tovar singari biznesning foydaliligi undan foydalanishda namoyon bo'ladi. O'z navbatida, agar biznes mulkdorga daromad keltirmasa, u uning uchun o'z foydaliligini yo'qotadi va sotilishi lozim bo'ladi. Agar boshqa kimdir undan foydalanishning yangi usullarini, daromad olishning boshqa imkoniyatlarini ko'rsa, u holda biznes tovarga aylanadi. Ayni paytda, daromad olish, takror ishlab chiqarish yoki muqobil biznesni shakllantirish ma'lum bir xarajatlar bilan kuzatiladi. Foydalilik va xarajatlar birgalikda bozor narxining asosini tashkil etuvchi miqdor bo'lib, uni bozor qiymati deb belgilash mumkin. Shunday qilib, biznes ma'lum faoliyat turi sifatida, bozor iqtisodiyotida uning tashkiliy shakli sifatida, mulkdorning daromadlarga bo'lgan ehtiyojlarini qondiradi va uni olish uchun ma'lum resurslar sarflanadi.



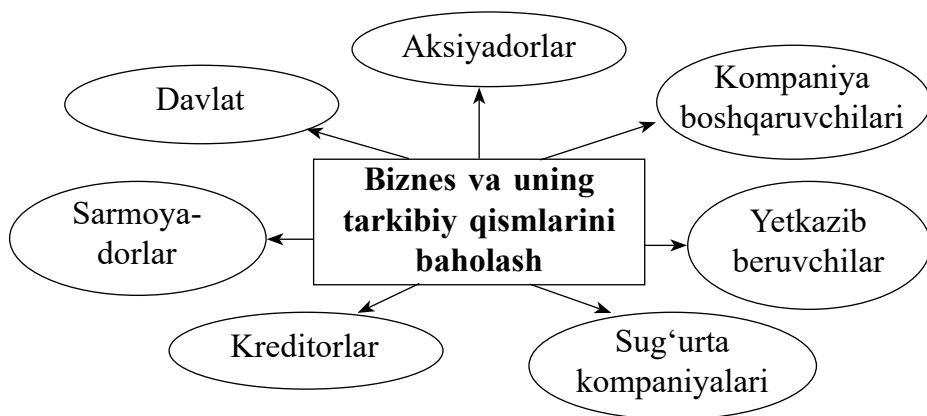
4.4-rasm. Biznes va uning tarkibiy qismlarining turli bozorlarda ishtiroki¹.

Biznes tovarning barcha belgilariga ega va u fuqarolik-huquqiy muomala obyektini bo'lishi mumkin. Lekin bu alohida turdagi tovar hisoblanadi. Va ana shu alohidalikni baholovchi xususiyatlar uni

¹ Xodiyev B.Y., Berkinov B.B., Kravchenko A.N. Biznes qiymatini baholash. – T.: «IQTISOD-MOLIYA», 2007. 45-b.

baholashning tamoyillari, modellari, yondashuvlari va usullarini belgilab beradi.

Birinchidan, biznes – bu investitsiya tovari, ya’ni unga kelajakda foyda olish maqsadida sarmoya kiritiladi. Xarajatlar va daromadlar vaqt bo’yicha ajratilgan. Bunda kutilayotgan foydaning miqdori ma’lum emas, ya’ni ehtimoliy xususiyatga ega, shuning uchun sarmoyador ehtimoliy muvaffaqiyatsizlik xatarini hisobga olishiga to’g’ri keladi. Agar bo’lajak daromadlar ularni olish vaqtini hisobga olgan holda investitsiya tovarini xarid qilish xarajatlaridan kam bo’lsa, u investitsiyaviy jozibadorligini yo’qotadi. Shunday qilib, mulkdor oladigan bo’lajak daromadlarning joriy qiymati xaridor tomonidan bozor narxining yuqori chegarasini o’zida namoyon etadi.



4.5-rasm. Biznes qiymatini baholashdan manfaatdor tomonlar¹.

Ikkinchidan, biznes tizim hisoblanadi, lekin u butun tizim sifatida ham yoki uning alohida kichik bo’lagi va hatto qismi sifatida ham sotilishi mumkin. Ushbu holatda uning muayyan sarmoya bilan, muayyan tashkiliy-iqtisodiy shakl bilan aloqasi

¹ Xodiyev B.Y., Berkinov B.B., Kravchenko A.N. Biznes qiymatini baholash. – T.: «IQTISOD-MOLIYA», 2007. 58-b.

uziladi, biznesning qismlari boshqa, sifat jihatdan yangi tizimni (korxonani) shakllantirish asosiga aylanadi. Bunda biznesning o‘zi emas, balki uning alohida tarkibiy qismlari amalda tovar bo‘ladi.

Uchinchidan, tovar sifatida biznesga bo‘lgan ehtiyoj tovarning ichida ham, tashqi muhitda ham kechadigan jarayonlariga bog‘liq. Bunda, bir tomondan, jamiyatdagi beqarorlik biznesni ham beqarorlikka olib keladi, ikkinchi tomondan, biznesning beqarorligi jamiyatning o‘zidagi beqarorlikning yanada o‘shishiga olib keladi. Bundan biznesning tovar sifatidagi yana bir xususiyati – uning fuqarolik-huquqiy muomalasini tartibga solishga bo‘lgan ehtiyoj kelib chiqadi.

To‘rtinchidan, biznes barqarorligining jamiyatdagi barqarorlik uchun alohida ahamiyatini hisobga olgan holda nafaqat biznes aylanishi mexanizmini tartibga solishda, balki biznesning bozor narxini shakllantirishda hamda uni baholashni amalga oshirishda ham davlatning ishtiroki zarur.

Baholash ishlarini o‘tkazishdan davlat tuzilmalaridan tortib to xususiy shaxslargacha manfaatdordirlar. Bular nazorat-taftish organlari, boshqaruv tuzilmalari, kredit tashkilotlari, sug‘urta kompaniyalari, soliq organlari va boshqa tashkilotlar, xususiy biznes egalari, sarmoyadorlar va h.k. Baholash ishlarini o‘tkazishdan manfaatdor bo‘lgan tomonlar o‘zlarining iqtisodiy manfaatlarini amalga oshirishga intilgan holda baholash maqsadini belgilaydi.

4.5. BIZNES QIYMATINI BAHOLASHNING IQTISODIYOTDA TUTGAN O‘RNI VA AHAMIYATI

Baholash maqsadlari yoki ko‘chmas mulk bo‘yicha baholash ishlarini o‘tkazish zaruratini keltirib chiqaruvchi sabablar, odatda, milliy qonunchilik bilan belgilanadi. Turli mamlakatlarda bu qoidalar bir-biridan nimasi bilandir farq qiladi. O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonunining ham bu sohada o‘ziga xos xususiyatlari mavjud. Mazkur qonunning

11-«Baholashni o‘tkazishning majburiyligi» moddasida belgilanishicha, «Baholashni o‘tkazish davlatga to‘la yoki qisman qarashli baholash obyektlari bitim tuzishga jalb etilgan taqdirda, shu jumladan:

- baholash obyektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiy-lashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;

- baholash obyektlaridan garov narsasi sifatida foydalanilayotganda;

- baholash obyektlari sotilayotganda yoki o‘zga shaxsga boshqacha tarzda o‘tkazilayotganda;

- baholash obyektlari bilan bog‘liq qarz majburiyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;

- baholash obyektlari yuridik shaxslarning ustav fondlariga ulush tariqasida berilayotganda majburiydir.

Baholashni o‘tkazish baholash obyektining qiymati bo‘yicha nizo chiqqan taqdirda ham, shu jumladan:

- mol-mulk natsionalizatsiya qilinayotganda;

- ipoteka krediti berilayotganda;

- taraflardan birining talabiga binoan er-xotinning mol-mulki bo‘linayotganda;

- mol-mulk mulkdorlardan davlat ehtiyojlari uchun sotib olinayotganda yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqacha tarzda olib qo‘yilayotganda;

- soliqlar va boshqa majburiy to‘lovlar to‘g‘ri to‘lanishi ustidan nazorat o‘tkazilayotganda majburiydir».

Ushbu moddaning amal qilishi davlat unitar korxonalari, muassasalari va tashkilotlari o‘rtasida ularga xo‘jalik yuritish yoki operativ boshqarish huquqi bilan birlashtirib qo‘yilgan mol-mulkni tasarruf etishda kelib chiqadigan munosabatlarga nisbatan tatbiq etilmaydi.

Baholovchi qiymatning kerakli darajasi va baholash maqsadini muvofiqlashtirishi zarur bo‘lgan umumiy qoidadan istisno holatlari ham mavjud. Bu tugatish qiymatlarini belgilashga taalluqli. Ushbu

holatlarda buyurtmachi tugatish qiymatining muayyan turini aniqlashni talab qilishi mumkin va baholovchi uning talabini bajarishga majbur.

Korxonalar bilan bo'lgan bitimlar tajribasida korxonalar oldi-sotdisi va biznes oldi-sotdisi farqlanadi.

Oldi-sotdi haqida gap yuritilganda «korxonalar» va «biznes» atamaları aslida bir-biriga o'xshashdir. Korxonalar tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirish uchun ishlatiladigan mulkiy majmua hisoblanadi va korxonalar faoliyati uchun mo'ljallangan mulkning barcha turlarini o'z ichiga oladi. Korxonalar egalik huquqi asosida tadbirkorlik faoliyati bilan shug'ullanayotgan har xil huquq subyektlariga tegishli bo'lishi mumkin.

Biznes quyidagi maqsadlarda baholanadi:

1. Korxonalar, firmaning joriy boshqaruv unumdorligini oshirish;
2. Fond bozorida korxonalar aksiyalarini oldi-sotdi vaziyatida qimmatli qog'ozlar narxini aniqlash. Asoslangan investitsion yechimni qabul qilish uchun korxonalar mulkini va ushbu mulkning xarid qilinayotgan aksiyalar paketiga to'g'ri keladigan ulushini, shuningdek, biznesdan istiqbolda bo'lishi mumkin bo'lgan daromadlar;
3. Korxonaning qiymatini aniqlash, agar u qisman yoki to'liq olib sotilsa, ko'p hollarda bitim bekor qilinishi yoki hamkorlarning biri o'lganda qo'sh egalik ulushlarini belgilaydigan bitimni imzolash uchun korxonalar qiymatini;
4. Korxonani qayta tuzish uchun bozor baholanishini o'tkazish, korxonalar faoliyati yakunlanganda, birlashtirilganda, qamrab olinishi yoki xolding tarkibidan mustaqil korxonalar ajrab chiqishi holatlarida;
5. Korxonalar rivojlanishi loyihasini ishlab chiqish. Strategik rejalashtirish jarayonida firmaning istiqboldagi daromadlarini, uning bardoshlilik darajasi va imij qadri ham baholanishi muhim o'rin tutadi;
6. Korxonaning kredit to'lash qobiliyati va kreditlashda garov qiymatini aniqlash;

7. Sugʻurtalash, ushbu jarayonda yoʻqotishlar arafasida aktivlar qiymatini aniqlash zarurati yuzaga keladi;

8. Asoslangan boshqaruv qarorlarini qabul qilish. Inflatsiya korxonaning moliyaviy hisobotini notoʻgʻri koʻrsatadi, shuning uchun korxonaning mulki mustaqil baholovchilar tomonidan vaqti-vaqti bilan baholanishi zarur;

9. Biznesni rivojlantirish investitsion loyihasini amalga oshirish. Bu vaziyatda uni isbotlash uchun korxonaning xususiy kapitalini, aktivlarini, biznesini va boshlangʻich toʻliq qiymatini bilish zarur;

10. Agarda oldi-sotdi kelishuvi, kreditlash, sugʻurtalash, ijaraga olish yoki lizing, pay kiritish obyekti korxonaga mulkning biror-bir elementi boʻlsa, shuningdek, mulk soligʻi aniqlanganda zarur obyekt alohida baholanadi, masalan, koʻchmas mulk, mashina va uskunalar, nomoddiy aktivlar.

Mazkur ishda biznes atamasi instrumentlar toʻplamini qoʻl-laydigan, aktivlarga ega va barqaror pul muomalasini taʼminlaydigan tadbirkorlik faoliyati tushuniladi. Baholash jarayoni uchun baholanadigan obyekt va baholovchi subyekt mavjudligi oʻrinlidir.

4.2-jadval

Turli xil subyektlar tomonidan biznesni baholash maqsadining klassifikatsiyasi¹

T/r	Baholash subyekti	Baholash maqsadlari
1.	Korxonada yuridik shaxs sifatida	1. Iqtisodiy xavfsizlikni taʼminlash; 2. Korxonaning rivojlanish loyihalarini ishlab chiqish; 3. Aksiyalar chiqarish; 4. Menejment samaradorligini baholash.

¹ Кузнецов С. Оценка бизнеса. Аудит и налогообложение. – М., 2002. № 6. С. 25.

2.	Mulk egasi	1. Mulkni tasarruf qilish variantini tanlash; 2. Restrukturizatsiya paytida jamlovchi va ajratuvchi balanslarni tuzish; 3. Korxonani yoki uning ulushining oldi-sotdi narxini asoslash.
3.	Kredit berish muassasalari	1. Qarz oluvchining moliyaviy yaroqliligini aniqlash; 2. Garov evaziga berilayotgan ssuda miqdorini belgilash.
4.	Sug'urtalash korxonalarini	1. Sug'urta badali miqdorini o'rnatish; 2. Sug'urta to'lovlari summasini aniqlash.
5.	Fond birjalari	1. Konyunktur xarakteristikalarini hisoblash; 2. Qimmatli qog'ozlar kotirovkasi asoslanganligini tekshirish.
6.	Investorlar	1. Investitsion mablag'larning maqsadga muvofiqligini tekshirish; 2. Korxonani investitsion loyihaga kiritish maqsadida uni sotib olishning joiz narxini aniqlash.
7.	Davlat organlari	1. Korxonani xususiylashtirishga tayyorlash; 2. Har xil turdagi soliqlar uchun soliqqa tortiladigan bazani aniqlash; 3. Bankrotlik jarayoni orqali majburiy tugatilishdan tushumni o'rnatish; 4. Sud maqsadlari uchun baholash.

4.2-jadvalda biznesni baholash maqsadlarining taxminiy tasnifi keltirilgan. Ayni vaziyatda baholash maqsadidan kelib chiqqan holda bir xil vaqtda baholangan bir xil obyekt har xil qiymatga ega bo'lishi mumkin, chunki qiymat har xil uslublar va har xil subyektlar tomonidan aniqlanadi.

Biznesni baholashda ishlatilishi mumkin bo'lgan barcha ma'lumotlarni to'rt guruh bo'yicha tasniflash maqsadga muvofiqdir.

Birinchi guruh biznesdan bo'lgan moliyaviy manfaatlarni ta'riflaydi. Ularga quyidagilar taalluqli bo'lishi mumkin:

- operatsiyalar yoki investitsiyalardan foyda yoki pul tushumlari;
- aktivlarni sotish yoki garovga qo'yish;
- biznesni sotish.

Moliyaviy manfaatlar manbaalari cheklangan. Qoidaga ko'ra, tahlil uchun ularni to'lig'icha aniqlash aytarli qiyin emas. Biroq, manfaatlarning noto'g'ri aniqlangan to'plami baholashning ishonchliligini jiddiy ravishda susaytirishi mumkinligini nazarda tutish lozim.

Ikkinchi guruh muayyan retrospektiv davrda va muayyan istiqbolga (1–3 yilga) biznesning moliyaviy ko'rsatkichlarini ifodalaydi:

- foyda-baholashda sof foyda ishlatiladi, biroq ko'pincha foydani emas, balki pul oqimini ishlatish maqsadga muvofiqroq. Biznes egasining ixtiyoriga tushadigan pul oqimi sof foyda, asosiy fondlar va nomodiy aktivlarning balans qiymati bo'yicha hisoblangan amortizatsion chegirmalardan tashkil topadi. Pul oqimining aniq tarkibi va hisoblash usuli keyinroq ko'rib chiqiladi. Ta'kidlash joizki, pul oqimi serxarajat sohalarda va inflatsiya darajasi yuqori bo'lganda qo'llanishi afzalroq. Pul oqimi sof foydaga nisbatan barqarordir va aynan shuning uchun uning qo'llanishi maqsadga muvofiq;

- dividendlar yoki ularni to'lash qobiliyati. Biznesni baholashning zamonaviy nazariya va amaliyoti dividendlarga kompaniyaning daromadliligiga nisbatan kam e'tibor beradi. Biroq, agar investor biznesda nazorati yo'q aksiyalar paketini sotib olsa, dividendlarning u tomonidan qaror qabul qilinishiga ta'siri katta;

- aktivlar – biznesni baholashda aktivlarning o'rnini to'g'ri tushunish kerak. Biznesni bir qismiga egalik qilish aktivlarning mutanosib qismiga egalik qilish huquqini bermaydi, faqat daromadlarning bir qismini olish huquqini beradi, xolos. Amaldagi korxonaga uchun aktivlar tavakkalchilik darajasi orqali daromadlilikka

ta'sir qiladi. Tugatilayotgan korxonada uchun aktivlar – daromadning asosiy manbasi.

Uchinchi guruh – biznesning nomoliyaviy ko'rsatkichlari, shu jumladan:

- biznesning umumiy hajmidagi kelishuvlar ulushi. Bu vaziyatda kichik variantdagi kelishuvlarni ajratish lozim: nazorat paketli va nazoratsiz paketli (minoritar ulush) kelishuvlar. Muayyan korxonada nazorat paketini xarid qilish uni boshqarish huquqini beradi. Ya'ni nazorat paketi egasi minoritar paket egasiga nisbatan qo'shimcha moliyaviy foydalar oladi. Demak, nazorat paketidagi bitta aksiya minoritar paketdagi aksiyadan qimmatroq turadi, desa ham bo'ladi;

- biznesning tashkiliy-huquqiy shakli va uning ustav nizomlari. Biznesning ushbu xususiyatining ta'siri uning likvidligi bilan bevosita (ochiq AJlar yopiq kompaniyalarga nisbatan doimo likvidliroq bo'lgan) va bilvosita (mulk egasining ustavda o'rnatilgan huquqlarini cheklaydigan) bog'liq.

Baholovchi tomonidan ishlatiladigan to'rtinchi guruh axborotlari firma uchun tashqi omillarni tashkil etadi. Ulardan e'tiborilari quyidagilar:

- O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining va tijorat banklarining mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy holatini va hukumatning investitsion siyosatini ta'riflaydigan foiz stavkalari darajasi;
- tavakkalchilik darajasi, shuningdek, sohaviy, mintaqaviy.

Baholash faoliyati aniq bir vaqtda baholanayotgan obyektning qiymati yoki mulk egasi ulushi miqdori haqida tushuncha olishdan iborat. Binesni baholash maqsadlari va vaziyatlaridan kelib chiqqan holda har xil baholanishi mumkin. Shuning uchun baholash o'tkazish uchun qiymat xatosiz aniqlanishi lozim.

Hozirgi kunda quyidagi qiymatlar tasdiqlangan:

Bozor qiymati. Bozor qiymati – tomonlar barcha zarur axborotlarga ega bo'lib oqilona ish tutgan holda va kelishuv qiymatiga hech qanday favqulodda vaziyatlar ta'sir etmagan tarzda

mazkur obyekt raqobat sharoitida ochiq bozorda musodara qilinishi mumkin bo'lgan eng ehtimoliy narx, ya'ni qachonki:

- tomonlardan biri baholash obyektini musodara qilishga majbur bo'lmasa, boshqa tomon esa ijro etishga majbur bo'lmasa;

- tomonlar bitim maqsadlari haqida yetarlicha ma'lumotga ega bo'lishganda va o'z manfaatlari yo'lida amal qilishsa;

- baholash obyektini ommaviy oferta shaklida ochiq bozorda taqdim etilsa;

- bitim narxi baholash obyektini uchun oqilona mukofotni ifodalasa va bitim tuzish uchun bitimdagi ishtirokchi tomonlarga nisbatan biror-bir tomondan majburlash bo'lmasa;

- baholash obyektini uchun to'lov pul shaklida ifodalansa.

Qiyamatning ushbu turi davlat va mahalliy soliqlar bilan bog'liq bo'lgan barcha masalalarni hal qilishda qo'llaniladi. Korxonalar yoki uning aktivlarining qismini olib sotish maqsadlari uchun aynan bozor qiymati aniqlanadi. Bozor qiymati obyektiv hisoblanib, ko'chmas mulk bozorining alohida ishtirokchilari xohishidan mustaqil va ushbu bozorda yuzaga kelgan real iqtisodiy sharoitlarni aks etadi.

Tayanch so'z va iboralar: ko'char mulk, ko'chmas mulk, intellektual mulk, mulkka bo'lgan huquq, biznes qiymati.

Nazorat savollari:

1. MulK tushunchasi, turlarini sanang.
2. Intellektual mulk tushunchasiga ta'rif bering.
3. MulKka bo'lgan huquq qanday aniqlanadi?
4. Biznes qiymatini baholashning iqtisodiyotda tutgan o'rni va ahamiyati nimalardan iborat?

V bob. QIYMAT VA NARX, XARAJATLAR VA TANNARX

5.1. QIYMAT VA NARX, XARAJATLAR VA TANNARX

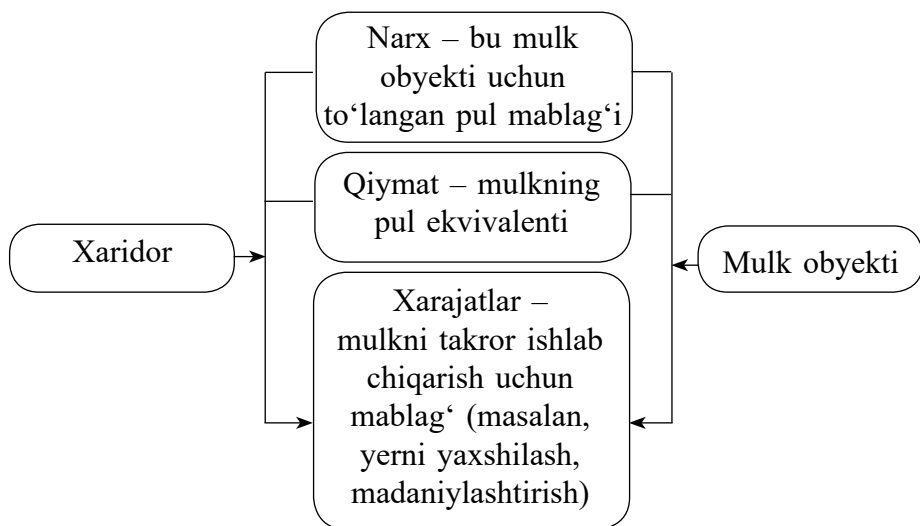
Turli toifadagi mulklarni (ko‘chmas va ko‘char) ma‘lum bir maqsad uchun (sotish, garovga qo‘yish, ijaraga berish va shu kabilar) baholashning ilmiy-uslubiy va amaliy asoslari chet el tadqiqotchilari ishlarida keng yoritilgan. Mulk qiymatini baholash asosida takror ishlab chiqarish xarajatlari va undan foydalanishdan olinadigan daromadlarning bahosi yotadi. Mulk obyekti 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 obyektning 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.

Baholash faoliyatida «qiymat», «narx» va shu kabi tushunchalar asosiy hisoblanadi. Qiymat – bu xaridor qandaydir buyum yoki obyektga almashish uchun tayyor turgan pul yoxud pul ekvivalenti yoki bu gipotetik xaridor baholanadigan qiymatga qancha to‘lash uchun tayyor bo‘lishining o‘lchovi. Narx esa – bu avvalgi bitimlarda shunga o‘xshash obyektlarni xarid qilish uchun qancha sarflanganligini aks ettiruvchi tarixiy fakt. «Narx» atamasi, shuningdek, sotuvchi so‘raydigan narxni belgilashda ham ishlatiladi. Avvalgi bitimlar narxlari va sotuvchining narxlari baholash sanasidagi qiymatning asoslangan o‘lchamini namoyon etishi shart emas. Xarajatlar – baholanayotgan mulkka o‘xshash mulk obyektini yaratish uchun zarur bo‘lgan chiqimlar o‘lchovi hisoblanadi.

Biroq, ma‘lumki, haqiqiy sotish narxi va bozor qiymati tushunchalari orasida tafovutlar mavjud.

Mulk obyektining narxi – bu aniq amalga oshgan oldi-sotdi bitimining haqiqiy pul miqdori. Istalgan real yoki ko‘zda tutilayotgan bitimdagi narx mulk obyektini qiymati bilan bog‘liq bo‘lganligi sababli, ko‘pincha, bu atamalardan sinonimlar sifatida foydalaniladi.

Bitimning narxi bozor qiymatidan sezilarli darajada farq qilishi mumkin. Bitimga tuzatish kiritish deb nomlanuvchi, bu tafovut bir qator sabablarga bog‘liq (masalan, analoglar soni, bozor muvozanati va h.k.).



5.1-rasm. Qiymat, narx va xarajatlar¹.

Qiymat – bu mulkning pul ekvivalentidir.

Ko‘chmas mulk obyektini bozor qiymati – bu raqobatchilik sharoitida, ochiq bozorda obyekt sotilishi mumkin bo‘lgan eng ehtimoli yuqori pul miqdori. Bunda, nazarda tutilishicha:

¹ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есинов, С.К. Мирзажанов. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: КНОРУС, 2010. С. 242.

- bitim tomonlaridan biri mulk obyektini sotishga, ikkinchisi sotib olishga majbur emas;

- tomonlar bitim predmeti haqida aniq ma'lumotlarga ega va o'z manfaatlarini yo'lida harakat qiladilar;

- baholash objekti ochiq bozorga ommaviy oferta shaklida taqdim etilgan;

- bitim narxi baholash objekti uchun ma'qul mukofotni ifodalaydi va bitimni tuzishga hech qaysi tomon majbur qilinmagan;

- mulk objekti uchun to'lov pul shaklida amalga oshiriladi.

Shu tariqa aniqlangan bozor qiymati savdo predmeti bo'lib hisoblanadi va u ko'tarilishi ham, tushishi ham mumkin.

Narxlar sotuvchi narxi, iste'molchi narxi va realizatsiya narxlariga bo'linadi.

Sotuvchi narxi – bu sotuvchining, bitimni amalga oshirish orqali, oladigan pul mablag'i.

Iste'molchi narxi – bu iste'molchining uyni sotib olishga qilgan barcha xarajatlarning umumiy yig'indisi.

Realizatsiya narxi – bu iste'molchining sotuvchiga uy uchun to'lagan pul miqdori.

Bu narxlar vositachilar xizmati uchun to'lovlar va bitimni rasmiylashtirish xarajatlari miqdoriga farqlanadi. Vositachi mulk sotuvchisida va iste'molchisida bir xilda bo'lishi ham, bo'lmasligi ham mumkin. Bitim sug'urtalanishi yoki sug'urtalanmasligi, uni rasmiylashtirish xarajatlari bitim ishtirokchilari o'rtasida turlicha taqsimlanishi va bu xarajatlar bitimlarda bir-biridan sezilarli darajada farqlanishi mumkin. Shuning uchun realizatsiya narxi uyni o'zicha tavsiflaydi, iste'molchi va sotuvchi narxlari esa bitim shartlariga bog'liq bo'ladi. Odatda, agar sotuvchining vositachisi bo'lsa, uning xizmat haqi realizatsiya narxidan olinadi va sotuvchining narxini kamaytiradi. Va aksincha, iste'molchi tomonidan o'z vositachisi (agar u bo'lsa) xizmatlariga haq to'lashi iste'molchining narxini realizatsiya narxiga nisbatan oshiradi. Analogik tarzda bitimni rasmiylashtirish to'lovlari bu narxlarga

ta'sir qiladi. Shunday qilib, sotuvchining narxi va iste'molchining narxi sezilarli darajada (15% gacha va undan yuqori) farq qilishi mumkin. Ammo realizatsiya narxi oldi-sotdi mexanizmining aniq xususiyatlari va bitimni rasmiylashtirishga minimal darajada bog'liq bo'ladi va uying o'ziga xos xususiyatlariga muvofiq belgilanadi.

Yuqoridagi narxlarning har biriga minimal, maksimal yoki o'rtacha narx sifatida qarash mumkin. So'zsiz, baholash uchun bozor holatining eng muhim jihatlarini hamda talab va taklif muvozanatini aks ettiruvchi narx sifatida o'rtacha narx qulay.

Mulk qiymati tushunchasi turli pozitsiyalardan talqin qilinadi. Shu o'rinda, bozor qiymati, o'rindoshlik qiymati, iste'molchi qiymati, tiklash qiymati, investitsion qiymat, sug'urta qiymati; soliq solish maqsadidagi qiymat, tugatish qiymati, birlamchi qiymat, qoldiq qiymat, garov qiymati va h.k.lar farqlanadi.

Iste'molchi qiymati (mavjud foydalanishdagi qiymat) mulkni bozorga olib chiqish maqsadi bo'lmagan, aniq mulkdor uchun shu obyektning qiymatini aks ettiradi.

Tiklash qiymati baholanayotgan obyektning aniq nusxasini ko'rish uchun sarflanadigan joriy narxlardagi xarajatlar bilan aniqlanadi. Bunda xuddi shunday arxitekturaviy yechimlardan foydalaniladi, xuddi shunday qurilish konstruksiyalari va materiallari qo'llaniladi, hattoki qurilish-montaj ishlarining sifati ham bir xilda bo'ladi; o'xshash holda baholanayotgan obyektning ma'naviy eskirishi va arxitekturaviy yechimlarining kamchiliklari aks ettiriladi.

O'rindoshlik qiymati baholanayotgan obyektning foydaliligiga ekvivalent ravishda foydalikka ega bo'ladigan ko'chmas mulk obyektini qurish uchun sarflanadigan joriy narxlardagi xarajatlar bilan aniqlanadi, ammo bunda u zamonaviy loyiha me'yorlaridan, progressiv material va konstruksiyalardan hamda zamonaviy uskunalardan foydalangan holda yangicha arxitekturaviy uslubda quriladi.

Shunday qilib, tiklash qiymati obyektning aniq nusxasini qurish uchun sarflanadigan xarajatlarda, o'rindoshlik qiymati esa – funksional analogni yaratish uchun sarflanadigan xarajatlarda ifodalanadi.

5.2. QIYMAT, NARX, XARAJATLAR VA TANNARX TUSHUNCHALARI HAMDA ULARNI HISOBLASH USULLARI

Investitsion qiymat – keltirilgan investitsion maqsadlarda aniq shaxs uchun daromad keltirish nuqtayi nazaridan aniqlanadigan obyektning narxi. Investitsion qiymat investor tomonidan kutiladigan daromadlar va kapitallashtirishning aniq stavkasidan kelib chiqib hisoblanadi va u bozor qiymatidan yuqoriroq yoki pastroq bo'lishi mumkin.

Bunday qiymat turi subyektiv xarakterga ega.

Mulkning sug'urta qiymati tugatish (yoki buzilish) xavfi mavjud bo'lgan obyektning tiklash qiymati yoki o'rindoshlik qiymati asosida hisoblanadi. Obyektning sug'urta qiymati asosida sug'urta summalari, to'lov va foizlari aniqlanadi.

Mulkning soliq solish qiymati, O'zbekiston qonunchiligiga muvofiq, eskirish darajasini hisobga oluvchi tiklash qiymatiga asoslangan inventarizatsiya qiymatiga o'xshash qiymat. Rivojlanagan bozor iqtisodiyotiga asoslangan mamlakatlarda soliq solish bozor qiymati bo'yicha amalga oshiriladi.

Tugatish qiymati mulk obyektini analog obyektlarning odatiy xizmat muddatiga nisbatan kamroq muddatda begonalashtirish kerak bo'lgan va ko'chmas mulk obyektini egasi uni tugatishi yoki majburiy sotishi orqali olishi mumkin bo'lgan, sof mablag' ahamiyatiga ega bo'lib qolgan holatda aniqlanadi.

Utilizatsiya qiymati mulkning egasi shu obyektini to'liq tugatishi orqali olishi mumkin bo'lgan sof mablag' (summa)ni ifodalaydi.

Mulkning birlamchi qiymati – obyektidan foydalanishni boshlagan paytdagi uni sotib olish yoki qurish uchun sarflangan haqiqiy xarajatlar.

Mulkning qoldiq qiymati – obyektning eskirishni hisobga olgan holdagi qiymati. Garov qiymati – kreditni ta'minlash maqsadidagi qiymat.

Baholash faoliyati aniq bir vaqtda baholanayotgan obyektning qiymati yoki mulk egasi ulushi miqdori haqida tushuncha olishdan iborat. Baholash obyektlari baholash maqsadlari va vaziyatlardan kelib chiqqan holda har xil baholanishi mumkin. Shuning uchun baholash o'tkazish uchun qiymat xatosiz aniqlanishi lozim.

Hozirgi kunda quyidagi qiymatlar tasdiqlangan:

Bozor qiymati. Bozor qiymati – tomonlar barcha zarur axborotlarga ega bo'lib oqilona ish tutgan holda va kelishuv qiymatiga hech qanday favqulodda vaziyatlar ta'sir etmagan tarzda mazkur obyekt raqobat sharoitida ochiq bozorda musodara qilinishi mumkin bo'lgan eng ehtimoliy narx, ya'ni qachonki:

- tomonlardan biri baholash obyektini musodara qilishga majbur bo'lmasa, boshqa tomon esa ijro etishga majbur bo'lmasa;
- tomonlar bitim maqsadlari haqida yetarlicha ma'lumotga ega bo'lishganda va o'z manfaatlari yo'lida amal qilishsa;
- baholash obyektini ommaviy oferta shaklida ochiq bozorda taqdim etilsa;
- bitim narxi baholash obyektini uchun oqilona mukofotni ifodalasa va bitim tuzish uchun bitimdagi ishtirokchi tomonlarga nisbatan biror-bir tomondan majburlash bo'lmasa;
- baholash obyektini uchun to'lov pul shaklida ifodalansa.

Qiyamatning ushbu turi davlat va mahalliy soliqlar bilan bog'liq bo'lgan barcha masalalarni hal qilishda qo'llaniladi. Korxonalar yoki uning aktivlari qismini olib sotish maqsadlari uchun aynan bozor qiymati aniqlanadi. Bozor qiymati obyektiv hisoblanib, ko'chmas mulk bozorining alohida ishtirokchilari xohishidan mustaqil va ushbu bozorda yuzaga kelgan real iqtisodiy sharoitlarni aks etadi.

Bozor qiymatidan farq qiladigan baholash obyektini qiymati turlari:

- Bozori cheklangan baholash obyektini qiymati;

- Baholash obyektining o‘rnini egallash qiymati;
- Baholash obyektini qayta ishlab chiqish qiymati;
- Joriy ishlatilishda baholash obyektining qiymati;
- Baholash obyektining investitsion qiymati;
- Soliqqa tortish maqsadlari uchun baholash obyektini qiymati;
- Baholash obyektining tugatilish qiymati;
- Baholash obyektining utilizatsiya qiymati;
- Baholash obyektining maxsus qiymati.

Ko‘pchilik professional baholovchilar baholashda uchta yondashuv: xarajat, qiyosiy hamda daromad yondashuvlaridan foydalanishadi.

Baholash obyektining yakuniy qiymatini quyidagi formula orqali aniqlash mumkin¹:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times Z_i,$$

bu yerda:

V_i – baholanadigan obyektning qiymatini i-m metod yordamida baholash;

$i=1, \dots, n$ – bu holatda qo‘llaniladigan metodlarning ko‘pligi;

$Z_i - i$ metodning tortilish koeffitsiyenti.

Tayanch so‘z va iboralar: narx, qiymat, xarajat, mulkning birlamchi qiymati, mulkning qoldiq qiymati, utilizatsiya qiymati, mulkning soliq solish qiymati, foydalanish qiymati, realizatsiya narxi, sotuvchi narxi, iste’molchi narxi, mulk obyektini narxi.

Nazorat savollari:

1. Qiymat va narx, xarajatlar va tannarx tushunchasiga ta’rif bering.
2. Qiymat va narx, xarajatlar va tannarxni hisoblash usullarini bayon eting.

¹ O‘zR 9-MBMS «Biznes qiymatini baholash» (2009-yil 6-oktabr) – ma’lumotlari asosida tayyorlandi.

VI bob. MULKNI BAHOLASHGA YONDASHUVLAR

6.1. MULK QIYMATINI BAHOLASHNING DAROMAD YONDASHUVI

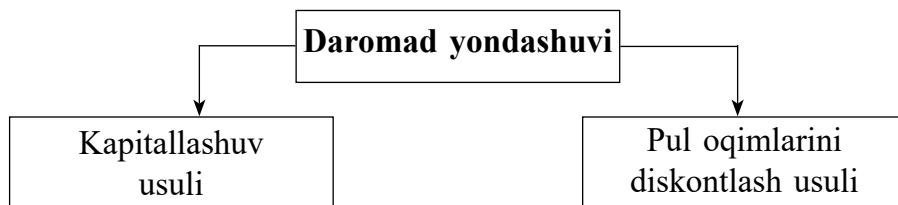
Ko‘chmas mulkni baholashdagi bosh muammo – bu asos sifatida obyektning o‘tmishi va hozirgi ahvoli to‘g‘risidagi ma’lumotlarni aniqlash va kelgusi holati maqbul bashoratlarini topishdan iborat. Baho berishda bu yondashuvlar bir-birini istisno qilmay, balki o‘zaro to‘ldiradi va ulardan har biri bir necha usullarni birlashtiradi.

Bu usullarni hisob-kitoblarni bajarish jarayoniga nisbatan o‘z yondashuvlari bo‘yicha tasniflash mumkin.

Mutaxassislarda eng ko‘p tarqalgan, shu tasnif bo‘yicha ko‘chmas mulkni baholash usullari uchta guruhga birlashgan:

- 1) daromadli yondashuv;
- 2) xarajatli yondashuv;
- 3) qiyosiy yondashuv.

Baholanayotgan obyekt qiymati kutilayotgan daromadlar miqdori bilan aniqlanadi. Baholash potensial mulkdor uchun o‘zini qiziqtirgan davr uchun bo‘lg‘usi daromadlarning joriy qiymatiga nisbatan ko‘proq miqdorda to‘lamasligi haqida taxminga asoslanadi.



6.1-rasm. Daromad yondashuvi usullari¹.

Daromadli yondashuv o‘z ichiga bir necha usullarni oladi. Ular quyidagilar:

¹ O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko‘chmas mulk qiymatini baholash» 2009-yil 12-oktabrda qabul qilingan.

a) *Daromadni kapitallashtirish usuli*. Bu usul o'tgan va hozirgi axborotdan foydalanadigan usullar turiga kiradi. Biroq, bu usul aktivlarni baholashga emas, balki korxonada daromadlariga tayanadi.

Ushbu usulning mohiyati shundan iboratki, u korxonaning har yilgi sof daromadlari miqdorini, shu daromadlarga muvofiq kapitallashtirish me'yorlari va shu ko'rsatkichlar asosida sof daromadlarning mazkur miqdorini keltiruvchi korxonada narxi hisoblab chiqiladi.

Daromadlarni kapitallashtirish murakkab foiz tamoyiliga asoslangan qiymatni baholashga yondashishlardan biridir.

Daromadni kapitallashtirish obyektning daromad keltiruvchi salohiyatli imkoniyati asosida uning qiymatini baholashga imkon beruvchi usullar, qoidalardan iborat.

Bu qoidani matematik ko'rinishda quyidagicha yozish mumkin¹:

$$RV = SED / SK,$$

bu yerda:

RV – joriy qiymat;

SED – sof ekspluatatsiya (muomala) daromadi;

SK – kapitallashtirish koeffitsiyenti yoki qo'yilmasi.

Kapitallashtirishni qisqacha kelgusi daromadlarni mol-mulk joriy qiymatining yagona summasiga qaytadan sanash jarayoni kabi ifoda etish mumkin. Kapitallashtirish qo'yilmasi har yilgi daromad va mol-mulkning qiymati o'rtasidagi bog'liqlikni ifodalaydi.

Biror obyektning ishlatish foydaliligini qiyoslash uchun ko'pincha foyda me'yori qo'llaniladi. Foyda me'yori ko'chmas mulkka egalik qilish vaqtida keltiradigan daromadning ko'rsatkichidan iboratdir. Bunda quyidagilar ajratib ko'rsatiladi:

– egalikning butun vaqti davomida qo'yilgan mablag'lar uchun har yilgi foydaning miqdorini ko'rsatuvchi foydaning ichki me'yori;

¹ O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko'chmas mulk qiymatini baholash» 2009-yil 12-oktabrda qabul qilingan.

– xususiy mablag‘lar uchun foyda me‘yori – kredit bo‘yicha to‘lovlar va obyekt sotilishidan tushgan puldan so‘ng qo‘yilgan xususiy mablag‘lar uchun sarmoyador oladigan foyda;

– qarz mablag‘lari uchun foyda me‘yori – berilgan kredit uchun har yilgi tushgan foyda va obyekt sotilgan holda kredit qoldig‘ini to‘lash hisobiga bankning investitsiyalar uchun foydasi.

Kapitallashtirish qo‘yilmasi va foyda me‘yori o‘rtasida muayyan aloqa mavjuddir.

b) *Pul oqimlarini diskontlash usuli.* Korxonani uning kelgusi sof daromadlari asosida baholash negizida diskontlash yotadi. Shu usul bilan korxonani baholashning eng murakkab va mas‘uliyatli usuli, korxonada daromadlarining (yoki pul oqimlarining) yaqin besh yilga mo‘ljallangan bashoratini tuzishdan iboratdir. Diskontlangan daromadlar usuli kelgusi foydalarni hozirgi qiymatga keltiradi. Har bir kelgusi foyda o‘z kapitallashtirish koeffitsiyenti bilan diskontlanadi. Diskontlash tadbiri sarmoyadorga investitsiyalar qaytishini kuzatib borish, foydani va samaradorlik darajasini aniqlashga imkon beradi.

Diskont qo‘yilmasi – joriy qiymat, kelgusida olinadigan va to‘lanadigan pul oqimlari o‘rtasidagi bog‘liqlikni aks ettiruvchi koeffitsiyentdir. Diskont qo‘yilmasi sarmoyador kelgusida kutilgan kirimlarni olish huquqi uchun bugun to‘lay oladigan summani (joriy qiymatini) aniqlaydi. Sarmoyador daromadlarni kelgusida olishni mo‘ljal qilgani sababli ularni ololmaslik ehtimoli ham mavjud bo‘lishi mumkin.

Tavakkal deyilganda, kelgusi daromadlarni olish mo‘ljalining oqlanganligi darajasi yoki bashorat baholanishlarini amalga oshirish ehtimoli tushuniladi. Diskont qo‘yilmasining tanlanishi hisob-kitobning asosiy pallalaridan biridir.

Diskontlash qo‘yilmasini tanlashda, qo‘yilmani kamaytirish uchun bir necha qo‘yilmaga asoslangan kumulativ usulni qo‘llash maqsadga muvofiq bo‘ladi. Odatda, tavakkalsiz daromad me‘yori asos qilib olinadi, unga esa likvidlik uchun tuzatilgan holda ko‘zdan

kechirilayotgan bozor tarmog'ida investitsiyalangan tavakkal uchun daromad me'yori qo'shiladi. Olingan summa konkret obyektga xos omillar va moliyalashtirish shartlari hisobga olinib tuzatiladi. Daromad me'yoring oshishi qo'yilgan pullar tavakkalining ortishi bilan bog'liqdir.

Tavakkalsiz qo'yilma ta'rifi.

Investitsiyalash bo'yicha tavakkalsiz ishlar jumlasiga mablag'larni O'zbekiston banklarida joylashtirish imkoniyati kiradi. Bu qayta investitsiyalash qo'yilmasidir.

Likvidlik uchun tuzatish.

Mavjud ijarachi bankrotlikka uchragan yoki ijaradan voz kechgan holda yangi ijarachini izlash vaqti, obyektning bozorda sotuvga qo'yilganligi va sotuvning muddati hisobga olinadi.

Hozirgi vaqtda bozorning rivojlanmaganligi tufayli obyekt ko'rgazmasi vaqtini belgilash murakkab ish. Birinchi yondashishda ko'rgazmaning normal muddatini 4 oyga teng deb qabul qilish mumkin

Tavakkalliklar. Bundan tashqari, obyektни boshqarish borasida boshqa tavakkalliklarga ham duch kelishi mumkin, bular tashqi ta'sir, yetakchi ishchilarni jalb qilish, siyosiy, ekologik ta'sirlarni e'tiborga olish va h.k.

6.2. MULK QIYMATINI BAHOLASHNING XARAJAT YONDASHUVI

Xarajatli yondashish o'z ichiga bir necha usullarni oladi. Jumladan:

- balans qiymati usuli va tuzatilgan balans qiymati usuli;
- o'rindoshlik usuli;
- tugatish qiymati usuli;
- tiklash usuli.

a) *Balans qiymati usuli va tuzatilgan balans qiymati usuli.*
Ko'chmas mulk (korxonaning) qiymati u o'tmishda qanday

salohiyat to'plaganiga bog'liq. Bu salohiyatning eng muhim tavsifi uning aktivlari qiymatidir. Aktivlarni baholash negizida balans (yoki kitobiy) qiymat usuli yotadi. Xalqaro buxgalteriya hisobi tamoyillariga muvofiq, korxonaning balans qiymati korxonaning yemirilish natijasida olib tashlangan aktivlari bilan uning majburiyatlari orasidagi farqdan iborat.

b) *O'rindoshlik usuli*. Aktivlarning joriy qiymatini baholash negizida o'rindoshlik va tugatish qiymatlari usullari yotadi. O'rindoshlik usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: shunday biznesni hozir boshlash va bozorda o'xshash mavqega erishish uchun qancha mablag' zarur? Mazkur usul baholanadigan mulkning funksional, iqtisodiy va jismoniy yemirilishi uchun qilingan tuzatishlarni hisobga olgan holda uning o'rindoshlik qiymatini belgilash orqali korxonaning mulkining iqtisodiy qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

d) *Tugatish qiymati usuli*. Tugatish qiymati korxonaning tugatilganidan, aktivlar sotilganidan va qarzlarni to'langanidan keyin qancha mablag' qolishini ko'rsatadi. Ma'lumki, tugatish qiymati tuzatilgan balans qiymatidan tugatishga ketgan chiqimlar miqdoriga qaraganda kamdir. Bu komissiyalar olib sotishlarni, tovar zaxiralarini sotishga, debitorlik qarzini yig'ishga, xodimlarni bo'shatishga ketadigan xarajatlarni o'z ichiga oladi. Bundan tashqari, tezkor sotuvlarda sotilish narxi, odatda, bozordagi normal narxdan kamroq bo'ladi.

e) *Tiklash usuli*. Tiklash usuli deganda, binoning aniq nusxadagi qurilishining joriy baholardagi qiymati tushuniladi. Unda xuddi shunday materiallardan, qurilish me'yorlaridan foydalaniladi, sifati, nuqsonlar ham o'xshash bo'ladi. Tiklash usuli quyidagi savolga javob olish imkonini beradi: hozir mavjud bo'lgan obyektning tiklash uchun va shunga o'xshash mavjud obyektga o'xshash natijaga erishish uchun qancha mablag' lozim? Bu usul smeta hujjatlardagi summani, indeksatsiya koeffitsiyentiga ko'paytirish yo'li bilan obyektning qiymatini aniqlashni o'z ichiga oladi.

Xarajatli yondashishda yemirilishlarni aniqlash.

Yemirilish shartli ravishda quyidagi turlarga bo‘linadi:

- jismoniy yemirilish – tiklanadigan va tiklanmaydigan;
- vazifaviy yemirilish – tiklanadigan va tiklanmaydigan;
- tashqi yoki iqtisodiy yemirilish.

Vaqt o‘tishi bilan turli omillar ta’sirida ko‘chmas mulk qiymatining pasayishi yemirilish deb yuritiladi.

Agar yemirilishni tuzatishga ketadigan xarajat ayni paytda qo‘shiladigan qiymatdan kam bo‘lsa, u tiklanadigan deb sanaladi.

Agar yemirilishni tiklashga sarflanadigan chiqim binoning qo‘shiladigan qiymatidan ko‘p bo‘lsa, u tiklanmaydigan hisoblanadi.

Binoning jismoniy yemirilishi.

Jismoniy yemirilish deganda, vaqt o‘tishi bilan qurilish konstruksiyalari, muhandislik asbob-uskunalar va umuman bino holatining yomonlashuvi tushuniladi. Jismoniy yemirilish natijasida konstruksiya elementlari va butun obyekt qiymati yo‘qolib boradi. Bino 70% yemirilganda foydalanish uchun yaroqsiz hisoblanadi.

Yemirilish darajasi bahosining obyektivligi oxir-oqibat muhandis-ekspert, baholovchining tayyorgarlik darajasi va tajribasiga bog‘liq. Chunki, yuk ko‘taruvchi konstruksiyalardagi shikast ajratib turuvchi konstruksiya qismlariga qaraganda ancha jiddiy ahamiyatga ega. Shuning uchun konstruksiyadagi shikast ta’irlash va qayta tiklash qiymatiga turlicha ta’sir ko‘rsatadi.

Binoning jismoniy yemirilishi ayrim konstruktiv elementlarning uzil-kesil yemirilishi sifatida belgilanadi¹.

$$I_j = \sum g_i \times Li/100,$$

bu yerda:

I_j – binoning dastlabki paytdagi darajasiga ko‘ra jismoniy yemirilishi;

¹ O‘zbekiston Respublikasi Mulknini baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko‘chmas mulk qiymatini baholash» 2009-yil 12-oktabrda qabul qilingan.

gi – binoning ayrim elementlari yemirilishi;

Li – bino elementi qiymatining butun bino qiymatiga nisbatan ulushi.

Jismoniy yemirilishni hisobga olgan holda binoning qiymati quyidagicha ifodalanadi¹:

$$Kmk = Ksk \cdot 100 - Ij/100,$$

bu yerda:

Kmk – binoning yemirilishni hisobga olib baholanayotgan paytdagi qiymati;

Ksk – tiklash qiymati. Aniqrog‘i, xuddi shunday yangi binoning hozirgi narxi;

Ij – binoning jismoniy yemirilishini hisobga oluvchi koeffitsiyent (foizda).

Ba‘zan jismoniy yemirilish darajasi xizmat muddatiga qarab belgilanadi. Taxminiy hisoblarda shunday qilsa bo‘ladi. Bunday hollarda xatolik 1,5–2 baravar oshib ketadi. Tiklanadigan va tiklanmaydigan yemirilishlar bo‘ladi.

Tiklanadigan jismoniy yemirilish. Bu xildagi yemirilishning nomi o‘z mazmunidan anglatib turibdi. Tiklanadigan yemirilish – bu unchalik katta bo‘lmagan joriy ta‘mir bilan o‘z holiga keltirish mumkin bo‘lgan yemirilishdir.

Tiklanmaydigan jismoniy yemirilish. Tiklanmaydigan jismoniy yemirilishni qurilish konstruksiyasining xizmat ko‘rsatish muddati bo‘yicha ikkiga ajratish mumkin:

– kapital ta‘mirlash orqali almashtirish mumkin bo‘lgan yemirilish;

– kapital ta‘mirlash orqali qisman almashtiriladigan qurilish konstruksiyasining eskirganligi.

Vazifaviy yemirilish. Ushbu yemirilish – hajmiy, rejaviy va konstruktiv yechimlar bo‘yicha zamonaviy talab hamda davlat

¹ O‘zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko‘chmas mulk qiymatini baholash» 2009-yil 12-oktabrda qabul qilingan.

andozalariga mos kelmaslikni anglatadi. Ya'ni obyekt ishlab turaveradi, biroq zamonaviy ekspluatatsiya talablariga javob bermaydi. Vazifaviy yemirilish ham ikkiga – tiklanadigan va tiklanmaydigan xillarga ajraladi.

Tiklanadigan vazifaviy yemirilish. Tiklanadigan vazifaviy yemirilish obyekt qiymatining yangi qurilish objekti qiymatiga nisbatan pasayganligida namoyon bo'ladi.

Tiklanmaydigan vazifaviy yemirilish. Tiklanmaydigan vazifaviy yemirilish hajmiy, rejaviy va konstruktiv yechimlar, materiallarning zamonaviy talablarga mos kelmasligi bilan bog'liq bo'lgan tannarx pasayishida aks etadi. Bunday nomuvofiqlikni iqtisodiy nuqtayi nazardan to'g'rilash maqsadga muvofiqdir.

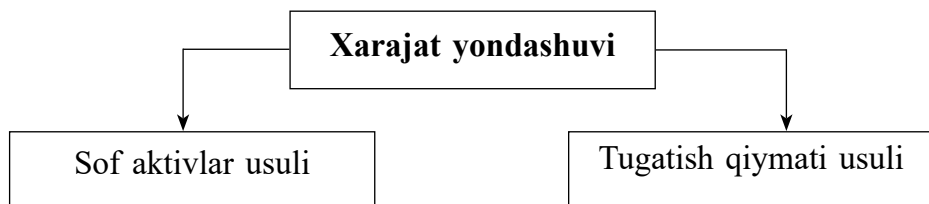
Tashqi yoki iqtisodiy yemirilish. Tashqi, ma'naviy yemirilish ko'chmas mulk omillari chegaralariga nisbatan tashqi zararlarni anglatadi. Ular iqtisodiy, siyosiy, ekologik bo'lishi mumkin va asosan ko'chmas mulk joylashgan o'ringa bog'liqdir. Obyektning qiymatiga uning yonida qurilgan shovqinli ishlab chiqarish korxonalarini – aeroport, restoranlar salbiy ta'sir etishi mumkin. Yomon landshaft, ya'ni botqoq, joyning ifloslanganligi uning iqtisodiy jihatdan eskirganligini, keraksizligini anglatadi. Muayyan turdagi binolar uchun kommunal to'lovlar, mulk solig'ining oshishi binoning yemirilishiga siyosiy yoki ma'muriy ta'sir ko'rsatadi.

Xarajat yondashuvi baholanayotgan obyekt qiymati jismoniy va ma'naviy eskirish hisobga olingan holda uni ishga tushirish yoki o'rnini almashtirish uchun resurslar xarajati miqdori bilan aniqlanadi. Bu yondashuv xaridor obyektini sotib olish xarajatlarini o'xshash obyektini tashkil qilish bo'yicha xarajatlar bilan qiyoslashga harakat qilgan vaqtda yanada samarali tus oladi. Usulning kamchiligi shundan iboratki, nou-xau, tovar markasi, mijoz bazasi kabi nomoddiy aktivlar qiymatini individual baholash ancha murakkab va subyektiv jarayon sanaladi.

Xarajat yondashuvining bazaviy formulasi quyidagicha:

$$\text{Xususiy kapital} = \text{aktivlar} - \text{majburiyatlar}^1$$

Aktivlar qiymatini aniqlashga asoslanadigan baholashning ikkita asosiy usuli mavjud: sof aktivlar usuli va tugatish qiymati usuli.



6.2-rasm. Xarajat yondashuvi usullari².

Sof aktivlar usuli. Buxgalteriya balansini moddalar bozor qiymatiga keltiriladi. Baholash bir necha bosqichda olib boriladi: buxgalteriya balansiga oid hisobotlar tahlili; hisob tuzatishlarini kiritish; moliyaviy aktivlarni bozor qiymatiga o'tkazish; moddiy va nomoddiy aktivlarning bozor qiymatini baholash; majburiyatlarni joriy qiymatga o'tkazish. Amalga oshirilgan ishlar natijasida kompaniyaning o'z kapitali qiymati jami aktivlarning bozor qiymatidan barcha majburiyatlarning joriy qiymati ayirmasi sifatida hisoblanadi.

Tugatish qiymati usuli. Korxonalar aktivlari tugatilib, uning qarzi to'langandan so'ng olingan sof tushum joriy qiymatga keltiriladi. Ushbu usul, xususan, korxonalar bankrotligi holatida ham qo'llaniladi. Nomoddiy aktivlar, odatda, o'xshashini olish uchun bajarilishi lozim bo'lgan xarajatlar bo'yicha baholanadi. Aytaylik, muayyan faoliyat bilan shug'ullanish huquqini beruvchi litsenziya

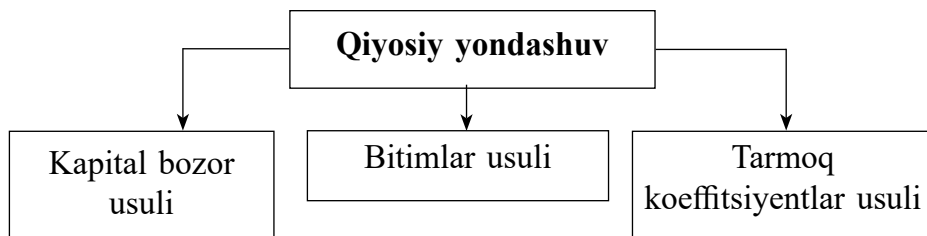
¹ Алгоритм расчета в «Порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», утвержденном приказом Министерства финансов Российской Федерации от 5 августа 1996 г.

² O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko'chmas mulk qiymatini baholash» 2009-yil 12-oktabrda qabul qilingan.

uni olish uchun zarur vaqt va unga sarflanishi lozim bo‘lgan mablag‘ sifatida baholanadi. Agar biznesning mazkur turi bilan shug‘ullanish uchun litsenziyalar berilib bo‘lingan bo‘lsa (masalan, baliq ovlash uchun kvotalar tugagan yoki muayyan radiochastota litsenziya allaqachon kimgadir tegishli bo‘lsa), u holda litsenziya qiymati ko‘p marta oshadi. Savdo belgini sotish: baholovchilar iste’molchilar o‘rtasida ushbu belgi taniqlilik darajasini aniqlash maqsadida marketing tadqiqotlari o‘tkazadi. Tadqiqot natijalari asosida ushbu belgiga ega mahsulotlarni sotishdan taxmin qilingan bo‘lg‘usi daromadlar haqida xulosalar chiqariladi.

6.3. MULK QIYMATINI BAHOLASHNING QIYOSIY YONDASHUVI

Baholanayotgan obyektning qiymati o‘xshash obyektning yaqinda amalga oshirilgan savdolarini qiyoslash yo‘li bilan aniqlanadi. Shunday qilib, yondashuvni qo‘llashning asosiy sharti – shakllangan bozor mavjudligi bo‘lib, unda baholovchi baholanayotganga o‘xshash obyektning amalga oshirilgan sotish/xarid qilish bitimlarini izlab topadi.



6.3-rasm. Qiyosiy yondashuv usullari¹.

Sotuvni qiyoslash usuli, shuningdek, bozor va bozor axboroti usuli, to‘g‘ridan to‘g‘ri qiyoslash usuli baholashning

¹ O‘zR 9-MBMS «Biznes qiymatini baholash» (2009-yil 6-oktabr) ma’lumotlari asosida tayyorlanadi.

keng qoʻllaniladigan usuli hisoblanadi. Har xil nomlariga, turli mamlakatlarda har xil qoʻllanishiga qaramasdan, usulning mohiyati bir xil, yaʼni mulk qiymati oʻxshash obyektlarning yaqindagi oldi-sotdi baholariga solishtirish yoʻli bilan aniqlanadi.

Bu usulning mohiyatini qisqacha qilib aytganda, mulk qiymatini oʻziga oʻxshash obyekt tuzilishining farq qiluvchi omillariga tuzatish kiritish orqali aniqlaniladi.

Qiyosiy yondashuv usuliga tarkibiy qismlarni tanlash.

Qiyamatga bogʻliq boʻlgan tarkibiy qismlarni ajratish uchun bozor sharoitlarini mufassal tahlil etish zarurdir. Qiyoslash obyektlarini baholash obyektlari bilan solishtirish uchun qiyoslashning har bir ajratilgan tarkibiy qismi boʻyicha qiyoslash obyektlarining sotilishi narxlariga tuzatishlar kiritish lozim.

Qiyoslash tarkibiy qismlarining mazmunlari.

Koʻchmas mulkka egalik qilish huquqlari. Koʻchmas mulk narxi koʻp hollarda taqdim etilgan koʻchmas mulkka egalik qilish huquqlaridan tushgan foyda bilan belgilanadi. Mulknı mavjud ijara shartnomalari bilan birga sotish bozorda odatdagi amaliyotdir. Shu bilan birga, agar bitimli ijara toʻlovi bozornikidan farq qilsa, unda mulkning boʻlajak egasi bozornikidan tafovut qiladigan pul oqimlarini ijara shartnomasining qolgan muddati davomida oladi.

Moliyalashtirish shartlari. Bozorga umuman bir xil xususiyatlarga ega bir necha obyekt sotuvga chiqarilgan, deb faraz qilaylik. Ularning hammasi sotilganidan keyin esa qiymatlari bir-biridan katta farq qilgani maʼlum boʻldi. Buning eng ehtimolga yaqin sabablaridan biri bitimlarni moliyalashtirish shartlaridagi tafovutlardir. Masalan, xaridor katta sotilish narxiga koʻnishi va bunda bozornikidan pastroq foiz qoʻyilmasi bilan sotuvchidan kredit olishi mumkin.

Sotuv shartlari. Sotuv shartlari uchun tuzatish sotuvchi va xaridor oʻrtasidagi bozorga xos boʻlmagan munosabatlarni aks ettiradi. Agar sotuvchi mulknı darhol sotishi zarur boʻlsa, sotuvchiga bosim qilinsa, kelishuv ishtirokchilari oʻrtasida oilaviy, ish yuzasidan yoki

moliyaviy aloqa mavjud bo'lsa, sotuv bozordan pastroq narxda amalga oshirilishi mumkin.

Boshqa tomondan esa, agar xaridor uchun uning umumiy mulki qiymati sezilarli oshsa yoki sotib olinayotgan mulk unga oila yodgorligi sifatida qadrlı bo'lsa, sotuv bozordan yuqoriroq narxda bajarilishi mumkin.

Bozor ahvoli. Bozor ahvoli uchun tuzatish, avvalo, vaqt o'tishi bilan yuz beradigan bozor shartlarining o'zgarishini hisobga oladi.

Inflatsiya va deflatsiya, soliq qonunlari va boshqa qonunlarning, talab va taklif o'zgarishlari bozor shartlarini o'zgartiruvchi asosiy omillar hisoblanadi. Bozor shartlari ham umuman, ham mulkning ayrim turlari uchun o'zgarishi mumkin.

Doimiy jismoniy va iqtisodiy parametrlarga ega bir obyektning qayta sotilishi bozor ahvolining muqobil indikatoridir. Bunday ma'lumotlar mavjud bo'lmaganda shunday obyektlarning bir bozorning o'zida sotilishini qo'llash mumkin. Odatda, bozor shartlarining o'zgarishi avvalgi narxlarning foizlarida o'lchanadi.

Joylashish o'rni. Qiyoslash obyektining jug'rofiy o'rni baholash obyekti o'rnidan farq qilgan vaqtda joylashish o'rni uchun tuzatish talab qilinadi. Eng soz tarzda tuzatish kattaligi bunday obyektlarning turli joylarda sotilishi tahlilidan hosil qilinadi. Shuning uchun joylashish o'rni uchun tuzatish mazkur obyektlar uchun yer qiymatidagi farqni aks ettiradi, deyish mumkin.

Jismoniy xususiyatlar. Deyarli har doim qiyoslash obyektlarining jismoniy xususiyatlari bir-biridan ajralib turadi. Masalan, turli o'lchovlar, konstruktiv tarkibiy qismlar, materiallar sifati, yemirilish, tashqi ko'rinishni olaylik. Bunga atrof-muhit holatini, amaliy imkoniyatlar va estetik xususiyatlarni qo'shimcha qilish mumkin.

Iqtisodiy xususiyatlar. Qiyoslashning ushbu tarkibiy qismini, odatda, daromad keltiruvchi obyektlarga nisbatan ishlatadilar. Sof joriy daromad miqdoriga ta'sir etadigan joriy xarajatlar, boshqaruv sifati, ijara to'lovini tushirishlar, ijara shartlari, muddatlari va boshqalar iqtisodiy xususiyatlar sanaladi. Mulk huquqlari va bozor

shartlarini iqtisodiy xususiyatlar qatoriga kiritishdan juda ehtiyot bo‘lish zarur.

Foydalanish. Qiyoslash obyektlari tanlangan vaqtda sotuvdan so‘ng baholash obyekti kabi ishlatilmaydiganlaridan voz kechish lozim. Masalan, sport zali sotuvdan so‘ng yopiq avtomobillar to‘xtash joyi sifatida ishlatiladi. Bunday holda sotilish narxi sport majmuasining bozor qiymatidan yuqoriroq bo‘lishi mumkin. Baholash obyektidan ehtimolli foydalanishni aniqlash uchun mahalliy zonalashtirish me‘yorlariga tayangan ma‘qul. Agar ikkita obyekt ularning bir xilda ishlatilishini istisno etadigan turli zonalarda joylashgan bo‘lsa, ularni qiyoslanuvchilar sifatida muhokama etib bo‘lmaydi.

Ko‘chmas mulkka bog‘liq bo‘lmagan qiymat komponentlari. Mehmonxonalar, restoranlar, do‘konlar va boshqa shu kabi savdo obyektlariga ko‘chmas mulkka bog‘liq bo‘lmagan komponentlarning qiymatda borligi xosdir. Jihozlar, mebel, moslamalar, idish-tovoq va boshqalarning qiymati alohida hisobga olinishi lozim, negaki bunday o‘rinlarning iqtisodiy xususiyatlari ko‘chmas mulk xususiyatlariga mos kelmaydi. Ijara to‘lovi asosida ko‘chmas mulk baholanganda baholash va qiyoslash obyektlari uchun ko‘chmas mulkka bog‘liq bo‘lmagan qiymat komponentlari albatta ajratilishi zarur.

Tayanch so‘z va iboralar: daromad yondashuvi, xarajat yondashuvi, qiyosiy yondashuv, kapitallashuv usuli, pul oqimlarini diskontlash usuli, tugatish qiymati usuli, sof aktivlar usuli, kapital bozor usuli, bitimlar usuli, tarmoq koeffitsiyentlar usuli.

Nazorat savollari:

1. Mulk qiymatini baholashning daromad yondashuvi qanday holatlarda qo‘llaniladi?
2. Mulk qiymatini baholashning xarajat yondashuvi qanday holatlarda qo‘llaniladi?
3. Mulk qiymatini baholashning qiyosiy yondashuvi qanday holatlarda qo‘llaniladi?

VII bob. BOZOR BAHOSI

7.1. BOZOR BAHOSI BAHOLASH ASOSI SIFATIDA

Bozor bahosini baholash sifatida bozor qiymatini ayirboshlash qiymati yoki bozor qiymatini aniqlashda mavjud talablarga javob beradigan shart-sharoitlarda baholash sanasida ochiq bozorda savdoga qo'yilgan mol-mulk keltirishi mumkin bo'lgan pul summasidan iborat. Bozor qiymatini belgilash maqsadida baholovchi dastlab yanada samarali foydalanish yoki yanada ehtimolli foydalanishni belgilashi lozim. Bunday foydalanish mavjud yoki unga muqobil bo'lgan foydalanishning davomi bo'lishi mumkin. Ushbu masala bozor ma'lumotlari asosida hal etiladi.

Biznesning bozor bahosining har xil ta'riflari mavjud. Ulardan har birini alohida ko'rib chiqamiz.

Bozor iqtisodiyoti o'z mexanizmi bilan ajralib turadi. Shu ma'noda vaqt butun bozor jarayoniga ta'sir ko'rsatuvchi muhim omil bo'lib, biznesning (tashkilotning) bahosini qamrab oladi. Daromad olish vaqti yoki foydani olgungacha bo'lgan vaqt interval yoki oraliq davr bilan o'lchanadi. Bu interval yoki oraliq davr kun, hafta, oy, kvartal, yarim va hatto bir yilga teng bo'lishi mumkin.

Ma'lumot davrining davomiyligi bozor narxi qiymatiga, avvalo, diskontlash davriga o'z ta'sirini ko'rsatadi. Biznesning bozor narxi bir qator omillar ta'sirida, vaqtda o'zgaradi. Shuning uchun u aniq kunga bog'liq bo'ladi. Bir necha oydan keyin esa hammasi boshqacha bo'lishi mumkin. Shuning uchun obyektlarni doimiy ravishda qayta baholab turish zarur.

Bozor iqtisodi sharoitida boshqa muhim omillardan biri xavf-xatardir. Xavf-xatar deganda bozordagi holatning, makroiqtisodiy jarayon va hokazolarning doimiy emasligi va aniq emasligi tushuniladi. Boshqacha aytganda xavf-xatar – baholangan biznes keltiradigan daromadning prognoz qilinganidan ko'pligi yoki kamligi ehtimolidir. Biznesni baholashda xavf-xatarning har xil

turlari mavjudligini, bozor sharoitida mablag‘ning hech biri xavf-xatardan xoli emasligini hamisha yodda tutish lozim.

Hisoblab chiqilgan miqdorning bozor narxi yoki uning boshqa turi belgilangan narxning natijasi bo‘lib xizmat qiladi. Bozor narxi – mazkur obyektning bahosi ochiq bozorda aslidan ancha uzoqlashgan, bo‘lishi mumkin bo‘lgan narx hisoblanadi. Agar tomonlar bitimni barcha ma’lumotlarga ega bo‘lgan holda oqilona tuzsalar, favqulodda holatlar ularning bitimlariga o‘z ta’sirini ko‘rsatmaydi.

Bozor narxi albatta pul birligida, masalan, so‘m yoki dollar shaklida aniqlanadi. Bunda, avvalo, tanlangan valuta asosida ish olib borish maqsadga muvofiq bo‘ladi. Bundan tashqari, ish tutishning mazkur usuli hisob-kitobning aniq bo‘lishiga va valutaning bir turidan ikkinchisiga o‘tishda yo‘l qo‘yilishi mumkin bo‘lgan xatoliklarning oldini olishga erishiladi.

Biznesning narxini belgilashda baholovchi baholanayotgan obyektning aylanma daromadi, xavf-xatar, bu foydani nazorat qilib olish, bozor sharoitida o‘rtacha foyda olish darajasi, shunga o‘xshash boshqa obyektlarning bahosi, baholanayotgan obyektning xarakterli tomonlari, aktivlarning tarkibi va vazifalari (tarkibiy qismlari), bozor holati kabi asosiy omillarni to‘liq hisobga olishga harakat qiladi.

7.2. BOZOR BAHOSINING QO‘LLANISH SOHASI

Bozor qiymati – har bir tomon yetarli ma’lumotga ega bo‘lgan, rejali va ixtiyoriy ravishda harakat qiladigan tegishli marketing tadqiqotlari amalga oshirilganidan keyingi tijoriy bitim (kelishuv) natijasida baholash sanasida manfaatdor sotuvchi tomonidan manfaatdor xaridorga aktivning sotilishi sodir bo‘lgan hisob-kitob pul summasi.

«Mol-mulk»ka turlicha ta’rif berish mumkin. Ushbu ta’rifning har bir unsuri o‘z tushuncha doiraloriga ega:

«Hisob-kitob pul summasi...» tijorat bozor bitimida (kelishuvida) aktiv uchun to'lanishi mumkin bo'lgan pulda (odatda, milliy valuta – so'mda) ifodalangan narxga tegishli bo'ladi. Bozor qiymatini aniqlashdagi mavjud shart-sharoitlarga amal qilishda baholash sanasida bozorda oqilona mulohazalarga ko'ra olinishi mumkin bo'lgan ehtimolli narx bozor qiymatining o'lchovi bo'lib hisoblanadi. Mazkur narx – sotuvchi uchun, oqilona mulohazalarga ko'ra, erishish mumkin bo'lgan eng yaxshi hamda xaridor uchun oqilona mulohazalarga ko'ra, erishish mumkin bo'lgan afzalroq narxdir.

Xususan, mazkur narxni aniqlashda moliyalashtirishning o'ziga xos bo'lmagan shakli, mol-mulkni qaytadan ijaraga olish bilan sotish, mazkur bitimga (kelishuvga) jalb etilgan tomonlarning birortasi tomonidan taqdim etiladigan maxsus kompensatsiya va chegirmalar yoki «Maxsus qiymat» (ta'rifi 3-sonli Mulkni baholash milliy standartida keltiriladi)ning har qanday unsuri kabi bitimning (kelishuvning) o'ziga xos shart-sharoitlari yoki holatlari hisobiga oshirilgan yoki pasaytirilgan narxlar hisobga olinmaydi.

«...u uchun aktivni ayirboshlash mumkin bo'lgan...» aktiv qiymati oldindan aniqlanmagan yoki haqiqiy savdo narxi emas, balki ko'zda tutilgan miqdor hisoblangan holatni ifodalaydi. Bozor qiymati ta'rifiga kiruvchi boshqa barcha shart-sharoitlarga rioya qilishda baholash sanasida bozorda kutilayotgan bitimni (kelishuvni) amalga oshirish narxidir.

«...baholash sanasiga...» bozor qiymatining ko'zda tutilgan miqdori aniq sanaga tegishli bo'lishi talabini ifodalaydi. Bozor va bozordagi shart-sharoitlar o'zgarishi mumkinligi sababli, ko'zda tutilayotgan qiymat boshqa vaqtda xato yoki haqiqatga muvofiq kelmasligi mumkin.

Baholash natijalari baholashning o'tgan yoki kelgusi sanasida emas, balki haqiqiy sanasida bozorning joriy holati va shart-sharoitlarini aks ettiradi. Ta'rif, shuningdek, aktivning qo'ldan qo'lga o'tishi va bitimning (kelishuvning) tuzilishi narxlarning hech bir o'zgarishsiz bir vaqtda sodir bo'lishini, boshqa holatda esa

ular bozor qiymatidagi bitimda (kelishuvda) bo‘lishi mumkinligini ko‘zda tutadi.

«...manfaatdor xaridorga...» xarid qilishga sabab bo‘lgan, biroq bunga hech narcha majbur qilmayotgan shaxsga tegishlidir. Bunday xaridor xarid qilishga shoshilmaydi va har qanday narxni to‘lashga moyil emas. Bundan tashqari, u mavjud bo‘lishini ko‘rsatish, oldindan ko‘rish mumkin bo‘lmagan tasavvur yoki gipotetik bozorning emas, balki joriy bozorning haqiqat va umidlariga muvofiq ravishda harakat qilgan holda xaridni amalga oshiradi.

Ko‘zda tutilayotgan xaridor bozor talab qiladigan narxdan yuqori narxni to‘lamaydi. Aktivning amaldagi egasi ham mazkur «bozor»ni tashkil etuvchilar qatoriga kiradi. Baholovchi bozor shart-sharoitlariga nisbatan haqiqatdan uzoq taxminlar qilishi yoki oqilona mulohazalarga ko‘ra bozor qiymatining erishish mumkin bo‘lgan darajasidan yuqori darajani ko‘zda tutishi mumkin emas.

«...manfaatdor sotuvchi tomonidan...» sotishga majbur qilinmayotgan yoki istalgan narxga sotishga yoki ayni vaqtda bozorda oqilona hisoblangan narxni ma’qullashga tayyor bo‘lmagan xaridor ko‘zda tutiladi. Ushbu narx qanday bo‘lishidan qat’i nazar, tegishli marketing tadqiqotlari o‘tkazilganidan so‘ng aktivlarning ochiq bozorda maksimal bo‘lishi mumkin bo‘lgan narxda bozor sharoitlarida sotilishi manfaatdor sotuvchining sababi bo‘lib hisoblanadi. Aktivning haqiqiy mulkdorining amaldagi holati e’tiborga olinmaydi, chunki «manfaatdor sotuvchi» – bu gipotetik (taxminiy) mulkdordir.

«...tijoriy bitim (kelishuv) natijasida...» tomonlar o‘rtasida narx darajasini bozor uchun xos bo‘lmagan yoki maxsus qiymat unsurlarining mavjudligi sababli yuqori narxga aylantiruvchi biror o‘ziga xos yoki maxsus o‘zaro munosabatlarning (masalan, bosh va sho‘ba kompaniyalari yoki uy egasi va ijarachi o‘rtasidagi munosabatlar) mavjud emasligini ifodalaydi. Ko‘zda tutiladiki, bozor qiymati bo‘yicha bitim (kelishuv) biror munosabatlar bilan o‘zaro bog‘liq bo‘lmagan tomonlar o‘rtasida amalga oshirilishi

lozim bo‘lib, tomonlarning har biri mustaqil harakat qilishi lozim.

«...tegishli marketing tadqiqotlari o‘tkazilganidan so‘ng...» bozor qiymati ta‘rifiga muvofiq oqilona mulohazalarga ko‘ra erishish mumkin bo‘lgan eng yaxshi narxda uning sotilishini ta‘minlash maqsadida muvofiq tarzda bozorga olib chiqilishini ifodalaydi. Olib chiqishning davomiyligi bozorning shart-sharoitlariga bog‘liq holda turlicha bo‘lishi mumkin, biroq har qanday holatda ham aktiv yetarli miqdordagi salohiyatli xaridorlarni o‘ziga jalb etishi uchun yetarli bo‘lishi lozim. Olib chiqish vaqti baholash sanasidan oldin bo‘lishi lozim.

«...har bir tomon yetarli ma‘lumotga ega bo‘lgan, rejali harakat qiladigan...» manfaatli xaridor va manfaatli sotuvchilarning sotilayotgan obyekt, undan amalda va salohiyatli foydalanish xarakteri va xususiyatlari, shuningdek, bozorning baholash sanasidagi holati to‘g‘risida yetarli darajadagi ma‘lumotga ega bo‘lgan taxmini ifodalaydi. Keyinchalik, ularning har biri ushbu ma‘lumotlarga ega bo‘lgan holda, uning bitimdagi (kelishuvdagi) holati, narx nuqtayi nazaridan eng yaxshisiga erishishga intilgan holda, o‘z manfaatlari doirasida, rejali harakat qilishi taxmin qilinadi. Keyingi sana uchun oldingi sanadagi mulohazalarga nisbatan emas, balki bozorning baholash sanasidagi holatiga nisbatan rejailik ko‘zda tutiladi. Sotuvchi mol-mulkni kamayuvchi narxlar bilan bozor sharoitlarida bozor narxlarining oldingi darajasidan past narxda sotayotgandagi rejasizlikning namoyon bo‘lishi majburiy emas. O‘zgaruvchan narxlar sharoitida savdo-sotiqning boshqa holatlari kabi ushbu holatda rejali xaridor yoki sotuvchi bozorning ayni vaqtdagi holati to‘g‘risidagi to‘liq ma‘lumotga muvofiq harakat qiladi.

«...va ixtiyoriy ravishda...» tomonlarning har birida bitimni (kelishuvni) amalga oshirish uchun sabablarning mavjudligi, biroq ularning hech biri bitimni (kelishuvni) amalga oshirish maqsadida majburlash yoki bosimga duch kelmasligini ifodalaydi.

Bozor qiymati aktivning sotish yoki xarid qilish bilan bog'liq xarajatlarni hisobga olmasdan hamda har qanday yo'ldosh soliqlarni (qo'shilgan qiymat solig'i va boshqalar) to'lash xarajatlarini qoplamasdan aniqlangan qiymati sifatida tushuniladi.

7.3. BOZOR BAHOSINI ANIQLASH USULLARI

Bozor qiymati mazkur mol-mulkni ko'proq ehtimollik bilan ochiq bozorda sotish mumkin bo'lgan mol-mulk va majburiyatlarning xususiyatini aks ettiruvchi baholash uslublari va tartibotlarini qo'llash yo'li bilan belgilanadi. Savdo-sotiqnlarni tenglashtirish uslubi, daromadlarni kapitallashtirish uslubi yoki diskontlangan pul oqimi uslubi, shuningdek, xarajatlar uslubi bozor qiymatini belgilashning eng keng tarqalgan uslublariga kiradi.

Xarajatlar uslubini qo'llashning ikki varianti mavjud bo'lib, ulardan biri bozor qiymatini belgilash uchun qo'llanilishi mumkin, ikkinchisi esa – qo'llanilmaydi. Bozor qiymatini belgilash uchun xarajatlar uslubi qo'llanilganda, uslubning barcha unsurlari ochiq bozor ma'lumotlari asosida quriladi. Agar nobozor qiymat turlari holatlarida xarajatlar uslubi qo'llanilayotgan bo'lsa, u holda nobozor unsurlari olinadi. Eskirishni hisobga olgan holda o'rinbosar xarajatlar (EHO'X) uslubi o'ziga xos o'ringa ega bo'lib, unda bozor va nobozor unsurlari uyg'unlashtirilgan hamda u bozor qiymatini baholash uslubi sifatida qaralishi mumkin emas.

Xarajatlar yondashuvining mazkur farqli holatlarini aralashtirib yuborish mumkin emas hamda bozor qiymati ma'nolarini aniqlash, tasavvur qilish yoki qo'llashda ularning noto'g'ri talqin etilishi xavfi mavjud.

Bozor qiymatini hisoblashning barcha uslublari, usullari va tartibotlari, agar ular qo'llaniladigan bo'lsa, to'g'ri foydalaniladi va bozorga oid kelib chiqishga ega mezonlarga asoslanib, bozor qiymatining umumiy ifodasiga olib keladi. Savdo-sotiqni taqqoslash uslubi yoki boshqa bozor taqqoslash uslublari bozor tadqiqotlariga

asoslanishi lozim. Qurilish xarajatlari va eskirish summasi xarajatlar va eskirish summasi bo'yicha bozor ma'lumotlarining tahlili asosida aniqlanishi lozim. Daromadlarni kapitallashtirish uslubi yoki diskontlangan pul oqimi uslubi bozor nuqtayi nazaridan aniqlangan pul oqimlari va bozor ma'lumotlariga asoslangan daromad stavkalariga asoslanishi lozim. Garchi ma'lumot olish imkoniyatlari, shuningdek, bozor va mol-mulk obyektining atrofidagi holat qaysi baholash uslubining maqbulligi va mosligini aniqlaydigan bo'lsa, u holda yuqorida ta'kidlangan har qanday tartibotlaridan foydalanish, agar har bir uslub bozor ma'lumotlariga asoslanadigan bo'lsa, bozor qiymatining belgilanishiga olib keladi.

Bozor qiymatini belgilashning u yoki bu uslublari va tartibotlarining qo'llanilishi mol-mulk, odatda, ochiq bozorda qanday usulda sotilishidan kelib chiqib aniqlanadi. Bozor ma'lumotlariga asoslangan holda, har bir uslub taqqoslash uslubidir. Har bir baholash holatida bir yoki bir nechta uslublar ochiq bozor faoliyati to'g'risidagi tasavvurni beradi. Bozor qiymatini aniqlash bo'yicha har bir topshiriqda baholovchi barcha uslublarni ko'rib chiqishi va ulardan eng maqbullarini aniqlab olishi lozim.

7.4. BOZOR QIYMATI KONSEPSIYASI

Bozor qiymati tushunchasi baholash sanasiga amalga oshiriladigan biror haqiqiy bitimga (kelishuvga) bog'liq emas. Bozor qiymati – bu taxmin qilinayotgan, bozor qiymati ta'rifida mavjud shart-sharoitlarga rioya qilishda baholash sanasida sotilayotganda o'rnatiladigan ehtimoliy narxdir. Bozor narxi – bu xaridor va sotuvchining ayni paytda rozi bo'lgan bozor qiymatini aniqlash shartlarini bajarishdagi rasmiy shartnomalarni tayyorlash va ular bilan bog'liq bo'lgan hujjatlarga bitim tuzilishi uchun kamroq vaqt talab etilishiga qaramasdan, agarda ularning har biri bozorda mavjud bo'lgan boshqa imkoniyatlar va muqobilliklarni o'rganish uchun yetarli vaqtga ega bo'lganlarida qiymat tushunchasi.

Bozor qiymati konsepsiyasi narxning ochiq va raqobat bozorida muzokaralar yo'li bilan aniqlanishini ko'zda tutadi. Ba'zan ushbu holat «bozor qiymati» atamasini «ochiq bozordagi qiymat» atamasi bilan almashtirish uchun asos bo'lib xizmat qiladi. «Ochiq» va «raqobatli» so'zlari mutlaq ahamiyatga ega emas. Bitta aktiv uchun bozor xalqaro yoki mahalliy bo'lishi mumkin. Bozor ko'p sonli xaridor va sotuvchilardan iborat bo'lishi yoki ishtirokchilarning cheklangan soni bilan xarakterlanishi mumkin. Aktiv sotishga qo'yilgan bozor ta'rif bo'yicha cheklangan yoki tor deb hisoblanmaydi. Boshqacha qilib aytganda, «ochiq» so'zining mavjud emasligi bitimning (kelishuvning) xususiy yoki yopiq xarakterga egaligini bildirmaydi.

Bozor baholari, odatda, taqqoslanadigan mol-mulk obyektlariga tegishli bo'lgan ma'lumotga asoslanadi. Baholash jarayoni baholovchining zarur va mos tadqiqot, oqilona tahlilni amalga oshirishi hamda ma'lumot va dalillar bilan mustahkamlangan xulosa chiqarishini talab etadi.

Baholovchilar ushbu jarayonda ma'lumotlarga ishonmaydilar, ular bozorda kuzatiladigan va ishga tegishli barcha dalillar, tendensiyalar, taqqoslama bitimlar (kelishuvlar) va boshqa ma'lumotlarni ko'rib chiqishlari lozim.

Investitsiya kompaniyalari, pensiya jamg'armasi, trast kompaniyalari yoki mol-mulk huquqlarining o'xshash shakllariga ega kompaniyalarning uzoq muddatli investitsiyalariga oid bo'lgan mol-mulkning daromad obyektlari, odatda, belgilangan savdo-sotiq rejasiga muvofiq individual asosda aktivlarning sotilishi asosida baholanadi. Portfel investitsiyalar yoki mol-mulk obyektlarining guruhi sifatida qaraladigan bunday aktivlarning umumiy qiymati alohida olingan barcha aktivlarning bozor qiymati summasidan ko'proq yoki kamroq bo'lishi mumkin.

Barcha baholash jarayonlarida ularning maqsadi va funksiyalarini ta'kidlash lozim. Agar baholash funksiyasi moliyaviy hisobotlarni tayyorlash bilan bog'liq bo'lsa, u holda baholovchi baholash

to'g'risidagi hisobotning boshqa talablariga qo'shimcha qilib, har bir aktivning qaysi toifaga kiritilishini batafsil aniqlikda ta'kidlashi lozim.

Istisno hollarda bozor qiymati manfiy miqdorga ega bo'lishi mumkin. Bunday holatlarga muayyan ijaraga olingan mol-mulk, ayrim ixtisoslashtirilgan mol-mulk obyektlari, buzilishi yer uchastkasining qiymatidan qimmatroqqa tushadigan eskirib qolgan mulk obyektlari, atrof-muhitning ifloslanishi ta'siriga uchragan ayrim obyektlar va boshqalar kiritiladi.

Tayanch so'z va iboralar: bozor bahosi, bozor qiymati, bozor qiymati konsepsiyasi, likvidatsiya, bitim, likvidlilik, baholash jarayoni, talab, taklif, mulk obyektlari, trust kompaniya, manfaatdor sotuvchilar, ochiq bozor, raqobat bozori.

Nazorat savollari:

1. Bozor bahosi tushunchasi nima?
2. Qaysi holarda bozor bahosidan foydalaniladi?
3. Qaysi sohada bozor bahosi qo'llaniladi?
4. Bozor bahosini aniqlash usullari qanday?

VIII bob. BOZOR BAHOSIDAN FARQ QILUVCHI BAHO BAZASI

8.1. BOZOR QIYMATI TUSHUNCHASI

Bozor qiymati – odatda, keng ko'lamda foydalanish uchun talab etiladigan asosiy va eng keng tarqalgan, ya'ni unga mos keluvchi qiymat. Biroq, qiymatni baholashning muqobil bazalari ma'lum bir holatlarga muvofiq bo'lishi va talab qilinishi mumkin. Baholovchilar kabi, ularning xizmatlaridan foydalanuvchilar ham bozor qiymatiga asoslangan baholarning nobozor bazalarga asoslangan baholardan farqi, shuningdek, ushbu tushunchalar o'rtasidagi farqning qiymat bahosidan foydalanish imkoniyatiga ko'rsatishi mumkin bo'lgan ta'sirni yaqqol tushunishlari muhimdir.

Bozor qiymati – har bir tomon yetarli ma'lumotga ega bo'lgan, rejali va ixtiyoriy ravishda harakat qiladigan tegishli marketing tadqiqotlari amalga oshirilganidan keyingi tijoriy bitim (kelishuv) natijasida baholash sanasida manfaatdor sotuvchi tomonidan manfaatdor xaridorga aktivning sotilishi sodir bo'lgan hisob-kitob pul summasi¹.

Bozor qiymati ayirboshlash qiymati yoki bozor qiymatini aniqlashda mavjud talablarga javob beradigan shart-sharoitlarda baholash sanasida ochiq bozorda savdoga qo'yilgan mol-mulkni keltirishi mumkin bo'lgan pul summasidan iborat. Bozor qiymatini belgilash maqsadida baholovchi dastlab yanada samarali foydalanishi yoki yanada ehtimolli foydalanishni belgilashi lozim. Bunday foydalanish mavjud yoki unga muqobil bo'lgan foydalanishning davomi bo'lishi mumkin. Ushbu masala bozor ma'lumotlari asosida hal etiladi.

Bozor qiymati mazkur mol-mulkni ko'proq ehtimollik bilan ochiq bozorda sotish mumkin bo'lgan mol-mulk va majburiyatlarning xususiyatini aks ettiruvchi baholash uslublari va jarayonlarini qo'llash yo'li bilan belgilanadi. Savdo-sotiqnlarni tenglashtirish uslubi, daromadlarni kapitallashtirish uslubi yoki diskontlangan pul oqimi uslubi, shuningdek, xarajatlar uslubi bozor qiymatini belgilashning eng keng tarqalgan uslublariga kiradi.

Xarajatlar uslubini qo'llashning ikki varianti mavjud bo'lib, ulardan biri bozor qiymatini belgilash uchun qo'llanilishi mumkin, ikkinchisi esa – qo'llanilmaydi. Bozor qiymatini belgilash uchun xarajatlar yondashuvi qo'llanilganda, yondashuvning barcha unsurlari ochiq bozor ma'lumotlari asosida quriladi. Agar nobozor qiymat turlari holatlarida xarajat yondashuvi qo'llanilayotgan bo'lsa, u holda nobozor unsurlari olinadi. Eskirishni hisobga olgan holda o'rinbosar xarajat yondashuvi o'ziga xos o'ringa ega bo'lib,

¹ O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti «Bozor qiymatini baholash bazasi sifatida» (2-sonli MBMS). 2006-yil 14-iyun.

unda bozor va nobozor unsurlari uyg'unlashtirilgan hamda u bozor qiymatini baholash uslubi sifatida qaralishi mumkin emas.

Xarajat yondashuvining mazkur farqli holatlarini aralashtirib yuborish mumkin emas hamda bozor qiymati ma'nolarini aniqlash, tasavvur qilish yoki qo'llashda ularning noto'g'ri talqin etilishi xavfi mavjud.

Bozor qiymatini hisoblashning barcha yondashuvlari, usullari va jarayonlari, agar ular qo'llaniladigan bo'lsa, to'g'ri foydalaniladi va bozorga oid kelib chiqishga ega mezonlarga asoslanib, bozor qiymatining umumiy ifodasiga olib keladi. Savdo-sotiqni qiyoslash yondashuvi yoki boshqa bozor qiyosiy yondashuvi bozor tadqiqotlariga asoslanishi lozim. Qurilish xarajatlari va eskirish summasi xarajatlar va eskirish summasi bo'yicha bozor ma'lumotlarining tahlili asosida aniqlanishi lozim. Daromadlarni kapitallashtirish usuli yoki diskontlangan pul oqimi usuli bozor nuqtayi nazaridan aniqlangan pul oqimlari va bozor ma'lumotlariga asoslangan daromad stavkalariga asoslanishi lozim. Garchi ma'lumot olish imkoniyatlari, shuningdek, bozor va mol-mulk obyektining atrofidagi holat qaysi baholash usulining maqbulligi va mosligini aniqlaydigan bo'lsa, u holda yuqorida ta'kidlangan har qanday jarayonlardan foydalanishi, agar har bir usul bozor ma'lumotlariga asoslanadigan bo'lsa, bozor qiymatining belgilanishiga olib keladi.

Ochiq bozorda qanday mulk sotilishidan kelib chiqqan holda mulkning bozor qiymatini aniqlashda u yoki bu usullarning hamda jarayonlarning qo'llanilishiga aniqlik kiritiladi. Bozor ma'lumotlariga asoslangan jarayonlar o'z mohiyatiga ko'ra qiyosiy yonashuv hisoblanadi. Har bir baholash holatida bir yoki bir nechta yondashuvlar ochiq bozor faoliyati to'g'risidagi tasavvurni beradi. Bozor qiymatini aniqlash bo'yicha har bir topshiriqda baholovchi barcha yondashuvlarni ko'rib chiqishi va ulardan eng maqbullarini aniqlab olishi lozim.

Bozor qiymati tushunchasi aynan tenglashtirilgan taxminlarga asoslangan. Qolgan baholash bazalari qiymat bahosining noto'g'ri

talqin etilishiga olib kelmasligi uchun aniq tenglashtirilishi lozim bo'lgan turli taxminlarning qo'llanilishini talab etadi.

8.2. BOZOR BAHOSIDAN FARQ QILUVCHI BAHOLASH JARAYONIDAGI QO'LLANILADIGAN QIYMAT TURLARI

Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash jarayonlarining bazasini quyidagi qiymat turlari orqali ko'rishimiz mumkin¹:

Investitsion qiymat – belgilangan yoki berilgan investitsiyalash maqsadida aniq investor yoki investorlar guruhi uchun mol-mulk qiymati hisoblanadi. Ushbu subyektiv tushuncha muayyan mol-mulk obyektining investitsiyalashga nisbatan aniq maqsadlar va mezonlarga ega bo'lgan investor, investorlar guruhi yoki tashkilot bilan o'zaro munosabatlarini aniqlaydi.

Faoliyat yurituvchi korxonalar qiymati – biznesning umumiy qiymati bo'lib, mazkur tushuncha muttasil faoliyat yurituvchi tashkilotning bahosini ko'zda tutadi, undan kelib chiqqan holda tashkilotning tarkibiy qismlari bo'yicha ularning umumiy qiymatdagi ulushiga muvofiq «faoliyat yurituvchi korxonaning umumiy qiymati»ni tatbiq etish yoki tushuntirish mumkin, biroq o'z-o'zidan ushbu unsurlarning hech biri bozor qiymati uchun baza bo'lib hisoblanmaydi. Shuning uchun «faoliyat yurituvchi korxonalar qiymati» tushunchasi faqat biznes yoki tashkilotning tarkibiy qismini tashkil etuvchi mol-mulkka nisbatan qo'llanilishi mumkin.

Sug'urta qiymati – sug'urta shartnomasi yoki polisi qoidalarida ko'zda tutilgan mol-mulk qiymatidir.

Soliqqa tortish maqsadlari uchun qiymat yoki soliq (soliqqa tortish) qiymati – mol-mulkning soliqqa tortilishiga oid bo'lgan O'zbekiston Respublikasining tegishli me'yoriy-huquqiy hujjatlarida mavjud ta'riflar asosida hisoblanadigan qiymatdir. Biroq ushbu turdagi ayrim hujjatlarda bozor qiymati soliqqa tortish maqsadlari uchun baholash bazasi sifatida ta'kidlab o'tilgan bo'lishi mumkin.

¹ O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti «Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi» (3-sonli MBMS). 2006-yil 14-iyun.

O‘rnini bosishning qoldiq qiymati – uni jismoniy eskirish qo‘shib hisoblangan summa va eskirishning (funktional, tashqi) barcha tegishli shakllari ayirib tashlangan holda, inshootlarni o‘rnini bosishning (qaytadan tiklashning) umumiy xarajatlari bilan birgalikdagi summada mavjud foydalanishda yer uchastkasining joriy bozor qiymatini hisoblashga asoslangan baholash usulidan iborat. Nobozor qiymat turi bo‘lib hisoblanadigan natija o‘rnini bosishning qoldiq qiymati deb ataladi. U mol-mulkning salohiyatli foydaliligiga bog‘liq.

Foydalanish (utilizatsiya) qiymati – qo‘shimcha ta‘mirsiz va takomillashtirishsiz foydalanishni davom ettirish uchun emas, balki undagi sotish uchun mo‘ljallangan materiallarning majmuyi sifatida qaraladigan mol-mulk obyektining (yer uchastkasidan tashqari) qiymati. Ushbu qiymat yalpi yoki sof (sotish xarajatlari chiqarib tashlangan holda) ko‘rinishida ifodalanishi mumkin. Har qanday holatda ham qo‘shilgan yoki chiqarib tashlangan unsurlar aniqlanishi lozim.

Tugatish qiymati yoki majburiy sotish qiymati – oqilona asoslarga ko‘ra, bozor qiymati ta‘rifida ta‘kidlangan marketing uchun vaqtinchalik doiralarga javob berish maqsadida, mol-mulkning juda qisqa muddatda sotilishidan kutish mumkin bo‘lgan summa. Mol-mulkning tugatish qiymatini baholash mol-mulkning bozor qiymatiga, uning majburiy holatlar, ushbu mol-mulkni saqlash va muhofaza qilishning qo‘shimcha xarajatlari sababli, mol-mulkning qisqa muddatlarda realizatsiya qilinishi zaruriyati omiliga diskontlanishini hisobga olgan holda asoslanishi mumkin.

Birlashtirish qiymati – bu birlashish manfaatining qiymati dastlabki manfaatlar summasidan ortiq bo‘lganda, ikki yoki undan ortiq manfaatlarning birlashishiga berilgan har qanday qo‘shimcha qiymat.

Maxsus xaridor – bu baholanayotgan obyekt bilan iqtisodiy, yuridik yoki geografik aloqadorlikka ega bo‘lgan boshqa aktivga manfaati mavjud xaridor.

Maxsus qiymat – bu bozorda xaridorlar uchun umuman maqbul bo‘lmagan manfaatlarni uyg‘unlashtirish natijasi hisoblangan ustunliklarni ifodalash maqsadida maxsus xaridor to‘lashi mumkin bo‘lgan bozor qiymatidan oshadigan summa. Maxsus qiymat umumiy bozorga nisbatan muayyan mulkdor yoki foydalanuvchi yoxud salohiyatli mulkdor yoki foydalanuvchi uchun mavjud bo‘lishi mumkin bo‘lgan qo‘shimcha qiymatdan iborat, ya’ni maxsus qiymat maxsus manfaatga ega bo‘lgan xaridor uchungina qo‘llanilishi mumkin.

Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazalari asosida baholashni amalga oshirish maqsadida baholovchilar baholashning umumqabul qilingan tamoyillariga amal qilishlari lozim.

8.3. BOZOR QIYMATIDAN FARQLANUVCHI BAZALAR ASOSIDA HISOBOT TUZISH JARAYONIDAGI KO‘RSATMALAR

Baholashni amalga oshirishda va bozor qiymatidan farqlanuvchi bazalar asosida hisobot tuzishda baholovchi quyidagi ko‘rsatmalarni bajarishi¹:

– noto‘g‘ri talqin etilishi ehtimollarini bartaraf etish, bozor qiymatidan chetga chiqadigan barcha taxminlarning bayon etilishini o‘z ichiga olgan holda, yanglishishga olib kelmaydigan shaklda qiymat bahosi to‘g‘risida xabar berishi;

– qiymat hisob-kitobining baholashni amalga oshirish vazifasiga muvofiq bo‘lgan ma’lumotlar va shart-sharoitlarga asoslanishini kafolatlashi;

– qiymat hisob-kitobining maqbul uslub va jarayonlarga asoslanishini kafolatlashi;

– hisobotni o‘qiydiganlar va unga suyanuvchilar undagi ma’lumotlar, asoslar, tahlil va xulosalarni to‘liq tushunishlari uchun yetarli ma’lumot taqdim etishi.

¹ O‘zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti «Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi» (3-sonli MBMS). 2006-yil 14-iyun.

Baholovchi, agar qiymat bahosining bozor qiymatidan farqlanuvchi bazaga asoslanganligi va u haqda hisobot tuzish to‘g‘risida so‘z borayotgan bo‘lsa, u holda uni bozor qiymatining ifodasi deb hisoblashga oqilona asoslarning yo‘qligini kafolatlashi lozim.

8.4. BOZOR QIYMATIDAN FARQLANUVCHI BAHOLASH BAZALARINI QO‘LLASHNING IZOHIIY GURUHLANISHI

Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazalarining qo‘llanilishiga izoh beradigan bo‘lsak, uni uchta asosiy guruhga ajratilgan holda ko‘rishimiz mumkin¹:

– ***birinchi guruhda*** qiymat o‘ziga xos tomonning aktivlarga egalik qilishdan olinadigan foydani aks ettiradi. Ushbu qiymat bunday tomon uchun o‘ziga xos hisoblanadi. Biroq ayrim hollarda u aktivlarning sotilishidan olinishi muayyan bo‘lgan summaning aynan o‘zi bo‘lishi mumkin, mazkur qiymat o‘z mohiyatiga ko‘ra taxminiy ayirboshlashga majburiy jalb etilmaydigan aktivlarga egalik qilishdan olinadigan foydani aks ettiradi;

– ***ikkinchi guruhda*** qiymat aktivlarni ayirboshlash uchun ikki o‘ziga xos tomon o‘rtasida oqilona kelishilgan narxdan iborat. Tomonlar bog‘liq bo‘lmasliklari va erkin bitimda (kelishuvda) muzokaralar olib borishlari mumkin, aktivning nisbatan keng bozorga taklif etilishi majburiy emas, kelishilgan narx esa umumiy bozorni emas, balki tomonlarni jalb etish uchun egalik qilishdan olingan muayyan ustunliklarni (yoki noqulayliklarni) aks ettiradigan narx bo‘lishi mumkin;

– ***uchinchi guruhda*** qiymat nizom yoki shartnomada bayon etilgan ta‘rifga muvofiq belgilanadi.

Mazkur bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazalariga ko‘ra birinchi guruh «investitsiya qiymati» va «foydalanishdagi

¹ O‘zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy standarti «Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi» (3-sonli MBMS). 2006-yil 14-iyun.

qiymati»ni o‘z ichiga oladi. Ikkinchi guruh esa «adolatli qiymat» yoki «maxsus qiymat»ni o‘zida qamraydi.

Buning o‘ziga xos tomoni shundaki, qiymat va bozor qiymati o‘rtasidagi farqlar xaridor yoki sotuvchilarni bozorga kirish maqsadida rag‘batlantiradi.

Bozor qiymati – bu, odatda, talab etiladigan baza bo‘lsa-da, biroq bozorni tahlil qilish va tushunish boshqa baholash bazalarini ham talab qiladi.

«Adolatli qiymat»ni bozor qiymatidan farqlash lozim. U har bir tomon mazkur bitimdan (kelishuvdan) oladigan tegishli ustunlik yoki noqulayliklarni e‘tiborga oluvchi ikki maxsus tomon uchun adolatli hisoblangan narxning nominal bahosini talab etadi. Bozor qiymati ushbu mezonlarga javob berishi mumkin bo‘lsa-da, ammo bu har doim ham ro‘y berishi majburiy emas. Mazkur ikki tomonning maxsus qo‘shma xatti-harakatlari ular o‘rtasida adolatli hisoblangan narxning nisbatan keng bozordagi maqbul bo‘lishi mumkin bo‘lgan narxdan yuqori ekanligini bildirganda, korporativ bitimlarda (kelishuvlarda) majburiy choralar ko‘riladigan bo‘lsa, ko‘pincha «adolatli qiymat» ishlatiladi. Boshqacha qilib aytganda, «maxsus qiymat» olinishi mumkin. Bozor qiymati maxsus qiymatning ushbu unsurining e‘tiborga olinmasligini talab qilsa ham, lekin u «adolatli qiymat»ning nominal bahosining bir qismi bo‘lib hisoblanadi. Maxsus qiymat ikki manfaatlar summasiga qaraganda, agar ular yakka sotilganda, yuqoriroq qiymatdagi aktivlarni yaratuvchi ikki manfaatlarning birlashishidan hosil bo‘ladi. Qo‘shimcha aktiv yoki aktivlarga ega maxsus tomonda aktivning jismoniy, funksional yoki iqtisodiy xususiyatlari o‘ziga xos qiymatga ega bo‘lganda bu narsa hosil bo‘lishi mumkin.

Umumiy foydalanishdagi bunday atamalarning namunalari quyidagilarni o‘z ichiga oladi:

Faoliyat yurituvchi korxonalar qiymati. Ushbu atama orqali umumiy biznes faoliyat yurituvchi tashkilot sifatida berilgan holat yoritiladi. Muqobil ssenariylarni barcha aktivlarni o‘tkazib berishni,

ayni paytda biznesda yakka jarayonlar sifatida foydalaniladigan, lekin biznesning yopilishi yoki ayrim aktivlar o'tkazib berilgandan keyin umumiy korxonalar sifatida ko'zda tutishi mumkin.

Tugatish savdosi. Ushbu atama orqali biznesda birgalikda foydalaniladigan aktivlar guruhi biznes yopilganidan so'ng, alohida sotish uchun taklif etilgandagi holat yoritiladi.

Foydalanish (utilizatsiya) qiymati. Ushbu atama orqali aktivning, u yaratilgan maqsadlar uchun uning iqtisodiy hayotining tugatilgandagi qiymati yoritiladi. Bunday aktiv hali ham muqobil foydalanish yoki chiqindilarni qayta ishlash uchun qiymatga ega bo'lishi mumkin.

Misol uchun: faoliyat yurituvchi korxonalar hisoblangan biznes maxsus tomon uchun bitta qiymat, maxsus tomonlar o'rtasidagi ishga oid qo'shma harakatlar (biznes-sinerjiya) bazasida boshqa – adolatli qiymat, shuningdek, bozor qiymatiga ega bo'lishi mumkin. Shuning uchun «bitta umumiy faoliyat yurituvchi korxonaning bozor qiymati», «aktivlarni tugatish uchun bozor qiymati» yoki «bitta umumiy faoliyat yurituvchi korxonaning adolatli qiymati» ifodalari yordamida asosiy baholash bazasini ma'lum qilish lozim. Yoritib berilganlardan tashqari, baholashning boshqa holatlari ham bo'lishi mumkin.

Sotuvchi majburan sotishi lozim bo'lganda va tegishli marketing muddatlari bilan ta'minlash imkoniyatlari bo'lmagan holatlarda «tezlashtirilgan savdo» atamasi tez-tez qo'llaniladi. Ushbu holatlardagi maqbul narx bozor qiymati ta'rifi muvofiq kelmaydi. Bunday holatlarda ega bo'lish mumkin bo'lgan narx sotuvchiga o'tkaziladigan bosim tabiati yoki tegishli marketing tadbirlarining ta'minlanmaganligi sabablariga bog'liq bo'ladi. Bu, shuningdek, sotuvchi uchun oqibatlar – ta'kidlangan muddat davomida sotish uchun omadsiz xatti-harakatlarda aks etishi ham mumkin. Majburiy sotishda sotuvchi qabul qilgan narx bozor qiymati ta'rifi bo'yicha taxminiy ko'ngilli sotuvchidan kelib chiqadigan holatlarni emas, balki maxsus holatlarni aks ettiradi. Bunday narx sotuvchi uchun «aktivning investitsiya qiymati» ifodasi bo'ladi.

Baholash bazalarining uchinchi toifasi nizom, tartibga solish yoki shartnomaga muvofiq belgilangan bazalarni o'z ichiga oladi. Qonun bilan belgilangan qiymat bazalari ko'pincha soliqqa tortish maqsadlarida tayinlanadi. Qiymat bahosi yoki boshqa talablarni aniqlash uchun tayinlangan xususiy shartnomalar namunalari tanlov bo'yicha to'lanishi lozim bo'lgan «narx» yoki ijara shartnomasiga muvofiq amalga oshirilgan «to'lovlar»ni ko'rib chiqish maqsadida mezonlarni o'z ichiga oladi.

Bozor qiymatidan farqlanuvchi barcha qiymat bazalari baholovchi tomonidan aniq-ravshan tenglashtirilishi yoki baholash to'g'risidagi hisobotga kiritilishi lozim bo'lgan turli va qo'shimcha taxminlarni talab qiladi. Ayrim hollarda tegishli muqobil baholash bazasini ta'minlab bo'lmaydi (masalan, bunday baholash yanglishishga olib kelishi yoki uni uchinchi shaxs tomonidan noto'g'ri talqin qilishga imkon berishi mumkin bo'lganda) va baholovchi topshiriqni o'zgartirishi lozim.

Tayanch so'z va iboralar: bozor qiymati, investitsion qiymat, sug'urta qiymati, soliq qiymati, foydalanish (utilizatsiya) qiymati, tugatish qiymati, maxsus qiymat, adolatli qiymat.

Nazorat savollari:

1. Bozor qiymati tushunchasi nima?
2. Qiymatlarning bir-birlaridan farqini tushuntiring.
3. Qiymatlarning foydalanish sohalarini keltirib o'ting.
4. Hisobotlar tuzishda qanday qiymatlarga asoslaniladi?

***IX bob.* KO'CHMAS MULK OBYEKTLLARI QIYMATINI BAHOLASH**

9.1. KO'CHMAS MULK OBYEKTLLARI QIYMATINI BAHOLASHNING O'ZIGA XOS USLUBIYOTI

Ko'chmas mulk obyektlari va bozorini o'rganish ularning mohiyatini aks ettiruvchi so'z va iboralarning tahlilini nazarda tutadi. Fuqarolik kodeksida mulk obyekti sifatidagi ko'chmas mulk

obyektining huquqiy munosabatlarini ko‘chmas mulk belgilab beradi. «Mulk» atamasi aniq bir shaxsga tegishli mulkiy huquqlar yig‘indisini ifodalaydi, ya’ni «mulk huquqi shaxsning o‘ziga qarashli mol-mulkka o‘z xohishi bilan va o‘z manfaatlarini ko‘zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etishi» (O‘zR FK, 164-m.) tushuniladi. Binobarin, «ko‘chmas mulk» va «qo‘zg‘almas mulk» tushunchalari, bu fuqarolik huquqining moddiy obyekt, birinchi navbatda, egalik huquqi mulk (ko‘chmas mulk) obyektining huquqiy munosabatlarini, ya’ni ko‘chmas mulk obyektiga bo‘lgan huquqlar yig‘indisini belgilaydi. Obyektlarning ko‘chmas mulkka va ko‘char mulkka bo‘linishi (O‘zR FK, 83-m.) ularning jismoniy mohiyatiga emas, balki huquqiy (qonuniy) jihatlariga asosan amalga oshirilgan.

«Qo‘zg‘almas mulk – bu yer hamda unda joylashgan bino va inshootlardan tashkil topgan har qanday mulkdir»¹.

«...mulklar o‘z tabiati yo qo‘llanish sohasi hisobiga yoki tegishli predmetning tashkil etuvchisi sifatida ko‘chmas mulk bo‘lib hisoblanadi»².

«Qo‘zg‘almas mulk – real yer va butunlay moddiy mulkdir. Ular yerusti va ostidagi yoki yerga birlashtirilgan barcha moddiy mulklarni qamrab oladi»³.

«Ko‘chmas mulk jumlasiga yer uchastkalari, yerosti boyliklari, binolar, inshootlar, ko‘p yillik dov-daraxtlar va yer bilan uzviy bog‘langan boshqa mol-mulk, ya’ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar yetkazmagan holda joyini o‘zgartirish mumkin bo‘lmaydigan obyektlar kiradi»⁴.

¹ Оксфордский толковый словарь по бизнесу. – М., 1995. С. 543.

² Кулагин М. Предпринимательство и право: опыт запада – М., 1992. С. 110–115.

³ Розенберг Д. Инвестиции: Терминологический словарь – М., 1992. С. 268.

⁴ O‘zR FK, 83-modda.

Yuqorida keltirilgan barcha ta'riflarda yer va u bilan bog'liq barcha narsalar haqida tushuncha beriladi. Ko'chmas mulk obyektlarini jismoniy mohiyatidan kelib chiqqan holda tasniflayotganda ularni yer bilan bog'liq va yerga bog'liq bo'lmagan guruhlariga ajratish lozim.

O'rta Osiyoda XIX asrgacha, odatda, ko'chmas mulk bilan birgalikda mulkdor boylarning yerga egaligini ko'rsatuvchi mulki, xo'jaligi, harami tushunchalari keng tarqalgan. Sovet davri iqtisodiyotida yaqin davrlargacha «ko'chmas mulk» iborasi qo'llanilmagan edi, faqat tarixan «ko'chmas mulk – ustida binolar, inshootlar va boshqa ba'zi qurilishlari bor feodalizm zamonidan qolgan yer uchastkalari» tushunilgan.

Ingliz tili atamashunosligi tarixi *estate*, *property*, *real* iboralari-ning quyidagi ma'nolarini aniqlash imkoniyatini beradi:

AQSH ko'chmas mulk bozorining zamonaviy nazariya va amaliyotida jismoniy obyekt (*real estate*) va ko'chmas mulk bilan bog'liq huquqiy munosabatlarni anglatuvchi tushunchalar mavjud.

Binobarin, agar biz ko'chmas mulk obyektlarining jismoniy mohiyati haqida so'z yuritsak, «ko'chmas mulk obyekti» iborasini, agar huquqiy munosabatlari (egalik huquqi, ya'ni egalik qilish, foydalanish va tasarruf qilish) haqida o'ylasak, «qo'zg'almas mulk» yoki «ko'chmas mulk» iboralari qo'llasak o'rinli bo'ladi:

- *estate* – mulk joylashish o'rni, katta yer, mulk, boylik;
- *property* – mulk, egalik huquqi, xususiyat, sifat;
- *real* – haqiqiy, real, rostakam, natural, yasama emas, aldamchi emas, real (yurid., iqt.), qo'zg'almas, moddiy, asl, moddiy (matemat.) degan ma'noni bildiradi.

Yuqoridagi fikrlar quyidagi xulosalarni keltirib chiqaradi:

Ko'chmas mulkning inglizcha tushunchasi ma'no jihatidan bir-biridan uzoq *estate* va *property* ishlatilganda mos ravishda jismoniy obyekt va huquqlar yig'indisi iboralari bilan ta'riflanadi, ulardan har biri, o'z navbatida, *real* iborasi bilan (egalik huquqi, ya'ni

egalik qilish, foydalanish va tasarruf qilish) ma'nolarini ta'riflovchi alohida tushunchalarni hosil qiladi.

«Ko'chmas mulk» va «qo'zg'almas mulk» tushunchalari jismoniy obyektни ta'riflashdan ko'ra ko'proq huquqiy munosabatlarni belgilab beradi. Obyektlarning jismoniy mohiyati haqida so'z yuritilganda, ko'chmas mulk va qo'zg'almas mulk tushunchalaridan ko'ra ko'chmas mulk obyektlari tushunchasini qo'llash to'g'riroq bo'ladi.

9.2. BAHOLASH OBYEKTINING TAVSIFI

Mustaqillikka erishilgunga qadar (O'zbekistonda O'zR FK birinchi qismi amaliyotga joriy etilgunga qadar)¹ sobiq Ittifoq respublikalari hududlarida iqtisodiy nazariya va xo'jalik amaliyotida ko'chmas mulk obyekti degan ibora o'rniga asosiy fondlar iborasi qo'llanilar edi. Asosiy fondlarga ishlab chiqarish va noishlab chiqarish (binolar, inshootlar, turar joylar, mashinalar, mol-hol, asbob-uskunalar, ko'p yillik ekinlar va h.k.)ga tegishli jismlar kiritilgan bo'lib, ular o'z tabiiy hollarida xalq xo'jaligida bir necha yil xizmat ko'rsatadilar va butun xizmat muddati mobaynida o'z iste'mol shakllarini yo'qotmaydilar. Asosiy fondlar (mashina va uskunalarsiz) – qo'zg'almas mulkning bir qismi bo'lib, ularning tarkibida yer hisobga olinmaganligi bois, bu ibora nisbatan tor ma'noni kasb etadi. Yerning tovar-pul munosabatlaridan chetlashtirilishi «ko'chmas mulk obyekti» iborasining «asosiy fondlar» iborasi shakliga o'zgarishiga olib keldi.

O'zR «Davlat statistikasi haqida»² va O'zbekiston Respublikasida buxgalteriya hisobining milliy standarti (BHMS) N5 «Asosiy

¹ O'zbekiston Respublikasi Qonuni. «O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi birinchi qismining tasdiqlanishi haqida». №163-1, 21-dekabr 1995-y.

² O'zbekiston Respublikasi Qonuni. O'zbekiston Respublikasi «Davlat statistikasi to'g'risida». 2-sentabr 1993-y.

vositalar»¹ Qonunlariga asosan O‘zbekistonda asosiy fondlarning yangi klassifikatori (AFAK) ishga solingan. Bu klassifikator barcha mulk turlariga mansub tashkilotlar, korxonalar tomonidan qo‘llaniladi. AFAKda tasniflash obyektlari – bu tovar ishlab chiqarish yoki xizmat ko‘rsatish uchun uzoq muddat davomida ko‘p marotaba yoki doimiy ishlatiladigan asosiy fondlardir.

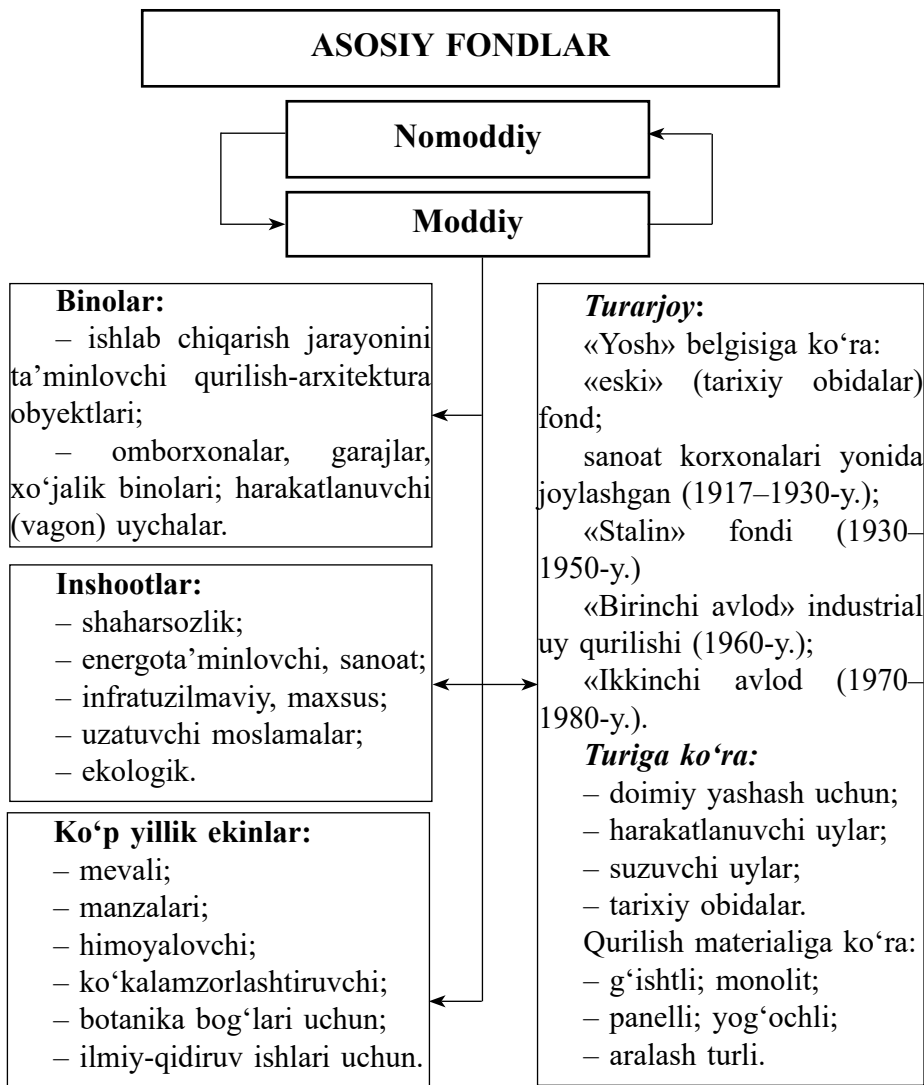
Asosiy fondlar moddiy va nomoddiy turlarga bo‘linadi. Moddiy fondlarga binolar, inshootlar, mashina va uskunalar, turar joylar, transport vositalari, ko‘p yillik ekinlar, qoramol va h.k.lar kiradi.

Vaqtinchalik inshootlar, moslama va qurilmalar asosiy fondlar bo‘lib hisoblanmaydi, ularning qurilishiga sarflanuvchi xarajatlar kapital qo‘yilmalar tarkibiga kiruvchi qurilish-montaj ishlari tannarxiga kiritiladi. Bu tasnif asosiy fondlarning deyarli barcha shakldagi obyektlarini ta’riflaydi.

Binolar (turar joydan tashqari). Binolar tarkibiga ishlab chiqarish jarayoni uchun sharoit yaratish, ijtimoiy-madaniy xizmat ko‘rsatish, moddiy boyliklarni saqlash uchun xizmat qiluvchi qurilish-arxitektura obyektlari kiradi. Binoning asosiy konstruksiyaviy qismiga poydevor, yuk ko‘taruvchi va to‘siq konstruksiyalar hamda tom kiradi.

Agar binolar bir-biriga tutashib, umumiy devorga ega bo‘lsa-yu, ammo har biri mustaqil konstruktiv yaxlitlikni tashkil qilsa, ular alohida obyekt deb hisoblanadi. Xo‘jalik ahamiyatiga ega bino tashqarisidagi qo‘shimcha qurilishlar, alohida turuvchi qozonxona binolari hamda hovlidagi qurilishlar (omborxonalar, garajlar, to‘siqlar, devorlar, quduqlar va h.k.) mustaqil obyekt bo‘lib hisoblanadi. Qo‘llanilishi binonikidan o‘zgacha bo‘lgan qo‘shimcha qurilgan xonalar shu binoning tarkibiga kiradi.

¹ BHMS N5 «Asosiy vositalar» N114 09.10.2003-y.dan O‘zR moliya vaziri Buyrug‘iga asosan tasdiqlangan va N1299 20.01.2004-y.dan Adliya vazirligi tomonidan ro‘yxatga olingan.



9.1-rasm. Asosiy fondlar va ularning tasniflanishi

Binolar qurilishidan maqsadga ko'ra: magazinlar, oshxonalar, sartaorshxonalar, atelyelar, ijara punktlari, maktabgacha ta'lim muassasalari, aloqa bo'limlari, banklar va boshqa tashkilotlar uchun mo'ljallangan bo'lishi mumkin.

Bunday obyektlar «ixtisoslashgan binolar» deb aytiladi. Ishlab chiqarish (ustaxonalar, qozonxonalar, oshxonalar, hammom va h.k.) va noishlab chiqarish (turar joy, tibbiy, maishiy, ma'muriy va h.k.) maqsadlariga mo'ljallangan harakatlanuvchi uyachalar (g'ildirakli vagoncha) ham bino deb yuritiladi. Asosiy vazifasi ishlab chiqarish (laboratoriyalar, agregatlar, ofislar va h.k.) bo'lgan ixtisoslashgan va qayta jihozlangan temiryo'l vagonlari, avtomobillar, avto va traktor pritseplari tegishli vazifani bajaruvchi qo'zg'aluvchan obyekt bo'lib hisoblanib, binolar qatoriga kiritiladi.

Turar joy. Bunga doimiy yashash uchun mo'ljallangan binolar, qo'zg'aluvchan uylar, suzuvchi uylar, turar joy sifatida qo'llaniluvchi boshqa binolar hamda, asosan, turar joy uchun ixtisoslashtirilgan tarixiy obidalar kiradi.

Inshootlar. Bularga texnik vazifalarni bajarishga (shaxtalar, tonnellar, quvurlar, har xil yo'llar, to'g'onlar, ko'priklar va h.k.) yoki aholiga xizmat ko'rsatishga mo'ljallangan (stadionlar, basseynlar, shahar obodonlashtirish inshootlari va h.k.) muhandislik-qurilish obyektlari kiradi. Misol uchun, oqova-chiqindi tozalash inshootlarning qayta tiklash qiymatini aniqlashda binoning o'zidan tashqari obyekt tarkibiga nasos uskunalari, tindirish bunkerlari, kirtindirgichlar, filtrlar, nostandart hamda elektr texnik jihozlar va boshqalar kiritiladi.

Ko'chmas mulk obyektlari sifatida inshootlarni shaharsozlik (yerusti va osti inshootlari), energota'minlovchi (neft bazalari, issiqlik elektr stansiyalari), infratuzilmaviy (transport va terminal inshootlar), sanoat (metall erituvchi domna va marten pechlari, konveyerlar, shaxtalar va boshqalar), ekologik (chiqindilarni qayta ishlash (utilizatsiya) zavodlari va tozalash inshootlari) hamda harbiy-sanoat majmuyi ixtisoslashtirilgan inshootlari kabi guruhlarga ajratgan holda tasniflash mumkin.

Uzatuvchi qurilmalar (neft va gaz quvurlari, elektr o'tkazgich tarmoqlari)dan sanoat va aholi uchun xizmat qiladigan yoqilg'i-energetika majmuyilarining texnologik inshootlari sifatida keng foydalaniladi.

Fuqaroviy (turar joy va jamoat foydalanishiga mo'ljallangan) va ishlab chiqarish binolari, shahar qurilishi va texnologik inshootlar loyihaviy yechimlari va turlariga qarab farqlanadi. Ularning ko'pchiligi noyob tur bo'lib hisoblanadi, chunki ularning orasida joylanishi va ichki tuzilmasi bo'yicha ikkita bir xili deyarli yo'q.

Ko'p yillik daraxtlar. Ularga (yoshidan qat'i nazar) mevali, texnik, himoya (ihota)lovchi, manzarali, dekorativ va ko'kalamzorlashtiruvchi daraxtlarning barcha turlari; botanika bog'lari hamda boshqa ilmiy-tekshirish va o'quv yurtlarining barpo etilgan daraxtzorlari kiradi. Mazkur tasnif bo'limi obyektlari har bir park, bog', ko'cha, xiyobon, hovli, korxonada hududlaridagi yashil ekinlar hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi (83-modda)da belgilab berilishicha, qo'zg'almas mulkka yer uchastkalari, yerosti boyliklari, chegaralangan suv obyektlari va yer bilan bog'liq barcha narsalar, ko'chirib bo'lmaydigan obyektlar, ya'ni o'rmonlar, ko'p yillik ekinlar, binolar, inshootlar kiradi. Ko'chmas mulkka mulkiy majmua sifatida korxonalar ham kiradi.

Shunday qilib, ko'chmas mulk obyektlarining asosiy belgisi – bu ularning yer bilan uzviy bog'liqligi bo'lib hisoblanadi va bu o'z-o'zidan uning yuqori qiymatga ega bo'lishligini nazarda tutadi (bunda yer uchastkasining o'zi ham alohida ko'chmas mulk obyekti sifatida qaraladi). Yer uchastkasiga bog'liq bo'lmagan ko'chmas mulk obyektlari vaqt oralig'ida boshlang'ich sifatini yo'qotadilar va narxlarida ham pasayish kuzatiladi.

Xo'jalik faoliyati amaliyotida mulkiy majmua bir kishiga tegishli ko'chmas mulk obyektlarining to'plami sifatida qaralishi kerak. Bunda ular yer uchastkasi, bir-biri bilan bog'liq binolar, inshootlar, uzatish moslamalari, xo'jalik faoliyati uchun mo'ljallangan texnologik jihozlarni o'z ichiga oladi.

Ishlab chiqarish omili sifatida mulkiy majmua tarkibiga ishlab chiqarish faoliyati uchun zarur bo'lgan mulk va korxonaga tegishli moddiy mulklar kiradi. Yer uchastkalari, binolar, inshootlardan tashqari – mashinalar va jihozlar, uzatuvchi moslamalar, transport,

xo'jalik buyumlari, xomashyo, ishlab chiqarilgan tovarlar, ishlab chiqarish jarayoni natijasida olingan foyda (daromad), talab huquqi, qarz huquqi hamda korxonaga tegishli intellektual mulk kiradi.

Xo'jalik faoliyatini amalga oshirayotgan vaqtda, mulkiy majmua qanday ko'rsatkichlarga ko'ra korxonaga tomonidan tan olinishi yoki olinmasligini bilish muhimdir. Nisbatan katta bo'lmagan amaliyot hali bu savolga javob bera olmaydi. Shunday bo'lsa-da, bir yuridik adabiyotda aytilgan fikr qiziqish uyg'otadi: agar chetlashtirilgan mulkiy majmua tadbirkorlik faoliyatini yuritish uchun yaroqli bo'lsa, ya'ni texnologik yaxlitlikni, yopiq ishlab chiqarish siklini tashkil qilsa, uni korxonaga deb hisoblab, savdosini O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining II bo'lim (Mulkiy huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar)da berilgan me'yorlar bilan yuritilishi lozim¹.

Ko'pgina mamlakatlarning qonunchiligida korxonaga huquqning mustaqil subyekti bo'lib hisoblanmaydi. Unga alohida mulkka, o'z balansiga ega bo'lgan va yuridik shaxsning huquqlaridan foydalanadigan xo'jalik subyekti maqomi berilmaydi. Korxonaga moddiy va nomoddiy unsurlarini qamrab oladigan ma'lum mulkiy majmua sifatida qaraladi va u huquq obyektiga bo'lib hisoblanadi. O'zR FKda korxonaga atamasi huquq subyekti va obyektiga nisbatan qo'llaniladi. Korxonaga deb yuridik shaxsga, ya'ni fuqarolik huquqi subyekti, tadbirkorlik faoliyati ishtirokchisiga aytiladi. Bunda «korxonaga» atamasi faqatgina tijorat tashkiloti sifatida davlat ro'yxatidan o'tishi shart bo'lgan va turli shartnomalar hamda boshqa huquqiy munosabatlarda huquq subyekti sifatida maydonga chiqadigan davlat korxonalari va O'zR FKda keltirilgan tijorat tashkilotlariga² nisbatan qo'llaniladi.

¹ O'zbekiston Respublikasi Qonuni. «O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi birinchi qismining tasdiqlanishi haqida». № 163-1. 21-dekabr 1995-y. 13–19-boblar.

² O'zbekiston Respublikasi Qonuni. «O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi birinchi qismining tasdiqlanishi haqida». №163-1. 21-dekabr 1995-y. 2-paragraf, 58–72-moddalar.

Shu bilan birga, bu atamadan ma'lum huquq obyektini ifodalashda ham foydalaniladi. Shu ma'noda korxonalar – bu tashkilot mulkidan ajratilgan alohida mulkka ega bo'lgan ishlab chiqarish xo'jalik majmuyi bo'lib, ishlab chiqarish va xizmat ko'rsatish infratuzilmasining tayanch tarkibiy qismidir. Ko'chmas mulk obyekti – bu ish faoliyatini hamda korxonalar va personalning hayot faoliyatini ta'minlovchi vosita-resursdir.

Korxonalar bir butun mulkiy majmua bo'lib, mulkchilik shaklidan qat'i nazar tijorat maqsadlarida tuzilgan tashkilot, u ta'sisчилari va qatnashчилari kiritgan mablag'lar hamda keyingi ishlab chiqarish faoliyatidan ko'riladigan daromadlar hisobiga shakllantiriladi.

Shunday qilib, ko'chmas mulk obyektlariga asosiy fondlarning qimmatbaho va umumahamiyatga ega bo'lgan obyektlar hamda hamma davrlarda barcha mamlakatlar uchun katta iqtisodiy va strategik ahamiyatga ega bo'lgan yer va yerosti boyliklari kabi ko'chmas mulk obyektlari kiradi.

9.3. KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINING XUSUSIYATLARI VA BELGILARI

Iqtisodiyot nuqtayi nazaridan ko'chmas mulk obyektiga manfaat va daromad manbai sifatida qarash mumkin.

Manfaat tushunchasiga iqtisodiyot nazariyasida iste'molchi talabini qoniqtira oladigan (farovonlik darajasini oshira oladigan) har bir iste'molchi tanlovi obyekti deb qaraladi. Predmetlar bilan birgalikda harakatlarni ham manfaat sifatida xizmat qilishi mumkin (bu holda, ko'chmas mulk obyektlari va ko'chmas mulk bozorida ko'rsatiladigan xizmatlar tushuniladi). Shuni ta'kidlash lozimki, bunda moddiy va nomoddiy xarakterga ega manfaatlar orasida hech qanday farqlar ajratilmaydi.

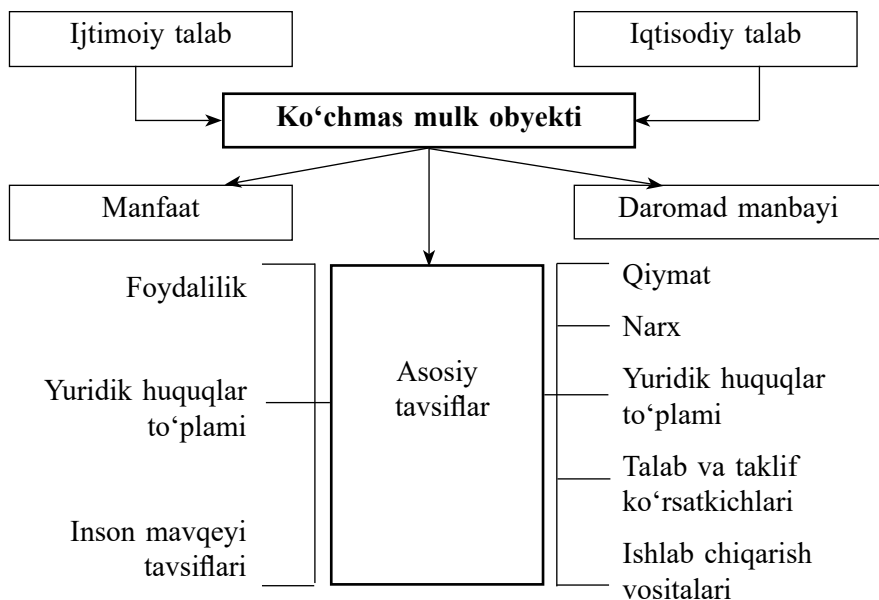
Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyatini aniqlovchi ko'rsatkichlar umumiy va ma'lum obyektga tegishli bo'lgan turlarga bo'linadi. Masalan, yer qishloq joylarda insonlarning yashashlarini

va millatning ijtimoiy-hududiy rivojlanishini ta'minlovchi manfaat bo'lib xizmat qiladi. Daromad manbayi bo'lgan yer – qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining asosi, mustaqil murakkab (qurilgan binolar, inshootlar va h.k.lar bilan iqtisodiy aloqada) investitsiyalash obyekti, milliy boylikning bir qismi, soliqqa tortish obyekti, tabiat boyliklari manbayi (ko'chmas mulk obyektlari orasida yagona) hisoblanadi. Ko'chmas mulkning turar joy obyektlari daromadning to'g'ri va egri manbayi sifatida qaralishi mumkin. Oldi-sotdi obyekti sifatida turar joy daromadning to'g'ridan to'g'ri manbayi bo'lib hisoblanadi, turar joy qurilishi esa: qurilish materiallari sanoati, loyihalash faoliyati, infratuzilma obyektlari qurilishi, savdo korxonolari, yo'llar qurilishi, shahar transportlarining rivojlanishiga ilhomlantiruvchi va ko'maklashuvchi egri daromadlar manbayidir.

Ko'chmas mulkka daromad manbayi sifatida qarashdan oldin, turli tashkilotlar uchun biznes sohasidagi ko'chmas mulk obyektlarining ahamiyatini va rolini aniqlab olish lozim.

Aktivlarining va kasbiy faoliyatlarining asosini ko'chmas mulk obyektlari tashkil qiluvchi qurilish korxonalarining biznesi – mohiyatan yer uchastkalarini sotib olish, turar va noturar joy obyektlarini qurish, keyinchalik ko'chmas mulk bozorida bir necha bor qimmat narxlarda sotish orqali o'z investitsion loyihalarni amalga oshirish hisoblanadi.

Bunday kompaniyalarning tashkiliy tuzilmasini qayta ko'rib chiqish, ko'p hollarda, mulk majmuyining qayta tashkil qilinishi, mulkning qayta taqsimlanishi, investitsiyaviy loyihalarning amalga oshirilishi, shuningdek, yangi ishlab chiqarishlar va alohida biznes yo'nalishlarning rivojlanishi bilan birga kuzatiladi. Bundan tashqari, bunday tashkilotlarda ko'chmas mulk operatsiyalari qo'shimcha biznes tariqasida ham ahamiyatga molik bo'lishi mumkin, misol uchun, norentabel aktivlarning sotilishi yoki foydalanilmayotgan ko'chmas mulk obyektlari (ishlab chiqarish maydonlari, ma'muriy binolar, yer uchastkalari)ning ijaraga berilishini keltirish mumkin.



9.2-rasm. Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyatiga ko'ra tavsifi¹.

Ikkinchidan, ko'chmas mulk obyektlari tashkilot ixtisosligining predmeti, ishbilarmonlik faolligining obyekti, daromadning asosiy manbayi sifatida ham maydonga chiqishi mumkin. Misol sifatida investitsiya, sug'urta va nafaqa fondlaridagi turar joy hamda noturar joy ko'chmas mulk obyektlarining katta hajmli portfellari ko'rib chiqiladi.

Aktivlarining va kasbiy faoliyatlarining asosini ko'chmas mulk obyekti tashkil qiluvchi tashkilotlarning boshqa bir toifasi qurilish korxonalarini hisoblanadi. Ularning biznesi mohiyatan yer uchastkalarini sotib olish, rivojlanish, investitsion loyihalarni amalga oshirish orqali amalga oshiriladi. Misol uchun, keyinchalik sotish sharti bilan olingan yer uchastkalariga turar joy va noturar joy obyektlarini qurish bir necha bor qimmat narxlarda ko'chmas mulk bozorida sotishni tushunish mumkin.

¹ Харисон Г. Оценка недвижимости. – М.: РОО, 1994.

Ko'chmas mulk obyektlarining ahamiyati va roliga tashkilotning ixtisoslashuvi hamda faoliyat ko'lamini so'zsiz ta'sir qiladi. Masalan, zamonaviy, ilmiy hajmdor va avtomatlashtirilgan ishlab chiqarishda ko'chmas mulk obyektlari alohida ahamiyatga ega bo'ladi, virtual biznesda esa ijaraga olingan bino bilan ham kifoyalansa bo'ladi, ya'ni bunda jismoniy ishlab chiqarishning minimum darajasi kuza-tiladi.

Kichik biznes	O'rta biznes	Yirik korporatsiyalar
Ko'chmas mulk kompaniyaning asosiy biznesidagi ta'minlovchi resurs sifatida		
Kompaniya aktivlaridagi minimal hajmlar (birinchi navbatda ijara)	O'z firmasi doirasida aktivlarning integratsiyasi: ko'chmas mulk obyektlari va tashkilot infratuzilmasining aralash tizimlari	Regionlar va sho'ba tuzilmalar bo'yicha ixtisoslashgan ko'chmas mulk obyektlarini boshqarishni tashkil qilish
Ko'chmas mulk bilan bog'liq faoliyatlarni amalga oshiruvchi kompaniyalarning ixtisoslashuvi		
Biznes turlari: baholash, ishonchli boshqaruv, ko'chmas mulk bitimlari, development, konsalting va h.k.	Bir qator firmalar uchun ko'chmas mulk sohasida uzluksiz xizmatlarni tashkil qilish.	Korporatsiyalar ko'chmas mulklari portfelini boshqarish. Ko'chmas mulkka investitsiya (mablag'lar kiritish).

9.3-rasm. Turli xildagi va masshtabdagi tashkilotlarda ko'chmas mulkning ahamiyati¹.

Ko'chmas mulk obyektiga egalik qilish va undan foydalanish orqali olingan daromad u bilan bog'liq xarajatlar va tavakkalchilik «yuki» bilan bevosita bog'liqdir. O'ziga qarashli mol-mulkni

¹ Mualliflar tomonidan tuzilgan.

saqlash, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mulkdor zimmasidadir¹.

Tarkibiy qismi sifatida yer uchastkasiga ega bo'lgan barcha sun'iy qurilishlar (ko'chmas mulk obyektlari) ularni yer bilan bog'liq bo'lmagan obyektlardan farqlash imkonini beruvchi belgilarga ega (9.4-rasm):

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

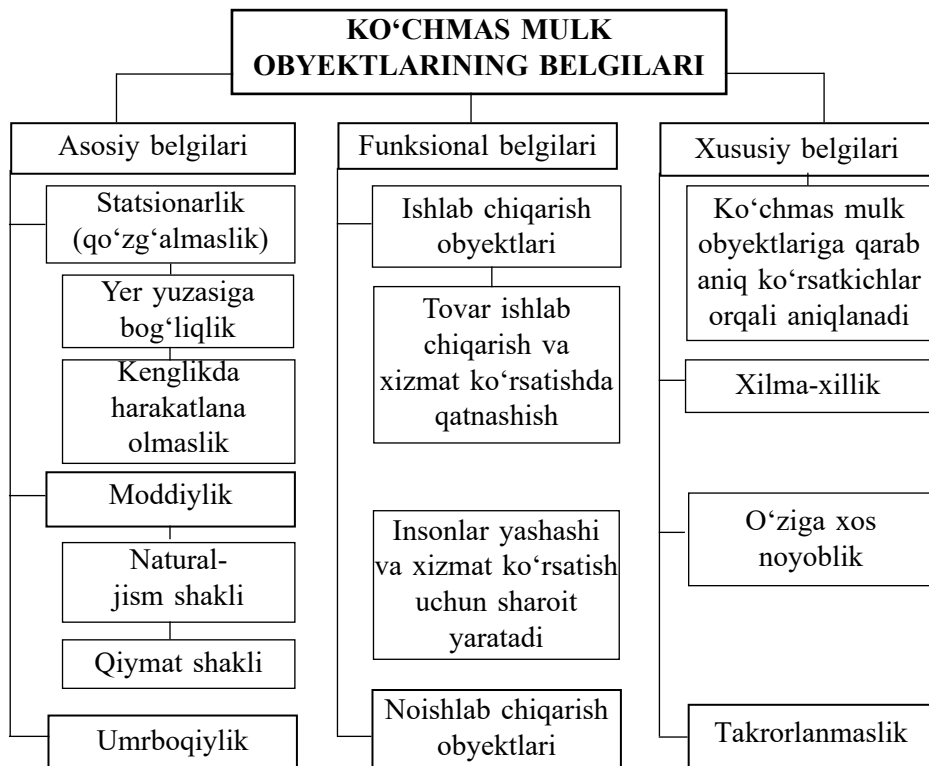
2. Moddiylik – ko'chmas mulk obyekti doimo natural-jism va qiymat shakllarida harakat qiladi. Ko'chmas mulk obyektining jismoniy tavsiflari uning o'lchamlari va shakli, noqulayliklari va xavf-xatar, atrof-muhit, kelish yo'llari, kommunal xizmatlar, yerusti va osti qatlamlari, landshaft va h.k.lar haqidagi ma'lumotlarni qamrab oladi. Bu tavsiflar yig'indisi ko'chmas mulk obyekti qiymatining asosini tashkil qiluvchi obyektning jismoniy foydaliligini ko'rsatadi. Ammo, foydalilik o'zicha qiymatni belgilamaydi.

3. Ko'chmas mulk obyektlarining 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 qoidalari (SHNK)ga 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.

Ko'chmas mulk obyektlarining asosiy belgilaridan tashqari, ularning turlariga qarab xususiy (xos) belgilarni ajratish mumkin.

¹ O'zbekiston Respublikasi Qonuni. «O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi birinchi qismining tasdiqlanishi haqida». №163-1. 21-dekabr 1995-y. 174-modda.

Bu xos belgilar shu ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan aniq ko'rsatkichlar orqali aniqlanadi



9.4-rasm. Ko'chmas mulk obyektlarining belgilari¹.

Ko'chmas mulk obyektlarining mohiyati quyidagi uch ko'rsatkichlar birligida namoyon bo'ladi:

- moddiy (jismoniy);
- huquqiy;
- iqtisodiy.

Ko'chmas mulk obyektlari yuqori iqtisodiy qiymatga ega, chunki ular uzoq muddatli foydalanishga mo'ljallangan va foydalanish

¹ Харисон Г. Оценка недвижимости. – М.: РОО, 1994.

jarayonida iste'mol qilinib ketmaydi. Qoidaga ko'ra, ko'chmas mulk obyektlari konstruktiv murakkabligi bilan ajralib turadi va ularni faol holda saqlab turish katta xarajatlarni talab qiladi.

9.4. KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINING HAYOTI DAVOMIYLIGI

Ko'chmas mulk obyektlarining jismoniy obyekt sifatidagi hayot davomi – bu ko'chmas mulk obyektlarining loyihaga muvofiq shakllantirilishidan to tugatilishi (utilizatsiya qilinishi) gacha bo'lgan jarayonlarning ketma-ketligidir. Moddiy obyektlarni quyidagi tartibda davrlarga bo'lish qabul qilingan: g'oya (loyiha) – yaratilishi – to'la quvvatga ega bo'lish – qarish va tugatilish davri.

Ko'chmas mulk obyektlari hayot davrining bosqichlari yuqorida keltirilganlardan farqli quyidagicha nomlanadi: loyiha oldi – loyihalash – qurilish – foydalanish – tugatilish¹.

1. Loyiha oldi (boshlang'ich) bosqich o'z ichiga quyidagilarni oladi: ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish, ko'chmas mulk obyektini tanlash, loyiha strategiyasini shakllantirish, investitsiyaviy tahlil, boshlang'ich-ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish, investitsiyaviy kredit resurslarini jalb qilish.

2. Loyihalash bosqichi o'z ichiga quyidagilarni oladi: moliyaviy sxemani ishlab chiqish, moliyalashtirishni tashkil qilish, muhandis-arxitektura guruhini tanlash, loyihalashni boshqarish.

Ko'rinib turibdiki, birinchi ikki bosqich daromad keltirmaydi, chunki ular asoslovchi xarakterga ega. Bu davrning asosiy vazifalari – mazkur bosqichlar muddati davomiyligini qisqartirish, ko'chmas mulk obyektlarining iste'mol sifatini oshirish va eng asosiysi – ko'chmas mulk objekti hayoti davomiyligining barcha bosqichlaridagi ekspluatatsiya qilish xarajatlarini minimallashti-

¹ *A.H. Асаул. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов / А.Н. Асаул, Х.С. Абаев, Ю.А. Молчанов. – СПб.: Гуманистика, 2007. С. 240.*

rishdir. Shuni ta'kidlash joizki, butun hayoti davomiyligi hisobga olingandagi xarajatlar hisob-kitobining konsepsiyasi amaliyotda qo'llashdan ko'ra ko'proq, faqat muhokama qilish doirasida qolib ketadi. Bu konsepsiyaning mohiyati shundaki, ko'chmas mulk obyekti qurilishi haqida qaror qabul qila turib, mulkdor ko'chmas mulk obyektiga egalik qilish bilan chambarchas bog'liq bo'lgan barcha xarajatlar yig'indisiga o'zini «bog'lab qo'yadi». Bu xarajatlar «mulkka egalik qilish qiymati» deb nomlanadi. Ko'chmas mulk obyektining butun hayoti davomiyligini hisobga olgan holda xarajatlarni hisoblab, olingan natijalardan yagona maqsadga erishishning ikki xil usulini (ko'chmas mulk obyektini qurish yoki ijaraga olishning afzallik tomonlarini) taqqoslash kabi holatlarda foydalaniladi. Loyiha darajasida ko'chmas mulk obyektining hayoti davomiyligini hisobga olgan holda xarajatlarni hisoblash, misol uchun, pardozlash jarayonida uyga kirish joyining devorlari bo'ylab dekorativ yog'ochni qo'llashnimi yoki devorlarni har yili bo'yashni tanlash ma'qulligi va shu kabilar haqida qaror qabul qilishda qo'llaniladi.

Yirik qurilish yoki rekonstruksiya loyihalarini amalga oshirish katta miqdordagi xarajatlari talab qiladi, shuning uchun barcha turdagi xarajatlarni nazorat qilishga katta ahamiyat berish lozim bo'ladi. Ammo, qurilishda ko'p hollarda me'yordan ortiq tejamkorlik noto'g'ri tushuniladi.

Faqatgina boshlang'ich narx (ko'chmas mulkni xarid qilish, qurish, ijaraga olish) tahliliga asoslanib ko'chmas mulk obyektini qurish (xarid qilish) haqida qabul qilingan qarorlar ko'p hollarda to'g'ri bo'lmay, oxir-oqibat o'z tasdig'ini topmaydi. So'zsiz, bunday vazifa (ko'chmas mulk obyektining butun hayot siklini hisobga olgan holda xarajatlarni hisoblash) ancha murakkabdir, lekin uning yechimiga alohida kuch safarbar qilish kerak, chunki buning natijasida ko'chmas mulk obyektining butun ekspluatatsiya davrining keyingi yillik budjetlarini shakllantirishga asos solinadi.

3. Qurilish bosqichi pudratchini tanlash, qurilish ishlarini olib borishni muvofiqlashtirish hamda qurilish sifatini, xarajatlar smetasini va boshqa xarajatlarni nazorat qilishni o'z ichiga oladi. Bu bosqichda qurilayotgan obyektning ko'chmas mulk bozori segmentining hayoti davomiyligini mantig'i bilan asoslangan talablariga qay darajada mos kelishi haqida real dalillar paydo bo'ladi. Bu bosqichda potensial iste'molchilar kapital qo'yilmalari ulushini oshirish masalalari o'z yechimini topadi, chunki taklif va foyda hajmining o'sishi bozor tomonidan faoliyatning yaxshi qabul qilinganligidan dalolat beradi.

Iqtisodiyotning zamonaviy holati investitsion loyiha ish-tirokchilaridan aniq qurilish loyihasini amalga oshirish bo'yicha ishlar grafisini jadallashtirishni talab qiladi, bunday harakatlar tanlangan tadbirkorlik faoliyati yo'nalishidagi loyiha natijalari mumkin qadar tezroq foyda keltirishi uchun amalga oshiriladi. Shuning uchun qurilish ishlarini loyihalash bosqichidayoq (loyihani ishlab chiqish to'liq yakuniga yetmay) boshlanadi, bu esa loyihaning barcha ishtirokchilari harakatlari yuqori darajada muvofiqlashtirilgan bo'lishini talab qiladi.

Rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda keng tarqalgan qurilishni boshqarish turlaridan biri – bu loyihani boshqarishdir. Bunday boshqaruv turi butun qurilish muddatini, ya'ni qurilish loyihasi maqsadini tanlashdan to uning ekspluatatsiyasigacha bo'lgan davrni o'z ichiga qamrab oladi. Loyihani boshqarishda quyidagi vazifalar bajariladi:

- investitsiyalarni samarali qo'llash va bu jarayonni nazorat qilish;
- loyiha hujjatlarini ishlab chiqish;
- qurilish jarayonida loyiha hujjatlari talablarini amalga oshirish;
- qurilish obyekti sifatini nazorat qilish.

Amalga oshirilishi keskin shartlarga ega loyihalarni boshqarish uchun qurilish boshqaruvchilari boshchiligida maxsus tuzilmalar yaratiladi. Jahon amaliyotida kuzatilishicha, bunday boshqaruv shakli qurilish mablag'laridan umumiy 10% gacha tejamkorlikka

erishish, barcha turdagi xarajatlar ustidan nazorat olib borishning samaradorligini oshirish hamda loyihani amalga oshirish muddatlarini qisqartirish imkonini beradi.

Loyihani boshqarish shakli bo'yicha qurilishni tashkillashtirish rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda keng tarqalgan va bizning mamlakatimizda, ayniqsa, ko'p qavatli obyektlar qurilish loyihalarini amalga oshirishda ham samarali kelajakka ega, chunki «loyihalash – qurilish» davomiyligini umumiy boshqarish loyihani bajarish muddatini qisqartiradi, buning natijasida esa umumiy mablag'larning 10% gacha tejalishiga erishiladi va barcha turdagi xarajatlarni samarali nazorat qilish uchun sharoitlar yaratiladi.

Mamlakatimizda amalda ko'proq pudratchilik tamoyiliga asoslangan obyekt qurilishi keng tarqalgan, bunda pudrat shartnomasi bo'yicha bir taraf (pudratchi) ikkinchi taraf (buyurtmachi)ning topshirig'iga binoan ma'lum bir ishni bajarish va uning natijasini buyurtmachiga belgilangan muddatda topshirish majburiyatini oladi, buyurtmachi esa ish natijasini qabul qilib olish va buning uchun haq to'lash majburiyatini oladi. Agar qonun hujjatlarida yoxud tarafflar kelishuvida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, ishni bajarish uchun pudratchi tavakkal qiladi¹.

Odatda, buyurtmachi tender asosida bosh pudratchi roliga bir qurilish tashkilotini tanlaydi, u bilan barcha ishlar majmuyini bajarishga shartnoma tuzadi va unga ishlar majmuyi uchun subpudratchilar bilan shartnomalar tuzish imkonini beradi. Yirik obyektlar qurilishida buyurtmachi har biri aniq uchastka uchun javobgar va bevosita buyurtmachining vakillari nazorati ostida ishlovchi bir nechta pudratchi tashkilotlarni yollashi mumkin².

Davlatimiz amaliyotida arxitektura-loyiha tashkilotlari qurilish-montaj ishlari sifat nazoratidan chetlatilgan. Bu vazifani Davlat

¹ O'zbekiston Respublikasi Qonuni. «O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi birinchi qismining tasdiqlanishi haqida». №163-1. 21-dekabr 1995-y. 631-modda.

² O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 302-sonli qarori.

arxitektura-qurilish nazorati (GASN) inspeksiyasi amalga oshiradi. Loyihachilar faqatgina loyihada keltirilgan takliflarning barchasi amalga oshirilayotganligini e'tibordan chetda qoldirmaslik uchun (avtorlik nazorati) vaqti-vaqti bilan qurilish maydoniga tashrif buyuradi va tekshirish o'tkazadi. Qurilish obyektida ishlar sifatini doimiy nazorat qilish Yagona buyurtmachi xizmati va buyurtmachining zimmasiga yuklatiladi. Yirik loyihalarni amalga oshirishda Yagona buyurtmachi xizmati sifat nazoratidan tashqari tashqi ekspertlar (o'z mutaxassislari bo'lmaganda) jalb qilinadi. Ular quyidagi vazifalarni bajaradilar: murakkab ishlar qiymatini baholash, alohida operatsiyalar yoki ishlar majmuyi grafigi bajarilishini nazorat qilish, buxgalteriya hisobi va audit, huquqiy masalalar, nazorat organlari va mahalliy hokimiyat vakillari bilan o'zaro aloqadorlik.

Obyektlarni ekspluatatsiyaga qabul qilish tartibi – hujjatlarni rasmiylashtirishning anchayin yuqori reglamentlashgan me'yoriy jarayondir.

4. Ko'chmas mulk obyektini ekspluatatsiya qilish bosqichi obyektlarni ekspluatatsiya qilish, ularga xizmat qilish va ta'mirlashlarni nazarda tutadi. Ko'chmas mulk obyektining ekspluatatsiyasi boshqarish tizimida ko'p qirrali funksiya bo'lib, quyidagi yo'nalishlarni o'z ichiga oladi: bino uskunalari ekspluatatsiyasi, moddiy hisob, yong'inga qarshi va xavfsizlik texnikasi, kommunikatsiyalar boshqaruvi, chiqindilar utilizatsiyasi va qayta ishlovi, ko'chishlar, o'zgarishlar va qayta qurishlar, avariya holatlarni bartaraf qilish, ekspluatatsiya va joriy ta'mirlashni ta'minlash, jihozlash va obyektini qo'riqlash.

«Binoni jihozlash» tushunchasining aniq bir ta'rifi mavjud emas, ammo uning asosini quyidagilar tashkil qiladi: isitish, ventilatsiya va shamollatish tizimlari, elektr yoritish hamda issiqlik, suv ta'minotlari va isitishda suv aylanishini jihozlash; mexanik hamda elektr vertikal va gorizontal transportirovkalar (liftlar, eskalatorlar va h.k.) tizimi.

Kommunikatsiyalarni boshqarish – ko‘chmas mulk obyekti mohiyatidan kelib chiquvchi vazifadir. Telefon va aloqa infratuzilmasi xizmatlari bilan ta‘minlash, ma‘lumotlarni uzatish va qabul qilishda tobora keng qo‘llanilmoqda. Bu xizmatlar potentsiali va ulaning sifati raqamli, tolali-optik aloqalarning tarqalishi orqali yaxshilanadi. Shuningdek, kompyuter va Internet texnologiyalar (kompyuterlarning tizimli aloqasi)ni hamda ish joylarini avtomatlashtirish tobora keng tus olmoqda.

Elektron yoki informatsion xavfsizlik elektron qurilmalarda informatsion muhofazani ta‘minlash, xususan, dastur ta‘minotida, shuningdek, tashkilotning ma‘lumotlar bazasini yaratish orqali boyitilmoqda.

Ko‘chmas mulk obyektlari ekspluatatsiyasida zararli chiqindilar qayta ishlash jarayoni, misol uchun, luminessent (simobli) lampalarning utilizatsiyasidan to‘z zararli chiqindilarni yo‘q qilishgacha bo‘lgan qator murakkab boshqaruv masalalarini o‘z ichiga oladi. Odatda, ko‘chmas mulk obyekti boshqaruvchisi zararli chiqindilarni ko‘mish va qayta ishlashga ixtisoslashgan tashkilotlar bilan shartnoma tuzadi. Chiqindilarni qayta ishlash bo‘yicha ishlarning ko‘pchiligi ularni alohida to‘plashni va qayta sotish yoki yo‘q qilishda o‘z ifodasini topadi. Chiqindilarni tavsiflab quyidagicha turlarga ajratish mumkin: qog‘oz, shisha (yaxlit va tara ko‘rinishida), temir-tersak (po‘lat, cho‘yan, alumin), yelim, motor moylari, shinalar va h.k.

Ko‘chmas mulk obyekti ekspluatatsiyasi jarayonida, ko‘pincha, uni to‘laligicha yoki tarkibiy qismlarini o‘zgartirish bo‘yicha ishlarni amalga oshirishga to‘g‘ri keladi. Amaliyotda kuzatilishicha, yangi xodim ish joyini takomillashtirish yoki ofis binosini qayta jihozlashni istaydi, ammo bunda bir qator qoidalar¹ mavjudki, ular tashkilot foydasiga o‘zgarishlarni samarali boshqarishni amalga oshirishga imkon yaratadilar:

¹ Хомтс Д. Управление инфраструктурами организации. – М.: ОАО Типография «Новости», 2001. С. 597.

Ko'chmas mulk obyekti ekspluatatsiyasi jarayonida kutilmagan paytlarda ham avariya holatlari kelib chiqishi mumkin, negaki hech kim yong'indan, suv bosishidan va boshqa noxushliklar ro'y berishidan yoki fors-major holatlari (suv toshqini, yer silkinishi va h.k.)dan kafolatlanmagan. Binoda ro'y bergan avariyalarni bartaraf qilish bo'yicha ishlarni rejalashtirishning yagona shakli mavjud emas; har bir aniq hodisada u yoki bu obyekt uchun mas'ul xodim tayinlanadi va u amalga oshirilishi kerak bo'lgani ishlar rejasiga va yo'riqnoma ishlab chiqiladi.

Obyekt qurilishi loyihasiga binoan joylashtirilgan mebel – ko'chmas mulk obyektining teng huquqli qismidir, shuning uchun uni ko'rikdan o'tkazish va ta'mirlanish profilaktika ishlari rejasiga asosan amalga oshirilishi lozim.

Xizmat ko'rsatish va ta'mirlash. Amaliyotda kuzatilishicha, ko'pchilik ko'chmas mulk obyekti mulkdorlari bino va inshootlardan foydalanishni tashkil etish hamda ta'mirlashga yetarlicha mablag' ajratmaydilar. Buning sabablari ko'p, masalan, doimo vaqtinchalik amalga oshiriladigan maqsadlarga diqqatni qaratish va bunday munosabatlar natijasida yuzaga kelgan oqibatni to'g'ri baholamaslik va natijada uning oqibatlarni to'g'rilash uchun ketadigan xarajatlar deyarli har doim xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari qiymatidan yuqori bo'lishi.

Xizmat ko'rsatish – bu ko'chmas mulk obyektlari ekspluatatsiyasining me'yoriy muddatini ta'minlash uchun bajariladigan ishlar majmuyidan tashkil topadi. Ular obyekt qiymatining o'sishiga olib kelmaydi, ammo alohida qismlarning ishdan chiqishi yoki nurashi (eskirishi)ning oldini oladi. Xizmat ko'rsatish maqsadlaridan biri – (resurslar to'la yemirilishi oqibatida) nosozliklar ro'y berishidan oldinroq ogohlantirish.

Ta'mirlash – bu ko'chmas mulk obyektining buzilishi yoki eskirishini qayta tiklash va kamchiliklarni bartaraf etish orqali binoni odatiy foydalanish holatiga keltirish ishlaridir. Ta'mirlashning maqsadi – jismoniy qayta tiklashdir.

Joriy ta'mirlash ishlari mayda va yirik turlarga bo'linadi. Mayda ta'mirlash ishlari 1–2 kun davom etadi va ko'chmas mulk obyektining normal ekspluatatsiyaviy holatini ta'minlaydi. U obyektning xizmat muddatini uzaytirmaydi va qiymatini oshirmaydi. Yirik joriy ta'mirlash ishlari (2 kundan ortiq) ko'chmas mulk obyektining xizmat muddatini uzaytiradi, ammo qiymatini oshirmaydi.

O'zgartirish – bu ko'chmas mulk obyektini tarkibiga kiruvchi asosiy fondlarni analoglari bilan almashtirish jarayonidir. O'zgartirishga mansub fond bo'lib, yaroqsiz holga kelgan yoki ma'naviy eskirgan asosiy fondning o'rnini bosuvchi asosiy (modifikatsiyalashgan, takomillashgan, yangi avlod) fondlar xizmat qiladi.

Ko'chmas mulk obyektiga xizmat qilishning asosiy maqsadi – bu obyektidan to'g'ri foydalanishni ta'minlashdir; u quyidagi aniq vazifalarni o'z ichiga qamrab oladi:

- kundalik tozalashlar (namunaviy ko'rinishni saqlab turish uchun);

- ko'chmas mulk obyektidagi mayda kamchiliklarni o'z vaqtida bartaraf qilish;

- hayoti davomiyligining minimal xarajatlari asosida yirik ta'mirlash ishlarini yo'lga qo'yish;

- ekspluatatsiya va xizmat ko'rsatishga sarflanadigan barcha xarajatlarni qisqartirish hamda optimallashtirish bo'yicha tadbirlarni ishlab chiqish;

- ko'chmas mulk obyektini ta'minlovchi kommunal xizmatlarning ratsional ishlashi (ishonchlilikni ta'minlashda);

- obyektning xizmat ko'rsatish va ta'mirlash ishlari xarajatlarini doimiy nazorat hamda tahlil qilish;

- ishlar bajarilishi grafigini tuzish va ijrosini nazorat qilish;

- ko'chmas mulk obyektini uskunalarni to'raligicha va alohida uskunalarning faoliyati to'g'risida doimiy ma'lumotlar to'planishini ta'minlash.

Amaliyotda ta'mirlash ishlari quyidagilarga bo'linadi:

- zarurat bo'yicha ta'mirlash;

- davriy ta'mirlash (masalan, har 10 yilda yumshoq tom qoplamalarini o'zgartirish);
- uskunalarni profilaktik tekshirish;
- avariya holatida ta'mirlash, xizmat ko'rsatish;
- ehtiyojdan kelib chiqib ta'mirlash (oynalarni almashtirish).

Ko'chmas mulk obyektidan foydalanish ishlari majmuyi bir qancha xarajatlarni talab qiladi:

- ekspluatatsiyaviy (ko'chmas mulk obyektining butun foydali xizmat muddati mobaynida) xarajatlar;
- vazifaviy (obyektni qo'riqlash, saqlash, ta'mirlash va h.k. bilan band bo'lgan personal uchun) xarajatlar;
- kommunal xizmatlar va binoni tozalash uchun xarajatlar;
- ko'chmas mulk obyektini ta'mirlash va tiklash uchun (agar ko'chmas mulk obyektining yoki uning bir qismining xizmat muddati tugagan bo'lsa) xarajatlar.

Yuqorida keltirilganlardan tashqari, ko'chmas mulk obyektiga egalik qilish deb ataluvchi, obyektni tasarruf qilish bilan bog'liq o'zgartirishlar va yaxshilanishlarga sarflanuvchi xarajatlar ham hisobga olinishi lozim.

Obyektni tugatish bosqichi – bu obyekt bilan bog'liq boshlang'ich va keyinchalik hosil qilingan funksiyalarini butunlay yo'q qilishdir, ya'ni uni buzib tashlash yoki tamomila yangidan shakllantirish uchun sharoit yaratishdir. Ko'chmas mulk obyektini hayoti davomiyligining bu bosqichida uni tugatishga sezilarli xarajatlar talab qilinadi. Bu xarajatlar ko'chmas mulk obyektiga egalik qilishning xotimasi bo'lib hisoblanadi. Agar ko'chmas mulk obyektini tamomila yangi shaklga o'tayotgan bo'lsa, u holda o'zgartirishga sarflanadigan xarajatlar yangi funksiyaga qaratilgan egalik xarajatlariga tegishli bo'ladi.

Ko'chmas mulk obyektini hayoti davomiyligiga o'xshash tarzda mulk majmuyi hayoti davomiyligini ham bosqichlarga bo'lish mumkin:

1. Mulkiy majmuyini shakllantirish (ko'chmas mulk obyektlari va ularga bo'lgan huquqlar bo'yicha shartnomalar natijalarini qonuniy

rasmiylashtirish: oldi-sotdi, ustav kapitaliga qo'yilma, ijara, lizing va h.k.).

2. Mulk majmuyini rivojlantirish (yangi qurilish, balansga olish va h.k.).

3. Mulk majmuyi moslashuvi turli investitsion va rivojlantirish loyihalari hamda egiluvchan ijara shartlarini amalga oshirish hisobiga ta'minlanadi. Bu bosqichlarda ekspluatatsiya, ta'mirlash va ko'chmas mulk obyektiga xizmat ko'rsatish hamda sug'urtalash, amortizatsion siyosat, buxgalteriya hisobi va mulkni soliqqa tortish tizimlari bilan o'zaro aloqalar muhim ahamiyat kasb etadi. Bu

I bosqich

1. Ko'chmas mulk obyektlarining investitsion – qurilish rivojlanish bosqichi (investitsion faraz, obyektning aniq yo'nalishi, uning loyihalaniishi, yer o'lchash, qurilish (rekonstruksiya), foydalanishga topshirish). Bu bosqich nisbatan murakkab bo'lib, u ko'chmas mulk obyektining samarali ishlashini ta'minlovchi bir qator tarkibiy qismlardan tashkil topgan.

II bosqich

2. Sotish, ijaraga berish kabilarni inobatga olgan holda ilgari bunyod etilgan ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning almashinishi. Bu bosqichda kiritilgan investitsiyalar qaytariladi, daromad ko'riladi hamda ma'naviy va jismoniy eskirish boshlanadi.

III bosqich

3. Ko'chmas mulk obyektlarini boshqarish – ekspluatatsiya, ta'mirlash, shahar infratuzilmalari va kommunal xo'jalik tizimlari darajasida saqlab turish. Bu bosqich nisbatan davomiy va obyekt ekspluatatsiyasining maqsadga muvofiqligi hamda jismoniy va ma'naviy eskirishlarini bartaraf qilish xarajatlari o'lchovi bilan chegaralanib qoladi.

9.5-rasm. Ko'chmas mulk obyektining hayotiylik bosqichlari.

bosqich ba'zi ko'chmas mulk obyektlarining sotilishi bo'yicha bitimlarni ham o'z ichiga olishi mumkin.

Mulk majmuyining tugatilishi – bu erkin raqobat muhitida ishlab chiqarish me'yoriy-huquqiy holatlariga mos ravishda bankrotga uchragan tashkilot mulki (ko'chmas mulki ham)ning savdoga qo'yilishi va boshqa sotish mexanizmlaridir.

Mulkdor nuqtayi nazaridan, ko'chmas mulk obyektlarining mulk sifatidagi hayoti davomiyligi har bir yangi mulkdor egalik qilishni boshlagan vaqtdan to shu obyektning iqtisodiy yoki jismoniy foydalilik muddati tugaguniga qadar ko'p marotaba takrorlanadi. Uchlik kategoriyasining (moddiy (jismoniy), huquqiy (yuridik) va iqtisodiy) birligidan kelib chiqib, ko'chmas mulk obyekti hayot siklini uch bosqichga bo'lish mumkin (9.5-rasm).

Har bir bosqich mulkdorning aniq tadbirlari va harakatlarini o'z ichiga qamrab oladi.

9.5. KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINING ESKIRISHI

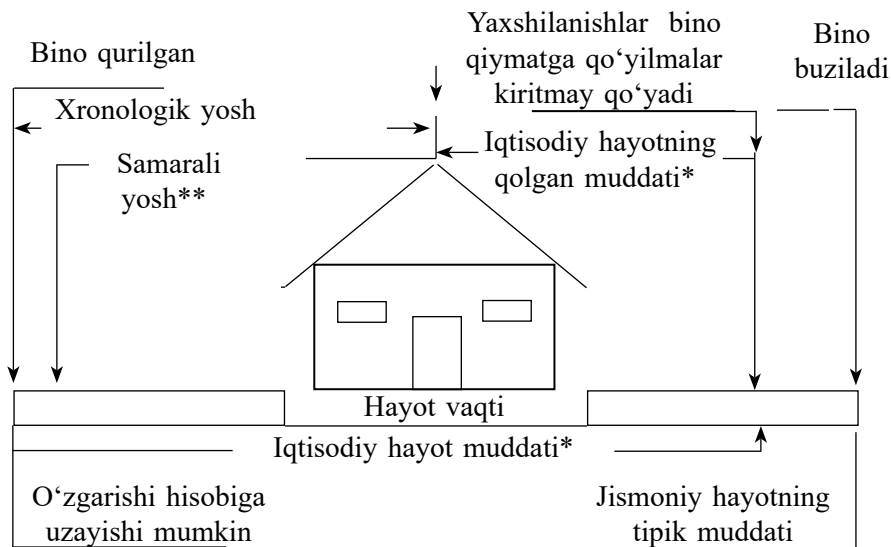
Ko'chmas mulk obyekti hayot sikli aniq qonuniyatlarga bo'ysunadi¹ hamda iqtisodiy va jismoniy hayot muddatlarini qamrab oladi.

1. Ko'chmas mulkning iqtisodiy hayoti muddati, obyekt daromad manbayi sifatida ishlatilishi mumkin bo'lgan davr vaqtini belgilaydi. Obyektni yaxshilash maqsadida amalga oshirilayotgan xarajatlar obyekt qiymatini oshirishdan to'xtaganda (ya'ni qilingan xarajat u keltiradigan daromaddan kam bo'lganda) iqtisodiy hayot muddati tugaydi.

2. Jismoniy hayotning tipik muddati – ko'chmas mulk obyektining buzib tashlangungacha yaroqli holda mavjud bo'lishining real davridir. U me'yoriy hujjatlar bilan aniqlanadi. Ko'chmas mulk obyektlarining jismoniy va iqtisodiy hayot muddatlari obyektiv xarakterga ega, uni boshqarish mumkin, ammo undan voz kechib bo'lmaydi.

¹ Харисон Г. Оценка недвижимости. – М.: РОО, 1994.

Baholash sanasi



*Rekonstruksiya, qayta jihozlash (qayta qurish), modernizatsiya yoki sharoitlarning yaxshilanishi.

**Binoning haqiqiy yoshidan katta bo'lishi mumkin.

9.6-rasm. Bino va inshootlarning hayot muddati.

3. Mulk hayot davri – obyekt mavjud bo'lib, unda yashash yoki ishlash mumkin bo'lgan vaqt bo'lagidir.

Ko'chmas mulk objekti hayot davri nuqtayi nazaridan quyidagi muddatlar farqlanadi:

1. Samarali yosh, tashqi ko'rinish, texnik holat kabi ko'rsatkichlarga bog'liq obyekt yoshini ko'rsatadi.

2. Xronologik (haqiqiy) yosh, obyektning ishga tushgan paytidan boshlab ekspluatatsiyada bo'lish davriga mos keladi.

3. Iqtisodiy hayotning qolgan muddati, ekspert-baholovchi tomonidan obyektning baholash maqsadida ishlatiladi va baholash sanasidan to obyektning iqtisodiy hayoti tugaguncha bo'lgan davrni qamrab oladi.

Ko'chmas mulk obyektining (yerdan tashqari) jismoniy hayoti muddatining davomiyligi, iqtisodiy va samarali yoshi tabiat qonunlari kuchiga ega, ya'ni eskirishiga bog'liqdir. Eskirishning uch turi mavjud: jismoniy, ma'naviy va tashqi (iqtisodiy).

Jismoniy eskirish – bu ekspluatatsiya jarayonida va atrof-muhit ta'siri ostida obyektning eskirishi bilan belgilanadigan uning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlarining yomonlashuvidir. Tiklanadigan, ya'ni obyektни jismoniy qayta tiklash mumkin bo'lgan va bu harakat iqtisodiy jihatdan o'zini oqlaydigan eskirish hamda tiklanmaydigan, ya'ni ko'chmas mulk obyektini jismoniy tiklash o'zini oqlamaydigan darajada eskirishlar farqlanadi. Jismoniy eskirishning kelib chiqish sabablari turlicha bo'lishi mumkin: 1-tur jismoniy eskirishga obyektning normal ekspluatatsiyasi natijasida eskirishi va 2-tur jismoniy eskirishga tabiiy ofatlar, avariyaalar, obyekt ekspluatatsiyasi qoidalarining buzilishi natijasida eskirish kiradi. Shuni nazarda tutish kerakki, ko'chmas mulk obyektini ekspluatatsiya qilish jarayonida uning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari doimiy ravishda yomonlashib boradi, lekin obyekt texnik ko'rsatkichlarining bir onda yomonlashishi ham ro'y berishi mumkin (elektr o'tkazgichning uzilishi, yong'in va h.k.).

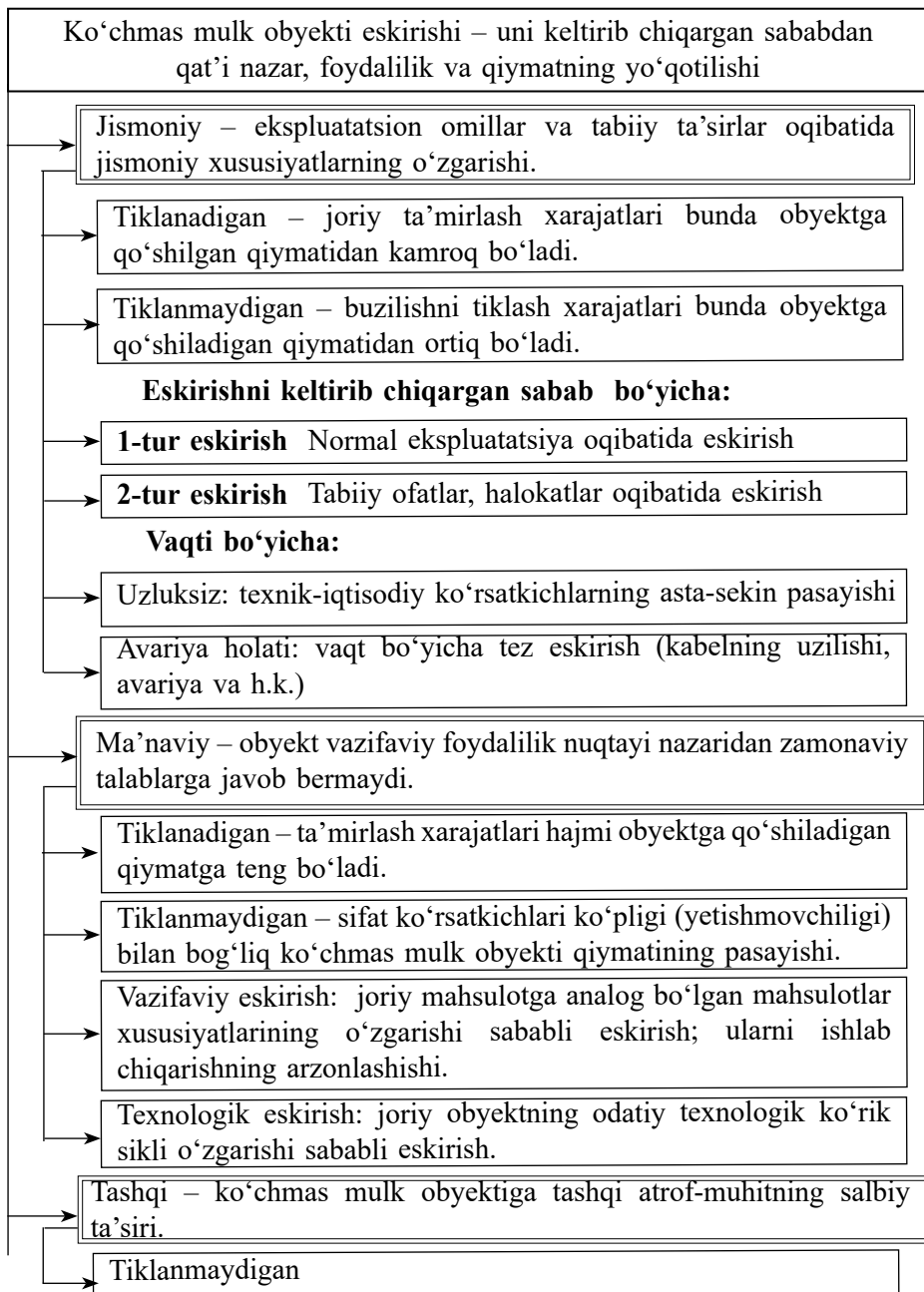
Odatda, jismoniy eskirishning barcha turlari yomon oqibatlarga olib keladi. Birinchidan, ko'chmas mulk obyektlari va boshqa texnik qurilmalarning alohida iste'mol va ekspluatatsion ko'rsatkichlari yomonlashadi. Ikkinchidan, ko'chmas mulk obyektining yoshi ortgan sari ta'mirlash chastotasi ham ortadi, ta'mirlash ishlari esa tobora murakkablashib boradi.

Ma'naviy (vazifaviy) eskirish – bu funksional foydalilik nuqtayi nazaridan obyektning zamonaviy talablarga mos kelmasligidir. Bunda ko'chmas mulk obyektining ayrim xususiyatlari uning iste'mol jozibadorligini kamaytiradi. Eskirishning bu turi binoning eskirgan arxitekturasi, tarhi, muhandislik ta'minoti kabilarda namoyon bo'ladi va amaliyotda bu ma'naviy eskirish deb ataladi.

Ma'naviy eskirish vazifaviy va texnologik eskirish turlariga bo'linadi. Vazifaviy eskirish – bu yangi ko'chmas mulk obyektlarining mavjudlariga nisbatan vazifaviy imkoniyatlarining kengayishi natijasida sodir bo'ladi. Vazifaviy eskirish natijasida nisbatan eski qurilgan ko'chmas mulk obyektlari arxitektura, dizayn, tarh, muhandislik ta'minoti kabi jihatlardan mulkdorlarining kelgusida qo'yadigan talablariga javob bermasligi natijasida yuzaga keladi va bunday obyektlar o'z-o'zidan arzonroq bo'lib qoladi. Texnologik eskirish – bu yangi konstruksiyalar, texnologiyalar va materiallarni yaratish sohasidagi ilmiy-texnik rivojlanishning natijasi bo'lib, u ko'chmas mulk obyektlarini qurish tannarxi va ekspluatatsiya xarajatlarining kamayishiga olib keladi. Huddi jismoniy eskirish kabi, ma'naviy eskirish ham tiklanadigan va tiklanmaydigan bo'lishi mumkin.

Misol uchun, suv va gaz o'lchagichlarini, santexnika uskunalarini almashtirish mumkin, qurilma javonlar, pol qoplamalarini tuzatish mumkin va h.k. Eskirishni tiklash ko'rsatkichiga ta'mirlash xarajatlarini qo'shilgan qiymat hajmi bilan solishtirish orqali erishiladi: agar qo'shilgan qiymat tiklash xarajatlarini qoplasa, u holda vazifaviy eskirish tiklangan bo'lib hisoblanadi. Tiklangan vazifaviy eskirish hajmi baholash sanasiga binoning yangilangan unsurlari bilan birgalikdagi potensial qiymatini va uning shu baholash sanasida yangilangan unsurlarsiz qiymati bilan solishtirish orasidagi farq sifatida aniqlanadi.

Iqtisodiy eskirish (tashqi muhit ta'siri ostida eskirish) – bu iqtisodiy, siyosiy va boshqa omillar ta'siri ostida atrof-muhitning yomonlashuvi tufayli bino qiymatining pasayishidir. Tashqi eskirishning sabablari quyidagilar bo'lishi mumkin: obyekt joylashgan hudud nufuzining umumiy pasayishi; hokimiyat yoki mahalliy ma'muriyat organlarining soliqqa tortish, sug'urtalash sohalaridagi harakatlari; mehnat bozori, dam olish, ta'lim va h.k. sohalaridagi boshqa o'zgarishlar.



9.7-rasm. Eskirish turlari

Tashqi eskirishning hajmiga «jozibasiz» tabiiy va sun'iy obyektlarga yaqin joylashganlik ham bevosita ta'sir ko'rsatadi. Masalan, tozalash inshootlari, restoranlar, raqs maydonlari, AYQSH, temiryo'l stansiyalari, kasalxonalar, maktablar, sanoat korxonalari va h.k. jiddiy ta'sir ko'rsatadi.

Atrof-muhitning ifloslanishi bilan bog'liq obyekt qiymatining pasayishi obyekt eskirishni aniqlashda qo'llaniladigan usullardan foydalanish orqali aniqlanadi. Misol uchun, zaharli chiqindilarni yo'qotish qiymati obyektning ta'mirlash qiymati, tiklanadigan buzilishlar qiymati bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Iqtisodiy eskirish jismoniy va ma'naviy eskirishlardan farqli ravishda har doim tiklanmaydigan bo'lib hisoblanadi.

Tayanch so'z va iboralar: qo'zg'almas mulk, ko'chmas mulk, nomoddiy fond, moddiy fond, ko'chmas mulk obyekti, eskirish.

Nazorat savollari:

1. Ko'chmas mulk obyektlarining belgilari haqida nimalarni bilasiz?
2. Tabiiy ko'chmas mulk obyektlari nima va ularning qanday turlarini bilasiz?
3. Sun'iy ko'chmas mulk obyektlariga ta'rif bering.
4. Ko'chmas mulk bozoriga ta'rif bering.
5. Ko'chmas mulk bozorining o'rni va ahamiyati nimalardan iborat?
6. Ko'chmas mulk bozori samarali bo'lishi uchun qanday sharoitlarni yaratish lozim?
7. Ko'chmas mulkni texnik, huquqiy hamda iqtisodiy baholash operatsiyalari qanday qonuniy hujjatlar asosida amalga oshiriladi?

X bob.

BAHOLOVCHI TASHKILOTLAR VA ULARNING VAZIFALARI

10.1. BAHOLOVCHI TASHKILOTLAR VA ULARNING BAHOLASH FAOLIYATLARINI LITSENZIYALASH TARTIBI

O‘zbekistonda bozor munosabatlari va iqtisodiy islohotlarning chuqurlashuvi qator moliyaviy institutlarning tashkil topishi va rivojlanish zaruriyatini keltirib chiqarmoqda. Baholash instituti xuddi shunday institutlardan biri hisoblanadi. O‘zbekistonda baholash institutining tashkil topishi mamlakatimiz mustaqillikka erishishining dastlabki davri bilan bevosita bog‘liqdir.

Ma’lumki, O‘zbekiston mustaqillikka erishgan dastlabki kunlaridan boshlab turli mulkchilik shaklidagi xo‘jalik munosabatlari va tizimi bosqichma-bosqich joriy etildi. Buni Birinchi Prezidentimiz Islom Karimovning 1992-yil 2–3-iyul kunlari O‘zbekiston Respublikasi Oliy Kengashining XII chaqiriq X sessiyasida so‘zlagan nutqidan ham ko‘rish mumkin. Jumladan, I. Karimov aynan shu sessiyada: «Mulkchilikning barcha shakllariga erk beriladi, shaxsiy tashabbus va ishbilarmonlikka keng yo‘l ochiladi. ...Iqtisodni jonlantirish uchun korxonalarni xususiyLashtirish ishiga jiddiy kirishmoq kerak. XususiyLashtirish, eng avvalo, maishiy xizmat va savdo korxonalari, mahalliy sanoat korxonalaridan boshlanadi. Keyinchalik yirik korxonalar ham aksiyadorlik va boshqa mulkchilik shakliga o‘tkaziladi», – deya ta’kidlagan edi¹.

O‘zbekistonda turli shakldagi mulkchilikka asoslangan xo‘jalik yurituvchi subyektlarning tashkil etilishi va vujudga kelishi ularning aktivlarini mustaqil baholovchi tashkilotlar tomonidan haqqoniy baholash zaruriyatini keltirib chiqardi, aynan shu holat

¹ *Karimov I.A.* Bank tizimi, pul muomalasi, kredit, investitsiya va moliyaviy barqarorlik to‘g‘risida. – T.: «O‘zbekiston», 2005. 40–41-betlar.

mamlakatimizda baholash institutlari faoliyatini shakllantirishga asos bo'lib xizmat qildi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida, ko'chmas va ko'char mulklar hamda moddiy va nomoddiy aktivlarni baholash zaruriyati ularni sotish, sotib olish, garovga qo'yish, ijaraga berish, investitsiya kiritish, sug'urta obyekti sifatida ro'yxatga olish, soliq qarzdorligini to'lash, noqonuniy yo'llar bilan chetdan olib kelingan iste'mol mollari va tovarlarni davlat hisobiga o'tkazish jarayoni va boshqa shu kabi ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlarda paydo bo'ladi.

Mamlakatimiz mustaqillikka erishgunga qadar amal qilgan ijtimoiy-iqtisodiy tizim sharoitida ko'char va ko'chmas mulklar hamda moddiy va nomoddiy aktivlarni baholashga zarurat bo'lmagan, chunki ma'muriy-buyruqbozlik va iqtisodiyotni markazdan boshqarish tuzumida mamlakatdagi barcha korxonalar va tashkilotlar, ishlab chiqarishning moddiy va nomoddiy aktivlari davlatning izmida bo'lib, ularni sotish, sotib olish, ijaraga berish va boshqa munosabatlar davlat nazorati ostida qat'iy belgilangan baholarda amalga oshirilgan.

Qat'iy belgilangan baho sobiq Ittifoq tuzumining strategik maqsadini amalga oshirish uchun iqtisodiyotdagi barcha munosabatlar, moddiy va nomoddiy mulklar hamda aktivlarning qiymati davlatning manfaatidan kelib chiqqan holda o'rnatilgan. Iqtisodiyotni markazdan ma'muriy-buyruqbozlik asosida boshqarish sharoitida nafaqat moddiy va nomoddiy mulklar va aktivlarning bahosi qat'iy o'rnatilgan, balki mustaqil baholash tashkilotlariga ehtiyoj mavjud bo'lmagan. Bundan ko'rinib turibdiki, o'sha davrlarda iqtisodiy kategoriya hisoblangan qiymatning amal qilish doirasi va funksiyalari ham chegaralagan. Bu esa, o'z navbatida, ishlab chiqaruvchilarning yalpi taklif summasini va iste'molchilarning esa talab darajasining cheklanishiga olib kelgan. Buning oqibatida ko'char va ko'chmas mol-mulklar, moddiy va nomoddiy aktivlar qiymatini sun'iy ravishda amal qilishiga majbur qilgan. Bu albatta, sobiq Ittifoq tuzumining manfaatlariga to'liq javob bersa-da, bozor

munosabatlarining asosiy bo'g'ini hisoblangan baholash institutlari faoliyatini inkor etgan.

Bularning barchasi mamlakatimizda bosqichma-bosqich joriy etilayotgan bozor institutlarining, jumladan, baholash institutini tashkil etish va rivojlantirish bilan bog'liq ziddiyatli holatlarning vujudga kelishiga sabab bo'lmoqda. Chunki baholash institutini tashkil etish va rivojlantirish, ayniqsa, uzoq yillar davomida ijtimoiy-iqtisodiy munosabatlarning davlat boshqaruviga asoslangan mexanizmlarni tubdan teskari bo'lgan bozor mexanizmlariga almashtirish avvalambor vaqt, bilim, tajriba, tashkiliy-huquqiy asoslarni talab etadi.

Izlanishlar natijasi shuni ko'rsatmoqdaki, mamlakatimizda banklarning garov ta'minotini baholash munosabatlarining shakllanishi va samaradorligini oshirish bilan bog'liq nazariy masalalar iqtisodchi olimlar, tadqiqotchilar va mutaxassislar tomonidan deyarli o'rganilmagan. Buning asosiy sababi baholash institutlarining tashkil topishi va rivojlanishi uzoq tarixga ega emasligi bilan izohlanadi. Bunga chuqurroq e'tibor qaratadigan bo'lsak, O'zbekistonda baholash institutining tadrijiy rivojlanishi mamlakatimiz mustaqilligining ilk davrlaridan boshlangan. Xususan, sobiq Ittifoqning parchalanishi yuz bergan davrgacha joriy etilgan qayta qurish, korxonalar va tashkilotlarning xo'jalik hisobiga o'tkazilishi 70 yildan ortiq davr mobaynida amal qilib kelgan buxgalteriya hisobi, hisobotlarini tuzish, asosiy vositalarni qayta baholash tartiblariga o'zgartirish kiritish zaruriyatini keltirib chiqardi.

Demak, mamlakatimiz mustaqillikka erishgungacha bo'lgan davrda baholash institutini tashkil etish jarayonlari boshlangan, uning tashkiliy-huquqiy asosini Vazirlar Mahkamasining 1991-yil 26-iyundagi 171-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Aksiyadorlik jamiyatlari va mas'uliyati cheklangan jamiyatlarga aylantirilayotgan, sotilayotgan va sotishga mo'ljallanayotgan davlat korxonalari mulklari qiymatini baholash haqida»gi Nizomi tashkil etadi. Shuni

alohida ta'kidlash joizki, mazkur Nizom mamlakatimizda qariyb 10 yil davomida amalda bo'ldi (Vazirlar Mahkamasining 2001-yil 9-martdagi 119-sonli qarori bilan bekor qilingan).

Fikrimizcha, dastlabki baholash institutini tashkil etishga asos bo'lgan Nizomning maqsadi baholash institutini shakllantirish va uning faoliyatini tartibga solishga qaratilmagan, balki 1991-yilgacha to'liq davlat mulki hisoblangan korxonalarining mol-mulkini bosqichma-bosqich xususiy, aksiyadorlik va boshqa mulk shakllariga o'tkazishdan iborat bo'lgan. Bu holatni Nizomda korxonalar mol-mulkini baholash bo'yicha ko'zda tutilgan quyidagi o'ziga xos xususiyatlarda ham ko'rish mumkin.

1. Korxonaning mol-mulkini baholash ularning haqiqatda mavjudligi va holati, real narxi hamda uning narxiga ta'sir qiladigan boshqa omillar asosida baholangan. Bundan ko'rinib turibdiki, korxonalar mulkini baholashning dastlabki davrida asosiy e'tibor uning mavjudligi va foydalanish uchun yaroqliligiga e'tibor qaratilgan. Baholanayotgan obyektning bahosi va uni shakllantirish mexanizmi mavjud bo'lmagan, chunki «real narx»ning vujudga kelishi uchun mustaqillikning dastlabki yillarida obyektiv vaziyat mavjud bo'lmagan. Buning asosiy sababi, bizning nazarimizda, baholash instituti tashkil topishining dastlabki davrlarida korxonalar mol-mulkining bozor bahosi emas, balki uning balans bahosi asos qilib olingan, shuningdek, korxonalar balansidagi mol-mulkning iqtisodiy jihatdan foydalilik darajasi asosiy rol o'ynagan.

2. Korxonalar mol-mulkini baholovchi alohida va mustaqil tashkilotlar vazifasini maxsus komissiyalar amalga oshirgan. Chunki Nizomning 2-bo'lim, birinchi bandida bu haqda: «Korxonalar mol-mulkini sotib olish, sotish, shuningdek, mulk qiymatini baholash bilan bog'liq ishlar davlat mulkini boshqarish bo'yicha vakolatli organ tomonidan tuzilgan komissiya amalga oshiradi» deb qat'iy belgilab qo'yilgan. Albatta, mamlakatimizda baholash instituti tashkil topishining dastlabki davrida uning bozor mexanizmlari,

qonun, qoida va tartiblariga to'liq javob bermasligi tabiiy hol bo'lgan.

Bundan tashqari, biz masalaning yana bir muhim sifatiga e'tibor qaratmoqchimiz, u ham bo'lsa 1991-yilga qadar mutlaq davlat ixtiyorida bo'lgan korxonalar mol-mulki vakolatli komissiya tomonidan inventarizatsiya qilinib va baholanib aksiyadorlik yoki mas'uliyati cheklangan jamiyatga aylantirilishi, sotilishi yoki sotib olinishi jarayonida komissiya va uni tashkil etuvchi vakolatli shaxslarning o'z vazifalariga mas'uliyatsizlik bilan qaramaganligi va suiiste'mol qilmaganligidir.

Vaholanki, bunday holatlarni o'sha davrdagi ayrim sobiq Ittifoq tarkibiga kirgan respublikalar amaliyotida kuzatish mumkin. Masalan, Rossiya Federatsiyasida vaucherlar niqobi ostida ayrim shaxslar davlatning juda yirik mol-mulkini arzimagan mablag' evaziga xususiylashtirib olganligini kuzatish mumkin. Chunki Rossiyada davlat mulki hisoblangan korxonalar mol-mulkini to'g'ridan to'g'ri sotish emas, balki ularni vaucherlar orqali boshqa mulk shakllariga o'tkazish tartibi joriy etildi. Buning huquqiy asosi Rossiya Federatsiyasi Prezidentining 1991-yil 29-dekabrda «Davlat va munitsipal korxonalarini xususiylashtirishni tezlashtirish haqida» va 1992-yil 29-yanvarda «Davlat korxonalarini, erkin tarzda tashkil etilgan davlat birlashmalarini aksiyadorlik jamiyatlariga aylantirish chora-tadbirlari haqida»gi farmonlari hisoblangan. Rossiya Federatsiyasida ushbu farmonlar asosida davlat mulkini xususiylashtirish vaucherlar orqali amalga oshirilgan, biroq bu o'sha davrda hukumat va Oliy kengash o'rtasida juda ko'p tortishuvlar va o'zaro kelishmovchiliklarga sabab bo'lgan.

Dastlab, Y. Gaydar va A. Chubays vaucherlar orqali davlat mulkini privatizatsiya qilish emas, balki uni real mablag'ga sotishni taklif qilishgan. Biroq Rossiya Federatsiyasining 1991-yil 3-iyunda qabul qilingan «Davlat va munitsipal korxonalarini xususiylashtirish haqida»gi qonunida mulkni xususiylashtirish bo'yicha nomli

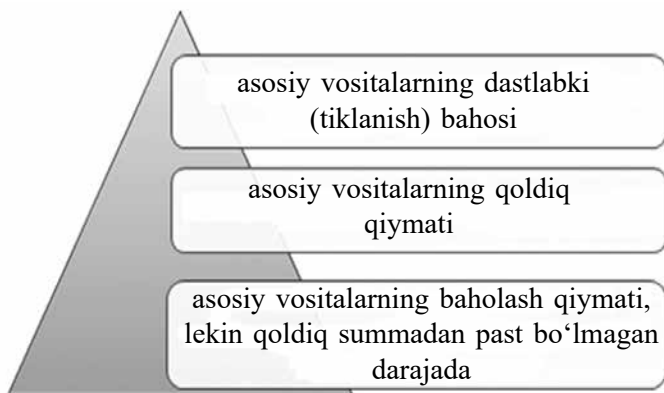
schotlarni ochish orqali amalga oshirilishi belgilab qo'yilgan edi¹. Qonunning asosiy kamchiligi korrupsiyani qo'llab-quvvatlashga moyilligida edi. Xususan, amaldagi direktor korxonalariga bosim o'tkazish yo'li bilan ularning aksiya (vaucher)larini sotib olishiga sharoit yaratgan va amaliyotda shunday ham bo'lgan. Bu borada mamlakatimizda davlat mulkini inventarizatsiya qilish, uning moddiy va jismoniy holatini baholash tizimining joriy etilishi muhim ahamiyat kasb etadi.

3. Davlat mulkini inventarizatsiya qilish, sotish, sotuvga qo'yish kabi ishlarni amalga oshirish bo'yicha tuzilgan komissiya tarkibiga davlatning vakolatli xodimi, moliya organi va bank muassasasi mutaxassisi, shuningdek, mehnat jamoasi a'zolaridan iborat vakillar kiritilgan. Bundan ko'rinib turibdiki, mustaqillikning dastlabki yillarida baholash institutlari faoliyati, aynan bozor iqtisodiyoti talablaridan kelib chiqib emas, balki 70 yil davomida shakllanib va rivojlanib kelgan davlat mulkining talon-toroj bo'lishiga yo'l qo'ymasdan turli mulk shakllariga o'tkazish birinchi darajali masala hisoblangan.

4. Sotishga mo'ljallangan asosiy vositalar qiymatining bahosi o'zaro ketma-ketlikda bosqichma-bosqich aniqlanadi. Asosiy vositalarni baholash jarayonida 10.1-rasmdagi baholar e'tiborga olingan.

O'rganishlar natijasi shuni ko'rsatmoqdaki, mamlakatimizda baholash institutini joriy etishning dastlabki bosqichida davlat mulkchiligiga asoslangan korxonalar va tashkilotlar bosqichma-bosqich davlat tasarrufidan chiqarildi. Keyinchalik mamlakatimizda bozor munosabatlari va islohotlarning chuqurlashuvi mustaqil baholovchi muassasalar faoliyatini tashkil etishni talab etdi. Bu jarayon dastlab ekspert-baholovchilar faoliyatini tashkil etish bilan boshlandi, dastlabki yillarda ushbu jarayon tegishli me'yoriy hujjatlar, nizomlar va farmoyishlar asosida tashkil etildi.

¹ Закон о приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации от 3 июля 1991 года. № 1531-1 \\ <http://base.consultant.ru>



10.1-rasm. Mustaqillikning dastlabki yillarida asosiy vositalarni baholash jarayonida qoʻllanilgan baholar¹.

Oʻzbekistonda moliya-kredit tizimining rivojlanishi bilan banklarning garov taʼminotini baholash, ekspert xulosalarini berish bilan shugʻullanuvchi mutaxassislarga kuchli ehtiyoj tugʻila boshladi. Bu, oʻz navbatida, moliya-kredit bozorlarida, shuningdek, mol-mulklar bozorida faoliyat yurituvchi mutaxassislarni tayyorlash zaruriyatini keltirib chiqardi, shunday mutaxassislardan biri koʻchar va koʻchmas mulklarni baholash bilan shugʻullanuvchi ekspert baholovchilar hisoblanadi. Bu masala mamlakatimiz Prezidenti va hukumati eʼtiborida boʻlib, koʻp marta bu masalaning naqadar muhimligi taʼkidlab oʻtilgan. Bularning natijasi sifatida konsalting, bank, moliya, sugʻurta, lizing xizmatlari, koʻchar-koʻchmas mulklar bozorini tartibga solish va ularni baholash jarayonini amalga oshirish boʻyicha qator qarorlar qabul qilindi. Xususan, Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining «Oʻzbekiston Respublikasida 2006–2010-yillarda xizmat koʻrsatish va servis sohasini rivojlantirishni jadallashtirish chora-tadbirlari toʻgʻrisida» 2006-yil 17-apreldagi PQ-325-sonli va «Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada

¹ D. Abdikarimova. Bank kreditlari garov taʼminotini baholash. Monografiya. – T.: «Iqtisod-Moliya», 2016-yil. 167-b.

takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida»gi 2008-yil 24-apreldagi PQ-843-sonli Qarorlari shular jumlasidandir.

O'rganishlar natijasi shuni ko'rsatmoqdaki, mamlakatimizda baholash faoliyati mustaqil faoliyat turi sifatida davlat obyektlarini xususiylashtirishning boshlanish jarayonida vujudga keldi. Keyinchalik davlat mulkini xususiylashtirish jarayonlarining chuqurlashuvi, ko'char va ko'chmas mulklar hamda fond bozorlarining tashkil topishi, sug'urta tizimining rivojlanishi, tijorat banklari mol-mulk garovi ostida kredit ajratishga o'tishi yangi faoliyat turi bo'lmish mulkning bozor qiymatini aniqlash xizmatiga ehtiyoj tug'dirdi.

O'zbekistonda bozor qiymatini aniqlashning huquqiy asosini 1996-yil 26-aprelda qabul qilingan «Aksiyadorlik jamiyatlari va aksiyadorlarning huquqlarini himoya qilish to'g'risida»gi Qonun tashkil etadi. Qonunning 46-moddasida mol-mulkning bozor qiymatiga quyidagicha ta'rif berilgan: «Mol-mulkning bozor qiymati, shu jumladan, jamiyatga qarashli aksiyalar yoki boshqa qimmatli qog'ozlarning qiymati shunday bahodirki, mol-mulkning qiymati to'g'risida to'liq ma'lumotga ega bo'lgan va uni sotishga majbur bo'lmagan sotuvchi uni shu bahoda sotishga rozi bo'lishi mumkin, mol-mulkning qiymati to'g'risida to'liq axborotga ega bo'lgan va uni sotib olishga majbur bo'lmagan oluvchi esa uni shu bahoda sotib olishga rozi bo'lishi mumkin»¹, deb aytib o'tilgan.

Baholash xizmatini, baholovchi va baholash hisobotlariga bo'lgan talab, dastlab baholashda omillarning ta'sirini hisoblashni tizimlashtirish intellektual mulkni baholash tartibida ishlatildi va chet el kapitali ishtirokida xorijiy korxonaning ustav fondiga ulush sifatida kiritilishi ko'rsatib o'tildi. Baholash faoliyatining keyingi tizimlashtirish jarayoni baholash standartlarida o'z ifodasini

¹ O'zbekiston Respublikasining Aksiyadorlik jamiyatlari va aksiyadorlarning huquqlarini himoya qilish to'g'risidagi Qonuni. 1996-yil 26-aprel, 223-I-son, 46-modda.

topdi. Davlat mulki qo‘mitasining umumiy rahbarligida dastlabki «Mulknı baholash milliy standartı» ishlab chiqildi. Ushbu standart¹ mulknı (ko‘chmas mulk, mashina, uskuna, avtotransport vositalari, intellektual mulk obyektlari, nomoddiy aktivlar) baholashning umumiy apparati tushunchasi, baholash tamoyillari, baholashga bo‘lgan yondashuvlar, uslublarga aniqlik kiritib tarmoq xususiyatiga ega bo‘lib, xalqaro baholash faoliyati bilan uzviy bog‘langan edi.

Shuni qayd etish lozimki, bulardan tashqari, mulkning bozor qiymatini baholashning usullari va yo‘nalishlari Adliya vazirligida 1998-yil 13-yanvarda 390-son bilan ro‘yxatga olingan O‘zbekiston Respublikasi hududiga olib kirilayotgan mahsulotlarning bojxona qiymatini aniqlash tartibida ham ko‘rish mumkin edi. Mazkur hujjatga muvofiq mahsulotning bojxona qiymatini hisoblash aynan ushbu mahsulot va uning analoglari qiymati to‘g‘risidagi ma‘lumotlarni to‘plagan holda aniqlandi.

Bizning fikrimizcha, baholash faoliyatining rivojlanishi va uning jahon amaliyoti standartlari bilan uyg‘unlashuvida 1999-yil 19-avgustdagi «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonunning qabul qilinishi muhim ahamiyat kasb etdi. Qonun bir vaqtning o‘zida bozor qiymati to‘g‘risida, baholashning qanday amalga oshirilishi va hisobotning tuzilishi to‘g‘risidagi tushunchalar berilishi orqali baholash faoliyatining metodologik asosiga ham xizmat qildi. Qonun baholash faoliyati ustidan sertifikatlash va litsenziyalash orqali shaffof nazorat yuritilishini o‘rnatdi. Shuningdek, qonun baholovchilarning huquq va majburiyatlarini belgilab berish bilan birga ularni professional uyushma yoki ittifoqlarga birlashgan holda himoya qiluvchi jihatlarini ham belgilab qo‘ydi.

Xususan, mazkur qonunni amaliyotda chuqurroq joriy etish maqsadida mamlakatimizda 1999-yilda dastlabki professional uyushma sifatida «O‘zbekiston baholovchilar uyushmasi» tashkil etildi. Keyinchalik majburiy bo‘lgan davlat standartlarining joriy

¹ O‘zR BSt 77-01-97; O‘zR BSt 77-02-97; O‘zR BSt 852-98; O‘zR BSt 76-01-98; O‘zR BSt 76-05-98.

etilishigacha bo'lgan davrda bir qancha xususiy hollarda baholash faoliyatini amalga oshirishni belgilovchi bir nechta me'yoriy hujjatlar qabul qilindi.

2001-yilda «O'zbekiston Respublikasining mulkni baholash milliy tizimi» standartlariga mos ravishda davlat tasarrufidan chiqarilayotgan aktivlarni baholash (xususiylashtirilayotgan) tartibi ishlab chiqildi va tasdiqlandi. Ushbu tartibda baholashning xarajat, daromad va qiyosiy yondashuvlarda olib borilishi belgilab qo'yildi. Ta'kidlash joizki, ushbu tartibning qabul qilinishi mamlakatimizda ko'char va ko'chmas mulklarning bozor qiymatini baholash davrini boshlab berdi. Shu paytgacha davlat aktivlarini baholashda qo'llanilgan me'yoriy (indeksli) baholashdan voz kechildi.

Bundan tashqari, 2002-yilda asosiy fondlarni har yili 1-yanvar holatiga qayta baholash tartibi to'g'risidagi qaror qabul qilinib, Adliya vazirligidan 2002-yil 4-dekabrda №1192-son bilan ro'yxatdan o'tkazildi. Ushbu qarorga ko'ra mamlakatimizda aktivlarning boshlang'ich qiymatini aniqlashda indeksli baholashga muqobil sifatida to'g'ridan to'g'ri baholash tartibi belgilab qo'yildi. Shu bilan birga mazkur qarorda xo'jalik yurituvchi subyektlarga o'z aktivlarini bozor qiymatida balansda aks ettirish huquqi berildi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 18-apreldagi 188-sonli qarori bilan restrukturizatsiya qilinayotgan hamda bankrot deb topilgan tashkilotlarning mol-mulki qiymatini baholashda bozor qiymatidan farqli ravishda yangi qiymatlarni aniqlash joriy etildi. Bunga ko'ra investitsion, likvidatsion, utilizatsiya qilingan mulklarning qiymati kreditorlar tomonidan o'rnatilishi belgilandi va baholovchi belgilagan qiymat bilan mos kelmasligi mumkinligi e'tirof etildi. Mazkur holatning shu jihati muhimki, qaror buxgalteriya hisobotlari uchun foydalaniladigan aktivlarning balans qiymati bilan aktivlar bo'yicha tuziladigan bitim tuzish (almashuv uchun qiymat, bozor qiymati, likvidatsion qiymat) uchun asos hisoblanadigan qiymat o'rtasidagi farqni aniqlab berdi.

Haqiqatan ham aynan bir xil mulk bir vaqtning o'zida turli xil qiymatlarda bo'lishi hamda mazkur qiymatlarni belgilash mulk egasi yoki bunday huquqqa ega bo'lgan shaxslar tomonidan belgilanishi mumkin.

O'zbekistonda mol-mulklarni baholash orqali bozor qiymatini aniqlash bo'yicha mutaxassislariga kuchli ehtiyoj paydo bo'lganligini e'tiborga olib, Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 8-maydagi 210-sonli qarori asosida baholash faoliyatini litsenziyalash tartibi joriy etildi, 2008-yilga qadar baholash tashkilotlarining soni 240 taga va maxsus o'quv kurslaridan o'tgan va attestatsiya olingan professional baholovchilar soni 1000 tadan ortib ketdi¹.

Shu bilan birga, baholash jarayonini tartibga soluvchi standartlar qabul qilish jarayoni tezlashib ketdi. Xususan, 2006-yilda baholashning umumijburiy (nafaqat baholovchilar, balki barcha uchun) beshta milliy standarti ishlab chiqildi². Ayni paytda ham ushbu standartlar respublikada baholash faoliyatini tartibga solib turuvchi me'yoriy-huquqiy hujjat bo'lib xizmat qilmoqda.

Tadqiqotlar natijasi shuni ko'rsatmoqdaki, mamlakatimizda baholash faoliyatining yanada rivojlanishi uchun O'zbekiston Respublikasi Prezidentining «O'zbekiston Respublikasida 2006–2010-yillarda xizmat ko'rsatish va servis sohasini rivojlantirishni jadallashtirish chora-tadbirlari to'g'risida» 2006-yil 17-apreldagi PQ-325-sonli Qarori juda muhim o'rin tutadi. Bu hujjat bilan baholash faoliyati ham yuqori malakali professional faoliyat turlari qatoriga kiritildi.

Shu yilning o'zida Adliya vazirligida 28-noyabrda 1643-son bilan ro'yxatdan o'tkazilgan sud ijrochilari tomonidan xatlangan

¹ D. Abdikarimova. Bank kreditlari garov ta'minotini baholash. Monografiya. – T.: «Iqtisod-Moliya», 2016-yil. 168-b.

² MBMS №1 «Baholashning umumiy tushunchasi va baholash tamoyillari», MBMS №2 «Bozor qiymati baholashning bazaviy qiymati sifatida», MBMS №3 «Bozor qiymatidan farqli baholash bazalari», MBMS №4 «Moliyaviy hisobot va aralash hujjatlashtirish uchun baholash», MBMS №5 «Ssuda, zaklad va qarz majburiyatli munosabatlarda baholash» standartlari.

mol-mulklar bo'yicha ijro harakatlarini yuritish maqsadida baholash tartibi tasdiqlandi. Unga ko'ra mol-mulknii muddatidan oldin sotish jarayonida boshlang'ich qiymat sifatida likvidatsion qiymat foydalanishi belgilab qo'yildi va bu qiymat baholovchi tomonidan bozor qiymatiga asoslangan holda aniqlanadi. 2008-yilda bozor qiymatini baholash elementlari harbiy texnikalarni baholash jarayonlarida foydalanishga ham joriy etildi va MBMS №6 «Harbiy-texnik mulklarni baholash» qabul qilindi (Adliya vazirligidan 16.02.2008-yil №1769-son bilan ro'yxatdan o'tkazilgan).

Baholash faoliyati rivojlanishining birinchi o'n yilligining mantiqiy yakuni sifatida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining «Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida»gi 2008-yil 24-aprelda PQ-843-sonli Qarorining qabul qilinishi bo'ldi. Ushbu qarorda: «Qayd etib o'tilsinki, respublikada baholash faoliyatini amalga oshirish uchun zarur qonuniy-huquqiy baza shakllantirilgan, uni faol rivojlantirish uchun iqtisodiy rag'batlantirish vositalari yaratilgan, litsenziyalar berish tartibi sezilarli darajada soddalashtirilgan. Ayni vaqtda baholovchi tashkilotlarning amaliy faoliyati o'sib borayotgan zamonaviy talablarni qoniqtirmayapti. Baholash ishlari bir qator hollarda yuzaki va past professional darajada o'tkazilmoqda, xususiylashtiriladigan obyektlarning haqiqiy qiymati va ko'rsatiladigan xizmatlarning sifati xolisona baholanishi uchun baholovchi tashkilotlarning zarur darajadagi mas'uliyati ta'minlab berilmayapti»¹, deya ta'kidlab o'tildi.

Mazkur qaror qabul qilinishi natijasida mamlakatimiz baholash jarayonida tashkiliy-huquqiy jihatdan jiddiy o'zgartirishlar amalga oshirildi. Xususan, «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonunga o'zgartirishlar kiritildi, O'zbekiston Respublikasi

¹ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining «Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida»gi 2008-yil 24-apreldagi PQ-843-sonli qarori. <http://www.lex.uz/>

Vazirlar Mahkamasining «Baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida»gi 2008-yil 28-iyuldagi 161-sonli qarori qabul qilindi, Adliya vazirligidan 05.09.2008-yilda 1851-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan «Baholovchiga malaka sertifikatini berish to‘g‘risida»gi tartib, Adliya vazirligidan 1851-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan «Baholovchilar faoliyati sifatini aniqlashdagi ichki qoidalar to‘g‘risidagi tartib» 7-sonli mulkni baholashning milliy standartlari tasdiqlandi.

Bundan tashqari, 2009-yil 21-dekabrda Vazirlar Mahkamasining «Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish tartibi to‘g‘risidagi nozomni tasdiqlash haqida»gi 322-sonli qarori va Adliya vazirligidan 2009-yil 8-mayda 1953-son bilan ro‘yxatga olingan «Intellectual mulk qiymatini baholash tartibini tasdiqlash to‘g‘risida»gi tartiblari qabul qilindi.

2009-yilda MBMS №8 «Xususiylashtirish maqsadlarida mulk qiymatini baholash» Adliya vazirligida 28.10.2009-yilda 2025-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan; MBMS №9 «Biznes qiymatini baholash» Adliya vazirligida 28.10.2009-yilda 2026-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan; MBMS №10 «Ko‘chmas mulk qiymatini baholash» Adliya vazirligida 28.10.2009-yilda 2044-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan; MBMS №11 «Davlat turar joy fondini xususiylashtirish maqsadida baholash» Adliya vazirligida 19.10.2011-yilda 2279-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan; MBMS №12 «Ko‘chmas mulk qiymatini soliqqa tortish maqsadida yalpi baholash» Adliya vazirligida 08.05.2012-yilda 2359-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan; MBMS №13 «Intellectual mulk obyektlarini baholash» Adliya vazirligida 18.06.2012-yilda 2371-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan milliy standartlar qabul qilindi¹.

¹ O‘zbekiston Respublikasi xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi ma’lumotlari asosida tayyorlandi (www.gki.uz).

Hozirgi kunda MBMS №14 «Ko‘char mulk obyektlarini baholash» standartini qabul qilish ustida ishlar olib borilmoqda.

Albatta, O‘zbekistonda biznesni baholash instituti shakllanishining birinchi bosqichida baholashga bo‘lgan talab yuqori darajada bo‘lmaganligi, shuningdek, malakali va tajribali mutaxassislarining yetishmasligi tashkiliy-huquqiy bazaning zaifligi bilan izohlanadi. Shunga qaramasdan, moddiy va nomoddiy aktivlar hamda mulklarni baholashning o‘sha davrda amal qilgan tartibi uning iste‘molchilari talablarini qondirganligi bilan xarakterlidir. O‘z navbatida, iqtisodiyotda bozor munosabatlari amal qilgan sharoitda yuqori malakali va tajribali baholovchi-ekspertlarning faoliyat yuritishi juda muhim hisoblanadi, aks holda bozorda iqtisodiy munosabatga kirishayotgan sotuvchi yoki sotib oluvchi moliyaviy jihatdan katta talafot ko‘rishi mumkin.

Mamlakatimizda baholash institutini tashkil etish va baholash munosabatlari rivojlanishining keyingi bosqichlarida 1999-yil 19-avgustda qabul qilingan «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi O‘zbekiston Respublikasi Qonuni huquqiy asos bo‘lib xizmat qildi. Qonunning 4-moddasida O‘zbekistonda baholovchi tashkilotlar faoliyatini litsenziyalash tartibini O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilab qo‘yilgan O‘zbekiston Respublikasi Xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi zimmasiga yuklab qo‘yilgan.

O‘zbekistonda mazkur qonunda belgilab qo‘yilganidek, baholovchi tashkilot baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziyaga ega bo‘lgan yuridik shaxs hisoblanadi. Baholovchi tashkilotlarning qator huquq va majburiyatlari mavjud bo‘lib, xususan, buyurtmachi yoki boshqa manfaatdor shaxslar ularning faoliyatiga aralashishi mumkin emas. Baholash tashkiloti litsenziya olish uchun quyidagi shartlarni bajarishi zarur. Xususan:

– tashkil etilayotgan baholash tashkilotining rahbari baholash huquqini beruvchi sertifikatga ega bo‘lishi;

– tashkilotning shtat birligida malaka sertifikatiga ega bo‘lgan baholovchilar qonunchilikda belgilangan shtatdagi eng kam soni 2–4 ta ta‘minlangan bo‘lishi;

– zarur summadagi ustav fondini shakllantirgan bo‘lishi;

– baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligi sug‘urtalanganligi bo‘yicha sug‘urta polisining mavjud bo‘lishi;

– baholash sertifikatiga ega bo‘lgan baholovchi faqat bitta baholovchi tashkilotning muassisi bo‘lishi lozimligi kabi talablar belgilab qo‘yilgan.

Mamlakatimizda faoliyat yuritayotgan baholash tashkilotlari uyushmasi xalqaro baholash uyushmalari va fondlari bilan o‘zaro aloqasini yo‘lga qo‘yishi, bu soha bo‘yicha xalqaro amaliyotda ro‘y berayotgan samarali tajribalarini milliy amaliyotda joriy etishi maqsadga muvofiq hisoblanadi.

Fikrimizcha, mamlakatimizda baholash standartlari bilan bog‘liq ishlarining yuqoridagi tartibda amalga oshirilishi, birinchidan, baholash standartlarining amaliy izchilligini ta‘minlansa, ikkinchidan, ushbu munosabatlarda ishtirok etayotgan tomonlarning manfaatlarini himoya qilishga xizmat qiladi.

10.2. BAHOLOVCHI TASHKILOTLAR MAJBURIYATLARI, HUQUQLARI VA JAVOBGARLIGI

Qonunda baholovchining huquqlari, majburiyatlari, mustaqilligi, baholovchi tashkilotlarning tarkibiy tuzilishi, unga bo‘lgan talablar va baholash hisobotlari alohida o‘rin tutadi. Shu sababli ushbu Qonun 2009-yilda qayta ko‘rib chiqilib bir qancha o‘zgartirishlar kiritildi. Jumladan:

4-moddada baholovchi tashkilot, baholovchi va baholovchining yordamchisi to‘g‘risida alohida tushuncha va talablar berilgan. Bu bilan baholovchining bilim malakasi yuqori bo‘lishi, malaka

sertifikatiga ega bo'lishi, baholovchi tashkilot esa faoliyatini yuritish bo'yicha litsenziyaga ega bo'lishi, bundan tashqari, bu moddaning 3-qismida baholovchining yordamchisining huquqlari va majburiyatlari haqida belgilab qo'yilgan.

Qonunning 14 va 15-moddalarida baholovchi tashkilotning huquq va majburiyatlari keltirilgan bo'lib, bundan tashqari, 15¹-moddasida baholovchi tashkilot tomonidan ko'rsatiladigan qo'shimcha professional xizmatlar ko'rsatib o'tilgan. Bular:

- baholash to'g'risidagi hisobotlarning ishonchliligini ekspertiza qilish;

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

- baholash jarayonini avtomatlashtirish va baholash faoliyatiga axborot texnologiyalarini joriy etish;

- baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish va ularning natijalarini tarqatish.

Baholovchi tashkilot qonun hujjatlariga muvofiq boshqa qo'shimcha professional xizmatlar ham ko'rsatishi mumkin.

Quyidagilar:

- ko'char mulkni (qimmatli qog'ozlar, ulushlar, intellektual mulk obyektlari va boshqa nomoddiy aktivlardan tashqari) baholovchi tashkilotlar – eng kam oylik ish haqining kamida 1500 baravariga teng miqdorda ustav kapitaliga va kamida ikkita baholovchi shtatiga ega bo'lishi kerak;

- ko'chmas mulkni (mulkiy kompleks sifatidagi korxonalaridan tashqari) baholovchi tashkilotlar – eng kam oylik ish haqining kamida 2000 baravariga teng miqdorda ustav kapitaliga va kamida uchta baholovchi shtatiga ega bo'lishi kerak;

- biznesni (mulkiy kompleks sifatidagi korxonalar, moddiy va nomoddiy aktivlarning barcha turlarini) baholovchi tashkilotlar — eng kam oylik ish haqining kamida 2500 baravariga teng miqdorda ustav kapitaliga va kamida to'rtta baholovchi shtatiga ega bo'lishi kerak.

Bunda ustav kapitalining kamida 30 foizi pul mablag‘laridan iborat bo‘lishi kerak.

Baholovchi tashkilotlar qo‘shimcha baholash faoliyati professional xizmatlarining faqat quyidagi turlarini ko‘rsatishi mumkin:

- 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 tarqatish.

Baholash faoliyatini tartibga soluvchi qonun hujjatlaridan tashqari baholovchilar uchun mulkchilik huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar majburiyatlarning ayrim turlari va baholash obyektiga nisbatan mulkiy munosabatlarni tartibga soluvchi qonun hujjatlari ham alohida ahamiyatga ega.

Xususan, O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi, boshqa qonunchilik va me‘yoriy hujjatlar, shu jumladan xususiy-lashtirish, bankrotlik, garov, ipoteka, ishonchli boshqaruvga doir qonunchilik va me‘yoriy hujjatlar shular jumlasidandir.

Baholash faoliyatini qat‘iy belgilangan tartib asosida olib borilishi baholash faoliyati sifatining asosiy mezoni hisoblanadi. Bunda mulkni baholashning milliy standartlari muhim rol o‘ynaydi. O‘zbekiston Respublikasining Davlat mulkini boshqarish davlat qo‘mitasi tomonidan qabul qilingan qarorlar asosida mulkni baholash Milliy standartlari ishlab chiqilgan bo‘lib, bu standartlar bugungi kunda baholovchilar tomonidan amal qilib kelinmoqda.

Baholash standartlari baholovchilar o‘z mahsulotini u asosida baholashi lozim bo‘lgan sifatning minimal darajasini ko‘rsatadi. Baholardan foydalanuvchilar, o‘z navbatida, baholovchining chuqur bilimga egaligi, shuningdek, u tomondan kasbiy va etika standartlariga amal qilinishiga nisbatan o‘zlarining oqilona umidlarini o‘lchash uchun bazaga ega bo‘lishadi. Hozirgi vaqtda

O‘zbekiston Respublikasida baholash faoliyatining me‘yoriy-huquqiy asosi baholashning xalqaro standartlari talablari bilan uzviy bog‘langan.

Davlat mulki obyektlari qiymatini baholashning me‘yoriy-huquqiy asosida O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan so‘nggi yillarda tasdiqlangan qonunosti hujjatlari ham muhim o‘rin tutadi. Binobarin, davlat tasarrufidan chiqarilayotgan (xususiylashtirilayotgan) korxonalar (obyekt)lar mulkini baholash qiymati va uni sotishda taklif etishning boshlang‘ich narxini belgilash O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2001-yil 9-martdagi 119-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Davlat mulki bo‘lgan obyektlarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish tartibi to‘g‘risida Nizom» bilan tartibga solinadi. Ushbu me‘yoriy hujjatda mulkni baholashdagi xatti-harakatlarning izchilligi belgilangan bo‘lib, asosiy fondlarning tiklanish qiymatini aniqlash uchun narxlarni indeksatsiya qilish koeffitsiyentlari bo‘yicha asosiy fondlarning balans qiymatini qayta hisoblash va qimmatlashuv koeffitsiyentlarini qo‘llash mexanizmlari aniqlangan, shuningdek, asosiy fondlar qoldiq qiymatining eng kam miqdorlari belgilangan.

Nizomga muvofiq o‘tkazilgan davlat mulkining qiymatini baholash natijalari belgilangan shakldagi yig‘ma dalolatnomada aks ettirilishi kerak.

Amaldagi qonuniy me‘yorlarning o‘zaro bog‘lanishiga va qonun hujjatlariga qo‘shimchalar va aniqliklar kiritishga alohida e‘tibor qaratilishi kerak.

Xulosa qilib aytganda, O‘zbekistonda hozirgacha bozor iqtisodiyoti sharoitida baholashning xalqaro me‘yorlari talablariga mos keladigan ko‘char mulklarni baholash tizimi shakllangani yo‘q. Mavjud me‘yoriy hujjatlar ikkilamchi bozor talablariga to‘liq javob bermaydi va bozor iqtisodiyoti rivojlanishida muhim omil hisoblangan xorijiy investitsiyalar tushumini hisobga olmaydi. Baholash ishlarining shu va boshqa muammolari O‘zbekistonda baholash faoliyatini rivojlantirish, uning tashkiliy va uslubiy asoslarini takomillashtirish va rivojlantirishni talab etadi.

10.3. BAHOLASH FAOLIYATINI TARTIBGA SOLISH VA NAZORAT QILISH

Baholash faoliyatini rivojlantirish iqtisodiyotda islohotlar o'tkazish va O'zbekiston Respublikasida huquqiy demokratik davlat barpo etish jarayonining ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi Xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi quyidagi vazifalarni hal etish zarur deb belgilandi:

1) baholash faoliyati subyektlariga ularning talablari va manfaatlariga maksimal darajada javob bera oladigan tashkilot a'zosi bo'lish huquqini berish maqsadida baholovchi tashkilotlar uyushmasini tashkil etish;

2) tajriba almashish hamda baholash faoliyatining metodologik bazasini rivojlantirishda yordam berish maqsadida turli mamlakatlarning professional jamoat tashkilotlari bilan xalqaro jamoatchilik aloqalari borasidagi ishlarni faollashtirish;

3) respublikaning oliy o'quv yurtlari va o'quv markazlari bilan birgalikda tegishli ta'lim dasturlari, o'quv jarayonida va imtihon komissiyalari ishida qatnashish dasturlarini tayyorlash ishlarini tashkil etish;

4) respublikaning barcha mintaqalarini qamrab olgan holda baholash faoliyatining amaliy masalalari bo'yicha muntazam asosda treninglar, seminarlar, master-klasslar o'tkazish amaliyotini joriy etish;

5) keng doiradagi baholash faoliyati subyektlarini jalb etgan holda professional jamoat tashkilotlarining ish rejaları ishlab chiqilishini amaliyotga olib kirish va bunda shu rejalar ijrosi qanday borayotganligini ommaviy axborot vositalarida, shu jumladan hamma kirishi mumkin bo'lgan Internet-saytda yoritish shartini qo'yish;

6) respublikadagi baholovchi tashkilotlarga muntazam ravishda reyting baholari berish va ularni ommaviy axborot vositalarida yoritish mexanizmini ishlab chiqish hamda amaliyotga kiritish;

7) baholash uchun buyurtma beruvchilarga ularning baholash faoliyati sohasidagi huquq va majburiyatlarini tushuntiradigan ishonch xizmatini tashkil etish;

8) baholashga doir aniq masalalarni muhokama qilish maqsadida banklar vakillari, auditorlar, buxgalterlar hamda baholash natijalaridan foydalanuvchi va baholashga buyurtma beruvchi boshqa shaxslar o'rtasida muntazam ravishda uchrashuvlar o'tkazib turish.

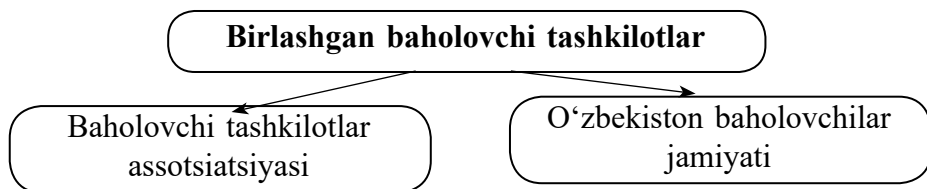
Hozirda mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori, baholash faoliyati alohida nazariyasiga, yuqori darajada tartiblashtirilgan samarali infratuzilmaga va dinamik muhitga ega bo'lib, zamonaviy iqtisodiyot rivojini qiymatli belgilaydigan murakkab tizim sifatida namoyon bo'lmoqda. Bu esa mulkdorlarning mulkiy huquqlari va munosabatlari hajmi va samarasining keskin o'sishiga olib keldi¹.

Umuman olganda, zamonaviy mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori yuqori darajada tashkillashgan va uzluksiz rivojlanayotgan, borgan sari jahon miqyosida globallashib borayotgan alohida bir butun va o'z muhitiga ega munosabatlar va institutlar majmuasi sifatida namoyon bo'luvchi murakkab tizim ekanligi bilan iqtisodiyot rivojida ahamiyatlidir. Chunki mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori baholagan qiymatisiz mulkning huquqiy va iqtisodiy fantomlarini boshqarish, mulkiy munosabatlarni samarali amalga oshirish va ishonchli biznes qarorlar qabul qilish mumkin emas. Zero, hozirda mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori mulkdorlarning mulkiy huquqlari qiymatini belgilaydi va boshqarilishiga yordamlashadi, mulk bozori obyektiv narxlarini va mulkdorlar jamg'armalari real qiymatining shakllanishiga xizmat ko'rsatadi. Shuning uchun ham mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori mulk bozori bilan birgalikda (ular o'zaro ekvivalent va bog'langan bozorlar bo'lgani, mos ravishda, ular orasida ko'rsatilganidek qiymatni narxga va, aksincha, narxni qiymatga

¹ *Sh.Sh. Shox'azamiy. Mulkiy qiymat va narxning nazariy asoslari. O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi. – T.: «Iqtisodmoliya, 2015.*

transformatsiyalanishi prinsipi amal qilishi sababli) iqtisodiyotdagi oʻrni va ahamiyati tuzilmaviy-funksional model yordamida makro-, mezo-, mikro- va nano pogʻonalarda namoyon boʻladi. Umuman aytganda, mulk bozori va mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori bir-birining oʻzaro bogʻliqlikdagi faoliyatisiz maʼnoga ega emas. Demak, bu bozorlar faqat birgalikda mulkiy huquqlar subyektlarining fuqarolik huquqi obyektlari boʻyicha mulkiy munosabatlari amalga oshirilishini taʼminlashi sababli, ular iqtisodiyotda markaziy oʻringa ega. Bunda real iqtisodiyotning «mulk bozori – mulk qiymatini baholash xizmatlari bozori» juftligi bilan bogʻliqlikdagi faoliyati davlat tomonidan regulatsiya qilinadi.

Respublikamizda mulkni baholash sohasi endi rivojlanib kelayotgan sohalardan biri hisoblanadi. Baholashga boʻlgan talab bozor iqtisodiyotiga oʻtganimizdan keyin yuzaga kela boshladi.



10.2-rasm. Baholovchilar jamoat uyushmalari¹.

Baholovchi tashkilotlar assotsiatsiyasi davlat roʻyxatidan 2009-yil 3-avgustda oʻtgan. Mazkur assotsiatsiya respublikaning turli viloyatlariga tegishli boʻlgan 40 ta baholovchi tashkilotni birlashtirgan boʻlib, mamlakatimizda mulkni baholash boʻyicha asosiy faoliyatni muvofiqlashtirib boradi.

Assotsiatsiyaning maqsad va vazifalari quyidagilardan iborat:

– baholash faoliyatini rivojlantirish va koʻrsatiladigan xizmatlarning sifatini oshirish;

¹ «Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va koʻrsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning masʼuliyatini oshirish toʻgʻrisida»gi Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining 24-aprel, 2008-yildagi PQ-843-sonli Qarori.

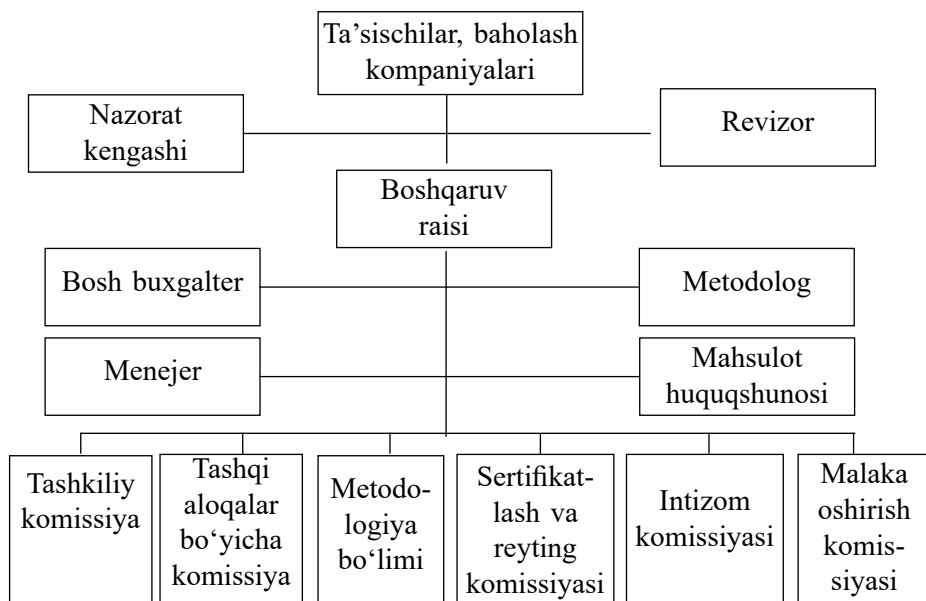
– baholash faoliyati subyektlarining huquqlarini himoya qiluvchi yagona davlat siyosatini tashkil qilishga o‘z hissasini qo‘shish;

– yuqori malakali baholovchi mutaxassislarni yetishtirish va ularning kvalifikatsiyasini oshirish;

– baholovchi subyektlar, davlat organlari, iste’molchilar va baholash xizmatidan foydalanuvchilar bilan aloqalarni mustahkamlash;

– baholash sohasiga tegishli bo‘lgan eng zamonaviy texnologiya va texnik vositalarni yaratish va rivojlantirish.

Ko‘rib turganimizdek, assotsiatsiyaning tarkibiy tuzilishida ta’sischi, baholash kompaniyalari asosiy o‘rinni egallaydi, bunga nazorat kengashi va revizorlarning roli katta hisoblanadi. Boshqaruv Raisi Bosh buxgalter, metodolog, menejer, mahsulot huquqshunosi va boshqa bo‘lim xodimlarini nazorat qilish va boshqarish vazifasini olib boradi.



10.3-rasm. Assotsiatsiyaning tarkibiy tuzilishi¹

¹ O‘zbekiston Respublikasi xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi ma’lumotlari asosida

Baholash faoliyatini litsenziyalash¹

Hudud nomi	Litsenziyaga ega bo'lgan baholash tashkilotlarining faoliyati bo'yicha turi va soni				
	Ko'char mulkni baholash	Ko'chmas mulkni baholash	Biznesni baholash	Jami	%
Toshkent shahri	8	–	85	93	45,1
Toshkent viloyati	–	–	2	2	1,0
Sirdaryo viloyati	–	–	1	1	0,5
Jizzax viloyati	1	–	2	3	1,5
Samarqand viloyati	–	–	13	13	6,3
Farg'ona viloyati	1	3	12	16	7,8
Namangan viloyati	1	–	9	10	4,9
Andijon viloyati	3	–	13	16	7,8
Qashqadaryo viloyati	–	–	7	7	3,4
Surxondaryo viloyati	1	–	3	4	1,9
Navoiy viloyati	–	–	5	5	2,4
Buxoro viloyati	4	–	11	15	7,3
Xorazm viloyati	2	1	9	12	5,8
Qoraqalpog'iston	1	–	8	9	4,4
JAMI:	22	4	180	206	100,0

Yuqorida berilgan jadval ma'lumotlaridan ko'rinib turibdiki, mamlakatimizda 2017-yilning 1-aprel holatiga 206 ta baholash litsenziyasiga ega bo'lgan tashkilotlar bo'lib, ularning 93 tasi yoki

tayyorlandi (www.gki.uz).

¹ O'zbekiston Respublikasi xususiylashtirilgan korxonalariga ko'maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo'mitasi ma'lumotlari asosida tayyorlandi (www.gki.uz).

45,1 % Toshkent shahri hissasiga to‘g‘ri keladi. Mazkur baholash litsenziyasiga ega tashkilotlarning ham 180 tasi biznesni baholash, 22 tasi ko‘char mulkni baholash va 4 tasi ko‘chmas mulkni baholash sohasida xizmat ko‘rsatishadi.

Assotsiatsiya bugungi kundagi faoliyatini quyidagicha amalga oshirmoqda:

- Baholash ishlarini amalga oshirish uchun korxonalarni tanlash;
- Baholashga oid hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish;
- O‘zbekistonda baholash faoliyatini rivojlantirish chora-tadbirlarini amalga oshirish;
- Baholovchi tashkilotlarni reyting bo‘yicha baholash;
- Konsultatsiya o‘tkazish;
- Baholash faoliyatini rivojlantirish maqsadida ilmiy-texnik konferensiya, simpozium, seminar, ma‘ruzalar o‘tkazish;
- Baholash faoliyati bo‘yicha o‘quv qo‘llanma va materiallarni chop etish.

10.2-jadval

**Besh yil faoliyat yuritgan baholovchi malaka sertifikatini
uzaytirilgan shaxslar soni 2017-yil 1-chorak bo‘yicha¹**

Region	Shaxslar soni		
	Jami sertifikat	Bekor qilingan	Amaldagi sertifikatlar
Toshkent shahri	124	-	124
Toshkent viloyati	20	-	20
Sirdaryo viloyati	6	-	6
Jizzax viloyati	12	-	12
Samarqand viloyati	29	-	29

¹ O‘zbekiston Respublikasi xususiylashtirilgan korxonalariga ko‘maklashish va raqobatni rivojlantirish davlat qo‘mitasi ma‘lumotlari asosida tayyorlandi (www.gki.uz).

Farg‘ona viloyati	25	-	25
Namangan viloyati	20	-	20
Andijon viloyati	27	-	27
Qashqadaryo viloyati	18	-	18
Surxondaryo viloyati	6	-	6
Navoiy viloyati	10	-	10
Buxoro viloyati	26	-	26
Xorazm viloyati	15	-	15
Qoraqalpog‘iston	23	-	23
JAMI:	361	-	361

Yuqorida ko‘rsatilgan jadval ma’lumotlaridan ko‘rinib turibdiki, besh yil muddatga amalda bo‘lgan va sertifikatining muddati uzaytirib berilgan shaxslar soni 361 tani tashkil etib, o‘tgan davr mobaynida birorta ham uzoq muddatli sertifikatlar bekor qilinmagan.

10.3-jadval

Baholash malaka sertifikatiga ega bo‘lgan shaxslar bo‘yicha ma’lumot¹

Hudud nomi	Birinchi bor baholovchi malaka sertifikatini olgan shaxslar soni			
	Jami sertifikat	Bekor qilingan	Amal qilishi tugagan sertifikatlar	Amaldagi sertifikatlar
Toshkent shahri	338	26	39	273
Toshkent viloyati	68	3	5	60
Sirdaryo viloyati	11	2	-	9
Jizzax viloyati	25	-	-	25

¹ O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 8-maydagi «Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risida»gi qaror, O‘zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlari to‘plami, 2008-y.

Samarqand viloyati	79	1	10	68
Farg‘ona viloyati	85	6	14	65
Namangan viloyati	64	1	–	63
Andijon viloyati	93	13	6	74
Qashqadaryo viloyati	50	1	1	48
Surxondaryo viloyati	23	2	–	21
Navoiy viloyati	31	–	1	30
Buxoro viloyati	58	3	8	47
Xorazm viloyati	50	2	3	45
Qoraqalpog‘iston	49	1	9	39
J A M I :	1024	61	96	867

Yuqoridagi rasimga asosan, O‘zbekiston Respublikasi xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish qo‘mitasi tomonidan ro‘yxatga olingan baholash litsenziyaga ega tashkilotlarni ko‘rishimiz mumkin. Jumladan, baholash litsenziyasiga ega tashkilotlarning salmoqli qismi Toshkent shahriga (273 ta sertifikat, 31,6%) to‘g‘ri keladi, keyingi o‘rinlarda esa (594 ta 68,4%) viloyatlar va Qoraqalpog‘iston Respublikasi kesimiga to‘g‘ri keladi.

Tayanch so‘z va iboralar: baholash sertifikati, litsenziyalash tartibi, baholash faoliyatini tartibga solish.

Nazorat savollari:

1. O‘zbekistonda baholash institutini rivojlantirishda qanday choralar olib borilishi lozim?
2. Baholash tadbiri uchun zarur bo‘lgan asosiy dalillar tarkibiga nimalar kiradi?
3. Baholovchining huquq va majburiyatlari nimalardan iborat?
4. Baholash tadbirini o‘tkazish uchun obyekt haqida qanday ma’lumotlar zarur?

5. Baholash kasbini egallash va uni takomillashtirish uchun nimalarga ahamiyat berish kerak?

LUG‘AT

Baholash jarayoni – narx (baho) haqida xulosa chiqarish uchun ma’lumotlar tahlilini o‘z ichiga olgan, masalani asta-sekin hal etish tadbiri.

Bozor – narxlar mexanizmi orqali xaridorlar va sotuvchilarni uchrashtirishning iqtisodiy amali.

Baholash haqidagi hisobot – baholovchining narx haqida o‘z fikrini tasdiqlash uchun taqdim etadigan hujjati. Hisobot qisqa (bir betlik) yoki to‘liq (bayon) shaklda tayyorlanishi mumkin. Hisobot, odatda, quyidagilarni o‘z ichiga olgan bo‘lishi kerak: a) titul varag‘i; b) baholanayotgan mulk va u bilan bog‘liq huquqlarning bayoni; d) baholash narxi; e) baholash muddati; f) ehtimollar va cheklovchi shartlar; g) to‘plangan axborot va narx qiymati haqida fikr olish uchun qo‘llanilgan usullar ta’riflangan asosiy qism; h) turli usullar yordamida olingan natijalarni muvofiqlashtirish; i) ilovalar, fotosuratlar va boshqa ma’lumotlar.

Baholangan qiymat – ma’lumotlarning tahliliga asoslangan, baholovchi aniqlagan baholash narxi.

Baholash – narxni aniqlash jarayoni yoki natijasi, narx qiymati haqida fikr yoki uni baholash.

Baholovchi – ko‘chmas mulkni baholash tajribasiga, tayyorgarligiga va malakasiga ega bo‘lgan shaxs.

Bozor qiymati – bu ko‘chmas mulkdagi biror-bir manfaatning (mulk huquqlari, masalan, meros bo‘lib qolgan ijara huquqlari va h.k.) erkin bozordagi eng ehtimolli sotilish qiymati. Yoki xaridor va sotuvchi rozi bo‘lgan pul yoki pul ekvivalentida ifodalangan qiymat. Bunda ulardan birontasi ham mushkul holatga tushib qolmaydi, ikkovi ham o‘ziga xos asoslarga ega bo‘ladi, yetarlicha xabardor bo‘lishadi va o‘z manfaatlariga ko‘ra ish ko‘rishadi.

Bozor narxi – kelishuvda to‘langan summa – bu tarixiy dalil. Bozor narxi – albatta yaxshi xabardor bo‘lmasa-da, bosimdan ozod bo‘lgan

va mustaqil ish ko'rgan xaridor va sotuvchi o'rtasidagi muzokaralar natijasida amalga oshirilgan kelishuv narxi.

Baholash sanasi – baholash haqidagi fikr kuchga ega bo'lgan muddat.

Birlik amortizatsiyasiga pul qo'yish – kreditning kamayayotgan qoldig'i bo'yicha hisoblanuvchi foiz sharoitida bir pul birlik kreditni to'lash uchun zarur davriy to'lov.

Bino (inshoot) inventarizatsiyasi – obyektlarning asl texnik holatini davriy tekshirib va qurilmalar qiymatini belgilab, ularni ro'yxatga olish.

Bino va inshoot uchun kapitallashtirish koeffitsiyenti – bino va inshootlarga taalluqli daromadni, binoda hisobga olingan kapitalni kapitallashtirish uchun qoldiq texnikasida foydalaniluvchi koeffitsiyent.

Bino (inshoot)lar chidamliligi – ekspluatatsiya jarayonida texnik xizmatlar va davriy ravishda ta'mirlash ishlari bajarilgan holda obyektlarning ma'lum vaqt mobaynida ishga qodirligini saqlash xususiyati.

Bino (inshoot)lar ishonchliligi – obyektlarning belgilangan chegarada va ma'lum sharoitlarda o'zlarining asosiy xususiyatlarini saqlab qolgan holda, yuklatilgan vazifalarni bajarish qobiliyatidan iborat bo'lgan xossalalar.

Vazifaviy (ma'naviy) yemirilish – ma'lum inshootning yangi bino bilan qiyoslaganda foydalilikni ta'minlashga nisbatan noqodirligi oqibatida qiymatning yo'qolishi.

Vazifaviy foydalilik – loyihani bozor andozalari bilan solishtirish ko'rsatkichi.

Garov xat yoki ipoteka – moliyaviy majburiyat, unga ko'ra qarz beruvchi yoxud qarzdor qarzni to'lash uchun mulkni garovga qo'yadi; tilxatli oddiy vekseldan iborat.

Garov qiymati – ipoteka qarzini ta'minlash maqsadidagi aktivning qiymati; shuningdek, ipoteka qarzining bozor qiymati.

Davr ichidagi birlikning to'plangan summasi – mazkur omil har bir davr oralig'i so'ngida deponlashtirilgan teng summalar seriyasining qiymati butun belgilangan muddat tamom bo'lishi bilan qanday bo'lishi kerak, degan savolga javob beradi.

Daromadning umumiy qo'yilmasi – sof muomala daromadini daromad keltirayotgan ko'chmas mulkning sotilish narxiga yoki

qiymatiga bo‘lish orqali olinadigan matematik koeffitsiyent. Shuningdek, kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti deb ham ataladi.

Daromad multiplikatori – mulk keltiradigan davriy daromadga karra bo‘lgan sumka sifatida mulk qiymatini ifodalaydigan koeffitsiyent.

Daromad – moliyaviy va boshqa foydalar.

Daromadli yondashuv – qiymat kelgusi daromad uchun huquqlarning joriy qiymatiga tengdir, degan ehtimolga asoslangan ko‘chmas mulkni baholashning an’anaviy usullaridan biri.

Daromadning ichki qo‘yilmasi – investitsiyalardan tushgan diskontlangan daromadlar investitsion xarajatlarga tenglashadigan qo‘yilma.

Daromad keltiruvchi mulk – o‘z egasiga davriy daromad keltiruvchi mulk, masalan, idora binosi yoki turarjoy majmuasi.

Deflatsiya – narxlar umumiy darajasining pasayishi.

Diskont, ajratma – kredit olish maqsadida to‘lanadigan pul summasi. Kredit taqdim etilayotgan vaqtda uning asosiy summasidan chiqarib tashlanadi.

Diskontlash – investitsiyalardan tushgan pul kirimlarini ularning joriy qiymatiga keltirish jarayoni.

Daromadning umumiy qo‘yilmasi – sof muomala daromadini daromad keltirayotgan ko‘chmas mulkning sotilish narxiga yoki qiymatiga bo‘lish orqali olinadigan matematik koeffitsiyent. Shuningdek, kapitallashtirishning umumiy koeffitsiyenti deb ataladi.

Yemirilishni to‘g‘ridan to‘g‘ri ustiga qo‘shib hisoblash – daromadga soliq solish maqsadida yemirilishni ustiga qo‘shib hisoblash usuli. Unga ko‘ra, aktivning xarid qilinishiga ketgan dastlabki xarajatlar va uning likvidatsion qiymati o‘rtasidagi farq yemirilishni ustiga qo‘shib hisoblashning butun muddati davomida, teng ulushlarda chiqarib tashlanadi.

Yemirilishni ustiga qo‘shib hisoblash usuli – soliq solishda – aktivlarning ma‘lum turlari bo‘yicha yemirilish uchun tutib qolingan soliq summasini aniqlashda foydalaniluvchi usul. Umuman, yemirilishni ustiga qo‘shib hisoblash usullari to‘g‘ri va tezkor usullarga bo‘linishi mumkin.

Yemirilish – obyekt jismoniy holatining yomonlashuvi va uning ma'naviy yemirilishi tufayli qiymatning yo'qolishi. Yig'ilib qolgan yemirilish obyektning baholash muddatidagi tiklanma (o'rindoshlik) ning joriy qiymati va haqiqiy bozor qiymati o'rtasidagi farq sifatida ta'riflanadi.

Yemirilishni ustiga qo'shib hisoblash – buxgalterlik hisoblarida ma'lum qilingan va kompaniya aktivlarining o'rnini bosish uchun hisoblab ustiga qo'shilgan mablag'lar miqdorini aks ettiruvchi summa.

Yer rentasi – ijarachi yer ijarasi haqidagi shartnomaga ko'ra kiritadigan to'lov.

Yer bitimi – bu shartnomaga ko'ra sotuvchi yer maydoni uchun birinchi pul to'lovini oladi, ammo, odatda, qarzning butun yig'indisi to'lanmagunicha mulk titulini bermaydi.

Yer maydoni – mazkur ko'chmas mulkning huquqiy tarifida belgilangan hudud maydoni ko'rinishidagi ko'chmas mulk qismi.

Yer – 1. Maydon zaxirasi, hudud. 2. Ko'chmas mulk atributini belgilovchi hudud maydoni ko'rinishidagi xususiy mulk. «Yer» atamasining odatdagi ma'nosi quruqlikning suv bilan qoplanmagan maydonini anglatadi, bu so'zning huquqiy mazmuni esa ko'chmas mulkni bildiradi (bu mazmunda ham yer atamasi zamin emas, hudud ma'nosida ishlatiladi).

Yer uchun goldiq texnikasi – binolarning qiymati ma'lum bo'lgandagi yer qiymatini baholash usuli.

Jismoniy yemirilish – ichki jarayonlar va tashqi omillar ta'siri ostida umuman bino (inshoot)larning hamda ularning alohida tarkibiy qismlari, konstruksiyalari, muhandislik tizimlarining dastlabki ekspluatatsion xususiyatlarini yo'qotishi.

Jismoniy yemirilish – bu ekspluatatsiya jarayonidagi tabiiy jarayonlar hisobiga qiymatning yo'qolishi. U yemirilish va buzilish, chirish, zanglash, sinish va konstruktiv nuqsonlarda ifodalanadi.

Zilzilabardoshlik – bino (inshoot)ning odamlar xavfsizligi, qurilish konstruksiyalari va qimmatli jihozlar butligini ta'minlagan holda, hisobiy kuchga ega bo'lgan zilzila ta'sirlariga qarshi turish qobiliyati.

Zonalashtirish – hududni rayonlarga bo‘lishga va har bir ajratilgan rayonda yerdan foydalanish xususiyati va sur‘atini belgilovchi qoidalarni belgilashga imkon beradigan huquqiy qurol.

Ijara – kelishuv, bunga ko‘ra mulkdor renta to‘lanishi sharti bilan ma‘lum muddatga yollovchiga obyekt uchun mulk huquqini emas, balki foydalanish va maxsus egalik qilish huquqini beradi.

Ijarachi – 1. Eng yuqori kredit reytingiga va eng kam tavakkalga ega, deb hisoblangan shaxs. 2. Yollovchi.

Investitsiyalar – daromadlar yoki foyda olish uchun pul mablag‘larini kiritish; daromadlar yoki foyda olish uchun xarid qilingan mulk.

Investitsiyaning foydali ish koeffitsiyenti – investitsiyalar uchun daromadning ichki qo‘yilmasi.

Investitsiyani qaytarish yoki uning o‘rnini qoplash – sarmoyadorming boshlang‘ich investitsiyalar summasini olishini anglatadi. Bu summa aktivga egalik qilish davri ichida qiymatning yo‘qolishini aks ettiradi.

Inflatsiya – odatda, iste‘mol narxlari ko‘rsatkichi bilan o‘lchanadigan valutaning xarid qilish qobiliyatining pasayishi.

Ishlar doirasiga ko‘ra ajratish usuli – xarajatli yondashuvdagi baholash usuli; xarajatlar duradgorlik, tosh terish, fan-texnika va boshqa shu kabi ishlarining turli ko‘rinishlari bo‘yicha guruhlariga ajratiladi.

Iqtisodiy renta – ijara haqidagi shartnomada belgilangan bitim rentasidan farq qiluvchi, binodan tushgan yalpi renta daromadlarining bozor tomonidan belgilangan summasi. Iqtisodiy nazariyaga ko‘ra – omilni ishlab chiqarishda ishlatish uchun zarur bo‘lgan miqdordan ortiq qo‘shimcha kirimlar.

Iqtisodiy yemirilish – raqobat yoki atrofdagi yerdan foydalanish variantlarining o‘zgarishlari kabi baholanuvchi mulkka nisbatan tashqi bo‘lgan omillar harakati natijasida qiymatning yo‘qolishi. Qarang: Yemirilish.

Invud omili – odatdagi annuitetni baholashda foydalaniladigan multiplikator. Uilyam Invud sharafiga nomlangan. Birlikning davr ichidagi joriy qiymati.

Ipoteka – qarzni qoplash uchun o‘z mulkini garovga qo‘yish.

Kadastr – bu tegishli obyektning davriy yoki uzluksiz kuzatishlar orqali tuzilgan ma‘lumotlar to‘plami.

Kapitallashtirish – kelgusida kutilgan daromadlarni bir vaqtda mazkur pallada olinadigan qiymatga aylantirish.

Kapital o‘rnini qoplash (qaytarish)ning to‘g‘ri chiziqli me‘yori – ko‘chmas mulkda – aktivning hayot muddati davomida uning qiymati davriy tarzda bir tekisda, masalan, 50 yil davomida yiliga 2% ga pasayib borishi kutilgan holdagi kapitallashtirish koeffitsiyenti qismi. Bunda ularning ekspluatatsiyasiga yo‘l qo‘yib bo‘lmaydi yoki maqsadga muvofiq emas (uning soz yoxud ishga yaroqlilik holatini tiklab bo‘lmaydi yoki maqsadga muvofiq emas).

Kondominium (o‘zaro egalik qilish) – mulkning huquqiy shakli bo‘lib, unga ko‘ra obyekt shaxsiy mulk va o‘zaro mulkning tarkibiy qismlariga bo‘linadi.

Kapitallashtirish koeffitsiyenti – daromadlar oqimini kapital qiymatning yagona yig‘indisiga qaytadan hisoblashda foydalaniluvchi qo‘yilma. Kapital qiymatning yagona summasi davriy daromadning kapitallashtirish koeffitsiyentiga nisbati kabi hisoblab chiqiladi. Ko‘chmas mulk sohasida kapitallashtirish koeffitsiyenti foizni va ko‘p hollarda – qaytarma investitsiyani o‘z ichiga olishi kerak.

Kapital daromadi – pul mablag‘lari kirimlari va qayta sotuvdan tushgan pul bilan aniqlanadigan boshlang‘ich xususiy kapital daromadining ichki qo‘yilmasi. Soliqlar to‘langunga qadar va to‘langanidan keyingi ikkita qo‘yilma mavjuddir.

Kapitallashtirish me‘yori – ko‘chmas mulkning bozordagi qiymatining o‘zi keltirgan sof daromadga munosabati.

Ko‘chmas mulk – yer va undagi inshootlar hamda faqat yer uchun ishlatiladigan atama. Ko‘chmas mulk – bu yer maydonlari va u bilan uzviy bog‘liq bo‘lgan hamma narsalar, ya‘ni: binolar, inshootlar, boshqa mulk majmualari, ko‘p yillik daraxtlar hamda yerosti boyliklari. Ko‘chmas mulk boshqa joyga olib o‘tilishi unga ziyon yetkazadigan mulk sifatida ta‘riflanadi.

Ko‘chmas mulkning huquqiy ta‘rifi – maydon va ko‘chmas mulk obyektining ta‘rifi bo‘lib, unga ko‘ra ular sudda ishni ko‘rish uchun maqbul holda bir ma‘noda tenglashtirilishi mumkin.

Ko‘chmas mulk huquqlari – ko‘chmas mulkdan foydalanish, egalik qilish va boshqarish bilan bog‘liq mulk huquqlari.

Ko'chmas mulk bozori – bu mulk huquqlarini berishga, narxlarni belgilashga, yerdan foydalanish va uni yaxshilashlar (binolar, inshootlar, daraxtlar)ning raqobat qiluvchi turlari o'rtasida hududlarni qayta taqsimlashga imkon beradigan mexanizmlarning muayyan to'plami.

Likvidatsion qiymat – mulkning iqtisodiy hayot muddati so'ngida taxmin qilingan qiymati.

Likvidlik – aktiv pulga o'tkazilishi mumkin bo'lgan yengillik.

Mablag' qaytishining samarali me'yori – diskontning umumiy koeffitsiyenti va qo'yilmasi o'rtasidagi farq. Yemirilish oqibatida yo'qoluvchi qiymatning ulushiga ko'ra o'lchangan mablag' qaytarilishining har yilgi me'yori.

Mahalliy sharoitlar uchun tuzatish koeffitsiyenti – respublikaning turli shaharlarida qurilish bahosidagi farqlarni hisobga olish uchun qo'llanuvchi koeffitsiyent.

Ma'naviy yemirilish – binolar (inshootlar)ning baholash vaqtida ko'rsatilgan me'yoriy, hajmli-rejali, me'moriy-konstruktiv, sanitar-gigiyenik va texnologik talablarga mos kelmasligi.

Majburiyat – biror-bir shaxs mulk sotib olganida va shaxsiy javobgarlikni qabul qilmasdan ipoteka to'lovlari bo'yicha majburiyatni o'z zimmasiga olganida vujudga keluvchi majburiyat. Shaxsiy javobgarlikni birinchi qarz beruvchi o'z zimmasiga oladi.

Muomala xarajatlari – qarz xizmati va daromad soliqlari ichiga kirmagan daromad keltirayotgan mulkning ekspluatatsiyasiga ketgan xarajatlar.

Mustaqil baholash – malakali, manfaatdor bo'lmagan taraf bajaradigan mulk qiymatining baholanishi.

Muvozanatlik tamoyili – baholash tamoyili bo'lib, unga ko'ra yerning maksimal qiymatini olishni ta'minlaydigan ishlab chiqarishdagi turli omillarning optimal birikmasi yerdan foydalanishning istalgan turi uchun mavjud bo'ladi. Shuningdek, proporsionallik tamoyili sifatida ham ma'lumdir.

Muvofiqlik tamoyili – baholash tamoyili, unga ko'ra obyektning bahosi uning me'moriy uslubi, qulayliklar va xizmatlar darajasi, bozor ehtiyojlariga qanchalik javob bera olishiga bog'liq bo'ladi.

Mulk huquqi – o‘z xohishiga ko‘ra biror-bir mulkka egalik qilish, foydalanish va boshqarish, o‘z vakolatlarini boshqa shaxsga berish, mulkni garov tariqasida ishlatish yoki unga nisbatan boshqa usullarni qo‘llash, o‘z mulkini boshqa shaxsga xususiy qilib yoki boshqarish uchun taqdim etish hamda o‘z mulkiga nisbatan qonunga xilof bo‘lmagan istalgan ishlarni qilish huquqi. Qonuniy egalik qilish huquqi – bu mazkur mulkka shaxsiy ega bo‘lish imkoniyati. Foydalanish uchun qonuniy huquq mulkdan foydalanish imkoniyatini taqdim etadi. Boshqarish uchun qonuniy huquq – bu mulkning huquqiy taqdirini aniqlash imkoniyati (biror shaklda musodara qilish, buzib tashlash va h.k.).

Murakkab foiz – asosiy summa kabi xuddi shunday avval ustiga qo‘shib hisoblangan istalgan foizlar uchun olinadigan foiz.

Narx – xususiy mulk obyekti uchun to‘lanadigan summa. Odatda, pulda ifodalangan istalgan summa.

Negiziy qo‘yilma – birinchi toifali xaridorlarga taqdim etiluvchi qisqa muddatli kreditlar bo‘yicha bank tomonidan undiriladigan foiz qo‘yilmasi.

Negiziy renta – foiz ijarasi yoki muomala xarajatlari o‘shishini ko‘zda tutgan ijara vaqtida yer egasiga tegishli ijara to‘lovining eng kam qo‘yilmasi.

Oldindan ko‘rish tamoyili – baholash tamoyili bo‘lib, unga ko‘ra daromadlarning joriy qiymati yoki kelgusida mulkka egalik qilishdan kutiladigan boshqa foydalar tomonidan qiymat aniqlanadi.

Omil – boshqa songa ko‘paytirilganidan so‘ng ma’lum natija beradigan istalgan son yoki simvol; koeffitsiyentga teskari miqdor.

Opsion – ko‘chmas mulk egasining boshqa tomonga taqdim etadigan belgilangan narx va shartlarga ko‘ra muayyan vaqt davomida mulkni sotib olish yoki ijaraga olish huquqi.

Odatdagi annuitet – har bir davrning oxirida olinadigan yoki to‘lanadigan teng davriy kirimlar yoki to‘lovlar seriyasi.

Pul mablag‘lari – respublikaning qonuniy to‘lov mablag‘larida ifodalangan pul summalari yoki ularning talabga ko‘ra to‘lanishi kerak bo‘lgan ekvivalenti. U absolut likvid aktividir.

Pul ekvivalenti – joriy qiymatning pul summasiga keltirilgan, moliyaviy shartlar qiymatini hamda mazkur obyektga taalluqli istalgan bepul xizmatlarni eʼtiborga oluvchi mulk narxi.

Pul birligining toʻplangan summasi – joriy summaning kelgusi qiymatini hisoblash uchun ishlatiladigan omil. Shunday shart bilanki, joriy qiymat davriy toʻplanadigan foizni keltirib, maʼlum vaqt davomida ushlanib qolinadi.

Pul qoʻyish tamoyili – ishlab chiqarishning biror-bir qoʻshimcha omilining mavjudligi yoki yoʻqligi oqibatida xoʻjalik obyektidan tushgan qiymatni yoxud sof daromad koʻpayadigan yoki kamayadigan summani aniqlaydigan baholash tamoyili.

Raqobat tamoyili – baholash tamoyili boʻlib, unga koʻra ishlab chiqarish omillarini toʻlash uchun zarur boʻlgan daromaddan koʻra foyda kattaroq boʻlgan hollarda tegishli bozordagi raqobat kuchayadi. Bu esa, oʻz navbatida, oʻrtacha sof daromadlarning pasayishiga olib keladi.

Reversiya omili – qayta sotishdan tushgan pulni baholash uchun foydalaniladigan pul birligi joriy qiymatining omili.

Reinvestitsiyalar qoʻyilmasi – foiz qoʻyilmasi boʻlib, unga koʻra daromad keltirayotgan mulkdan tushgan mablagʻlar, aynan ularning mablagʻning qaytishini taʼminlaydigan qismi qayta investitsiyalanadi.

Renta yoki ijara toʻlovi – koʻchmas mulkdan foydalanlik uchun toʻlovlar.

Renta multiplikatori – qarang: Yalpi renta (daromad) multiplikatori.

Servitut – boshqa shaxsning yeridan bir yoki undan koʻp shaxslar tomonidan cheklangan foydalanish huquqi.

Soliq qoʻyilmasi – soliq koʻrinishida toʻlanishi kerak boʻlgan daromad yoki qiymatning qismini aniqlaydigan qoʻyilma.

Sotuvlarning toʻgʻridan toʻgʻri qiyosiy tahliliga yondashish – taqqoslanuvchi obyektlarning yaqinda boʻlgan sotuvlarini baholanayotgan obyekt bilan qiyoslash orqali qiymatni baholash usuli ularning orasidagi farqlarni hisobga oladigan muvofiq tuzatishlardan soʻng qoʻllanadi. Bu usul oʻxshash kelishuvlarni topish va ular boʻyicha axborot yigʻish mumkin boʻlgan faol bozor uchun samaralidir.

Salohiyatli yalpi daromad – ijaraga topshiriladigan barcha qo‘l ostidagi obyekt birliklari ijaraga olinganda va ijarachilar ijara to‘lovining butun summasini kiritganda olinadigan yalpi kirimlar.

Samarali soliq qo‘yilmasi – mulkka soliq solishda – ustiga qo‘shib hisoblangan soliqlar va bozor qiymati o‘rtasidagi foiziy munosabat.

Tavakkalsiz qo‘yilma – eng kam tavakkalga ega investitsiyalar bo‘yicha foiz miqdori.

Tamoyil – fundamental g‘oya bo‘lib, boshqa holatlar unga asoslanadi.

Talab va taklif tamoyili – bu tamoyilga ko‘ra talab va taklifning bir-biriga o‘zaro ta‘siri natijasida narx belgilanadi.

Taklif – bu ma‘lum narx bo‘yicha mavjud bo‘lgan tovarlar soni.

Talab – ma‘lum narx bo‘yicha sotib olinadigan tovarlar va xizmatlar sonini aniqlaydigan asosiy iqtisodiy tushuncha.

Tavakkal – beqarorlik yoki o‘zgaruvchanlik; ko‘chmas mulk sarmoyadori kutilgan daromadlarni olmasligi ehtimoli; shuningdek – zararlar ehtimoli.

Tavakkal qo‘yilmasi – kapitalni jalb etish uchun zarur bo‘lgan investitsiyalar uchun daromadlar qo‘yilmasi; tavakkal darajasiga muvofiq hisoblanadigan sof daromad qo‘yilmasi.

To‘g‘ridan to‘g‘ri umumiy kapitallashtirish – daromadni kapitallashtirish usuli. Bu usulga ko‘ra solishtiriluvchi obyektlar tahlili va bu obyektlardan kelgan daromadlarni ularning sotilish narxlari bilan qiyoslash natijasida olingan koeffitsiyent, sof muomala daromadiga bo‘linadi.

To‘g‘ri chiziqli kapitallashtirish – kapitalning to‘g‘ri chiziqli qaytishi me‘yorini, foizning qo‘yilmasiga qo‘shilishi orqali ko‘chmas mulk uchun kapitallashtirish koeffitsiyentini hisoblash usuli.

To‘g‘ridan to‘g‘ri xarajatlar – loyihaning jismoniy amalga oshirilishi bilan bevosita bog‘liq bo‘lgan xarajatlar.

Teng annuitet – davriy teng kirimlar yoki to‘lovlar seriyasi.

Titul – ko‘chmas mulk uchun qonuniy huquqni tasdiqlovchi hujjat.

To‘plangan yemirilish – baholashda – bu mulkning haqiqiy qiymati takror ishlab chiqarishning to‘la qiymatidan kamroq bo‘lib borishiga olib keluvchi istalgan foydalilikning yo‘qolishi.

To‘plangan foiz – kelib tushgan, ammo to‘lanmagan foiz (daromadlar).

Ulushli baholash – butun mulkdagi faqat bir tarkibiy qismni yoki huquqiy manfaatni baholash. Masalan, fazo bo‘shlig‘i, yer sathi va yerosti huquqlarini alohida baholash.

Umuman mulk uchun qoldiq texnikasi – daromadli yondashuvning bir turi bo‘lib, unga ko‘ra bashorat qilingan daromadlarning joriy qiymatini va bashorat qilingan qayta sotishdan tushgan pulning joriy qiymatini bir-biriga qo‘shish orqali mulkning joriy qiymati baholanadi.

Xaridor bozori – xaridorlar juda foydali shartlar va narxlarga erisha oladigan bozor. Odatda, bunga umumiy iqtisodiy vaziyat yoki muvofiq mintaqada yerdan foydalanish takliflarining ko‘pligi sabab bo‘ladi.

Xarajatli usul – buning asosida o‘rindoshlik tamoyili yotadi. Unga ko‘ra sarmoyador imorat uchun tegishli maydonni olish va vazifasi hamda sifatiga ko‘ra turdosh obyektning ortiqcha uzluksiz qurilishiga ketadigan summadan ortiqroq mablag‘ni ko‘chmas mulk obyekti uchun to‘lamaydi.

Xarid uchun ipoteka – xaridning bir qismini yoki butun bahosini to‘lash uchun sotuvchining xaridorga taqdim etadigan krediti.

Xarajatlarni baholash – bir necha usuldan biri yordamida qurilishning taxminiy qiymatini hisoblash jarayoni.

Xizmat (hayot) muddati usuli – to‘la qayta tiklash qiymatini obyektning haqiqiy yoshini uning foydali iqtisodiy hayotining uzoqligiga munosabatiga teng koeffitsiyentga ko‘paytirish orqali yig‘ilgan yemirilishni baholash usuli.

Xizmat muddati – taqvim vaqti bo‘lib, bu vaqt davomida turli omillar ta’siri ostida bino (inshoot)dan kelgusida foydalanish mumkin bo‘lmay qoladi, qayta tiklash esa – iqtisodiy jihatdan foydasiz bo‘ladi.

Xususiy lashtirish – mulk shaklining o‘zgarishi, uning davlat mulkidan xususiy (shaxsiy, jamoa) mulkiga (ko‘chmas mulk, korxonalar, tashkilotlarga va h.k.) o‘tishi.

Har yilgi foiz qo‘yilmasi – kreditning har yilgi samarali qiymati.

Haqiqiy yalpi daromad – ijara to‘lovidan yetarli darajada foydalanmaganlikdan va ularning kiritilmaganligidan ko‘rilgan zararlar chiqarib tashlangandan keyingi daromad keltiruvchi mulkdan tushgan yalpi pul kirimlari.

O‘rindoshlik tamoyili – bu tamoyilga ko‘ra eng past narx yoki teng foydali bo‘lgan boshqa mulkni sotib olishga ketgan xarajatlar orqali mulkning maksimal qiymati aniqlanadi.

O‘sib boruvchi annuitet – davriy to‘lovning tartibli ko‘payishini va‘da qiluvchi yoki talab etuvchi daromadlar oqimi.

O‘rtacha ulushli qo‘yilma – turli sarmoyadorlarning sotib olingan mablag‘dagi ulushlarini va ularga muvofiq daromadning tavakkalli qo‘yilmalarini hisobga oladigan kapitallashtirishning umumiy koefitsiyenti.

O‘rtacha qo‘yilma – daromad qo‘yilmasini baholash uchun foydalaniladigan texnika. Mazkur qo‘yilma hisoblangan vaqtda investitsiyalar yig‘indisi investitsiyalardan tushgan kirimlar yig‘indisidan chiqarib tashlanadi. Natija esa egalik qilish yillari soniga va so‘ngra investitsiyalarning umumiy yig‘indisiga bo‘linadi.

O‘rnini qoplash fondining omili – davrlarning ma‘lum sonidan so‘ng foizning berilgan qo‘yilmasi sharoitida jami qoldiq 1 so‘mni tashkil etishi uchun davriy tarzda deponlashtirish zarur bo‘lgan pul summasini ko‘rsatuvchi hisob raqami.

O‘rin qoplash fondi – hisob uchun davriy pul to‘lovlari, hisobiy mablag‘lar ustiga qo‘shib hisoblangan foizlar bilan birga aktivlarni almashtirish yoki qarzlarni uzish uchun foydalaniladi.

Qadrsizlanish – qarang: Yemirilish.

Qayta sotilish narxi – egalik qilish davrining oxirida aktiv sotilishidan tushgan yalpi summa.

Qiyoslash usuli – sotuvlarning to‘g‘ridan to‘g‘ri qiyosiy tahliliga yondashish.

Qiyosiy birlik usuli – umumiy olingan asosiy inshootning 1 kv metri yoki boshqa birlikning to‘la qiymatini aniqlash orqali binoni qurishga ketgan xarajatlarni baholash usuli.

Qiyosiy birlik – baholanayotgan mulk va solishtiriluvchi obyektlar uchun umumiy o‘lchov birligi.

Qiymat – pulda ifodalangan tovar yoki xizmat qiymati.

Qiymatning so‘nggi bahosi – baholovchi ma‘lumotlarni tahlil etib chiqib, uchta asosiy yondashuv qo‘llanib olingan qiymatning

ko'rsatkichlarini muvofiqlashtirib, qiymat haqida so'nggi mulohazani bildirganidan keyin chiqarilgan qiymatning bahosi.

Qiymatni baholash – vakolatli shaxs, ya'ni ko'chmas mulkni tahlil etadigan va baholaydigan mutaxassis tomonidan o'tkaziladigan ko'chmas mulk obyektining, undan biror-bir shaxsiy manfaatning hisobiy yoki ekspert qiymatlarini aniqlash.

Qoldiqli mahsuldorlik tamoyili – bu tamoyilga ko'ra materiallar, mehnat va tadbirkorlik harakatlari xarajatlari to'langanidan so'ng sof daromadning yerga tegishliligi.

Foydalanish qiymati – mulkdan foydalanishning ma'lum variantidagi mulk qiymati. Masalan, aniq bir bino keltiradigan daromadga pul qo'yish qiymati. Foydalanish qiymati bozor qiymatidan farq qilishi mumkin.

Eng yaxshi va samarali foydalanish tamoyili – kapitallashtirishdan so'ng yerning eng yuqori joriy qiymatini beradigan daromad oqimini yaratuvchi yer maydonidan qonuniy, jismoniy ehtimoli bo'lgan, moliyaviy asoslangan holda foydalanish.

Eskirish – texnologiyaning, odamlarning odatlari va didlari yoki atrof-muhitning o'zgarishlari sabab bo'lgan mulk objekti foydaliligining kamayishi natijasida qiymatning yo'qolishi.

Yaroqsizlik holati – obyektning shunday holatiki, bunda qo'yilgan vazifalarni bajarish qobiliyatini ta'riflovchi bitta bo'lsa ham parametrlarning miqdori me'yoriy-texnik va (yoki) konstruktorlik hujjatlarida belgilangan talablarga mos kelmasligi.

Yalpi renta (daromad) multiplikatori – mulkning sotilish narxini salohiyatli yoki haqiqiy yalpi daromadga bo'lish natijasi.

Yaroqlilik holati – obyektning shunday holatiki, bunda qo'yilgan vazifalarni bajarish qobiliyatini ta'riflaydigan barcha parametrlar miqdori me'yoriy-texnik hujjatlarning talablariga mos keldi.

Yaxshi (soz) holat – obyektning me'yoriy-texnik va/yoki konstruktiv hujjatlarining barcha talablariga mos keladigan holati.

Yaxshilanishlar – yer maydonida inson tomonidan yaratilgan bino va inshootlar, obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish.

Yaxshilanishlar koeffitsiyenti – bino va inshootlar qiymatining butun mulk qiymatiga nisbati.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. – T.: «O‘zbekiston», 2014.

2. O‘zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. O‘zbekiston Respublikasi 30.04.1998-y. 598-I-son Qonuni bilan tasdiqlangan. O‘zR 30.04.1998-y. 599-I-son Qarori bilan amalga kiritilgan.

3. O‘zbekiston Respublikasining «Uy-joy kodeksi». 1998-yil 24-dekabrda 713-I-son Qonun bilan tasdiqlangan. 1998-yil 24-dekabrda 714-I-son qarori bilan amalga kiritilgan.

4. O‘zbekiston Respublikasi Soliq kodeksi. O‘zbekiston Respublikasi 24.04.1997-yil 396-I-son Qonuni bilan tasdiqlangan. O‘zbekiston Respublikasi OM 24.04.1997-yil 397-I-son qarori bilan amalga kiritilgan. 1998-yil 1-yanvardan kuchga kirgan.

5. O‘zbekiston Respublikasining «Garov to‘g‘risida»gi Qonuni. O‘zbekiston Respublikasi Oliy Kengashining Axborotnomasi, 1993-y., 1-son, 17-modda; 1994-y., 11–12-son, 285-modda; O‘zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 1995-y., 6-son, 118-modda; 1995-y., 9-son, 193-modda; 1997-y., 4–5-sonlar, 126-modda.

6. O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonuni. 2009-y.

7. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008-yil 24-aprelda «Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas‘uliyatini oshirish to‘g‘risida»gi PQ-843-son qarori.

8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 8-mayda 210-sonli «Baholash faoliyatini litsenziyalash to‘g‘risida»gi qarori.

9. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining «Jismoniy shaxslarga mulk huquqi tegishli bo‘lgan bino va inshootlar bo‘yicha ro‘yxatga olish-baholash ishlarini amalga oshirish to‘g‘risida» qarori.

10. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2008-yil 28-iyulda «Baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida»gi qarori.

11. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 29-dekabrda 509-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Qurilish obyektlarini ro‘yxatdan o‘tkazish va qurilish-montaj ishlarini boshlashga ruxsatnoma berish tartibi to‘g‘risida»gi Nizom.

12. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi «Baholashning umumiy tushuncha va prinsiplari» Mulkni baholash milliy standarti (1-MBMS).

13. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi «Bozor qiymati baholash bazasi sifatida» Mulkni baholash milliy standarti (2-MBMS).

14. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi «Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazasi» Mulkni baholash milliy standarti (3-MBMS).

15. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi «Moliyaviy hisobot va turdosh hujjatlar maqsadida baholash» Mulkni baholash milliy standarti (4-MBMS).

16. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2006-yil 14-iyundagi «Ssuda, garov va qarz majburiyatlarini ta‘minlash uchun baholash» Mulkni baholash milliy standarti (5-MBMS).

17. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2008-yil 5-fevraldagi «Harbiy-texnik mulkni baholash» Mulkni baholash milliy standarti (6-MBMS).

18. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2009-yil 6-oktabrdagi «Xususiylashtirish maqsadida mulk qiymatini baholash» Mulkni baholash milliy standarti (8-MBMS).

19. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2009-yil 6-oktabrdagi «Biznes qiymatini baholash» Mulkni baholash milliy standarti (9-MBMS).

20. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2009-yil 12-oktabrdagi «Ko‘chmas mulk qiymatini baholash» Mulkni baholash milliy standarti (10-MBMS).

21. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2011-yil 19-oktabrda «Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondining qiymatini baholash» Mulkni baholash milliy standarti (11-MBMS).

22. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2012-yil 8-mayda «Soliq solish maqsadida yalpi baholash usullari bilan ko‘chmas mulk qiymatini baholash» Mulkni baholash milliy standarti (12-MBMS).

23. O‘zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo‘mitasining 2012-yil 18-iyunda «Intellectual mulk obyektlari qiymatini baholash» Mulkni baholash milliy standarti (13-MBMS).

24. *Karimov I.A.* Erishilgan yutuqlarni mustahkamlab, yangi marralar sari izchil harakat qilishimiz lozim. Xalq so‘zi, 2006-yil 11-fevral.

25. *Karimov I.A.* 2015-yilda iqtisodiyotimizda tub tarkibiy o‘zgarishlarni amalga oshirish, modernizatsiya va diversifikatsiya jarayonlarini izchil davom ettirish hisobidan xususiy mulk va xususiy tadbirkorlikka keng yo‘l ochib berish – ustuvor vazifamizdir. – T.: – «O‘zbekiton», 2015.

26. 2017–2021-yillarda O‘zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yonalishi bo‘yicha Harakatlar strategiyasi, 2017.

27. *Асаул А.Н.* Под общ. ред. Икрамова М.А. Экономика недвижимости. Учебник МВ и ССО РУз. – Т.: Изд-во Национальной библиотеки Узбекистана им. А. Навои, 2010.

28. *Yodgorov V.U., Butunov D.Y.* Uy-joy kommunal xo‘jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi. Darslik. – T.: TAQI, 2011.

29. *Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А., Есинов В.Е., Мирзажанов С.К.* Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: КНОРУС, 2010.

30. *Бузырёва В.В.* Экономика строительства. Учебное пособие. – М., 2007.

31. *Yodgorov V.U., Butunov D.Y.* Kommunal xo‘jaligi iqtisodiyoti, 2-qism: O‘quv qo‘llanma. – T.: TAQI, 2008.

32. *D. Abdikarimova.* Bank kreditlari garov ta‘minotini baholash. Monografiya. – T.: «Iqtisod-Moliya», 2016.

33. *To‘ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A.* Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. – T.: «Adolat», 2000.

34. *Mahmudov E.X.* Kapital qurilish iqtisodiyoti. O‘quv qo‘llanma. – T.: TDIU, 2009.

35. *Гриценко А.С., Муталова Б.И.* Планировка, застройка и реконструкция городов. Учебное пособие. – Т., 2010.

36. *Шабалин В.Г.* Сделки с недвижимостью. Защита от мошенничества и признания сделок недействительными. – М.: «Филин», 2002.
37. *Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.И., Рыбалко И.* Система экспертиз и оценка объектов недвижимости. – М., 2007.
38. *Грязнова А. Г., Федотова М. А.* Оценка недвижимости. Учебник. 2-е изд., переработанное и доп. – М., 2008.
38. *Иванова Е.Н.* Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. – М., 2007.
40. *Калинин В.М., Сокова С.Д.* Оценка технического состояния зданий. Учебник. – М., 2006.
41. *Озеров Е.С.* Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб., 2007.
42. *Симионова Н.Е., Шеина С.Г.* Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учебное пособие Ростовского государственного строительного университета. Изд. центр г. Ростова-на-Дону «Март», 2006.
43. *Shoha'zamiy Sh.Sh.* Mulk nazariyasi, qiymati va narxi. – Т.: «Fan va texnologiya», 2012.
44. *Шохаъзамий Ш.Ш.* Основы приватизации, рынок ее объектов и услуг. Учебник. – Т.: «Ибн Сино», 2007.
45. *Alimov R.X., Berkinov B.B. va boshqalar.* Ko'chmas mukni baholash. – Т.: «Fan», 2005.
46. *Matmurodov F.M.* Baholash ishi. O'quv qo'llanma. – Т.: «Iqtisodmoliya», 2011.
47. *Nishonboyev N., Matmurodov F.M.* Kadastr asoslari. O'quv qo'llanma. – Т., 2010.
48. *Матмуродов Ф.М.* Оценка стоимости предприятий. Учебное пособие. – Т., 2011.
49. *Кащук И.В.* Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.
50. *Матмуродов Ф.М.* Теория оценки. – Т., 2013

Internet saytlari:

www.gov.uz – O‘zbekiston Respublikasi Davlat hokimiyati portali

www.press-service.uz – O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining
Matbuot xizmati rasmiy sayti

www.gkas.uz – O‘zbekiston Respublikasi Davlat arxitektura va
qurilish qo‘mitasi rasmiy sayti

www.stat.uz – O‘zbekiston Respublikasi Davlat statistika qo‘mitasi

www.soliq.uz – O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasi

www.stroyinfo.uz – Kapital qurilishda iqtisodiy islohotlar va narxlarni
shakllantirish Markazi sayti

www.cer.uz – Iqtisodiy tadqiqotlar Markazining rasmiy sayti

www.ivsc.org – International Valuation Standards Council

www.realtor.org – National Realtor Association, USA

www.aro.uz – Rieltorlik tashkilotlar assotsiatsiyasi

www.aoo.uz – E-mail: associatsiya@gmail.com, Baholovchi
tashkilotlar assotsiatsiyasi

MUNDARIJA

Kirish	3
<i>I bob. Mulk qiymatini baholashning normativ-huquqiy asoslari</i>	
1.1. Baholash faoliyatining bozor infratuzilmasi sifatidagi mohiyati	6
1.2 Baholash faoliyatining bugungi kundagi holati va rivojlanish istiqbollari.....	16
1.3. Baholash faoliyatining normativ-huquqiy asoslari.....	21
1.4. Xalqaro standartlar	26
1.5. O‘zbekiston Respublikasining mulkni baholash milliy standartlari.....	37
<i>II bob. Mulk qiymatini baholash tushunchasi, maqsad va bosqichlari</i>	
2.1. Mulkni baholash maqsadlari.....	44
2.2. Mulk qiymatini baholash bosqichlari.....	48
<i>III bob. Baholash tamoyillari</i>	
3.1. Bozor muhiti bilan bog‘liq tamoyillar	51
3.2. Mulkdorning tasavvurlariga asoslangan tamoyillar	52
3.3. Mulkni ekspluatatsiya qilish bilan bog‘liq tamoyillar.....	58
3.4. Bozor muhitining harakati bilan shartlangan tamoyillar	59
3.5. Mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bog‘liq tamoyillar	60
<i>IV bob. Baholash obyektlari</i>	
4.1 Narsalar (mulk)	63
4.2. Intellektual mulk (xususiy mulk)	65
4.3. Mulkka bo‘lgan huquq	72
4.4. Korxonalar (biznes).....	80
4.5. Biznes qiymatini baholashning iqtisodiyotda tutgan o‘rni va ahamiyati	86
<i>V bob. Qiymat va narx, xarajatlar va tannarx</i>	
5.1. Qiymat va narx, xarajatlar va tannarx.	94
5.2. Qiymat, narx, xarajatlar va tannarx tushunchalari hamda ularni hisoblash usullari	98

VI bob. Mulkni baholashga yondashuvlar

- 6.1. Mulk qiymatini baholashning daromad yondashuvi..... 101
- 6.2. Mulk qiymatini baholashning xarajat yondashuvi..... 104
- 6.3. Mulk qiymatini baholashning qiyosiy yondashuvi..... 110

VII bob. Bozor bahosi

- 7.1. Bozor bahosi baholash asosi sifatida. 114
- 7.2. Bozor bahosining qo‘llanish sohasi..... 115
- 7.3. Bozor bahosini aniqlash usullari 119
- 7.4. Bozor qiymati konsepsiyasi..... 120

VIII bob. Bozor bahosidan farq qiluvchi baho bazasi

- 8.1. Bozor qiymati tushunchasi 122
- 8.2. Bozor bahosidan farq qiluvchi baholash jarayonidagi qo‘llaniladigan qiymat turlari..... 125
- 8.3. Bozor qiymatidan farqlanuvchi bazalar asosida hisobot tuzish jarayonidagi ko‘rsatmalar 127
- 8.4. Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazalarini qo‘llashning izohiy guruhlanishi 128

IX bob. Ko‘chmas mulk obyektlari qiymatini baholash

- 9.1. Ko‘chmas mulk obyektlari qiymatini baholashning o‘ziga xos uslubiyoti. 131
- 9.2. Baholash obyektining tavsifi. 134
- 9.3. Ko‘chmas mulk obyektlarining xususiyatlari va belgilari 140
- 9.4. Ko‘chmas mulk obyektlarining hayoti davomiyligi 146
- 9.5. Ko‘chmas mulk obyektlarining eskirishi 156

X bob. Baholovchi tashkilotlar va ularning vazifalari

- 10.1. Baholovchi tashkilotlar va ularning baholash faoliyatlarini litsenziyalash tartibi..... 162
- 10.2. Baholovchi tashkilotlar majburiyatlari, huquqlari va javobgarligi 176
- 10.3. Baholash faoliyatini tartibga solish va nazorat qilish 180
- Lug‘at..... 188
- Foydalanilgan adabiyotlar 201

Ko'chmas mulkni baholash [Matn]: o'quv qo'llanma/
K 98 D. Abdikarimova [va boshq.]. – Toshkent: Niso-Poligraf, 2017.
– 208-b.

ISBN 978-9943-5084-3-2

UO'K 65.422.5
KBK 65.422.ya721

O'quv nashri

D.R. Abdikarimova, G.M. Bekimbetova

KO'CHMAS MULKNI BAHOLASH

O'rta maxsus, kasb-hunar kollejlari uchun o'quv qo'llanma

Muharrir *T. Mirzayev*

Rasmlar muharriri *J. Gurova*

Texnik muharrir *D. Salixova*

Kompyuterda tayyorlovchi *T. Abkerimov*

Original-maket «NISO POLIGRAF» nashriyotida tayyorlandi.

Toshkent viloyati, O'rta Chirchiq tumani, «Oq-Ota» QFY,

Mash'al mahallasi Markaziy ko'chasi, 1-uy.

Litsenziya raqami AI № 265.24.04.2015.

Bosishga 2017-yil 17-noyabrda ruxsat etildi. Bichimi $60 \times 84 \frac{1}{16}$, Ofset qog'ozi.

«Times New Roman» garniturasida. Kegli 12,5. Shartli bosma tabog'i 13,0.

Nashr tabog'i 12,09. Adadi 224 nusxa. 668-sonli buyurtma.

«NISO POLIGRAF» MCHJ bosmaxonasida chop etildi.

Toshkent viloyati, O'rta Chirchiq tumani, «Oq-ota» QFY,

Mash'al mahallasi Markaziy ko'chasi, 1-uy.