

**KO'CHMAS MULKNI BAHOLASHDA XARAJATLI YONDASHUVNI  
QO'LLASH**

*Abdullayev Axror Jaxbarovich*

*Toshkent davlat transport universiteti. Dotsent*

*Raimova Durдона Durdibay qizi*

*Toshkent davlat transport universiteti. Assistant*

*Fayzixodjayeva Mavluda Lutfullayevna*

*Toshkent davlat transport universiteti. Dotsent*

*Shonazarova Nilufar Baratovna*

*Toshkent davlat transport universiteti. Katta o'qituvchi*

**ANNOTATSIYA**

Respublikamizda bozor iqtisodiyotiga o'tish tamoyillari va uning keyingi bosqichlarida ustuvor yo'nalishlarning belgilanishi, ayniqsa ijtimoiy-siyosiy hayotni, jumladan iqtisodiyotni erkinlashtirish, mulkdorlar sinfini tashkil qilishdan kelib chiqqan holda, bir qancha sohalarni jumladan, mulkni baholash tizimini isloh qilishni taqozo etadi.

**Kalit so'zlar:** bozor iqtisodiyoti, iqtisodiyotni erkinlashtirish, baholash, ob'yektning yakuniy qiymatini aniqlash.

Baholashning turli yondashuvlari yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'yektning yakuniy qiymatini aniqlash turli xil usullardan biri bilan amalga oshiriladi. Mazkur ishda mantiqiy muvofiqlashtirish usulidan foydalanildi.

Mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan – tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda taqqoslama o'lchovlarni tanlashdan iborat. Baholovchi ustun yondashuvni aniqlaydi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustun yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

Baholovchi baholash ob'yektning yakuniy qiymatini aniqlash uchun baholashda qo'llanilgan yondashuvlarning natijalarini muvofiqlashtirishni amalga oshiradi.

Turli xil baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari o'rtasida jiddiy tafovut mavjud bo'lsa, baholovchi olingan tafovut sabablarining tahlilini baholash to'g'risidagi hisobotda keltirishi lozim. Baholash natijasining yuqori chegarasidan 30 foizdan ortiq qiymatga ega bo'lgan tafovut jiddiy tafovut deb hisoblanishi lozim.

Baholash ob'yekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_{як} = K_{xap} * C_1 + K_{\partial ap} * C_2 + K_{ку\ddot{e}c} * C_3,$$

bu yerda:

$K_{yak}$  – baholash ob’jektining yakuniy qiymati;

$K_{xar}$ ,  $K_{dar}$ ,  $K_{kiyos}$  – tegishli xarajatli, daromadli va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

$S_1$ ,  $S_2$ ,  $S_3$  – har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama o’lchovlar.

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

Muvofiqlashtirish natijalari quyidagi jadvalda keltirilgan:

1 - jadval

Ko‘rsatkichlar	Xarajatli yondashuv	Daromadli yondashuv	Qiyosiy yondashuv
Tahlil va hisoblashlarga asos bo‘lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligi	30	35	35
foydalanilgan hisoblash usullari mavjud bozor axborotiga muvofiqligi	30	35	35
baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turi, baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo‘ljaliga muvofiqligi	30	35	35
baholash yondashuvi baholash ob’jektiga o‘xshash ob’yektlarning odatdagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligi	30	35	35
baholash ob’yekti tipiga va undan foydalanish xususiyatiga muvofiqligi	30	35	35
baholash yondashuvi bozor kon’yunkturasini hisobga olishga qodirligi	30	35	35
<b>O‘lchov ko‘rsatkichlari</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

	Xarajatli yondashuv	Daromadli yondashuv	Qiyosiy yondashuv
<b>Olingan natija</b>	<b>323 142 000</b>	<b>304 207 446</b>	<b>432 108 424</b>
<i>Oraliq koeffitsentlar</i>	0,30	0,35	0,35
<i>O‘lchov qiymati</i>	96 942 600	106 472 606	151 237 948
<b>Umumiy qiymati</b>	<b>354 653 154</b>		

Demak, Toshkent shahar, Yashnobod tumani, To'rtko'l ko'chasi, 36A-uy, manzilida joylashgan umumiy yer maydoni 88,00 kv.m bo'lgan umumovqatlanish (kafe) binosini baholash sanasidagi bozor qiymati, yaxlitlangan holda, quyidagicha: **354 653 000 (uch yuz ellik to'rt million olti yuz ellik uch ming) so'm.**

2 – jadval

***Ko'chmas mulkni baholashda xarajatli yondashuvni qo'llashning afzalliklari va kamchiliklari***

Afzalliklar	Kamchiliklar
<p>1. Ba'zan bu qo'llash mumkin bo'lgan yagona yondashuvdir.</p> <p>2. Eng samarali foydalanishga tayyor bo'lgan yangi ob'ektlarni baholashda eng ishonchli.</p> <p>3. Yer uchastkalarini eng yaxshi va eng samarali tahlil qilishda, yangi qurilishni texnik-iqtisodiy tahlil qilishda, davlat va maxsus ob'yektlarni baholashda qo'llash maqsadga muvofiqdir (chunki ular daromad olish uchun mo'ljallanmagan va shunga o'xshash savdo bo'yicha ma'lumotlar topish ehtimoli past).</p> <p>4. Sug'urta va soliq maqsadlarida baholash uchun qo'llaniladi.</p> <p>5. Kam faol bozorlarda mulkni baholashga imkon beradi</p>	<p>1. Sezilarli darajada mehnat talabligi.</p> <p>2. Aniqroq baholash natijasiga erishishga urinishlar xarajatlarning tez o'sishi bilan birga keladi.</p> <p>3. Baholanayotgan mol-mulkni sotib olish xarajatlari va yangi qurilish xarajatlari o'rtasidagi tafovut, chunki baholash jarayonida bino tomonidan yig'ilgan eskirish qurilish qiymatidan tushiriladi.</p> <p>4. O'zbekistonda yerlarni baholashning muammoli xususiyati.</p> <p>5. Yig'ilgan eskirishni aniqlashning qiyinligi (ayniqsa eski bino va inshootlarning), chunki aksariyat hollarda eskirish darajasi to'g'risida qaror baholovchining ekspert xulosasiga asoslanadi va natijalarning aniqligi ko'p jihatdan uning malakasi va tajribasiga bog'liq</p>

Shunday qilib, ko'chmas mulk ob'yektlarining qiymatini xarajatli yondashuvda aniqlashda, daromad va qiyosiy yondashuvdan farqli o'laroq, yer uchastkasini va unda joylashgan bino va inshootlarni (yaxshilanishlarni) alohida baholash ko'zda tutilgan.

Ko'chmas mulk ob'yektlarini baholashda xarajatli yondashuvni qo'llashning maqbul yo'nalishi quyidagilardir:

- 1) eskirish darajasi yuqori bo'lmagan, nisbatan yangi yoki yangi bo'lgan va yerdan eng samarali foydalanishga javob beradigan binolar;
- 2) eskirishni hisoblash uchun ishonchli ma'lumotlar mavjud bo'lganda eski ob'yektlar;
- 3) qurilish loyihalari va maxsus ob'yektlar;

4) bozor operatsiyalari kamdan-kam hollarda tuziladigan ob'yektlar;

5) daromadli yondashuv usullari yordamida baholash mumkin bo'lmagan ob'yektlar.

Xarajatlarga asoslangan yondashuvdan foydalangan holda mulk qiymatini baholash natijalari, ham, qo'shimcha qurilishlar qurish yoki binolarni ta'mirlashning iqtisodiy maqsadga muvofiqligi to'g'risida qaror qabul qilish uchun juda muhimdir. Buning uchun taxmin qilingan xarajatlar kutilayotgan daromad o'sishi yoki jihozlangan binoning sotilishi mumkin bo'lgan narxlari bilan taqqoslanadi. Xarajatli yondashuvdan binolarning maqbul sonini aniqlash, ularning korxonada balansidagi asossiz ortiqcha miqdorini yo'q qilish uchun faol foydalanish mumkin. Biroq, uni amalga oshirayotganda, yer va unda joylashgan binolarni alohida baholash kerakligini hisobga olish kerak. Ushbu fakti boshqa ikkita yondashuvdan ustun tomonlaridan biri deb hisoblash kerak, chunki alohida ko'chmas mulk ob'yektlari bo'yicha olingan natijalar (yer uchastkasi uchun alohida hamda binolar va inshootlar uchun alohida) olingan qiymat ko'rsatkichlaridan ancha keng foydalanishga imkon beradi va nafaqat ob'yektni sotib olish va sotish bo'yicha individual operatsiyalarni amalga oshirishda, balki sug'urta, soliqqa tortish, investitsiya va boshqalar to'g'risida qaror qabul qilishda ham qo'llaniladi.

Agar bino eski bo'lsa yoki yer maydoni bo'sh holda ishlatishning eng samarali usulini aks ettirmasa, xarajatli yondashuvni qo'llash maqsadga muvofiq emas. Bunday holda, baholovchi binolarning jismoniy, funktsional va tashqi eskirish hajmini ishonchli baholashi qiyin. Shuningdek, tadbirkorlik foydasini baholash uchun ma'lumotlar umuman yo'q yoki yetarli bo'lmasa, xarajatli yondashuvdan foydalanish qiyin.

Amaliy baholash faoliyatida ko'chmas mulkni (yaxshilanishni) ham jismoniy, ham yuridik shaxslarni baholash asosan tiklash qiymatini hisoblash yo'li bilan yoki ba'zi hollarda o'rindoshlik qiymatini hisoblash yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tiklash qiymati (takror ishlab chiqarish qiymati) bir xil me'moriy va rejalashtirish echimlardan foydalangan holda baholanadigan ob'yektning aniq nusxasini qurish uchun amaldagi narxlardagi xarajatlar bilan belgilanadi. Agar tiklash qiymatini hisoblash mumkin bo'lmasa yoki maqsadga muvofiq bo'lmasa, o'rindoshlik qiymati hisoblanadi.

O'rindoshlik qiymati taxminiy ekvivalenti bo'lgan, ammo eng so'nggi qabul qilingan standartlar, zamonaviy materiallar, dizayn va maketdan foydalangan holda yangi me'moriy uslubda qurilgan mulkni qurish uchun amaldagi narxlardagi narx bilan belgilanadi.

Biroq, qiymatning qaysi turi hisoblanmasin - tiklash yoki o'rindoshlik - hisobotda tanlov sababini aks ettirishi shart. Masalan, "Xarajatlarni hisoblash tiklanish qiymati bilan amalga oshirildi, chunki bu bino standartlarga tegishli va TQYK (tiklanish

qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari) to'plamlarida 1969 yil narxlarida ushbu ob'yektning batafsil tavsifi mavjud.”

*Garovni ta'minlash maqsadida ko'chmas mulkni baholashda xarajatli yondashuv usullaridan foydalanish muammolari va ularni bartaraf qilish bo'yicha taklif hamda tavsiyalar.*

Kreditlarning qaytarilishini ta'minlash, bank tizimining barqaror rivojlanishi uchun sharoit yaratish, qulay ishbilarmonlik muhitini yaratish, kredit olishda to'siqlar va byurokratik to'siqlar paydo bo'lishining oldini olish, shuningdek bank tizimining shaffofligini ta'minlash uchun bu xarajatli yondashuv usullari yordamida ko'chmas mulkning garov qiymatini baholash uchun yagona talablarni yaratish zarur.

- baholash predmetini aniq tasniflash zarur;
- xonadonlarni baholashda yer uchastkasining qiymatini aniqlash imkoniyati bo'lmaganligi sababli, ob'yekt joylashgan joyni hisobga oladigan yangi usullarni ishlab chiqish zarur.

Agar turli xil yondashuvlardan foydalangan holda olingan natijalarda narx bo'yicha xulosalar bilan bir qatorda sezilarli farqlar mavjud bo'lsa, farqlarning sababi haqida xulosa bo'lishi kerak.

Bank manfaatdor tomon bo'lganligi sababli, banklar o'zlarining ustuvorliklari va aktivlari holatidan kelib chiqib, pasayish koeffitsientlaridan foydalanishni istisno qilish kerak. Buning uchun likvidatsiya qiymatni aniqlash usullarini qo'llash mumkin, chunki ular har xil xarajatlar bilan bog'liq xatarlarni, shu jumladan yo'qotilgan foydalarni, shuningdek, har xil mulk turlarining likvidligini hisobga oladi. Likvidatsiya ekspozitsiyasi muddatlarini belgilashda yagona narsa, chunki ular o'zlari ko'pincha ob'yekt tannarxi qancha kamayganiga yoki uni sotishga bo'lgan jiddiy ehtiyojga bog'liq bo'lib, bozor ekspozitsiyasi muddatlariga tenglashtirish kerak.

Muallifning fikriga ko'ra, O'zbekistonda baholash faoliyatini rivojlantirishning asosiy yo'nalishi baholovchilarni ko'chmas mulk bozori to'g'risida ishonchli va ommaga ma'lum bo'lgan ma'lumotlar bilan ta'minlash bo'lishi kerak. Bunday ma'lumotlarning yo'qligi baholash natijalarini baholovchining shaxsiy qaroriga juda bog'liq qiladi, bu esa, bir tomondan, uni yanada mas'uliyatli qiladi, boshqa tomondan, baholash natijalarining takrorlanuvchanligini pasaytiradi. Bank kreditlarini ta'minlash uchun ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda ushbu masala ayniqsa dolzarbdir, chunki baholash natijalaridan foydalanuvchi bo'lgan kredit jarayonining ikki tomoni qarama-qarshi manfaatlarga ega.

Bozor holati to'g'risidagi ma'lumotlar, shuningdek, tannarxga ta'sir ko'rsatadigan boshqa omillarga ham ob'yektning har ikki tomon manfaatlariga zid bo'lmagan qiymati to'g'risida oqilona xulosa chiqarishga imkon beradi.

**Foydalanilgan adabiyotlar**

1. Ekonomika nedvijimosti: [uchebnik] /A.N. Asaul [i dr.]; pod obщ.red. M.A.Ikramova; MV i SSO RUz.- T.: Izd.-vo Natsionalnoy biblioteki Uzbekistana im.A.Navoi, 2010.-380 s.
2. Asaul A.N. Ekonomika nedvijimosti: uchebnik dlya vuzov, 2-oe izd. / - SPb.: Piter, 2008.- 621 s.
3. "Organizatsiya i metody otsenki predpriyatiya (biznesa)", i.f.d., prof.Koshkina V.I., "IKF" EkMOS", Moskva, 2002y
4. Yodgorov V.U., Butunov D.Ya. Uy-joy kommunal xo'jaligi iqtisodiyoti va boshqaruvi. Darslik. T.: TAQI, 2011 y.
5. Ekonomika stroitelstva: Uchebnik / pod obщey red. I.S.Stepanova.- 3-ye izd., dop. i pererab. - M.: Yurayt-Izdat, 2004. - 620s.