

BAHOLASH FAOLIYATIDA QO'LLANILADIGAN YONDASHUVLARNING ILMIY-NAZARIY ASOSLARI

Yoqubboyev Ilhomjon G'ulomjon o'g'li

Toshkent moliya instituti 3-kurs BBI-90 guruh talabasi

yoqubboyevilhomjon240@gmail.com

+998 33 626 01 09

Annotatsiya. Ushbu maqolada baholash sohasida qo'llaniladigan xarajatli, daromadli, qiyosiy yondashuvlar hamda bugungi kunda baholash sohasida olib boriladigan ishlar to'g'risidagi ma'lumotlar tahlil etilgan. Shu bilan birga baholash sohasi yuzasidan ilmiy-izlanishlar olib boruvchi iqtisodchi olimlarning fikrlari o'rganib chiqilgan. O'rganilgan adabiyotlar yuzasidan baholash kompaniyalarini tashkil etish hamda mol-mulk, biznes baholashni maqsad va vazifalari keng qamrovda ko'rib chiqilgan.

Kalit so'zlar: baholash standartlari, baholash usullari, xarajatli yondashuv, daromadli yondashuv, qiyosiy yondashuv, mol-mulkni baholash, baholash yondashuvlari, analog.

НАУЧНО-ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПОДХОДОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Якуббоева Илхомжон Гуломжонович

Студент 3 курса группы ББИ-90 Ташкентского финансового института

yoqubboyevilhomjon240@gmail.com

+998 33 626 01 09

Аннотация. В данной статье анализируется экономическая эффективность, сравнительные подходы, используемые в области оценки, а также информация о работах, проводимых в области оценки на сегодняшний день. При этом были изучены мнения экономистов, проводящих научные исследования в области оценки. На основе изученной литературы комплексно рассмотрены цели и задачи организации оценочных компаний и оценки имущества и бизнеса.



Ключевые слова: стандарты оценки, методы оценки, затратный подход, доходный подход, сравнительный подход, оценка имущества, подходы к оценке, аналог.

SCIENTIFIC-THEORETICAL BASES OF THE APPROACHES USED IN EVALUATION ACTIVITIES

Yoqubboyev Ilkhomjon

3rd year BBI-90 group student of Tashkent Financial Institute

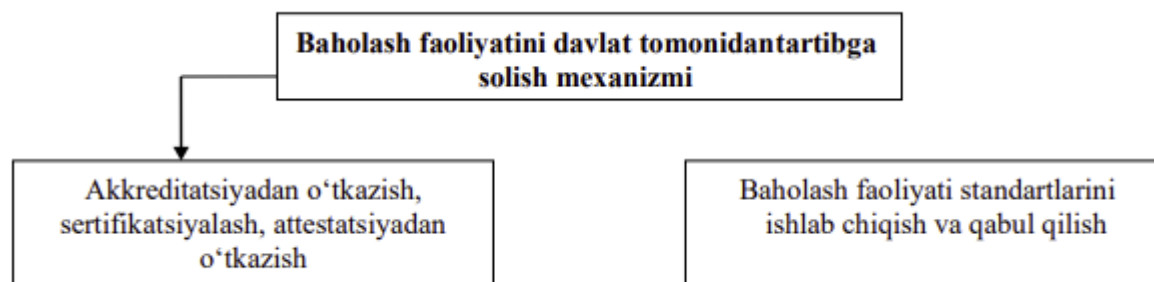
yoqubboyevilhomjon240@gmail.com

+998 33 626 01 09

Abstract. *This article analyzes cost-effectiveness, comparative approaches used in the field of evaluation, and information about the work carried out in the field of evaluation today. At the same time, the opinions of economists conducting scientific research in the field of evaluation were studied. Based on the studied literature, the goals and objectives of the organization of appraisal companies and property and business appraisal have been comprehensively considered.*

Key words: *valuation standards, valuation methods, Cost approach, Profitable approach, comparative approach, property valuation, valuation approaches, analog.*

Kirish. Baholash bu o'z navbatida fransuz tilida keluvchi “**baholovchi**” ya’ni “**biron bir narsaning qiymatini aniqlash**” degan ma’noni anglatadi va shu ma’noda baholash - bu biron bir mezon yoki me’yorlar to’plamini, qiymatini, ahamiyatini yoki ma’nosini hisobga olgan holda belgilashdan iborat bo’lgan hukmdir⁷. Mol-mulk va biznesni baholash asosan bankdan kredit olish garovga qo’yish uchun, korxonalar va firmalar o’z ustavini hisoblashda va h.k larda kerak bo’ladi.



⁷ <https://uz.warbletoncouncil.org/evaluacion-52>



O'zbekiston Respublikasining yagona milliy baholash standartini tasdiqlash haqida O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunida "Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarni sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"⁸ qaroriga asosan baholash sohasida aniqlik va shaffoflikni oshirish maqsadida ko'plab ishlar amalga oshirilmoqda. Shunga ko'ra yagona milliy baholash standartida keltirib o'tilganidek mulkni baholash quyidagicha amalga oshiriladi:

- Mulk egasi bilan shartnoma tuziladi;
- Baholanayotgan ob'ekt, ko'chmas mulk ya'ni turar yoki noturar joy bo'lsa, uning kadastr hujjati (ko'char mulkning hujjati) bilan tanishib chiqiladi;
- Baholanayotgan ob'ektni to'liq ko'zdan kechiriladi va rasmga olinadi;
- Xarajat, daromad va taqqoslash usullaridan foydalanib mulkning sof qiymati chiqariladi.

Xarajatli yondashuv - bu baholanayotgan ob'ekt ko'chmas mulk bo'ladigan bo'lsa, uning tiklanish qiymati hisoblab chiqiladi. Bunga quyidagilar kiritiladi:

Ko'chmas mulk joylashgan yerning narxi, unga ketgan qurilish materiallari hamda ishchi kuchi va eng asosiysi u joyni qurib bitkazish uchun ketgan vaqt. Qurib bitkazilgan deganda baholanayotgan ob'ekt biz baholayotgan vaqtdagi ko'rinishi hisoblanadi. qo'shimcha tarzda unga eskirish ham beriladi (noldan (0) yuz (100) foizgacha). ko'char molk mulklarni baholashda esa uning tannarxi hisoblanadi. Masalan Cobalt mashinasini baholayotgan bo'lsak shunda uning zavod narxi, xarajatli yondashuvini o'z ichiga oladi.

Daromadli yondashuv - bu baholanayotgan ob'ektdan olinishi mumkin bo'lgan daromad quyidagicha hisoblanadi: ko'chmas va ko'char mulklarni ijaraga berish orqali daromadliligi aniqlanadi. Daromadliligini aniqlashdan maqsad shundaki, agarda qarzdor (kredit olgan shaxs) olgan kreditini to'lovmagan taqdirda undan qancha vaqtda qarzlarini qoplashini aniqlash uchun ma'lumot keltirib o'tiladi.

Qiyosiy yondashuv – bu baholanayotgan ob'ektni bozor bahosini bilish uchun kerak bo'ladi. Baholayotgan ob'ektimizga mos bo'lgan ko'char (yengil va yuk avtomobillari) va ko'chmas (turar va noturar joylar) mulklar onlain do'kon (olx.uz, avtoelon.uz, uybor.uz va boshqa) lardan foydalanib, eng kamida 3 ta analog topiladi. Topilgan analoglarni maxsus shablonga joylashtirib chiqiladi, shunda baholayotgan ob'ektimizning bozor bahosi kelib chiqadi.

⁸ <https://lex.uz/ru/docs/-4842496>



Ish oxirida esa barchasi jamlanib baholanayotgan ob'ektning kelishuvbahosi kelib chiqadi.

Baholash natijalari baholash faoliyati to'g'risidagi qonunchilik hujjatlariga muvofiq tuzilgan hamda baholovchi tashkilotning to'plangan axborot va hisob-kitoblari asosida tasdiqlangan baholash obyekti qiymati to'g'risidagi baholash haqidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi.

- Baholash haqidagi hisobotda baholashni yoki baholash ekspertizasini to'g'ri tushunish uchun zarur axborot bo'lishi lozim. Hisobot foydalanuvchilarga baholash haqida aniq tasavvur berishi zarur.

- Baholash haqidagi hisobotni tuzish (4-son MBS) (Milliy Baholash Standarti) har qanday aktivlar va majburiyatlarni baholash bo'yicha barcha hisobotlarni tuzishda, shuningdek baholash haqidagi hisobotlar ishonchligini ekspertiza qilishda qo'llash majburiy hisoblanadi.

- Baholash haqidagi hisobotda mazkur Standartga muvofiqligi ko'rsatilishi va ulardan har qanday chekinishlar ochib berilishi, foydali axborot berish maqsadida baholashga oid vazifaning hajmi va mazmuni, uning maqsad va foydalanish (shu jumladan, foydalanishga har qanday cheklovlar) qat'iy va aniq bayon etilgan bo'lishi, shuningdek har qanday chekinishlarni yoki baholashga to'g'ridan to'g'ri ta'sir qiladigan cheklovchi shartlarni ochib beruvchi axborotni o'z ichiga olishi lozim.

- Baholash haqidagi hisobot shakli (elektron yoki qog'oz ko'rinishda) baholashga oid vazifaga muvofiq taraflar tomonidan kelishib olinishi lozim.

- Baholash haqidagi hisobotning mazmuni hisobot foydalanuvchilarini adashtirmasligi, shuningdek baholash natijalarining har xil talqin etilishiga yo'l qo'ymasligi lozim. Bu hisobotda baholashga oid vazifaning hajmi, bajarilgan ishlar va olingan natijalar haqida axborot bo'lishi zarur. Baholash haqidagi hisobotda ilgari baholashga oid vazifada ishtirok etmagan baholash bo'yicha malakali mutaxassis, haqiqiy vaziyatdan kelib chiqqan holda, hisobotni tahlil qila olishi va yetarli miqdordagi axborotga ega bo'lishi lozim.

- Baholash haqidagi hisobotga oraliq va yakuniy natijalarni belgilashda baholash jarayonida foydalanilmaydigan axborot, agar mazkur Standart talablariga muvofiq majburiy bo'lmasa, kiritilmasligi lozim.

Baholash to'g'risidagi hisobotda baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana va uning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami, baholash obyekti baholashdan o'tkazish uchun asos, baholash obyekti baholashning maqsadi, baholash obyektining aniqlanadigan qiymat turi⁹ ko'rsatilgan bo'lishi kerak.

⁹ <https://lex.uz>



Texnik tahlil usuli barcha mutaxassislar tomonidan oson qo'llanilishi mumkin, fundamental tahlil usulini esa har qanday mutaxassis tomonidan oson qo'llashi qiyinroq kechadi. Chunki fundamental tahlil ancha qiyin ish bo'lib, yetarli ma'lumotlar bazasini shakllantirishni va mos ravishda moliyalashtirilishni talab qiladi. Fundamental tahlil mazmunan har qanday moliyaviy aktivning "haqiqiy" (yoki ichki real) bahosi kelajakda aktiv egasi olishi mumkin bo'lgan barcha naqd pul oqimlarining keltirilgan bahosiga teng degan fikrdan kelib chiqadi. Shunga mos ravishda tahlilchi (analitik)- "fundamentalchi" naqd pul oqimlari miqdorini va uni tushum vaqtini aniqlashga intiladi, keyin esa unga mos diskontlash stavkasini qo'llab ularning keltirilgan bahosini hisoblaydi. Aniqroq aytilsa, analitik na faqat diskontlash stavkasini baholaydi, balki kelajakda aksiya bo'yicha to'lanadigan dividendlar miqdorini ham prognoz qiladi. **Benjamin Grehem** va **Djeyms Ri** 1974-yilga kelib, fundamental tahlil usulidan voz kechib, yangicha yondashuvni ishlab chiqdilar. Ularning fikricha, fond bozori effektiv (samarali) bo'lganligi sababli, noeffektiv qismlari kamayib bormoqda, bu esa o'z navbatida aniqlanishi mumkin bo'lgan Ba'zi noeffektiv kompaniyalar aksiyalari bilan bog'liq. Shu maqsadda ular bunday kompaniyalarni aniqlash uchun ma'lum kriteriyalar (mezonlar) to'plamini taklif qilganlar. **Greham-Ri** yondashuvini mexanik tarzda qo'llash mumkin, chunki firmaning joriy moliyaviy holatini formal tekshirish va moliyaviy hisobotlaridan olingan Ba'zi ko'rsatkichlarni firmaning aksiyalarini joriy kursi va daromadlilikini obligatsiyalarning AAA reytingi bilan solishtirishdan iborat edi.

O'zbekiston prezidentining 2020-yil 3-dekabrda "Resurs soliqlari va mol-mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi farmoni qabul qilindi. Farmonda 2021-2024 yillar mobaynida mol-mulk va yer soliqlarini ko'chmas mulk (bino, inshoot va yer uchastkalari) obektlarining bozor bahosiga yaqin bo'lgan kadastr qiymati asosida hisoblash tizimini bosqichma-bosqich joriy etish nazarda tutilgan. Bu bo'yicha "Tarmoqlar Iqtisodiyoti" mutaxasisi hozirgi kunda Moliya vaziri o'rinbosari Dilshod Sultonov Shuhratovich ko'chmas mulk obektlarining bozor qiymatiga yaqin bo'lgan kadastr qiymati asosida mol-mulk solig'i va yer solig'ini hisoblash mexanizmini joriy etishni ikki bosqichda amalga oshirilishi ya'ni bunda **birinchi bosqich** (2021-2023 yillar) – uy-joy fondining ko'chmas mulk obektlari (kvartiralar, yakka tartibdagi turar-joy binolari, mamlakat uylari), shuningdek ushbu obektlar egallagan yer uchastkalari uchun, va **ikkinchi bosqich** (2022-2024 yillar) – noturar joydagi ko'chmas mulkning alohida obektlari, shuningdek, ushbu obektlarni egallagan yer uchastkalari 4 yil mobaynida ko'chmas mulk obektlarini bozor qiymatiga qarab, ya'ni bozorda shakllangan ko'chmas mulk obektlariga bo'lgan



talab va taklifdan kelib chiqib, ko'chmas mulk bozori bo'lmagan chekka hududlarda obektning qurilish qiymati (xarajat usuli) asosida baholash rejalashtirilmoqda¹⁰.

Xulosa. Baholash faoliyatida qo'llaniladigan yondashuvlarning ilmiy-nazariy asoslarini tahlil qilish natijasida quyidagi xulosa va takliflar shakllantirildi.

- Baholash faoliyati O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni hamda yagona baholash milliy standartlari asosida tartibga solinadi va amalga oshiriladi

- Baholash faoliyatida bugungi kunda 3 ta yondashuvdan foydalaniladi. Ular: xarajatli yondashuv, daromadli yondashuv, qiyosiy yondashuv.

- O'zbekiston prezidentining 2020-yil 3-dekabrda "Resurs soliqlari va mol-mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi farmoni qabul qilindi. Farmonda 2021-2024 yillar mobaynida mol-mulk va yer soliqlarini ko'chmas mulk (bino, inshoot va yer uchastkalari) obektlarining bozor bahosiga yaqin bo'lgan kadastr qiymati asosida hisoblash tizimini bosqichma-bosqich joriy etish nazarda tutilgan.

Mazkur soha yuzasidan baholash faoliyatini takomillashtirishda, qolaversa, baholash xizmatlari bozorida erkin raqobatni kuchaytirishda baholashning xalqaro standartlaridan foydalanish, shu bilan bir qatorda baholash yondashuvlaridan foydalanishning xorij tajribalarini amaliyotda qo'llanilishi o'zining ijobiy samarasini berishini kuzatishimiz mumkin.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI:

1. Nosirov Egamqul Ismailovich, Shovkatov Nodirjon Ne'matjon o'g'li, Aktamov Bobirjon Mardon o'g'li. Baholash ishi darslik (1 qism) – T: «NIHOL PRINT» OK – 2021

2. Baholash standartlari va me'yorlari


3. Xomitov K.Z. Ko'chmas mulk qiymatini baholash.Darslik. -T.: Iqtisod-moliya, - 2019.

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

5. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunida "Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarni sotish mexanizmlarini

¹⁰ <https://kun.uz/uz/news/2021/08/14/qimmatbaho-kochmas-mulkka-ega-bolganlar-uchun-mol-mulk-soligi-oshirilishi-mumkin>





soddalashtirish chora-tadbirlari to'g'risida" qarori. Manba: <https://lex.uz/ru/docs/-4842496>

6. O'zbekiston prezidentining "Resurs soliqlari va mol-mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi farmoni. Manba: <https://kun.uz>

