

MULKNI BAHOLASH YONDASHUVLARI, USULLARINING MOHIYATI VA XUSUSIYATLARI. MULKNI BAHOLASHDA QIYOSIY YONDASHUV

Yoqubboyev Ilhomjon G'ulomjon o'g'li

Toshkent moliya instituti

Budjet hisobi va g'aznachilik fakulteti

3-kurs BBI-90 guruh talabasi.

e-mail: yoqubboyevilhomjon240@gmail.com.

ARTICLE INFO.

Kalit so'zlar: baholash yondashuvlari, qiyosiy yondashuv, taqqoslash, baholash o'bekti, analoglar, qiyoslanuvchi bozor axboroti, qiyoslash o'bekti, taqqoslanuvchi bitim usuli, kapital bozori) usuli, oldingi bitimlar usuli, ishonchlilik, aniqlik.

Annotatsiya:

Ushbu maqola mulkni baholash yondashuvlari, baholash usullari mohiyati va xususiyatlari haqida qisqacha hamda mulkni baholashning qiyosiy yondashuviga to'liq ma'lumot keltirib o'tilgan. Qiyosiy yondashuvda baholanayotga ob'ektga o'lchami, bajaradigan vazifasi va hokazolari mos kelgan analoglar topish orqali ob'ekt qiymati aniqlanadi. Topilgan analoglarning ishonchli va haqiqiylikiga e'tibor qaratish lozim. Barcha ob'ektlarni baholashda qiyosiy yondashuvdan foydalaniladi.

Kirish

Hozirgi kunda mamlakatimizda rivojlanayotgan sohalardan biri bu baholash sohasidir. Xususan baholash sohasiga oid qonun hujjatlari, va standartlari qaytadan tahrirlanib, project.gov.uz sayti orqali e'lon qilindi (qonun hujjatlari hali tasdiqlanmagan). Bunga ko'ra O'zbekiston Respublikasi "Baholash faoliyati to'g'risidagi" QL-1292/23-4 sonli 9 bob, 57 moddadan iborat qonun loyihasi ishlab chiqildi. 2023-yil 28-dekabrda 3487 raqam bilan ro'yxatdan o'tkazilgan O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining buyrug'iga asosan O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartlari (YaMBS)ni tasdiqlash to'g'risida qaroriga muvofiq tasdiqlandi hamda bu buyruq 2024-yil 1-yanvardan kuchga kirdi. Unga ko'ra Yagona milliy baholash standartlari (YaMBS) 2 guruhga ya'ni umumiy va maxsus baholash standartlariga ajratiladi. Umumiy baholash 8 ta MBS (milliy baholash standarti), maxsus baholash esa 6 ta MBS ni o'z ichiga oladi.

Baholashga yondashuv umumiy metodologiya bilan birlashtirilgan baholash usullari yig'indisidan iborat. Baholash usullari baholash obyekti qiymatini mazkur usullar uchun muhim bo'lgan axborot asosida baholashga yondashuvlarning bittasi doirasida aniqlash imkonini beradigan tartib-taomillar ketma-ketligidir.

Baholash yondashuvlari quyidagilardan iborat:

- ❖ qiyosiy yondashuv;
- ❖ daromad yondashuvi;

❖ xarajat yondashuvi.

Baholash yondashuvlarining har biri turli qo'llanilish usullariga ega. Aktivni baholashda baholash yondashuvi va usullarini tanlashdan ko'zlangan maqsad aniq holatlarda foydalanish uchun eng mos keladigan usulni topishdan iborat. Baholash usullaridan birortasi ham barcha vaziyatlarda qo'llash uchun mos kelmasligi mumkin. Ularni tanlashda quyidagilarni hisobga olish kerak:

- ❖ baholashga oid vazifa shartlari va maqsadlariga muvofiq tegishli baholash bazasi va baholash shart-sharoitlari;
- ❖ baholashga qo'llasa bo'ladigan yondashuvlar va usullarning nisbatan kuchli va zaif tomonlari;
- ❖ aktiv, yondashuv yoki usullarning tabiatini hisobga olgan holda tegishli bozor ishtirokchilari qo'llaydigan har bir usulning maqsadga muvofiqligi;
- ❖ usulni qo'llash uchun zarur bo'lgan ishonchli axborotning borligi.

Baholovchi har bir baholash yondashuvi doirasida aniq baholash usullarini o'zi mustaqil belgilash huquqiga ega. Baholash usullarini tanlashda u yoki bu usulni qo'llash uchun ochiq bo'lgan axborotning yetarliligi va ishonchligi hisobga olinadi.

Agar baholovchi baholashga oid vazifa shartlarini e'tiborga olganda yagona baholash usulining aniqliligi va ishonchligiga amin bo'lsa, qiymatni baholashning bittadan ko'p usulidan foydalanishiga zarurat bo'lmaydi. Shunga qaramay, baholovchi baholashga bir nechta yondashuv va baholash usullarini hamda obyektiv xulosa olish maqsadida yagona usulni qo'llash uchun yetarli miqdorda haqiqiy yoki bozorga xos bo'lgan boshlang'ich ma'lumotlar bo'lmaganda qiymat ko'rsatkichini olish uchun ulardan foydalanish mumkinligini hisobga olishi kerak.

Agar bittadan ortiq baholash yondashuvi va usulidan yoki bitta yondashuv doirasida bir nechta usuldan foydalanilsa, bunday yondashuvlar yoki usullar yordamida olingan baholash haqidagi xulosa asoslangan bo'lishi, turli baholarni tahlil qilish va yakuniy natijaga keltirish jarayonini esa hisobotda bayon etilgan bo'lishi kerak.

Agar baholashda turli yondashuvlar yoki baholash usullaridan foydalangan holda qiymat ko'rsatkichlarida jiddiy farqlanishlar olinsa, baholovchi qiymat ko'rsatkichlari nima uchun bunday farqlanayotganini tushunish uchun tahlil olib borishi kerak, chunki, qoida tariqasida, bitta yoki ikkita farqlanayotgan qiymat ko'rsatkichini oddiygina (arifmetik) o'lchash maqsadga muvofiq bo'lmaydi.

Qiyosiy yondashuv deganda aktiv qiymatini baholashning baholanayotgan aktivni analog aktivlar bilan tuziladigan bitim yoki taklif narxlari haqida axborot mavjud bo'lganda shunday aktiv bilan qiyoslashga asoslangan usullari yig'indisi tushuniladi. Qiyosiy yondashuv almashtirish prinsipiga asoslanadi.

Qiyosiy yondashuv usullari taqqoslanuvchi baholash obyektlarining faol bozori mavjud bo'lganda samarali bo'lib, obyektning haqiqatan ham bozor qiymati haqida tasavvur beradi.

Qiyosiy yondashuvni quyidagi holatlar mavjud bo'lganda qo'llash va uning salmog'ini ko'tarish kerak bo'ladi:

- ❖ baholanayotgan aktiv baholashda qo'llanilayotgan baholash bazasi nuqtai nazardan e'tiborga olish mumkin bo'lgan yaqinda tuzilgan bitimda sotilganda;
- ❖ baholanayotgan aktiv yoki mohiyatiga ko'ra unga o'xshash aktivlar bozorda ko'plab sotilsa;
- ❖ mohiyatiga ko'ra o'xshash aktivlar bilan yaqinda amalga oshirilgan bitimlar mavjud bo'lsa.

Ko'pchilik aktivlarning turli xilligi, ayrim hollarda bir xil yoki o'xshash aktivlar bilan bitimlar haqidagi bozor ma'lumotlarini topish imkonini bermaydi. Qiyosiy yondashuvdan foydalanilmasdan,

boshqa yondashuvlar qo'llanilganida ham dastlabki bozor ma'lumotlaridan yuqori darajada foydalanilishi kerak.

Qiyoslanuvchi bozor axboroti xuddi shunday yoki mohiyatiga ko'ra xuddi shunday aktivlarga tegishli bo'lmaganda, baholovchi baholanayotgan va qiyoslanayotgan aktivlar o'rtasidagi sifat va miqdoriy o'xshashlik hamda farqlarni qiyosiy tahlil qilishi lozim. Bunda tegishli axborotga qiyosiy tahlil natijalarini hisobga olib tuzatishlar kiritish hamda baholovchi tomonidan tuzatishlar kiritish sabablari hujjatlashtirilib qo'yilishi, miqdoriy bahoni qanday berganligini tushuntirib berishi lozim.

Qiyosiy yondashuvni qo'llaganda asosiy talab qiyoslash obyektini (analogni) to'g'ri tanlash hisoblanadi. Qiyoslash obyekti baholanayotgan obyekt bilan nafaqat funksional, balki klassifikatsion o'xshashlikka ega bo'lishi, ya'ni baholanayotgan aktiv va qiyoslash obyekti vazifasi hamda eng asosiy narxni hosil qiluvchi parametrlari qiymatlari bo'yicha bitta klassifikatsion guruhga mansub bo'lishi zarur.

Qiyosiy yondashuvda ko'pincha taqqoslanuvchi obyektlar tanlanmasidan olinadigan bozor multipikatorlaridan foydalanishga to'g'ri keladi, ularning har biriga o'z multiplikator qiymati xos bo'ladi. Mavjud qiymatlar ichidan munosib multiplikatorni tanlashda sifat va miqdoriy omillarni e'tiborga oladigan asoslashni taqozo etadi.

Aktiv qiymatini qiyosiy yondashuv orqali baholashda quyidagi asosiy usullardan foydalaniladi:

- ❖ taqqoslanuvchi bitim usuli;
- ❖ kapital bozori (analog-kompaniya) usuli.

Qiymat ko'rsatkichini olish uchun taqqoslanuvchi bitimlar usuli qo'llanilganda baholanayotgan aktivga o'xshash yoki xuddi shunday aktivlar bilan bitimlar haqidagi axborotdan foydalaniladi. Agar taqqoslanuvchi bitimda baholanayotgan aktiv ishtirok etsa, bu usul "oldingi bitimlar usuli" deb ataladi.

Agar yaqin orada haqiqatda bir nechtagina bitimlar tuzilishi amalga oshirilgan bo'lsa, baholovchi bir xil yoki o'xshash aktivlarga nisbatan taklif bahosini e'tiborga olishi mumkin, faqat tegishli axborotning o'rinaliligi aniqlanishi, tahlil qilinishi va hujjatlar bilan tasdiqlanishi shart.

Xulosa. Yuqoridagilardan xulosa qiladigan bo'lsak, bunday tahlil qiymat ko'rsatkichini ishlab chiqishda yagona manba sifatida qo'llanilmaydi, bundan boshqa usullar bilan birga qo'llaniladigan hollar mustasnodir. Sotib olish yoki sotish haqida takliflarni tahlil qilganda, narxga oid dalillar taklif narxlari salmog'ida ko'rsatilgan narxlarga bog'liq majburiyatlar darajasini va qaralayotgan taklif bozorda qancha uzoq vaqt turgani hisobga olinishi kerak. Xususan aktivni e'lon qilingan narxda sotib olish yoki sotish bo'yicha majburiyatdan iborat bo'lgan taklifga bunday qat'iy majburiyatni nazarda tutmasdan aytilgan narx taklifiga qaraganda kattaroq salmoq berishi lozimdir.

Foydalanilgan adabiyotlar.

1. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. <https://lex.uz/ru/docs/-24703?ONDATE=21.04.2021%2000>.
2. Shoha'zamiy Sh.Sh. "Bozor asoslari" darslik. -T: "fan texnologiya", 2012.
3. Shoha'zamiy Sh.Sh. "Mulk nazariyasi, qiymati va narxi," monografiya. -T: "Fan texnologiya", 2012. – 264 bet.
4. Shoha'zamiy Sh.Sh. "Mulk nazariyasi, qiymati va narxning nazariy asoslari," tanlangan ma'ruzalar -T: "Iqtisod-moliya", 2015.
5. Nosirov Egamqul Ismailovich, Shovkatov Nodir Ne'matjon o'g'li, Aktamov Bobirjon Mardon o'g'li. Baholash ishi darslik (1-qism) – T: "NIHOL PRINT" OK – 2021.

6. N.J. To'ychiyev, A.M. Mirhoshimov, K.A. Plaxtiy Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. T: "Adolat" 2000. – 48 bet.
7. Yoqubboyev Ilhomjon G'ulomjon o'g'li. MODELS AND METHODS FOR INCREASING THE EFFICIENCY OF INNOVATIVE RESEARCH: xalqaro ilmiy konferensiyaning ilmiy ishlari to'plami (11 October 2023). Berlin: -2023. 27-soni. – 215 bet. <https://interonconf.org/index.php/ger/article/view/7299>.