

## **MULKNI BAHOLASHDA TURLI YONDASHUVLARDAN FOYDALANISHNING AFZALLIKLARI VA KAMCHILIKLARI**

***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](mailto:yoqubboyevilhomjon240@gmail.com).*

**Annaotatsiya:** Ushbu maqola mulkni baholashda turli yondashuvlardan foydalanishning afzalliklari va kamchiliklari haqida yozilgan. Xususan bu maqolada biznes, ko'chmas mulk, ko'char mulk, uskuna va hokazolar mulk sifatida qaralgan bo'lib, unda biznesni, ko'chmas mulk, ko'char mulk, uskuna va hokazolar baholashda xarajatlarga asoslangan yondashuv hamda biznesni, ko'chmas mulkni, ko'char mulkni, uskuna va hokazolarni baholashda qiyosiy, daromadli yondashuvning afzalliklari haqida ma'lumotlar keltirib o'tilgan.

**Kalit so'zlar:** biznes baholash, ko'chmas mulk baholash, ko'char mulk baholash, mashina va uskuna baholash, qiyosiy yondashuv, daromadli yondashuv, xarajatli yondashuv, korxonalar, aktivlar, moliyaviy va buxgalteriya hujjatlari, bozor konyukturasi, ideal bozor, 3 ta yondashuv, tannarx.

### **KIRISH:**

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yil 24-martdagi PQ-101-son qaroriga ko'ra davlat mulkini xususiylashtirish va xususiylashtirishdan keyingi monitoring qilish tartibini soddalashtirish bo'yicha chora-tadbirlari ko'rildi. Bunga ko'ra quydagilar: ko'chmas mulk obyektlari va davlat ulushlari xususiylashtirilganligi to'g'risidagi davlat namunasidagi order va sertifikat Davlat xizmatlari markazlari va (yoki) Yagona interaktiv davlat xizmatlari portali (keyingi o'rinlarda — YIDXP) orqali QR-kod qo'yilgan holda beriladi; onlayn-auksion savdolarida davlat mulki obyektlarini sotib olgan xaridorlar bilan shartnomalar savdo natijasi bo'yicha bayonnoma asosida "E-auksion" elektron savdo platformasida elektron shaklda (shu jumladan elektron raqamli imzo orqali) rasmiylashtiriladi; investitsiya majburiyatlarining bajarilishini har chorakda tegishli vazirlik va idoralar xodimlarining joyiga chiqqan holda oraliq monitoring qilish tartibi bekor qilinadi; investitsiya majburiyatlarining bajarilishi to'g'risidagi ma'lumotlar tegishli davlat organlari va tashkilotlarning



elektron bazasini “Davlat mulki” axborot tizimiga integratsiya qilish va tadbirkorlarning elektron tizimga kiritadigan ma’lumotlari orqali olish yo’lga qo’yiladi. Mazkur bandeda nazarda tutilgan normalarni amalga oshirish tartibini nazarda tutuvchi hujjat loyihagini Vazirlar Mahkamasiga kiritish 2023-yil 2-choragidan boshlab amalga oshirish rejalashtirildi.<sup>1</sup>

**Natija.** Buning natijasida xususiylashtirish to’g’risidagi order va sertifikatni berish jarayonini raqamlashtirish mazkur jarayonlarda inson omili aralashuvini kamaytiradi, o’rtacha 600 dan ortiq tadbirkorlik subyektlariga qo’shimcha qulayliklar yaratadi hamda byurokatiyaning oldini olishga xizmat qiladi. Oldi-sotdi shartnomalarini elektron shaklda rasmiylashtirish natijasida 500 ga yaqin tadbirkorlik subyektlariga shartnoma shartlari bilan oldindan tanishish imkoniyati yaratiladi va ortiqcha byurokratik to’siqlar bekor qilinadi. Investitsiya majburiyatlarining bajarilishi to’g’risidagi ma’lumotlarni davlat organlari va tashkilotlarning elektron bazasini “Davlat mulki” axborot tizimiga integratsiya qilish orqali olish, 1 000 ga yaqin investorlarga qo’shimcha qulaylik yaratilishiga, tegishli davlat organlari va tashkilotlardan ishonchli ma’lumotlarni olishga, olis hududlarda joylashgan obyektlar bo’yicha kiritilgan investitsiyalar to’g’risidagi ma’lumotlarni tezkor olishga zamin yaratiladi.

Investor kelajakda keltiradigan daromadlarini oldindan prognoz qiladi va investitsiya kiritadi. Bunda biznesni baholashda xarajatlarga asoslangan yondashuvning afzalliklari quydagilardir:

- ❖ Aktivlar qiymatining o’zgarishiga ishlab chiqarish va iqtisodiy omillarning ta’sirini hisobga oladi;
- ❖ Aktivlarning eskirish darajasini hisobga olgan holda texnologiyaning rivojlanish darajasiga baho beradi;
- ❖ Hisob-kitoblar moliyaviy va buxgalteriya hujjatlariga asoslanadi, ya’ni baholash natijalari asoslangan.

Biznesni baholashda xarajatlarga asoslangan yondashuvning kamchiliklari:

- ❖ O’tmishdagi qiymatni aks ettiradi;
- ❖ Baholash sanasidagi bozor holatini hisobga olmaydi;
- ❖ Korxonaning rivojlanish istiqbollari hisobga olmaydi.
- ❖ Risklarni hisobga olmaydi.
- ❖ Statistik;
- ❖ Korxonaning faoliyatining hozirgi va kelajakdagi natijalari bilan hech qanday aloqasi yo’q.

Biznesni baholashda qiyosiy yondashuvning afzalliklari:

- ❖ Haqiqiy bozor ma’lumotlariga asoslangan;
- ❖ Mavjud sotish va sotib olish amaliyotlarini aks ettiradi;
- ❖ Korxonaning aksiyalariga tarmoq (mintaqaviy) omillarning ta’sirini hisobga oladi.

Biznesni baholashda qiyosiy yondashuvning kamchiliklari:

- ❖ Korxonaning tashkiliy, texnik, moliyaviy tayyorgarligi xususiyatlarini yetarlicha aniq tavsiflamaydi;
- ❖ Faqat retrospektiv ma’lumotlar hisobga olinadi;
- ❖ Tahlil qilingan ma’lumotlarga ko’plab tuzatishlar kiritishni talab qiladi;
- ❖ Investorlarning kelajakdagi umidlarini hisobga olmaydi.

Biznesni baholashda daromadli yondashuvning afzalliklari:

- ❖ Daromad va xarajatlarning kelajakdagi o’zgarishlarini hisobga oladi;
- ❖ Risk darajasini hisobga oladi (diskont stavkasi orqali);
- ❖ Investorning manfaatlarini hisobga oladi.

Biznesni baholashda daromadli yondashuvning kamchiliklari:

<sup>1</sup> O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yil 24-martdagi PQ-101-son qarori



- ❖ Kelajakdagi natijalar va xarajatlarni bashorat qilishda qiyinchilik;
- ❖ Bir nechta daromad me'yorlari bo'lishi mumkin, bu qaror qabul qilishni qiyinlashtiradi;
- ❖ Bozor konyukturasini hisobga olmaydi.

**Munozara.** Yuqorida qayd etilgan yondashuv va usullarning afzalliklari va kamchiliklarini tahlil qilib, ularning hech biridan tayanch sifatida foydalanish mumkin emas degan xulosaga kelish mumkin. Korxonalarni baholash bilan operatsiyalar amaliyotida turli vaziyatlar yuzaga keladi. Vaziyatlarning har bir sinfining o'ziga xos yondashuvlari va usullari mavjud. Buning uchun, avvalo, obyektlarni guruhlash, bitim turi, baholash amalga oshiriladigan vaqt va hokazolardan foydalangan holda baholash holatlarini tasniflash kerak, agar bozorda o'nlab yoki yuzlab shunga o'xshash obyektlar mavjud bo'lsa, qiyosiy yondashuvdan foydalanish maqsadga muvofiqdir. Murakkab va noyob obyektlarni baholash uchun xarajatlarga asoslangan yondashuv afzalroqdir.

Ideal bozorda uchta yondashuv ham bir xil qiymatga olib kelishi kerak. Biroq, aksariyat bozorlar nomukammal, potentsial foydalanuvchilar noto'g'ri ma'lumotga ega bo'lishi mumkin va ishlab chiqaruvchilar samarasiz bo'lishi mumkin. Ushbu yondashuvlar turli xil qiymat ko'rsatkichlarini berishi mumkin. Muayyan investitsiya sharoitida korxonani baholashda turli baholash usullarini qo'llash mumkin bo'lganligi sababli, turli usullar yordamida hisoblangan baholarni "o'lchash" mumkin. Turli xil baholash usullari bo'yicha baholash ahamiyatining vazn koeffitsientlari tegishli usulga bo'lgan ishonch koeffitsientlari sifatida tushuniladi.

Yuqorida ko'rib chiqilgan yondashuvlarning har biri mulk va uning qiymatini o'z nuqtai nazaridan, ya'ni ushbu yondashuvning asosini tashkil etuvchi tamoyillar nuqtai nazaridan ko'rib chiqadi.

**Tadqiqot metodologiyasi.** Mulkni baholashda turli yondashuvlardan foydalanishning afzalliklari va kamchiliklari haqida o'z maqola, darsliklari hamda monografiyalarida fikr bildirgan bir nechta olimlar mavjud. Bular G'ulomov S.S. Ko'chmas mulkni baholash, N.J. To'ychiev, A.M. Mirhoshimov, K.A. Plaxtiy Ko'chmas mulkni baholash asoslari o'quv qo'llanmasida, Shoha'zamiy Sh.Sh. "Mulk nazariyasi, qiymati va narxning nazariy asoslari" va "Mulk nazariyasi, qiymati va narxi," monografiyalarida o'z fikrlarini berib o'tishgan. Xususan bunga baholash sohasidan tashqari ekonomiklar, sotsiologlar hamda psixologlar ham quyidagi o'z fikrlarini bildirib o'tishgan. Ekonomika olimlari mulkni baholashda foydalaniladigan yondashuvlarning afzalliklarini va kamchiliklarini o'rganishga oid tadqiqotlar amalga oshiradilar. Ular turli yondashuvlarning, masalan, moliyaviy, siyosiy, va ijtimoiy ta'sirini hisobga oladigan modellar va statistik analizlardan foydalanishni tavsiya qilishadi. Bu olimlar mulkni baholashdagi usullar va yondashuvlarning natijalarini aniqlashga yordam berishga intilishadi. Sotsiolog olimlar mulkni baholashda yondashuvlardan foydalanishning ijtimoiy va insoniy oqibatlarini o'rganishga alohida e'tibor berishadi. Ular mulkni baholashdagi yondashuvlarning insonlarning hayotiy muhitiga, ijtimoiy jarayonlariga, uning munosibliklariga ta'sir qilishi bilan bog'liq so'rovnoma va tadqiqotlar amalga oshirishadi. Bu olimlar mulkni baholashda yondashuvlarning ijtimoiy muhitga ta'sirini o'rganishda muhim ahamiyatga ega bo'lishi mumkinligini ta'kidlashadi. Psixologiya olimlari mulkni baholashda yondashuvlarning insonlarning hayotiy jarayonlari, iste'mol qilish qobiliyatlari va boshqa psixologik oqibatlarini bilan bog'liq fikrlashadi. Ular mulkni baholashda yondashuvlarning insonlarga ta'sirini o'rganish uchun psixologik so'rovnoma va eksperimentlardan foydalanishadi. Bu olimlar mulkni baholashda insonlarning psixologik holatlariga va qaror qabul qilish jarayonlariga ta'sir qiladigan yondashuvlardan foydalanishning oqibatlarini o'rganishga intilishadi.

Ko'chmas mulkni baholashga xarajat yondashuvi mulkni birinchi navbatda qurilish mahsuloti sifatida ko'rib chiqadi, uning qiymati uni yaratish xarajatlari bilan belgilanadi. Ushbu yondashuvning mohiyati shundan iboratki, birinchi navbatda obyektни qurish bilan bog'liq barcha xarajatlar (shu jumladan yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni olish xarajatlari) baholanadi va umumlashtiriladi, so'ngra qurilish xarajatlarining umumiy qiymatiga ma'lum bir qiymat ya'ni, obyektни yaratishda sarmoya



kiritganlik uchun investorning odatiy pul mukofoti qo'shiladi. Keyinchalik, natijada olingan miqdordan obyektning to'plangan eskirish miqdori chegirib tashlanadi. Natijada olingan miqdor baholashga xarajat yondashuvi nuqtai nazaridan baholash obyektining qiymatini ko'rsatadi.

Yuqorida aytilganlardan xarajat yondashuvining asosiy afzalliklari va kamchiliklari quyidagilardan iborat: asosiy afzalliklari:

- ❖ U baholanayotgan mulkning holati to'g'risidagi ishonchli faktik ma'lumotlarga asoslanadi va shuning uchun kamroq chayqovchilikka asoslangan;
- ❖ Ba'zan u foydalanilishi mumkin bo'lgan yagona yondashuv bo'lishi mumkin;
- ❖ Eng samarali foydalanishga tayyor bo'lgan yangi obyektlarni baholashda eng ishonchli;
- ❖ Undan eng yaxshi va eng samarali yer uchastkasini tahlil qilishda, yangi qurilishni texnik-iqtisodiy tahlil qilishda, jamoat va davlat mulki va maxsus obyektlarni baholashda (chunki ular daromad olish uchun mo'ljallanmagan va shunga o'xshash savdolar bo'yicha ma'lumotlarni topish ehtimoli past);
- ❖ Sug'urta va soliq maqsadlarida baholash uchun qo'llaniladi;
- ❖ Faol bo'lmagan bozorlardagi obyektlarni baholash imkonini beradi.

Xarajat yondashuvining asosiy kamchiligi shundaki, u obyektning o'z egasi uchun daromad olish qobiliyatini hisobga olmaydi, ya'ni daromad keltiradigan ko'chmas mulk aktivlari uchun hal qiluvchi ahamiyatga ega bo'lgan prognoz qilingan daromad qiymatini aks ettirmaydi. Ko'chmas mulk obyektlarini baholashda xarajat yondashuvining boshqa kamchiliklari shundan ibortaki, xarajatlar obyektning bozor qiymatiga har doim ham ekvivalent bo'lmasligi, baholanayotgan ko'chmas mulkni sotib olish xarajatlari har doim ham aynan bir xil obyektning yangi qurilish xarajatlariga to'g'ri kelmaydi, chunki baholash jarayonida to'plangan eskirish qurilish xarajatlaridan chegirib tashlanadi, eski bino va inshootlarning to'plangan eskirish miqdorini aniqlashning qiyinligi, yer uchastkasini binolardan alohida baholash, yer uchastkasidan eng yaxshi va samarali foydalanish imkoniyatini hisobga olmaydi. Noyob me'moriy va estetik xususiyatlarga ega bo'lgan, tarixiy ahamiyatga ega bo'lgan binolarni, shuningdek, haddan tashqari jismoniy, funksional va tashqi eskirgan binolarni baholashda qo'llab bo'lmaydi.

Ko'char mulkni (mashinalar, uskunalar va transport vositalari) baholashda xarajat yondashuvi juda ko'p qirrali bo'lib, nazariy jihatdan ushbu yondashuv yordamida har qanday uskunani baholash mumkin. Sababi, har qanday obyekt ishlab chiqarish mahsulotidir va shuning uchun ishlab chiqarish xarajatlari bilan tavsiflanadi. Xarajat yondashuvidan foydalanish baholovchilar uchun ishlab chiqarish sektoridan iqtisodiy va boshqa ma'lumotlarning kamligi bilan cheklanadi. Shu bilan birga, mashinalar, asbob-uskunalar va transport vositalarining katta sinfi mavjud bo'lib, ularni baholash uchun xarajat yondashuv usullari yagona yechim. Gap maxsus va ixtisoslashtirilgan uskunalar, eksperimental va ilmiy-tadqiqot inshootlari, individual buyurtmalar asosida ishlab chiqariladigan noyob mashina modellari haqida bormoqda. Ushbu obyektlar uchun bozorda erkin sotiladigan yoki ishlab chiqaruvchilardan muntazam ravishda buyurtma qilinadigan analoglarni topish mumkin emas, shuning uchun ularni baholashda qiyosiy yondashuvni qo'llashning imkoni yo'q.

Ko'char mulkni baholashda xarajatli yondashuvning afzalliklari:

- ❖ Mashina va asbob-uskunalarining alohida birliklarini batafsil hisoblash tartibi tufayli jami amortizatsiyani aniqroq baholash mumkin;
- ❖ Sug'urta qiymati va sug'urta qoplamasini batafsil baholash imkonini beradi;
- ❖ Mulknı taqsimlashda qulay bo'lgan baholarni olishga yordam beradi;
- ❖ Agar dastlabki ma'lumotlar yetarli bo'lsa, xarajatlarni hisoblash natijalarini ishonchli asoslash mumkin.

Boshqa tomondan, xarajatlar yondashuvini qo'llashdagi asosiy qiyinchilik uskunalar ishlab chiqarish tannarxini hisoblashdir. Zamonaviy murakkab uskunalar, qoida tariqasida import



qilinadi, ya'ni chet elda ishlab chiqariladi va xorijiy ishlab chiqaruvchilarning xarajatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni olish o'rtacha baholovchi uchun deyarli imkonsiz vazifadir. Shuning uchun, umuman olganda xarajat yondashuvi faqat kerak bo'lganda qo'llaniladi masalan, bitta nusxada mavjud bo'lgan noyob uskunani baholashda, ya'ni asosan boshqa baholash usullarni qo'llash imkonsiz bo'lganda.

Qiymatni shakllantirish jarayonida xarajat yondashuvi asosan ishlab chiqaruvchi yoki sotuvchining manfaatlarini aks ettiradi. Olingan natijalar, birinchi navbatda, ushbu obyektlarning iste'molchi foydaliligiga qaraganda, obyektlarni yaratish va amalga oshirish uchun sarflangan resurslar miqdoriga bog'liq. Shunday qilib, baholangan qiymat haqiqiy bozor qiymatidan chetga chiqishi mumkin, ya'ni ishlab chiqarishdagi moddiy va mehnatni ko'p talab qiladigan obyektlarning narxi ortiqcha baholanadi, tarkibiy jihatdan oqilona va yuqori sifatli obyektlar esa past baholanadi.

Xarajat yondashuvidan foydalangan holda takror ishlab chiqarish xarajatlarini hisoblash, ularning batafsil hisob-kitob tufayli, juda ko'p mehnat talab qiladi, shuning uchun qimmat va mas'uliyatli obyektlarni baholashda bunday mashaqqatli ish oqlanadi.

Ishlab chiqarish sektoridan olingan dastlabki ma'lumotlar har doim ham ishonchli bo'lmasligi mumkin natijada, ham tannarxning, ham uning asosida hisoblangan takror ishlab chiqarish xarajatlarining smetasi buzilishi mumkin.

Baholovchi turli yondashuvlar bilan olingan natijalarni solishtirishda va yakuniy baholash natijasini chiqarishda yuqorida qayd etilgan xarajat yondashuving ijobiy va salbiy tomonlarini hisobga olishi kerak. Xarajat yondashuvidan farqli o'laroq, baholashda daromad yondashuvi mulkni ko'proq daromad keltiruvchi vosita sifatida ko'radi. Daromad yondashuvi usullari, boshqa yondashuvlar kabi kuchli va zaif tomonlarga ega. Daromad yondashuvidan foydalanishning kuchli tomoni shundaki, baholangan qiymat birinchi navbatda xaridorning (investor) manfaatlarini aks ettiradi. Bunday baholashdan olingan qiymat talab narxiga (xaridorga) to'g'ri keladi, boshqa yondashuv usullari esa qiymatni olishga qaratilgan bo'lib, ularning analogi ko'pincha taklif narxi (sotuvchi) hisoblanadi.

Daromadga yondashuv usullarining yana bir muhim afzalligi, texnologik va yordamchi uskunalar, transport vositalari, hisoblash, aloqa va boshqa uskunalarining ko'plab turli birliklarini birlashtirgan mashina komplekslarini umumiy baholashni amalga oshirish qobiliyatidir. Komplekslarni, ayniqsa yiriklarini to'liq baholash, bir xil komplekslarni xarajat va qiyosiy yondashuvlardan foydalangan holda "bo'lak-bo'lak" baholashga qaraganda ancha tez va arzonroqdir.

Shu bilan birga, daromad yondashuvi usullarini amalda qo'llanilishiga to'sqinlik qiladigan bir qator kamchiliklar mavjud.

**Birinchi**dan, daromad yondashuvi faqat iqtisodiy natijalarga olib keladigan va hisoblanishi mumkin bo'lgan mulkning qiymatini baholash uchun qo'llaniladi.

Masalan, baholanayotgan mashina majmuasi iqtisodiy izolyatsiyaga ega bo'lishi kerak, ya'ni uni korxonaning butun ishlab chiqarish tizimidan ajratib olishi, u ishlab chiqargan mahsulot yoki ishdan olingan yalpi daromadni hisoblash va ushbu kompleksning ishlashi bilan bog'liq xarajatlarni hisobga olishi kerak. Faqatgina ushbu shartda ma'lum bir mashina majmuasi ichidagi pul tushumlari va chiqimlari hisob-kitoblarini amalga oshirishi mumkin. Biroq, korxonalardagi ko'plab mashina majmualari oraliq operatsiyalarni bajarish bilan cheklangan. Bunday komplekslarni ishlatishdan olingan sof daromadni ishonchli tarzda hisoblash mumkin emas va bu diskontlangan daromadlarni qo'llash doirasini va mashina, uskuna, transport vositalarini baholash uchun to'g'ridan-to'g'ri kapitalashtirish usullarini sezilarli darajada cheklaydi. Faqat bir xil darajada samarali funksional analogning usuli bu kamchilikdan xoli.

**Ikkinchi**dan, joriy qiymatni baholash uchun katta hajmdagi turli xil iqtisodiy, ishlab chiqarish va texnologik ma'lumotlarni jalb qilish kerak. Daromad yondashuvidan foydalangan holda baholashning yakuniy natijasining ishonchligi narxlar, tariflar, soliq stavkalari va boshqalar kabi



ko'rsatkichlarning uzoq muddatli dinamikasi bo'yicha prognozlar hamda daromadni tavsiflovchi ko'rsatkichlar bo'yicha dastlabki ma'lumotlarning ishonchliligiga bog'liq. Manbalarda xatolar ko'p bo'lgani uchun yakuniy baholash natijasi har doim ham to'g'ri bo'lavermaydi.

Shunday qilib, daromad yondashuvi nuqtai nazaridan mulkni baholash ko'p jihatdan baholanayotgan mulkdan daromad olish istiqbollari qanday ekanligiga bog'liq. Daromad yondashuvining afzalligi shundaki, u mulkning kelajakdagi rentabelligi istiqbollarini hisobga oladi. Ushbu yondashuvning asosiy kamchiligi uning spekulativ tabiati, ba'zan esa noto'g'ri prognozlarga asoslanganligidir.

Baholashning qiyosiy yondashuvi bozor ma'lumotlariga asoslanadi va bozordagi sotuvchilar va xaridorlarning joriy harakatlarini hisobga oladi. Qiyosiy yondashuv nuqtai nazaridan, baholanayotgan mulkning qiymati bozor tomonidan yaqinda qayd etilgan shunga o'xshash mulkning haqiqiy sotish narxiga tengdir.

Qiyosiy yondashuvning daromad hamda xarajat yondashuvlariga nisbatan afzalligi shundaki, u bozor ma'lumotlariga asoslanadi va kapital bozorlarida talab va taklif o'rtasidagi munosabatlarni aks ettiradi. Baholanayotgan mol-mulkning qiymati aslida bozor tomonidan belgilanadi, chunki baholovchi yaxshiroq solishtirish uchun faqat analoglarning haqiqiy bozor narxini moslashtiradi, holbuki baholashga boshqa yondashuvlarni qo'llashda qiymat amalga oshirilgan hisob-kitoblarning natijasidir.

Masalan, ko'chmas mulk obyektlarini baholashda, rivojlangan bozorda, agar baholanayotgan ob'ektning juda yaqin analoglarini tanlash mumkin bo'lsa, qiyosiy yondashuvdan foydalangan holda baholash eng aniq bo'lishi mumkin.

Uskunani baholashda qiyosiy yondashuv ko'pincha qo'llaniladi. Bu, birinchi navbatda, qiyosiy yondashuv eng obyektiv natijalarni berishi va hisob-kitoblar uchun dastlabki ma'lumotlar, qoida tariqasida, har doim baholovchi uchun mavjud bo'lishi bilan bog'liq. Uskunaning bozor qiymatini aniqlashda xarajat va daromad yondashuvlari kamroq qo'llaniladi, chunki bir tomondan ulardan foydalanish ko'pincha qiyin bo'lsa, boshqa tomondan ular kamroq obyektiv baholash natijalarini beradi.

Qiyosiy yondashuv usullari bozor qiymatini yoki foydalanish joyidan mustaqil ravishda qiymatni aniqlash imkonini beradi. Keyinchalik foydalanish joyidagi tannarxni aniqlash uchun bozor qiymatiga transport, poydevor qurish, o'rnatish va ishga tushirish xarajatlarini qo'shish kerak. Ushbu usullarning asosiy afzalligi haqiqiy bozor qiymatini olish imkoniyatidir.

Shu bilan birga, qiyosiy yondashuv usullarining kamchiliklari ham bor, ulardan asosiysi, bu usullar bo'yicha baholashning ishonchliligi ular qayta ishlashga asoslangan bozor ma'lumotlarining to'liqligi va ishonchliligi bilan belgilanadi. Ochiq va ommaviy bozorga ega bo'lmagan obyektlar uchun esa bu usullardan foydalanish mutlaqo' imkonsiz bo'lib chiqadi. Bundan tashqari, ushbu usullar har bir mashina yoki uskunaning "donalab" bahosini o'z ichiga oladi, ko'p sonli obyektlar bilan baholash juda ko'p mehnat talab qiladigan bo'lib chiqadi. Baholash ishlarini aniqlikdagi ma'lum bir imtiyozlar bilan tezlashtirishga korrelyatsiya-regressiya modellari va aniq narx ko'rsatkichlari asosidagi hisoblash usullarini qo'llash orqali erishish mumkin.

Shunday qilib, qiymatni baholash turli baholash yondashuvlari yordamida amalga oshirilishi mumkin. Turli yondashuvlar yordamida olingan natijalar baholash obyektining xususiyatlarini aks ettiradi, har bir yondashuv asosiy hisoblanadi. Birgalikda bu natijalar baholovchiga mulk qiymatining yagona qiymatini hisoblash imkonini beradi, bu esa baholash sanasiga baholanayotgan mulkning barcha foydali xususiyatlarini eng aniq aks ettiradi.

**Xulosa.** Yuqoridagi ma'lumotlardan kelib chiqib xulosa qiladigan bo'lsak, biznes, ko'chmas mulk, ko'char mulk, mashina va uskunalarni baholash jarayonida asosan uchta yondashuvdan foydalanamiz. Baholanayotgan ob'ektning qiymati bu uchala yondashuvda ham bir xil chiqishi lozim.



Ammo ko'p hollarda bular orasidagi farq juda katta bo'lib, qiymatda ham xatoliklar bo'lmoqda buning asosiy sababi esa analoglarni to'g'ri tanlay olmaslikda yoki eski standartlar orqali baholashdan kelib chiqadi. Ayrim baholash kompaniyalari hali hamon usha eski standartlar bo'yicha baholash ishlarini olib bormoqda. Shuning uchun soha mutaxassilari tomonidan tez-tez takshiruv o'tkazilsa bunday xatolar kamayadi deb o'ylayman.

#### **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>.
8. G'ulomov S.S. Ko'chmas mulkni baholash. – T.:TDIU, 2005. -232 bet.

