**MULKNI BAHOLASHNING XARAJATLI YONDASHUVI**

**Yoqubboyev Ilhomjon G’ulomjon o’g’li**

Toshkent moliya instituti Budjet hisobi va g’aznachilik fakulteti 3-kurs BBI-90 guruh talabasi.

Telefon: +998 33 626 01 09 e-mail: [yoqubboyevilhomjon240@gmail.com](mailto:yoqubboyevilhomjon240@gmail.com).

**Annotatsiya.** Ushbu maqola mulkni xarajatli yondashuv orqali baholashga qaratilgan ma’lumotlarni o’z ichiga oladi. Xarajatli yondashuv bu baholanayotgan o’bektni tiklash yoki almashtirish uchun zarur xarajatlarni aniqlashga asoslangan usullar yig‘indisi hisoblanadi. Xususan bu maqolada xarajatli yondashuv qay hollarda qo’llanishi, xarajatli yondashuvda almashtirishning qoldiq qiymati usuli, komponent usuli hamda eskirish bilan bog‘liq tuzatishlar haqida qisqacha ma’lumotlar keltirib o’tilgan.

**Kalit so’zlar:** xarajatli yondashuv, komponent usuli, eskirish, eskirish-qadrsizlanish, tuzatish, almashtirish, baholanayotgan aktiv, baholash bazasi, qisman tugallangan aktiv, yuklama xarajatlar, soliqlar, moliyalashtirish xarajatlari, foyda normasi, tadbirkorlik foydasi.

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА**

**Ёкуббоев Илхомжон Гуломджонович**

Студент 3 курса группы ББИ-90 факультета Бюджетного учета и казначейства Ташкентского финансового института

Телефон: +998 33 626 01 09 e-mail: [yoqubboyevilhomjon240@gmail.com](mailto:yoqubboyevilhomjon240@gmail.com).

**Аннотация.** Эта статья содержит информацию, направленную на оценку собственности с помощью затратного подхода. Затратный подход-это совокупность методов, основанных на определении необходимых затрат на восстановление или замену оцениваемого объекта. В частности, в этой статье приводится краткая информация о том, в каких случаях используется затратный подход, метод остаточной стоимости замены при затратном подходе, компонентный метод и корректировки, связанные с износом.

**Ключевые слова:** затратный подход, компонентный метод, амортизация, исправление, замена, оцениваемый актив, база оценки, частично завершенный актив, нагрузка затраты, налоги, затраты на финансирование, норма прибыли, прибыль бизнеса.

**COST-EFFECTIVE PROPERTY VALUATION APPROACH**

**Yoqubboyev Ilkhomjon**

Tashkent Institute of Finance, Faculty of Budget Accounting and Treasury, 3rd year student of BBI-90 group.

Phone: +998 33 626 01 09 e-mail: [yoqubboyevilhomjon240@gmail.com](mailto:yoqubboyevilhomjon240@gmail.com).

**Abstract.** This article contains information aimed at evaluating property through a cost-effective approach. The cost approach is the sum of methods based on determining the costs required to recover or replace the oobect being evaluated. In particular, this article provides a summary of the circumstances in which the cost approach is applied, the residual value method of substitution in the cost approach, the component method, and the corrections associated with wear.

**Keywords:** cost approach, component method, wear, correction, replacement, asset under evaluation, valuation base, partially completed asset, loading costs, taxes, financing costs, profit norm, entrepreneurial profit.

**Kirish.** O’zbekiston Respublikasi hozirgi kunda rivojlanayotgan mamlakatlar qatorida shuningdek mamlakatimizda barcha sohalarda, ilm-fanda ham rivojlanib bormoqda. Bulardan biri bu baholash sohasidir. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2023-yil 29-dekabrdagi 725-son[[1]](#footnote-1) [qaroriga](javascript:scrollText()) ko’ra baholash faoliyati sohasida xizmatlar sifatini oshirish, o‘zini o‘zi boshqarish mexanizmini rivojlantirish hamda ekspertiza jarayonlarini tartibga solish va raqamlashtirish maqsadida vazirlar mahkamasining “baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida” 2008-yil 28-iyuldagi 161-son qaroriga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida hamda O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Davlat aktivlarini boshqarish agentligi faoliyatini samarali tashkil etish chora-tadbirlari to‘g‘risida” 2023-yil 24-martdagi PQ-101-son [qarori](https://lex.uz/ru/docs/-6417153) ijrosini ta’minlash maqsadida hamda baholash faoliyati sohasida xizmatlar sifatini oshirish, baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish jarayonlarini raqamlashtirish orqali shaffoflikni ta’minlash, ushbu yo‘nalishda o‘zini o‘zi boshqarish mexanizmi joriy etilganligi natijasida bahsli vaziyatlarda baholanuvchi obyektlarni baholash materiallarini ekspertizadan o‘tkazish jarayonlarini yanada takomillashtirish maqsadida Vazirlar Mahkamasi qaror qiladi. Ushbu qaror 2024-yil 1-martdan kuchga kirishi kutilmoqda.

**Natija.**  Vazirlar Mahkamasining “Baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida” 2008-yil 28-iyuldagi 161-son [qaroriga](https://lex.uz/ru/docs/-1378648) muvofiq quyidagilarni nazarda tutuvchi o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritiladi:

**Birinchidan,** baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligi faqat birinchi yoki oliy toifali baholovchilar jalb etilgan holda ekspertizadan o‘tkaziladi. **Ikkinchidan,** 2024-yil 1-martdan boshlab, baholovchi tashkilotlar tomonidan baholash to‘g‘risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish natijalariga ko‘ra rasmiylashtirilgan ekspertiza xulosalari yuzasidan ma’lumotlar Davlat aktivlarini boshqarish agentligining “Ekspertiza xulosalarining yagona reyestri”ga kiritilishi majburiy etib belgilanadi. **Uchinchidan,** sudlarning so‘rovnomalariga ko‘ra bahsli vaziyatlarda baholash hisobotining haqqoniyligini ekspertizadan o‘tkazish bo‘yicha ekspert komissiyasiga kiritilgan materiallarni dastlab baholash hisobotini tayyorlagan baholash tashkiloti a’zo bo‘lgan professional jamoat birlashmasi tomonidan ko‘rib chiqish va xulosa berishi tartibini joriy qilinishi taminlanadi. Xususan, davlat aktivlarini boshqarish agentligi tomonidan agentlikning budjetdan tashqari mablag‘lari hisobidan baholash faoliyatining yagona axborot platformasi negizida baholash to‘g‘risidagi hisobot yuzasidan rasmiylashtirilgan ekspertiza xulosasi bo‘yicha ma’lumotlarni o‘z ichiga oluvchi hamda barcha uchun ochiq bo‘lgan Ekspertiza xulosalarining yagona reyestri uch oy muddatda yaratilishi va manfaatdor vazirlik va idoralar bilan birgalikda o‘zlari qabul qilgan normativ-huquqiy hujjatlar ushbu qarorga muvofiqlashtirilishini ta’minlaydi.

Obyektlarni baholash uch yondashuvda amalga oshiriladi. Bular, xarajatli, qiyosiy va daromad yondashuvlardir. Bu maqolada baholash yondashuvlaridan xarajatli yondashuvga to’xtalib o’tamiz. **Xarajat yondashuvi** baholash obyekti qiymatini baholashning baholash obyekti eskirishini hisobga olib, uni tiklash yoki almashtirish uchun zarur xarajatlarni aniqlashga asoslangan usullar yig‘indisi. Ushbu mulkni o‘rnini bosish uchun asl mulkning nusxasi yoxud xuddi shunday foydalilikni ta’minlay oladigan boshqa mulkni yaratish mumkinligi nazarda tutiladi.

Bunday yondashuv aktivni almashtirish yoki takror ishlab chiqarishga xarajatlarni hisoblash hamda jismoniy va boshqa o‘rinli eskirish turlariga chegirmalar qo‘llash yo‘li bilan qiymat ko‘rsatkichini olish imkonini beradi.

Xarajat yondashuvi quyidagi hollarda qo‘llaniladi:

* ishtirokchilar baholanayotgan aktivga o‘xshash foydali aktivni normativ yoki huquqiy cheklovlarsiz takror ishlab chiqarishga qodir bo‘lgan va bu aktivni tez yaratish oqibatida, ishtirokchi baholanayotgan aktivdan shu zahoti foydalanish uchun ko‘p pul to‘lashi shart bo‘lmaganda;
* baholanayotgan aktiv bevosita daromad olib kelmaydigan, shuningdek aktivning o‘ziga xos xususiyati daromad yondashuvi va qiyosiy yondashuvdan foydalanish imkonini bermaganda;
* qo‘llaniladigan baholash bazasi takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati kabi almashtirish xarajatlariga asoslanganda.

Quyidagi holatlar mavjud bo‘lganda xarajat yondashuvini qo‘llashda, xarajat yondashuvidan foydalanish doirasida olingan qiymat ko‘rsatkichini tasdiqlash maqsadida baholovchi boshqa yondashuvlarni qo‘llashi hamda natijalarini ular bilan solishtirish imkoniyatlarini e’tiborga olishi lozim:

* ishtirokchilar o‘xshash foydali aktivni takror yaratish imkonini ko‘rib chiqilganda, biroq jiddiy huquqiy cheklovlar ehtimoli va aktivni yaratish bilan bog‘liq jiddiy vaqt xarajatlari mavjud bo‘lganda;
* xarajat yondashuvidan boshqa yondashuvlarning asoslanganligini tekshirish uchun foydalanilganda (masalan, xarajat yondashuvini “amaldagi korxona” sifatida baholanayotgan biznesni tugatish qiymati bazasida ko‘proq qiymatga ega bo‘lishi mumkinligini tekshirish uchun qo‘llaniladi);
* aktiv yaqinda yaratilganda, bunda xarajat yondashuvida qo‘llanilgan farazlar yuqori ishonchlilik darajasiga ega bo‘ladi.

Qisman tugallangan aktiv qiymati, qoida tariqasida, aktivni yaratish jarayonida qilingan xarajatlarni, shuningdek ishtirokchilarning aktiv to‘liq yaratilganida mulk qiymatiga nisbatan kutuvlarini aks ettiradi, biroq bunda aktivni tugallash uchun zarur xarajatlar, vaqt, foyda va tavakkalchilikka tegishli tuzatishlar ham hisobga olinadi.

Xarajat yondashuvi quyidagi asosiy usullar orqali hisoblanadi:

* almashtirishning qoldiq qiymati usuli, bunda qiymatni teng qiymatli foydaliligi taklif qilinadigan o‘xshash aktivga xarajatlarni hisoblash yo‘li bilan aniqlanadi;
* takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli, bunda qiymatni aktivning aniq nusxasini yaratishga ketgan xarajatlarni hisoblash yo‘li bilan aniqlanadi;
* komponent usuli, bunda uning yordamida aktiv qiymati uning tarkibiy qismlarining alohida qiymatlarini qo‘shish orqali hisoblanadi.

Qoida tariqasida, almashtirish xarajatlari aktivning aniq jismoniy xususiyatlari uchun emas, balki aktivning foydaliligi uchun to‘laydigan narxni aniqlashga aloqador xarajatlarini o‘zida aks ettiradi. Bunda almashtirish xarajatlariga jismoniy va boshqa barcha tegishli eskirish shakllarini hisobga olib tuzatish kiritiladi. Bunday tuzatishlarning barchasi amalga oshirilgandan keyin ularni almashtirishning qoldiq qiymati deb atash mumkin.

Almashtirishning qoldiq qiymati usuli quyidagi bosqichlar orqali amalga oshiriladi:

* teng qiymatli foydali aktivni yaratish yoki sotib olish istagida bo‘lgan ishtirokchi amalga oshiradigan barcha xarajatlarni hisoblash;
* baholanayotgan aktivning jismoniy, funksional va tashqi eskirishi munosabati bilan qanchalik qadrsizlanishi mumkinligini aniqlash;
* baholanayotgan aktiv qiymatini olish uchun umumiy xarajatlar summasidan jami eskirish-qadrsizlanishni chegirish.

Almashtirish xarajatlari baholanayotgan aktiv bilan bir xil funksiyalarni bajaradigan hamda teng qiymatli foydalilikni ta’minlaydigan, iqtisodiy samarador materiallar va texnologiyalardan foydalangan holda qurilgan yoki zamonaviy ekvivalent aktivga tegishli bo‘ladi.

Takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli quyidagi hollarda qo‘llaniladi:

* zamonaviy ekvivalent aktivga qilingan xarajatlar baholanayotgan aktivning aniq nusxasini yaratish xarajatlaridan yuqori bo‘lganda;
* baholanayotgan aktiv beradigan foydalilikni zamonaviy ekvivalent aktiv emas, balki uning aniq nusxasi ta’minlashi mumkin bo‘lganda.

Takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli quyidagi bosqichlar orqali amalga oshiriladi:

* baholanayotgan aktivning aniq nusxasini yaratish maqsadini qo‘ygan odatiy ishtirokchining barcha sarf-xarajatlarini hisoblash;
* baholanayotgan obyektda jismoniy, funksional yoki tashqi eskirish oqibatida qandaydir qadrsizlanish bor-yo‘qligini aniqlash;
* baholanayotgan aktiv qiymatini olish uchun umumiy xarajatlar summasidan jami amortizatsiya summasini chegirish.

Komponent usuli, qoida tariqasida, investitsiya kompaniyalariga yoki qiymati birinchi navbatda ularning qo‘yilmalari yoki mulki bilan belgilanadigan korxonalarga yoki aktivlarga nisbatan qo‘llaniladi.

Komponent usuli quyidagi bosqichlar orqali amalga oshiriladi: tegishli yondashuvlar va baholash usullarini qo‘llagan holda, baholanayotgan aktiv tarkibiga kiradigan har bir tarkibiy aktivni (komponentni) baholash; baholanayotgan aktiv qiymatini olish uchun barcha tarkibiy aktivlar qiymatini qo‘shish.

Xarajat yondashuvida, qoida tariqasidagi ishtirokchining barcha bo‘lajak xarajatlarini qamrab olinishi kerak.

Hisobga olinadigan xarajatlar elementlari aktiv turlariga qarab farq qilishi mumkin va o‘z ichiga to‘g‘ridan to‘g‘ri xarajatlarni (materiallar va mehnatga haq to‘lash) hamda aktivni baholash sanasida almashtirish yoki takror ishlab chiqarish jarayonida yuzaga kelishi mumkin bo‘lgan bilvosita xarajatlarni (transport xarajatlari, montaj ishlariga xarajatlar, mutaxassislarga mehnat haqi to‘lash va boshqa to‘lovlar, yuklama xarajatlar, soliqlar, moliyalashtirish xarajatlari, aktivlarni yaratayotgan shaxsning foyda normasi/tadbirkorlik foydasi) o‘z ichiga olishi kerak.

Xarajat yondashuvida “eskirish-qadrsizlanish” tushunchasi har qanday eskirishning baholanayotgan aktiv qiymatiga ta’sirini aks ettirish maqsadida teng foydalilikka ega aktivni yaratish uchun ketadigan hisoblab chiqilgan xarajatlarga kiritilgan tuzatishlarga tegishli.

Eskirish bilan bog‘liq tuzatishlar quyidagilardan iborat:

* jismoniy eskirish, bunda tabiiy eskirish, noto‘g‘ri foydalanish, konstruktiv nuqsonlar, shuningdek aktiv elementlarining mexanik shikastlanishlari bilan belgilangan aktivlar qiymatidagi yo‘qotishlar inobatga olinadi;
* funksional eskirish, bunda aktivlar to‘laligicha yoki ayrim elementlariga ko‘ra bozor talablariga muvofiq emasligi bilan belgilangan aktivlar qiymatidagi yo‘qotishlar aks ettiriladi;
* tashqi (iqtisodiy) eskirish, bunda aktiv qiymati mazkur baholanayotgan aktiv obyektdan tashqi omillar ta’siri natijasida pasayishi inobatga olinadi.

**Xulosa.** Yuqoridagilardan xulosa qiladigan bo’lsak, eskirishlarni hisoblashda aktivning jismoniy va iqtisodiy unumli foydalanish muddati e’tiborga olinishi kerak. Agar baholovchilar turli yondashuv va usullardan foydalanganda qiymat ko‘rsatkichlarida jiddiy farqlar kelib chiqsa, qiymat ko‘rsatkichlari nima uchun bunday farq qilayotganini tushunish uchun tahlil o‘tkazishlari kerak, chunki qiymatning eng ko‘p farq qiladigan ikkita yoki undan ortiq ko‘rsatkichini oddiygina arifmetik muvofiqlashtirish yetarli hisoblanmaydi.

**FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR VA INTERNET SAYTLAR**

1. O’zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to’g’risida”gi Qonuni. <https://lex.uz/ru/docs/-24703?ONDATE=21.04.2021%2000>.
2. Abduraximova Dilora Karimovna. (2023). THE NEED TO INTRODUCE FINANCIAL TECHNOLOGIES FOR THE DEVELOPMENT OF THE BANKING SERVICES MARKET. Academia Science Repository, 4(05), 54–62. Retrieved from http://academiascience.com/index.php/repo/article/view/439
3. Shoha’zamiy Sh.Sh. “Bozor asoslari” darslik. -T: “fan texnologiya”, 2012.
4. Shoha’zamiy Sh.Sh. “Mulk nazariyasi, qiymati va narxi,” monografiya. -T: “Fan texnologiya”, 2012. – 264 bet.
5. Karimovna, A. D. (2023). BANK INNOVATIONS AND THEIR IMPACT ON THE ECONOMY. Open Access Repository, 10(11), 44-50.
6. Shoha’zamiy Sh.Sh. “Mulk nazariyasi, qiymati va narxning nazariy asoslari,” tanlangan ma’ruzalar -T: “Iqtisod-moliya”, 2015.
7. Sanober, S., Aldawsari, M., Karimovna, A. D., & Ofori, I. (2022). Research Article Blockchain Integrated with Principal Component Analysis: A Solution to Smart Security against Cyber-Attacks.
8. 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.
9. N.J. To’ychiyev, A.M. Mirhoshimov, K.A. Plaxtiy Ko’chmas mulkni baholash asoslari. O’quv qo’llanma. T: “Adolat” 2000. – 48 bet.
10. Karimovna, A. D. (2023). ISSUES OF WIDE IMPLEMENTATION OF FINANCIAL TECHNOLOGIES IN THE GLOBAL FINANCIAL MARKET. European Journal of Interdisciplinary Research and Development, 20, 67-76.
11. 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>.

1. Lex.uz, Ushbu qaror 2024-yil 1-martdan kuchga kiradi. [↑](#footnote-ref-1)