

Хомитов К.З. - ТМИ

доценти, и.ф.д.

БОЗОР ИҚТИСОДИЁТИ ШАРОИТИДА КЎЧАР МУЛК ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ

Мақоланинг асосий мақсади машина, асбоб-ускуналар ва транспорт воситаларининг ўзига хос хусусиятларини ўрганиш ва уларни баҳолаш фаолиятига қўллаш, мазкур мулк объектлари бозори ва улар қийматини баҳолаш хизматлари бозорининг шаклланиши ва самарали ривожланиши муҳимлигини тадқиқ этишдан иборат. Шунингдек, муаллиф томонидан машина ва асбоб-ускуналар бозор қийматини аниқлашнинг мезони сифатида, машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолашнинг умум қабул қилинган услубиётини ишлаб чиқиш зарурияти асосланади.

Калит сўзлар: мулк, кўчар мулк, мулк бозори, баҳолаш фаолияти, баҳолаш объекти, машина ва асбоб-ускуналар, транспорт воситалари, харажатли, қиёсий, даромад ёндашувлари, эскириш, амортизация ҳисоби.

Главная цель статьи изучение особенности машин, оборудования и транспортных средств и их применение в оценочной деятельности, исследовать важность становления и эффективного развития рынка машин, оборудования и транспортных средств и их рынок услуг оценочной стоимости. Также автором обосновывается необходимость разработать общепринятое методики оценки стоимости машин и оборудование, как критерий определения рыночной стоимости машин и оборудование.

Ключевые слова: собственность, движимое имущество, рынок собственности, оценочной деятельности, объект оценки, машин, оборудования и транспортных средств, затратный, сравнительный, доходный подходы, износ, учет амортизации.

The main objective of the scientific article features of machines, equipment and transports, and they demonstrate how in the evaluation activities, to explore the importance of the formation and efficient development of the market of machinery, equipment and transports, and market their services to the appraised value. The author also substantiates the need to develop a common method of evaluating the value of machinery and equipment, as a criterion for determining the market value of machinery and equipment.

Keywords: Property, personal property, property market, process of evaluation, object of evaluation, machine and equipment, transport, expendable, comparative, income approach, becoming old, account of amortization

Мамлакатимизда изчил давом этаётган ислохотлар доирасида кўчар мулк бозорини ривожлантиришга катта эътибор қаратиб келинмоқда. Зеро, ушбу бозор иқтисодиётнинг муҳим таркибий қисми бўлиб, аҳолининг барча қатламлари турмуши билан бевосита алоқадордир. Шунингдек, кўчар мулк турли мулкчилик шаклидаги корхона ва ташкилотлар ривожланишининг ҳамда хўжалик фаолияти юритишининг асосидир.

Ҳар қандай давлатнинг тараққиёти мулк бозорининг ривожланганлик даражаси билан узвий боғлиқ. Мулк бозорининг таркибий қисми сифатида мамлакатимизда кўчар мулкка оид муносабатларнинг ҳукуқий асосларини яратиш ва такомиллаштириш, ривожланган кўчар мулк бозори ҳамда кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозорини шакллантиришга чуқур эътибор қаратилмоқда. Натижада, кўчар мулклар ва уларга бўлган ҳуқуқларга доир битимлар тузиш, мулклар қийматини аниқлашда баҳолаш фаолиятлари билан боғлиқ хизматларни кўрсатиш бўйича тадбиркорлик фаолияти ҳам кенг ривожланмоқда. Шунингдек, “...республикада баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун зарур қонуний-ҳуқуқий база шакллантирилган, уни фаол ривожлантириш учун иқтисодий рағбатлантириш воситалари яратилган, лицензиялар бериш тартиби сезиларли даражада соддалаштирилган” [1].

Кўчар мулк қийматини баҳолаш бу бевосита жисмоний ва юридик шахслар активларида бўлган машина ва асбоб-ускуналар, транспорт воситаларининг бозор қийматини баҳолаш билан боғлиқ фаолиятдир. Баҳолаш амалиётида эса кўп ҳолларда юридик шахсларга тегишли бўлган кўчар мулк объектларини учратиш мумкин. Бу эса баҳолаш объекти сифатида машина ва ускуналар, транспорт воситаларининг бошқа мулк объектларига нисбатан фарқ қилувчи ўзига хос хусусиятларини илмий-услубий жиҳатдан чуқур ўрганиш ва таҳлил қилишни талаб этади.

Машина ва асбоб-ускуналар бу – кўчмас мулкка тегишли бўлмаган мулкчиликнинг моддий объектлари ҳисобланади. Улар маълум бир функцияни бажарувчи ва алоҳида объект ёки бирор бир тизим қисмига тегишли ҳаракатдаги мулк ҳисобланади. Транспорт воситаси бу – одамларни, юкларни ва унга ўрнатилган қурилмаларни ташувчи мослама.

Машина ва асбоб-ускуналар жамият ривожланишининг асосий шарт-шароитларидан бири бўлиб, маҳсулотларни ишлаб чиқариш ва уларни истеъмолчиларга етказиб жараёнининг асосини ташкил этади. Машина ва асбоб-ускуналар бозори кенг структуравий тузилмага эга бўлиб, ҳар бир ускуна группалари мулккий бозорда ўз структурасига эга. Машина ва асбоб-ускуналарнинг маълум бир қисми ўз спецификасига ёки ишлаб чиқариш йўналишига асосан, ўзининг чегараланган очиқ бозорига эга. Кўчмас мулк бозорига қараганда машина ва асбоб-ускуналар бозори жуда ҳаракатчан, бунга

машинасозлик маҳсулотларининг янгилашиши ва маънавий эскирган машина ва асбоб-ускуналар ўрнига янги ва янада мукаммал машиналар чиқарилиши ва ўрнатилиши сабаб бўла олади. Корхона ва ташкилотларга тегишли бўлган машина ва асбоб-ускуналар, узоқ вақт давомида ишлаб чиқариш жараёнларида фойдаланиб, корхона асосий фондини ташкил этади ва ўзида моддий қийматларни мужассамлаштиради.

Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш мақсади – корхонанинг бозор қийматини ҳисоблаш ва асослашдан иборат. Баҳолаш аниқ бир масалани ҳал этиш учун қаратилган бўлиб, баҳоловчига ўз олдига қўйилган вазифани, баҳолаш мақсадини аниқ билишини талаб этади.

Мулкни баҳолаш аниқ бир мақсадни кўзлаган ҳолда амалга оширилади (сотиш нархини аниқлаш, ипотека кредитини олиш, суғурталаш ва ҳ.к.). Ҳар бир ҳолатда мақсаддан келиб чиққан ҳолда турлича баҳоланади.

Масалан: битта объектни ёнғиндан суғурталашда баҳолаш ва ипотека кредити учун баҳолаш фарқ қилади. Биринчисда қиймат миқдори, объект қисмларини қайта тиклаш учун кетадиган харажатлар билан, иккинчисда кредитни тўлолмаган ҳолда объектнинг бозордаги эҳтимолий сотилиш нархиға асосан.

Машина ва асбоб-ускуналарни баҳолаш – бу корхонанинг барча ҳаракатдаги мулклари (ускуналар, автомобиллар, юк ташиш ва оргтехникалар, боринки, кўчар мулкка кирадиган барча объектлар) қийматини аниқлашдир.

Кўчар мулкни бозор қийматини баҳолаш бугунги кунда мулк қийматини баҳолаш назариясидаги асосий вазифалардан бири ҳисобланади. Бу баҳолаш мулкдор талабига асосан турли мақсадларда қўлланилади.

Бугунги кунда мулкнинг барча турларини баҳолаш барча турдаги операцияларни бажаришда зарур ва у қуйидаги мақсадларда амалга оширилади:

1. Гаров орқали кредитлашда.
2. Олди-сотди жараёнида.
3. Мулккий келишмовчиликларни бартараф этиш мақсадида.
4. Устав капиталига киритиш ва солиққа солишда.
5. Суғурталаш мақсадида.

Бошқа активларни баҳолаш тартиб-қоидаларига бўйсунган ҳолда машина ва ускуналарни баҳолаш қатор ўзига хос хусусиятларга эга:

1. Машина ва ускуналарнинг ниҳоятда турли-туманлиги (баъзан юқори конструктив мураккаблиги уйғунлашган ҳолда) вазиятида баҳолаш объекти қийматига таъсир этувчи асосий миқдорий ва сифат тавсифини ўрнатиш баҳоловчи учун осон вазифа ҳисобланмайди. Муаммо шундаки, бу омиллар турли технологик машиналарда сезиларли даражада фарқ қилиши, уларнинг таъсир даражаси қийматга таъсир қилиши мумкин. Бирор нарсага

мўлжалланган машина турли вазифаларни бажариши ва турли мамлакатлардаги турли ишлаб чиқарувчилар томонидан ишлаб чиқарилиши мумкин. Буларнинг барчаси баҳоловчига баҳолаш объекти ҳақидаги тасаввурини шакллантиришга, яъни идентификация жараёнини қийинлаштиради. Кейинчалик эса яқин параметрдаги машиналар бозор баҳосига турли талқинда таъсир этади.

2. Идентификациялаш мураккаблиги муаммосидан яна бири, бир турдаги технологик ускуналарнинг мосламалар, жиҳозлар ва эҳтиёт қисмлари билан турлича бутланишидир. Бу эса баҳоловчидан инвентарь объект сифатида баҳоланадиган машиналарни бутлаш (кейинчалик у барча эҳтиёт қисмлар ҳақида мос ҳолдаги нарх маълумотлари ҳақида ҳам) билимига эга бўлишни талаб этади.

3. Мавжуд ва фаолият кўрсатаётган технологик ускуналарни баҳолаш жараёнида баҳоловчи томонидан бозор қиймати аниқланиши билан бирга, кейинчалик юзага келиши мумкин бўлган кенг номенклатурадаги харажатларни ҳам ҳисобга олиши керак (транспорт харажати, монтаж ва ишга солиш харажатлари ва ҳ.к.).

4. Нисбатан ривожланмаган Ўзбекистон технологик ускуналар бозорида уларнинг турларини турли туманлиги ўхшаш объектлар олди-сотдиси битимлари ҳақида нарх ахборотлари қидиришни қийинлаштиради. Бу билан баҳоланаётган объектларни қатор омиллар бўйича аналоглар нархини коррекциялаш заруратини пайдо қилади. Бозор қийматини баҳолаш бўйича қўшимча қийинчилик ушбу турдаги машиналар қийматини ҳисоблашни методик таъминлайдиган, умумқабул қилинган ахборот-маълумотлар базасининг йўқлиги туфайли содир бўлади.

5. Асосий ҳажми ва қатор техник кўрсаткичлари бўйича ўхшаш ҳисобланган технологик машина-ускуналар турли корхоналарда ишлаб чиқарилиши ёки турли давлатлардан импорт қилиниши мумкин. Ишлаб чиқарувчининг савдо маркаси эса машина ва ускуналарнинг ишончлилиги, эксплуатацион харажатлари каби муҳим кўрсаткичларига таъсир этиши мумкин. Натижада эса машина қийматида фарқ юзага келиши мумкин.

6. Баҳоловчи корхонада тўкнашадиган нисбатан катта миқдордаги маҳсус ва ноёб технологик ускуналар уларни баҳолашда қиёсий ёндашувни қўллаш имкониятини йўққа чиқаради, кўпинча эса имконсиз қилади.

7. Бутун ишлаб чиқариш тизими шакллантирадиган даромад таркибида алоҳида бирликдаги технологик ускуналарнинг улуши иштирокини аниқлаш қийинчилиги кўпинча уларни баҳолашда даромад нуқтаи назаридан ёндашувни қўллаш имкониятини йўқотади.

8. Технологик ускуналарни нисбатан қисқа муддатда фойдали қўллаш уларни жисмоний эскиришини баҳолашда диққат билан ёндашувга ундайди,

жисмоний эскириш коэффициентини аниқлашдаги хатоликлар машиналар қолдиқ қийматини ҳисоблашда сезиларли хатоликларни келтириб чиқаради. Ушбу ҳолатдаги қўшимча муаммо - машина-ускуналарни жорий ва капитал таъмирлашни ва модернизацияни ўтказиш харажатларини ҳисоби (учёти) ҳисобланади.

9. Техника учун юқори динамик ривожланиш – бу одатий ҳол. Машина-ускуналар ҳам бундан мустасно эмас. Янги материаллар, конструкциялар ва технологиялар пайдо бўлиши функционал эскириш ва у билан боғлиқ мавжуд баҳолаш объектлари баҳосини пасайиши ҳолатини ҳам ҳисобга олиш заруратини пайдо қилади. Бунда муаммо - баҳоловчи умуман олганда технологик ускуналар бўйича мутахассис бўлмаган ҳолда дунёда ишлаб чиқарилаётган турли хилдаги “техник ва технологик янгиликлар” даражасидан беҳабар бўлиши мумкин.

10. Қатор ҳолларда технологик машиналар муайян ишларни бажариш учун мўлжалланган ягона комплексни ташкил этади. Ушбу комплексдаги ҳар бир машина, бир хил ёки турли хил мақсадга мўлжалланган ҳолда ўз функциясини мустақил эмас балки унинг таркибида бажариши мумкин. Бундай комплекснинг (автоматик линия, эгилувчан ишлаб чиқариш тизими, мини завод ва бошқалар) алоҳида машиналарни ишлаб чиқариш тавсифи аниқ шаклда келишилган бўлиши керак. Акс ҳолда қийматини пасайиши билан мос ҳолда функционал эскириши ҳам юзага келади.

11. Технологик ускуналарни баҳолашда кенг тарқалган ҳолатлардан бири (инвентарь бирликлар юзлаб миқдорлар билан ҳисобланса ёки ташкил этса), цех ёки яхлит корхона активларини оммавий баҳолаш ҳисобланади. Бу муаммо уни қисқа муддатларда амалга ошириш имконини берувчи маълум бир баҳолаш методикаларини талаб этади.

12. Машина-ускуналар кўчмас мулкка нисбатан етарлича ликвидроқ, шунинг учун улар кўпинча кредитлашда гаров ролида иштирок этади. Уларнинг гаров қийматини аниқлашда асосий муаммо нафақат тури ва ускуна ҳолатига боғлиқ, балки бозорда унга бўлган талабга ҳам боғлиқ бўлган ликвидлик коэффициентини аниқлаш ҳисобланади [3].

1-жадвал

Машина ва асбоб-ускуналар жисмоний ҳолатини текширишда эскириш коэффициентини аниқлаш учун эксперт баҳолаш шкаласи

Ускуна ҳолати	Жисмоний ҳолати тавсифи	Эскириш, %да
Янги	Янги, ўрнатилган ва ҳали эксплуатация қилинмаган (ёки янги, амалда эксплуатация қилинмаган ускуна) аъло ҳолатдаги ускуна.	0-5

Жуда яхши	Янги ёки аввал эксплуатацияда бўлган ускуна, тўлиқ таъмирланган (реконструкция қилинган), аъло ҳолатда. Ёки, деярли янги ускуна, қисқа муддат эксплуатация қилинган ва таъмирлаш ёки бирор бир қисмини алмаштириш талаб этилмайди.	10-15
Яхши	Аввал эксплуатация қилинган, тўлиқ таъмирланган ёки реконструкция қилинган яхши ҳолатдаги ускуна. Дефект ва бузуқ жойлари у қадар аҳамиятли характерга эга эмас.	20-35
Қониқарли	Аввал эксплуатацияда бўлган, қониқарли ҳолатдаги ускуна, эксплуатация учун ярайди, лекин, баъзи бир таъмирлашлар ёки асосий бўлмаган узел, элементларини (алоҳида майда қисмлар) алмаштириш талаб этилади.	40-60
Шартли яроқли	Аввал эксплуатацияда бўлган, кейинги эксплуатация учун яроқли ҳолатдаги ускуна, лекин сезиларли даражада таъмирлаш (капитал таъмирлаш) ёки бош қисмлар, асосий узел, элементларини (масалан: двигатель) алмаштириш талаб этилади.	65-80
Қониқарсиз	Аввал эксплуатацияда бўлган, асосий агрегатларининг ишчи органларини алмаштириш каби капитал таъмирлаш талаб этувчи ускуна. Эксплуатацияни давом эттириш учун тўлиқ реконструкция қилиниши лозим бўлган ускуна.	85-90
Қўлланишга яроқсиз	Сотилишини мантиқий келажаги бўлмаган ва фақатгина соғлом қисмлари асосий материаллар қиймати бўйича суғуриб олиниши мумкин бўлган ускуна.	97,5-100

Машина ва асбоб-ускуналарнинг юқоридаги ўзига хос хусусиятлари таъсирида унинг бозорини шаклланиши ҳозирги ижтимоий-иқтисодий шароитларга характерли ҳолда қийин кечмоқда.

Корхона активидаги машина ва асбоб-ускуналар қийматини баҳолашда бир қанча омиллар таъсир этади, уларнинг энг асосийси бу эскириш даражасидир. Чунки улар тез янгиланади, эскириш даражаси ҳам интенсив равишда ҳисобланиши мумкин. Бу ерда юқорида таъкидланганидек, баҳоловчи машина ва асбоб-ускуналарнинг техник ва маънавий эскиришини тўғри ҳисоб-китоб қилиши учун зарур техник билимларга ёки эксперт ёрдамига таянади.

Бухгалтериядаги ҳар бир инвентарь объект стандарт шаклдаги юритиладиган инвентарь карточка орқали юритилади ва унда бир қанча маълумотлар акс эттирилган бўлади. Жумладан, фойдали ишлатиш муддати, амортизация ҳисоблаш шакли, жойлашган жойи, техник хусусиятлари. Шу каби

маълумотлар орқали машина, асбоб-ускуналарнинг, келиб тушиш ва сотилиши, амортизация ҳисоби, жисмоний эскириши ҳақидаги маълумотларни умумлаштирган ҳолда уларнинг ҳаётий тарихи ҳақида маълумотга эга бўламиз. Бу ерда асосий омил сифатида унинг жисмоний ва маънавий эскириши ҳисобланади. Амортизацияни ҳисоблашда бир неча усуллар: тўғри чизиқли усул, жадаллашган усул (кумулятив, йиллар йиғиндиси) орқали ҳисобланади. Бу усулларни қўллашда мулкнинг маънавий эскириши катта рол ўйнайди. Чунки ҳозирда ишлаб чиқаришда ишлатилаётган машина, асбоб-ускуналар тез-тез алмашиб, замонга қараб мослашмоқда. Уларни замонавийлари билан алмаштириш учун аввалгиларига тезлик билан амортизация ҳисоблаб, асосий воситалар таркибидан чиқариш талаб этилади.

Баҳоланаётган объектнинг баҳолаш санасидаги жамғарилган эскириши унинг жисмоний ҳолати (жисмоний эскириш), бозор замонавий талабларига мослиги (функционал эскириш), ташқи омиллар таъсирида қийматнинг ўзгариши (ташқи/иқтисодий эскириш) орқали аниқланади. Жамғарилган эскириш қиймати 100 % дан кўп бўлиши мумкин эмас.

Жамғарилган эскириш фоизларда, тиклаш қийматининг маълум улушида ёки пул бирлигида ифодаланиши мумкин.

Жамғарилган эскириш қуйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$E_{jam} = 1 - (1 - E_{jis}) * (1 - E_{funk}) * (1 - E_{tash}),$$

бу ерда: E_{jam} – жамғарилган эскириш коэффиценти;

E_{jis} – жисмоний эскириш коэффиценти;

E_{funk} – функционал эскириш коэффиценти;

E_{tash} – ташқи эскириш коэффиценти.

Объектнинг жисмоний эскириши қуйидаги усуллар орқали аниқланади:

- асосий жиҳатларининг заифлашуви усули;
- нормал эскириш усули;
- пулдаги ўзгаришнинг тўғри чизиқли усули;
- эксперт-аналитик усули;
- қайта тиклаш усули;
- ўртача тортилган эскириш усули;

1. Асосий жиҳатларининг заифлашуви усули жисмоний эскириш баҳоланаётган объектнинг маълум бир асосий жиҳатларидан бири (ишлаб чиқариш қуввати, аниқлик, чидамлилиқ, ёқилғи чиқими) талабга жавоб бермаган тақдирда қўлланилади ва қуйидагича аниқланади:

$$E_{jis} = 1 - \left(\frac{X}{X_0}\right) * n,$$

бу ерда, X, X_0 – объект асосий жиҳатларидан бирининг ишга биринчи туширилгандаги ва баҳолаш санасидаги ҳолати кўрсаткичи;

n – объект асосий жиҳатларидан бирининг унинг қийматига таъсир этиш даражаси.

2. Жисмоний эскиришни аниқлашнинг нормал эскириш усулида баҳоланаётган объектнинг ҳақиқий хизмат қилиш муддатининг нормативдаги муддат билан ўзаро муносабати орқали аниқланади. Бунда жисмоний эскириш қуйидагича аниқланади:

$$E_{jism} = \frac{L_{ef}}{L_n} * 100\% \quad \text{ёки} \quad E_{jism} = \frac{T_{ef}}{T_n} * 100\%,$$

бу ерда, L_{ef} – баҳоланаётган объектнинг ишга туширилишидан баҳолаш санасигача бўлган самарали босим ўтган йўли, минг.км;

L_n – баҳоланаётган объектнинг ҳисобдан чиқариш санасидаги норматив босиб ўтган йўли, минг.км;

T_{ef} – баҳолаш санасидаги баҳоланаётган объектнинг самарали ёши, йил;

T_n – ҳисобдан чиқарилаётган вақтдаги норматив хизмат қилиш муддати, йил.

3. Пулдаги ўзгаришнинг тўғри чизикли усули баҳоланаётган объектнинг алоҳида бир элементини алмаштиришга сарфланган харажатлар суммасини ҳисоблашдан иборат бўлиб, ушбу ҳисобланган сумма эскиришни ҳисобловчи элемент бўлиб хизмат қилади.

$$E_{jis} = \frac{C_p}{C_a} * 100\%,$$

бу ерда, C_p – эскиришни олдини олиш учун жами таъмирлаш харажатлари;

C_a – янги аналог нархи.

4. Эксперт-аналитик усули орқали жисмоний эскиришни ҳисоблашнинг ўзига хослиги шундаки, унда янги аналог билан аввал фойдаланилган аналог нархига асосланган ҳолда аниқланади. Ушбу усулда жисмоний эскириш қуйидаги формула орқали аниқланади:

$$E_{jis} = \frac{N_y - N_e}{N_y},$$

бу ерда, N_y – янги аналогнинг нархи;

N_e – эски аналогнинг нархи;

5. Қайта тиклаш усулида эса баҳоланаётган объектнинг то янги ҳолатга келгунча амалга оширилган жами харажатлар ва асосий агрегатларнинг янгисига алмаштиришдаги капитал таъмир харажатлари йиғиндиси орқали ҳисобланади. Уни аниқлаш формуласи қуйидагича бўлади:

$$E_{jis} = \sum C_{kt} + \sum C_y,$$

бу ерда, C_{kt} – капитал таъмир харажатлари;

C_y – янги объектни йўлга қўйиш харажатлари (транспорт харажатлари, мажбурий тўловлар)

6. Ўртача тортилган эскириш усули жисмоний эскириш ҳисоб-китобида асосланган, бунда эскириш баҳолаш объектининг алоҳида конструктив элементларининг, уларни баҳолаш объектининг тўлиқ қийматидаги улушини ҳисобга олган ҳолда ҳақиқатдаги ҳолати бўйича аниқланади

Баҳолаш объекти ҳамда уларнинг бутловчи қисмлари учун жисмоний эскириш ҳисоб-китоби қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n a_i I_{\text{физ}_i},$$

бунда, $I_{\text{физ}_i}$ — баҳолашда баҳоланаётган объектининг n — чи конструктив элементини (узелини) жисмоний эскириши, % да;

a_i — баҳоланадиган жами объект таннархида n — чи узел таннархининг улуши;

n — баҳолашда баҳоланаётган объектининг конструктив элементларини (узелларини) сони.

Функционал эскириш объектнинг хусусиятлари ҳозирги бозор талаблари даражасида бўлмаган ҳолатда ҳисобланади.

Функционал эскириш олдини олиш мумкин бўлган ва олдини олиш мумкин бўлмаган эскириш каби турларга бўлинади.

Функционал эскириш бутун объект бўйича ёки қисмларга бўлган ҳолда ҳисобланиши мумкин.

Функционал эскириш икки хил усулда, яъни, қиёсий усул билан ва бўлиш усули билан ҳисобланиши мумкин.

Қиёсий усул билан ҳисобланганда объектнинг худди шундай бошқа замонавий объект билан солиштиришда юзага келган функционал камчиликларни бартараф этиш харажатларидан келиб чиқиб аниқланади.

Бўлиш усулида эса бартараф этиб бўладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган эскиришлар йиғиндиси орқали аниқланади. Бартараф этиб бўладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган эскиришларни ҳисоблаш уларнинг келиб чиқиш сабабларини аниқлаштирган ҳолда амалга оширилади.

Ташқи эскириш баҳоланаётган мулк қийматига салбий таъсир қилувчи ташқи омиллар туфайли юзага келади. Ташқи омилларга қуйидагилар киради: бозор ҳолати, молиялаштириш шартлари, фойдаланиш чегараси, инфраструктурадаги ва қонунчиликдаги ўзгаришлар ва бошқалар. Ташқи эскириш қиёсий ёки эксперт баҳолаш усули орқали аниқланиши мумкин.

Кўчар мулкни баҳолаш орқали, асосий фондлар актив қисмининг бозор қийматини аниқлаш мумкин. Ўз мулкнинг қийматини билган мулкдор, очиқ бозорда шу турдаги мулкка бўлган талабни қайси даражада эканлигини,

бозорнинг шу сегментини жорий ҳолатини, фойдалилик ва зарар кўриш даражасини ва шунга асосан бошқарув қарорларини қабул қилиши, ички ва ташқи инвесторларни жалб қилиши, бизнесни қайта ташкиллаштириши, корхонада технологик жараёнларнинг самарадорлик даражасини аниқлаши ва бошқа тадбиркорлик ҳаракатларини амалга ошириши мумкин.

АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги “Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида”ги 843-сонли Қарори.

2. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-688 с.

3. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В. и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. -М.: «Интерреклама», 2003. -488 с.

4. Шохаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Iqtisod-moliya”, 2015. – 464 б.

5. www.gki.uz - Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштириш, монополиядан чиқариш ва рақобатни ривожлантириш Давлат қўмитаси расмий сайти;

6. www.appraiser.ru - РФ Баҳоловчилар ассоциацияси расмий сайти.

7. www.stat.uz - Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси.