**БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИНИНГ МОҲИЯТИ**

* 1. **Тижорат – воситачи фаолиятни бир кўриниши сифатида бащолаш.**

Ўзбекистон Республикасида бозор муносабатларининг вужудга келиши ва ривожланиши давлат мулки щукумронлигининг тугашига ва мулкнинг турли-туман нодавлат турларининг вужудга келишига олиб келди. Шу асосда юридик ва жисмоний шахслар ўртасида тижорат муносабатларида олди – сотди масалалари бўйича турли – туман мулкка эгалик щуқуқлари сезиларли даражада кенгайди.

Олиб борилаётган бозорни қайта қуриш жараёни янги касб ва ўзига хос кадрлар – бозор ва унинг инфраструктурасини самарали юритишни таъминловчи мутахассисларга бўлган зарурий эщтиёжни юзага келтирди.

Бозор муносабатларининг узулуксиз ва маданий ривожланиши энг аввало тижорат – воситаси фаолият юритувчиларнинг улкан армиясини талаб этди, улар моддий бойликлар ишлаб чиқармаса щам, аммо бозордаги асосий иштирокчиларга хизмат кўрсатишда турли-туман хизматларни адо этишдек мущим вазифани бажарадилар.

Воситачилик фаолиятига – дилер, маклер, брокер, дистрибьютор, аудит ва бошқалар фаолиятини киритиш мумкин. Тижорат – воситачи фаолият намоёндаларининг анализ қаторида экспорт бащоловчи касби щам ўзига яраша ўринни эгаллаган.

Бозорни қайта қуриш жараёнларини амалга ошираётган қатор мамлакатларнинг тажрибаси шуни кўрсатдики, бащолаш фаолияти профисионал ташкилотлари ва бу сощада ишловчи кадрларни қадрига етмаслик щам давлат миқёсида ва щам бозор муносабатларида иштирок этаётган айрим юридик ва жисмоний шахсларнинг щам кўплаб моддий харажатлар қилишга олиб келди.

Бу муаммо Ўзбекистон Республикасини щам четлаб ўтмади. Ўзбекистон айрим кечикишлар билан бўлсада, тижорат – воситачи фаолият сощасида илк қадамларни қўймоқда. Турли-туман сощаларда иш юритувчи эксперт-бащоловчилар тижорат–воситачилик фаолият сощасининг энг мущим намоёндалари щисобланадилар.

Бундан ташқари Республикада бащолаш фаолияти бўйича асосий қонунчилик ва норматив хужжатлар ишлаб чиқилмоқда. Хусусан 1999 йил август ойида Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси томонидан “Бащолаш фаолияти тў\рисида”ги қонун тасдиқланди. (2-изощ).

* 1. **Бащолаш фаолияти назарияси ва амалиёти тў\рисида асосий тушунча.**

Ўзбекистон Республикаси мустақилликка эришган кундан бошлаб, бозор муносабатларини ривожлантириш юзасидан босқичма-босқич, мақсадга қаратилган қатор ислощотлар комплексини амалга ошира бошлади. Мулкка нисбатан бўлган муносабатларнинг демократиялашуви, давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш, нодавлат мулкнинг қатор турларини ташкил топиши ва мустащкамланиши – профессионал эксперт бащоловчиларга бўлган талабни кучайтириб юборди, чунки бу касб эгаларига бўлган эщтиёж турли – туман щолатларда сезилиб бормоқда.

Одатда, олди-сотди, аренда, қарз олиш ва бериш, су\урта қилиш, асосий фондларни қайта бащолаш, корхоналарнинг қўшилиши, акциялар чиқариш, мерос олиш ва бошқа муносабатларда профессионал бащолашга эщтиёж сезилади.

Щар қандай мулк объектининг бащосини белгилаш иншоатнинг шу аниқ вақтда амалдаги бозор шароитда келтирилаётган щақиқий фойдасини щисобга олган щолда объектнинг пул билан белгиланган бащосини белгилаш демакдир.

Щар қандай мулк, мулк эгасининг щуқуқини қўшганда, бащо объекти бўлиши мумкин. Буларга кўчар ва кўчмас мулкнинг турли хиллари, бизнес, фирмалар, корхоналар, компаниялар, банклар, моддий ва номоддий активларнинг айрим турлари ва бошқалар киради.

Профессионал эксперт–бащоловчилар бащолаш субъекти щисобланади. Улар махсус билим ва амалий иш тажрибаларига эга бўлиши керак.

Нархни бащолаш процессининг ўзига хос хусусияти унинг бозор хулқига бо\лиқдир, яъни бащо фақатгина иншоатнинг яратилиши ва сотиб олишга кетган харажатларни щисобга олиш билангина кифояланмайди. Бащолаш жараёнида қатор турли омилларни щисобга олиш зарур. уларга энг аввало вақт, хавф-хатар, бозор конъюнктураси, рақобат, иншоатнинг иқтисодий хусусиятлари, унинг бозордаги обрўси (имиджи) ва бошқалар киради.

Бозор иқтисодиёти катта динамизм билан фарқ қилади, шу сабабдан вақт барча бозор жараёнларига катта таъсир ўтказувчи омил щисобланади.

Иншоатнинг реал бозор бащосини белгилаш қатор омиллар таъсири натижасида доимий равишда ўзгариб туради, шунинг учун у фақат берилган вақтгагина мўлжалланган бўлиши керак. Шунинг учун бозор иқтисоди шароитида мулк иншоатларини доимий суръатда бащолаш ва қайта бащолаш зарур.

Бозор иқтисодиётининг яна бир мущим омилларидан бири бу щавф-хатар, таваккалчилик щисобланади. Бунда бозор конъюнктураси, макро ва микроиқтисодий жараёнлар ва бошқалар билан бо\лиқ бўлган ноаниқлик ва ўзгарувчанлик тушунилади.

Риск (таваккалчилик, щавф-хатар) – бу сизнинг тижорат фаолиятингиздан келадиган фойда (кўрсатилганидан) белгилангандан кўп ёки кам бўлиши мумкин. Щар бир бащоловчи бозор иқтисоди шароитида щавф-хатарнинг таваккалнинг турли–туман кўринишлари борлигини эсда тутиши лозим ва мутлоқ щавф-хатарсиз таваккалсиз тижорат операциялари бўлмайди.

* 1. **Бащолаш фаолиятининг асосий принциплари.**

Щозирги замон профессионал бащоловчилар щуқуқининг асосий тамойиллари – ривожланган бозор иқтисодиётига эга мамлакатларда бащолаш фаолиятининг кўп йиллик тажрибалари натижалари асосида ишлаб чиқарилган. Бу тамойиллар мулкнинг турли кўринишларини бащолашнинг назарий- базаси щисобланади. Улар 4 турга бўлинади:

1. Мулк эгасининг ёзма докладига асосланган тамойиллар;
2. Бащоланаётган иншоатдан фойдаланиш билан бо\лиқ бўлган тамойиллар;
3. Бозор мущитининг таъсири билан бо\лиқ тамойиллар;
4. Бащоланаётган иншоатдан энг мақбул ва самарали фойдаланиш тамойиллари.

Бащолаш вақтида, қоидага кўра бащолашнинг барча тамойилларидан фойдаланиш лозим аммо щар бир аниқ щолатда айрим тамойилларнинг эгалик даражаси бир-биридан фарқ қилиши мумкин.

Юқорида келтирилган тамойилларни бирма-бир алощида кўриб ўтамиз.

Бащолаш тамойиллари биринчи тоифасига фойдалилик даражаси, алмаштириш, кутиш тамойиллари киради.

Фойдалилик деганда – бащоланаётган иншоатнинг у ёки бошқа мулкнинг мазкур жойда ва аниқ бир муддат ичида фойдаланувчининг эщтиёжларини қондириш қобилияти тушунилади.

Щақиқатдан щам, щар бир мулк ўз бащосига эгадир, агар у ўз эгасига унинг бизнес режасини амалга ошириш воситаси сифатида ёки унинг турли-туман жисмоний, рущий ва бошқа эщтиёжларини қондириш воситаси сифатида фойдали бўлса, у ўз бащосига эгадир.

Алмаштириш принципи бащоланаётган мулкнинг максимал бащоси щудди шундай бошқа мулкнинг энг арзон бащоси билан аниқланади. Бащолаш принципининг мантиқи осон-айтайлик, амал қилиб турган корхонага кўп щақ тўлаш бемаънилик бўлар эди, чунки қайси муддат ичида кам харажат билан щудди шундай объект қуриш мумкин.

Кутиш принципи деганда келгуси фойда ёки бошқа моддий ва маънавий фойдалар, яъни бащоланаётган иншоатдан келажакда ёки яқин истиқболда олиниши мумкин бўлган фойдалар тушунилади.

Булар эксперт-бащоловчи ўз ишида амал қилиши лозим бўлган энг мущим принциплар щисобланади.

Масалан, агар гап фойда келтираётган корхонани бащолаш устида кетаётган бўлса, фойдаланувчи эщтиёткорликнинг қондирилиши охир оқибатда одатда пулдан келадиган фойда оқимининг щозирги ва келгуси кўринишда ифодаланади. Шунга ўхшаш иншоатларнинг бащоси кутилаётган фойда массаси билан аниқланади, бу фойда эса ўз навбатида корхона мол-мулкидан самарали фойдаланиш, шунингдек, уни қайта сотишдан тушадиган пул воситалари миқдори билан белгиланади.

Бунда эксперт-бащоловчи вақт ўтиши билан пул бащосининг ўзгариши мумкинлигини щар доим ёдда тутиши зарур. Яъни, пул кундан – кун фойда фоизини келтириши мумкин ва щар доим инфляция жараёни рўй беради, шу туфайли келажакда олинган пул, щозирги пулга нисбатан кам қийматга эга бўлади. Келажак фойдани щозирги бащода щисоблаш жараёни дисконтирлаш деб аталади. Бу щақда келгуси МАВЗУларда щикоя қиламиз.

Профессионал эксперт–бащоловчилар келгуси фойдани дисконтирлашга асосланган усулларни мукаммал билиши ва I –иловада берилган жадваллардан фойдалана олиши зарур.

Бащолаш принципининг иккинчи тоифаси бащоланаётган иншоатни ишга солиш билан бо\лиқ бўлиб қуйидагиларни ўз ичига олади:

-қолдиқ мащсулдорлик принципи;

-қўйилган пул принципи;

-ўсувчи ва камаювчи фойдали иш коэффициенти;

-балансланиш принципи;

-энг мақбул миқдор принципи;

-мулкка эгалик қилиш щуқуқининг қўшилиш, иқтисодий бўлиниш ва бирлашиш принципи.

Бу принциплар гурущи щақида сўз юритар эканмиз щар қандай иқтисодий фаолиятнинг самарадорлиги, одатда тўртта асосий омил билан белгиланади: ишчи кучи, капитал ва бошқарув.

Тадбиркорлик фаолиятининг щар бир омилига бунёд этилаётган фойда щисобидан щақ тўланади.

Ер кўчмас мулк щисобланганлиги учун, бошқа омиллар – мещнат, капитал ва бошқарув унга “бо\ланган” бўлгани учун энг аввало ишлаб чиқаришни уч “харакатлантирувчи” омилига щақ тўланади, шундан сўнг ер эгаси ўз улушини солиқ ёки аренда щақи кўринишида олади, қолдиқ мащсулдорлик принципи шундан келиб чиқади.

Масалан, агар корхона жойлашган ер майдони таққосланганда юқори сифатли тавсифномага эга бўлиб юқори фойдани таъминласа ёки у жойлашган ер экологияни транспортда ташиш харажатларини минимал даражага келтиришга ёрдам берса бу корхона юқори бащоланади.

Щисса принципи мулкни бащолаш учун щар бир омилнинг анна шу мулкни самарали бошқаришга қўшган улушини аниқлашдан келиб чиқади. Агар объектдан олинаётган мулк бащосининг ўсиши бу активни сотиб олишга кетган харажатлардан кўп бўлса, бу, бащоланаётган иншоат тушумига щар қандай қўшимча актив киритиш иқтисодий жищатдан мақсадга мувофиқдир деган хулосага олиб келади. Масалан: бащоланаётган иншоатни косметик таъмирлаш учун сарфланган озгина харажат уни эстетик идрок қилиш хусусиятини ошириб, щаридорлар кўзи ўнгида унинг қийматини сезиларли кўтариши мумкин.

Щақиқий профессионал эксперт – бащоловчининг бащолаш вақтидаги роли мулк иншоатни бащолашдангина иборат бўлиб қолмай, балки ўз харидорларига юқори сифатли малакавий маслащатлар бериб, ўз мулкининг нархини оширишига қўшимча юқори самарали мабла\лар киритилганлиги сабаб бўлганлигини асослаб бериши керак.

Амалда иншоат бащосини ошириш мақсадида ишлатилган қўшимча харажатлар бутунлай қарама-қарши натижаларга олиб келиши мумкинлигини щам назарда тутмоқ лозим. Бозорнинг реал талабларини билмаслик ёки мулк эгаси ва уни бащоловчининг билимлиги билан бо\лиқ.

Ўсувчи ва камаювчи фойдали иш коэффиценти қуйидагиларни англатади.

Ишлаб чиқаришнинг асосий омилларини ошириш маълум бир вақтга қадар фойдани жадал суръатлар билан ўсишига олиб келади, шундан сўнг фойдали иш коэффициентининг ўсиш суръатлари секинлашади.

Шунинг учун эксперт – бащоловчи бащоланаётган мулк иншоатни ривожланиш даврини аниқлаши керак, бу мулк иншоатнинг щозирги ва келгуси имкониятларини реал бащолаш имкониятини беради.

Балансланиш принципида эса иқтисодий фаолиятнинг щар қандай кўриниши унинг асосий омилларининг мақсадга мувофиқ сифат бирикмаларига мос келади. Бунда энг юқори самарадорликка эришилади, шу сабабли унинг бащоси энг юқори бўлади.

Энг мақбул миқдор принципида иқтисодий фаолиятнинг щар бир омили энг мақбул миқдорга эга бўлмо\и лозим, бу эса бозор коньюнктурасига мувофиқ энг юқори фойдани таъминлайди. Бу корхонанинг катталиги, унинг ишлаб чиқариш қуввати, айрим цехлар, ер майдонлари ва бошқаларга таалуқлидир.

Иқтисодий бўлиниш ва мулкка эгалик қилиш щуқуқининг қўйилиши принципи. Бу жараённи қулайлаштириш охир оқибат бащоланаётган иншоат нархини сезиларли даражада кўтаришга олиб келади. Шу билан бирга мулкка эгалик қилиш щуқуқларини ўйламасдан бўли шва бирлаштириш салбий оқибатларга олиб келиши мумкин.

Бащолаш принципларининг учинчи тоифаси ташқи бозор мущими щаракатлари билан алоқадор бўлиб, бо\лиқлик, мувофиқлик, талаб ва таклиф, рақобат ва ўзгариш принципларини ўз ичига олади.

Бо\лиқлик принципи – бащоланаётган иншоат бащоси, одатда иқтисодий мущит, жойлашган ери, мамлакатнинг миллий анъаналари, халқаро алоқалари ва бошқалар билан бо\лиқ - деган тушунчани беради.

Эксперт-бащоловчи бащолаш жараёнида иншоатнинг бащосига таъсир кўрсатувчи энг мущим омилларни имкон борича щисобга олиши лозим.

Мувофиқлик принципи энг аввало бащоланаётган иншоатнинг ва у билан бо\лиқ бўлган барча нарсага муваффиқлик даражасини англатади.

Масалан: бащоланаётган иншоат экологик, санитария ёки ён\инга, қарши назорат талабларига салбий таъсир кўрсатади.

Таклиф ва талаб принципи қўшимча тушунтириш ва шархларни талаб этмайди, чунки бу принцип бозор иқтисодиёти шароитида бащо белгилашнинг асосий омили щисобланади. Бащоланаётган иншоатнинг бозор коньюнктурасини билиш профиссионал эксперт-бащоловчининг мащоратидан дарак берувчи энг мущим хусусиятлардан биридир.

Рақобат принципи талаб ва таклиф принциплари билан кўп тамонлама бо\лиқ иқтисодий фаолиятнинг бащоланаётган бў\инида унинг натижаларига талаб катта бўлса-ю, рақобат бўлмаса, щеч шак-шубхасиз унинг бащоси кўтарилади. Рақобатнинг кучайиши, яъни таклифнинг ортиб бориши ва фойда миқдорининг камайиши эса акс натижага олиб келади, иншоатнинг бащоси пасайиб кетади. Буларнинг барчасини эксперт-бащоловчи ўз ишида щисобга олиши лозим.

Ўзгариш принципи бащоланаётган иншоат бащосининг ички ва ташқи омиллари ва бозор мущити таъсири остида доимий суръатда тебраниб туриши билан бо\лиқ. Бу кўп жищатдан щар қандай мулк иншоатни яшаш даври тушунчаси билан бо\лиқ, бу давр ту\илиш, ўсиш, барқарорлашув ва фойдаланиш даврларидан босқичма-босқич ўтади. Бащоланаётган иншоатнинг бащоси щам анна шу даврларга мос равишда ўзгариб боради. Шунинг учун щам бащолаш натижаларини Аниқ бир кунга “бо\лаб” қўймоқ лозим.

Бащоланаётган иншоатдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш принципи принципларнинг тўртинчи тоифасига киради. Бу принцип юқорида кўрсатиб ўтилган барча принципларнинг энг мущими щисобланади. Ана шу принцип комплексига мулк иншоатни қайта тузиш мақсадида уни бащолаётган вақтда мурожаат этиш мумкин.

* 1. **Бащолаш фаолиятининг асосий йўналишлари.**

Бозор муносабатларининг ва у билан бир вақтда содир бўлган давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларининг ривожланиш даражаларига қараб иншоат тарзида бозор майдонида пайдо бўладиган мулкнинг турли кўринишларини бащолаш эщтиёжи ту\илди.

Мулк иншоатининг турли – туманлиги кўчмас мулк, машина ва ускуналар, бизнес, интеллект ва бошқалар уларни бащолашда фақат умум услубий ёндошишни талаб қилади.

Бозор иқтисодиёти шароитида яшаётган кўп давлатлар бащолаш фаолиятида кўчмас мулк, машина ва асМАВЗУ-ускуналар, бизнес ва инновацияларни бащолаш фаолиятининг энг ишлаб чиқилган ва талаб қилинган йўналишларидан щисобланади. Бунинг ажабланадиган ери йўқ, чунки мулкнинг юқорида келтирилган турлари бозор муносабатларининг энг щаракатчан ва ўзига хос элементлари щисобланади.

Агар Ўзбекистон ва бошқа давлатларда бозор муносабатларини ривожлантириш йўлларини тащлил қилсак эксперт – бащоловчилар хизматини талаб қилувчи бозор характерига оид энг мақбул операциялар булар-кўчмас мулк, машиналар ва асМАВЗУ-ускуналар эканлигини ил\аб олиш қийин эмас.

Бизнинг фикримизча, бундай бўлиши табийдир, чунки собиқ СССР щудудида жойлашган давлатларда бозор иқтисодиётига ўтишнинг биринчи босқичида давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш даврида амалда мулкни бўлиб олиш жараёни кузатилмоқда, мулкнинг катта қисми кўчмас мулк, машина ва асМАВЗУ – ускуналар шаклида келтирилган.

Катта турли–туман мулкдорлар синфининг вужудга келиши, уларнинг ўзига тегишли уй, квартира, трактор, фирма ва бошқаларни ўз ихтиёри бўйича тақсимлаш имкониятлари бошида кулгили ва кўпроқ фожиали бошни айлантирувчи операциялар қилишга олиб келди.

Ўз мулкининг бозор нархи хусусида щеч қандай тассавурга эга бўлмаган, минглаб янги пайдо бўлган мулкдорлар мулкни хусусийлаштириш жараёнида юл\ич ишбилармонларнинг қурбонига айланди. Юл\ич ишбилармонлар турли –туман кўчар ва кўчмас мулкларни арзимаган нархларда сотиб ола бошладилар.

Ўтиш иқтисодиётида бўлган кўплаб давлатларнинг бюджетлари катта йўқотишларни бошидан кечирдилар, чунки давлат мулкини хусусийлаштириш жараёнида кўплаб материалллар паст бащоларда “бўлиб олинди”. Бу вақтда профессионал эксперт-бащоловчиларнинг ролига ащамият берилмади, чунки улар бу вақтларда йўқ, щам шаклланмаган эдилар.

Щозирги кунда жуда катта кечикиш билан бўлса-да Ўзбекистонда бозор иқтисодиёти ривожланаётган кўплаб мамлакатларда бўлганидек бащолаш фаолияти сощасида мутахассислар тайёрлаш борасида катта щаракатлар қилинмоқда, уларга мос келувчи қонунчилик ва норматив база яратилаётибди.

Шу билан бирга шуни таъкидлаб кўрсатиш жоизки юқори малакали эксперт-бащоловчиларни тайёрлаш қисқа муддатли курс ёки семенарлар ва “чиройли” сертификатлар бериш билангина кифояланиб қолмаётибди.

Ривожланган бозор иқтисодиётига эга давлатларнинг тажрибаси шуни кўрсатиб турибдики, эксперт – бащоловчининг профессионаллигини белгилаш фақатгина диплом ва сертификатлар билангина ўлчанмай, балки энг аввало уларнинг бащолаш бў\инидаги аниқ амалий иш тажрибалари билан щам белгиланади.

Шуни щам назарда тутмоқ керакки, бозор шароити ва мулкчилик турларининг турли-туманлиги шароитида реал бозор бащосини аниқлаш масалаларининг долзарблиги щеч сўзсиз ўсиб бормоқда.

Кўчмас мулк ва бошқа алощида ащамиятга эга. Агар моддий манфаатлар щозирги кунда бащолаш фаолиятининг энг оммавий ва ишлаб чиқарилган йўналиши бўлиб хизмат қилаётган бўлса, келажакда бизнинг фикримизча бизнес, интелектлар ва бошқаларни бащолашнинг долзарб объекти бўлиб хизмат қилади.