

**BANK KREDITI BAHOSI SHAKLLANISHI BO'YICHA XORIJ  
TAJRIBASI VA UNDA O'ZBEKISTON AMALIYOTIDA IJODIY  
FOYDALANISH IMKONIYATLARI**

*To'xtayeva Umida Shamsiddin qizi*  
*Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti*  
*Magistratura va kechki ta'lim fakulteti*  
*KBIA-72 guruh talabasi*

**Annotatsiya:** Mazkur maqolada banklarning kredit ta'minotini baholashda ma'muriy yondashuvlarga barham berish va bu baholash tashkilotlari o'rtasida o'zaro raqobatni kuchaytirish va garov ta'minotini haqqoniy va oqilona baholash, kredit ta'minoti sifatida olingan mol-mulkni zarur hollarda sotish, bank kreditlari ta'minotiga qo'yilgan garovni baholashda yuqori malakali va tajribali baholovchilarni jalb etish, bank kreditlari ta'minotini baholash bo'yicha tashkiliy huquqiy asoslarni takomillashtirish bilan bog'liq muammolar yoritilgan.

**Kalit so'zlar:** bank kreditlari, garov ta'minoti, baholash usullari, xarajatli, daromad va qiyosiy yondoshuvlari.

**Аннотация:** В данной статье рассматриваются проблемы, связанные с устранением административных подходов в оценке кредитного предложения банков и через эту оценку взаимной конкуренции между организациями и справедливой и обоснованной оценкой залогового предложения, реализацией имущества, полученного в качестве кредитного предложения в необходимых случаях, привлечением высококвалифицированных и опытных оценщиков при оценке залогового предложения.

**Ключевые слова:** банковские кредиты, обеспечение, методы оценки, стоимость, доход, сравнительный подход.

**Annotation:** In this article, the problems related to the elimination of administrative approaches in the evaluation of credit supply of banks and through this evaluation of mutual competition between the organizations and fair and reasonable assessment of collateral supply, sale of the property obtained as a credit supply in necessary cases, attraction of highly qualified and experienced appraisers in the evaluation of the collateral.

**Keywords:** bank loans, collateral, valuation methods, cost, revenue and comparative approaches.

### **Kirish**

Mamlakatimizda bank kreditlari bo'yicha garov ta'minotini baholash amaliyotini takomillashtirish, xususan, banklarning kredit ta'minotini baholashda ma'muriy yondashuvlarga barham berish va bu orqali baholash tashkilotlari o'rtasida o'zaro raqobatni kuchaytirish ustuvor masalalardan biri. «Bank kreditlari

garov ta'minotini baholash amaliyotini takomillashtirish yo'llari» mavzusidagi ilmiytadqiqotlar shu muammolarni bartaraf etishga qaratilgan.

Garov ta'minotini haqqoniy va oqilona baholash, kredit ta'minoti sifatida olingan mol-mulkni zarur hollarda sotish, bank kreditlari ta'minotiga qo'yilgan garovni baholashda yuqori malakali va tajribali baholovchilarni jalb etish, bank kreditlari ta'minotini baholash bo'yicha tashkiliy-huquqiy asoslarni takomillashtirish bilan bog'liq muammolar tahlil etilmoqda.

O'zbekiston Respublikasini 2017-2021 yillarda rivojlantirishning beshta ustuvor yo'nalishi bo'yicha Harakatlar strategiyasibaholashning nazariy asoslarini o'rganish orqali iqtisodiy mohiyatini ochib berish, bank kreditlari garov ta'minotini baholashning xarajat, daromad va qiyosiy yondashuvlarini tahlil qilish vazifalari belgilab olindi. Albatta, har bir ilmiy ishning o'z oldiga qo'ygan maqsadi va yangiligi mavjud. Mazkur ilmiy ish ham bu kabi yangi g'oya va tashabbuslardan xoli emas. Bugungi kunda texnologik uskunalar sotib olish uchun xorijiy valyutada ajratilayotgan kreditlar bo'yicha garov ta'minoti sifatida uskunalarni qabul qilish bilan birga eksport operatsiyalari va shartnomalarini ham hisobga olish tartibi ishlab chiqilgan. Shuningdek, bank kreditlari bo'yicha transport vositalar, mashina va uskunalar garov sifatida qabul qilinganda amortizatsiya muddatini hisobga olish orqali garov riskini kamaytirish yo'llari belgilab berilgan. Bank kreditlari bo'yicha garov riskini pasaytirish maqsadida garov aktivlari portfelida yuqori likvidli aktivlarni diversifikatsiyalashning asosiy yo'nalishlari sifatida tadqiqotning asosiy masalalari va farazlari mavjud. Tadqiqot ishi davomida bank kreditlari garovi bo'yicha baholashda yo'l qo'yiladigan miqdorlarni aniqlashga asosiy masala sifatida e'tibor qaratiladi. Asosiy masaladan kelib chiqqan holda ishchi gepoteza sifatida bevosita bank kreditlari garov ta'minotini baholashga doir tadqiqotlarini yanada takomillashtirish g'oyasi ilgari surilmoqda.

Baholash tashkilotlari va baholovchilar faoliyatini tashkil etish, shuningdek bank kreditlari garov ta'minotini baholashning xorij tajribasi shuni ko'rsatmoqdaki, bank kreditlari bo'yicha qo'yilgan ko'chmas va ko'char mulklarni baholash tartibi boshqa xo'jalik sub'ektlarining buyurtmalari uchun amalga oshiriladigan baholash jarayonidan deyarli farq qilmaydi. Bank kreditlari garov ta'minotini baholash jarayonini tashkil etish va amalga oshirish bosqichlari tavsiya qilindi(1-jadval).

Bizning nazarimizda, baholash jarayonini tashkil etishda bankning vakolatli xodimining ishtiroki juda muhim hisoblanadi. Chunki, kreditning to'lovi bilan og'liq muammo vujudga kelganda garov hisobidan ushbu riskni bartaraf etish o'ta muhim ahamiyat kasb etadi.

Baholash jarayonini tashkil etish bosqichlari

1-jadval

Bosqichlar	Bosqichlarning mazmuni	Amalga oshiriladigan ishlar
<b>1-bosqich</b>	Baholovchi bankning va kredit oluvchining vakolatli xodimi bilan texnik jihatlarini kelishib olish	Baholanayotgan ob'ekt aniqlanadi, uni baholash jarayoni zarur ma'lumotlar hajmi va ularni shakl lantirish tartibi, baholash jarayonida yo'l qo'yishi mumkin bo'lgan xatoliklar va chegaralar hamda baholash o'tkazish muddatlari kelishib olinadi
<b>2-bosqich</b>	Shartnoma tuzish	Shartnoma ikki tomonlama yoki uch tomonlama bo'lishi mumkin <sup>11</sup> . Uch tomonlama shartnomada bank ham buyurtmachi sifatida baholash haqidagi hisobotni
		olish va imzolash huquqiga ega bo'ladi.
<b>3-bosqich</b>	Joriy maslahat	Baholovchi bankning vakolatli xodimini garov ta'minoti bo'yicha kredit muddati amal qilgan davrida yuzaga kelishi mumkin bo'lgan muammoli holatlar haqida ogohlantiradi, shuningdek ayrim masalalarni birgalikda muhokama qiladi.

<p><b>4-bosqich</b></p>	<p>Baholovchi bankga qisqa hisobot-rezyume taqdim etish.</p>	<p>Baholovchi garov ta'minoti sifatida baholanayotgan ob'ektning bahosi yuzasidan bankka qisqa hisobot rezyume taqdim etgandan so'ng u bo'yicha e'tirozlar bo'lmasa hisobotni tayyorlashga kirishadi.</p>
<p><b>5-bosqich</b></p>	<p>Buyurtmachiga taqdim etish</p>	<p>Ob'ektni baholash haqidagi hisobotni buyurt machiga taqdim etadi.</p>

Amaliyotdan ma'lumki, tijorat banklari ayrim hollarda muammoli kreditlarni garov hisobidan so'ndirishga majbur bo'lganda garov bilan bog'liq egalik huquqi, kadastr tasdiqlagan loyiha, foydalanish imkoniyatlari kabi qator muammolar vujudga keladi. Bularning barchasi, baholash jarayonida bankning vakolatli xodimini ishtirok etishi va uch tomonlama shartnoma tuzish bilan ma'lum darajada o'zining yechimini topadi. Biroq, mamlakatimiz amaliyotida kredit oluvchining ta'minot ob'ektini baholash jarayonida bankning vakolatli xodimi bevosita ishtirok etmaydi. Fikrimizcha, ushbu jarayonni tartibga soluvchi qonunchilik va me'yoriy hujjatlarga tegishli qo'shimcha va o'zgartirishlar kiritish

orqali garov ob'ektini baholash jarayonida bankning vakolatli mas'ul xodimini bevosita ishtirok etishini belgilab qo'yish maqsadga muvofiq. Bunda mas'ul xodim bozor qiymatini aniqlash bo'yicha baholash hisobot tuzulgunga qadar garov mulkining ochiq bozorda sotilish darajasi; kredit shartnomasi muddati davomida garov ob'ektining qiymati o'zgarishi; garov ob'ektini auksionda sotish va boshqa ko'zda tutilmagan xarajatlar vujudga kelganda ularning garov ta'minoti qiymatiga ta'siri; garovga qo'yilayotgan ob'ekt kredit oluvchiga qanchalik darajada zarur va uning biznes faoliyatida qanday rol o'ynashi kabilarga jiddiy e'tibor qaratish zarur.

Tahlillar va o'rganishlar natijasi shuni ko'rsatmoqdaki, mamlakatimizda bank kreditining garov ta'minoti sifatida qo'yilgan ob'ekt bo'yicha garov ob'ekti hisobidan muammoli kreditlarni so'ndirishda uni realizatsiya qilish hamda garov ta'minotini baholash jarayonida bankning ishtirok etmasligi bilan bog'liq ziddiyatli holat yaqqol ko'zga tashlanadi. Bunda o'z-o'zidan bank kreditlari garov ta'minotini baholash jarayoniga ta'sir etuvchi talab va taklif omiliga e'tibor qaratish talab etiladi.

Ma'lumki, baholashning xarajat, daromad va qiyosiy yondashuvlari mavjud bo'lib, bunday amaliyot bank kreditlari garov ta'minotini baholashda

hamqo‘llaniladi. Bank kreditlari garov ta’minotini baholashdagi yondashuvlar, qo‘llash usullari, har bir yondashuvning afzalliklari va kamchiliklari quyidagi jadvalda keltirilgan

(2-jadval).

«Baholovchi yondashuvning birini tanlashdan oldin uning oldida turli xil variantlar paydo bo‘ladi. Bunday yondashuvlarning barchasi bitta bozordagi qiymatlarga asoslangan bo‘lsa ham, lekin ular bozorning turli xil segmentlaridagi ma’lumotlar hisoblanadi. Rivojlangan bozorlarda barcha hisob-kitoblar aynan bir xil qiymatni keltirib chiqarishi lozim. Ammo real hayotda rivojlangan bozorlarning o‘zi mavjud emas, ya’ni talab va taklif hech qachon tenglikda saqlanmaydi».

**2-jadval**

**Bank kreditlari garov ta’minotini baholash yondashuvlari qo‘llanilishi, afzalliklari va kamchiliklari.**

Aniqlash usullari	Qo‘llash shartlari	Afzalliklari	Kamchiliklari
Daromad			
1. Daromad larni kapitallash tirish usuli	Bir maromda daromadlar olayotganda	<p>*Garov o‘rnatilgan ob’ektning haqiqiy bahosini muqobillik asosida aniqlashga xizmat qilishi.</p> <p>*Muammoli kreditlar yuzaga kelganida banklarning kredit lari bo‘yicha yo‘qotishlarining oldini olishga qaratilishi.</p> <p>*Garov ob’ektidan bank tomonidan samarali foydalanish yo‘nalishlarini aniqlab olish imkonini berishi.</p> <p>*Garov ob’ektiga nisbatan foyda olish manbai sifatida ham</p>	<p>*Barcha hisob-kitoblarning bashorat ma’lumotlari va ekspertlarning dastlabki xulosalari asosida amalga oshirilishi.</p> <p>*Garov ob’ektining haqiqiy bahosini aniqlash bilan bog‘liq muammolarning yuzaga kelishi mumkinligi.</p> <p>*Baholanayotgan ob’ekt to‘liq qurib bitkazilmagan va to‘liq daromad beradigan darajaga yetkazilmagan holatlarda xatoliklar ehtimoli yuqori.</p> <p>*Inflyatsiya sharoitida daromad yondashuvini qo‘llashning kutilgan samarani bermasligi va</p>

2. Pul oqimlarini diskontlash usuli	Barcha ob'ektlarga qo'llash mumkin		
<b>Xarajat yondashuvi</b>			
1.Sof qiymat usuli	Ishonchli va asosli buxgalteriya balansiga ega bo'lishi. Inflyatsiya darajasi yuqori bo'lmasligi	*Garov ob'ektining tarkibiy qismlari asosida baholash amalga oshirilishi mumkin. *Garov ob'ektining eskirish darajasi va texnologiyalarning	*Baholash sanasida garov ob'ekti bo'yicha bozor holati inobatga olmaydi, baholash hujjatlariga asoslangan holda amalga oshiriladi

		*Baholash natijalari moliyaviy hisob-kitoblarga asosan aniqlanadi.	*Garov ob'ekti qiymati belgilanayotganda garov
		*Garov ob'ekti qiymati o'zgarishiga undan foydalanish yo'nalishlari ta'sir ko'rsatadi.	riski bilan bog'liq yo'qotishlarga e'tibor qaratilmaydi. *Garov ob'ekti keltirishi mumkin bo'lgan daromad e'tibordan chetda qoladi. *Kreditning
2. Tugatish qiymati usuli	Faoliyatni to'xtatish, aktivlarni sotish va majburiyatlarni bajarish		
<b>Qiyosiy</b>			

<p>1.Kapital bozori usuli</p>	<p>O'xshash ob'ektlar bo'yicha ma'lumotlar etarli bo'lishi zarur</p>	<p>*Garov ob'ekti qiymati o'xshash ob'ektlarning bozordagi bahosi tahliliga asosan belgilanadi. *Garov ob'ekti bahosi bozor dagi joriy savdo amaliyotlari asosida belgilanadi. *Aksiya va obligatsiyalar bahosiga tarmoq</p>	<p>*Hisob-kitoblarda aktivlar baholari bo'yicha keskin o'zgarishlarning inobatga olinmasligi. *Tahlil qilinayotgan ma'lumotlar da ko'pgina tuzatish va o'zgartirish lar kiritilishi mumkinligi. *Investorlarning kelgusidagi daromadlilikini hisobga olishni nazarda tutmaydi</p>
<p>2.Bitimlar usuli</p>			
<p>3.Tarmoq koeffisient lari usuli</p>			

Yuqorida ko'rib chiqilgan baholash yondashuvlarining amaliyotda qo'llanilishi bo'yicha to'xtalib o'tamiz. Amaliyotda qo'llanilgan yondashuvlar doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish amalga oshiriladi.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish – baholashga nisbatan turli yondashuvlar yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash ob'ektining yakuniy qiymatini aniqlashdir.

### XULOSA VA TAKLIFLAR

Bank kreditlari garov ta'minotini baholash usullari va muammolari doirasida amalga oshirilgan o'rganishlar yuzasidan olib borilgan tadqiqotlar natijasida quyidagi xulosalar va takliflar ishlab chiqildi:

Xorijiy mamlakatlarda garov ta'minotini, shu jumladan, bank krediti garov ta'minotini baholash, ularga ta'sir qiluvchi omillarni ta'siri bo'yicha ko'p yillik

nazariy va amaliy ilg'or tajriba to'plagan. Ushbu davlatlarning ilg'or tajribalari va qonunchiligini o'rganish hamda ularni mamlakatimiz bank amaliyotiga qo'llash muhim amaliy ahamiyat kasb etadi.

Bank kreditlari garov ta'minotini baholash – bankdan kredit olish maqsadida kredit oluvchi tomonidan taqdim etilgan mulkning real bahosini baholovchi tashkilotning baholash yondashuvlari asosida aniqlashga qaratilgan faoliyatidir.

Bank krediti garov ta'minoti sifatida qabul qilinayotgan holda mulkning bozor bahosi muhim hisoblanadi, aynan shu jarayon banklarning

kredit bo'yicha qo'yilayotgan garov ta'minotini baholashning zaruriyatini vujudga keltiradi. Bank krediti bo'yicha garov ta'minotini baholashda bank (mamlakatimiz baholash amaliyotida banklar ishtiroki mavjud emas), kredit oluvchi (uning garovga qo'ygan ko'char va ko'chmas mol-mulki) va mustaqil baholovchi tashkilot ishtirok etadi.

«Garov to'g'risida»gi Qonunga bank krediti garovi sifatida qo'yilayotgan ko'char yoki ko'chmas mulkni baholashning zarurligi haqidagi alohida modda kiritish maqsadga muvofiq. Bu, o'z navbatida, bank kreditlari va garov munosabatlarini samarali tartibga solish imkonini beradi.

«Bank kreditlari garov ta'minotini baholash» tushunchasiga «bankdan kredit olish maqsadida kredit oluvchilar tomonidan taqdim etilgan mulkning real bahosini (bozor qiymatini) baholovchi tashkilotning baholash yondashuvlari asosida aniqlashga qaratilgan faoliyati» sifatida mualliflik ilmiy ta'rifi shakllantirildi.

### **Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:**

1. Murojaatnoma (2018) O'zbekiston Respublikasi Prezident Shavkat Mirziyoevning Oliy Majlisga Murojaatnomasi.
- 2.«Baholash faoliyati haqida» gi Qonun 19.08.1999 y.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 24.04.2008 yildagi №PQ-843 sonli Qarori.
4. 10-sonli mulkni baholashning milliy standarti (MBMS №10) (O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasining 2009 yil 12oktyabrdagi01/19-18/21-son qaroriga ilova,O'zbekiston Respublikasi xususiylashtirish, monopoliyadan chiqarish va raqobatni rivojlantirish bo'yicha Davlat Qo'mitasi tomonidan 18.08.2015 yildachi qarilgan O'zbekiston Respublikasi "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuniga izoh.