

# ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНИНГ ЯГОНА МИЛЛИЙ БАҲОЛАШ СТАНДАРТИ

## I БЎЛИМ. ЯГОНА МИЛЛИЙ БАҲОЛАШ СТАНДАРТИНИНГ УМУМИЙ ҚОИДАЛАРИ ВА ТУЗИЛМАСИ

### 1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Ягона миллий баҳолаш стандарти Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 28 февралдаги “2022–2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегиясини “Инсонга эътибор ва сифатли таълим йили”да амалга оширишга оид Давлат дастури тўғрисида” ПФ–27-сон Фармони ва Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 24 мартдаги “Давлат активларини бошқариш агентлиги фаолиятини самарали ташкил этиш чоратадбирлари тўғрисида” ПҚ–101-сон қарори, халқаро баҳолаш стандартлари тамойиллари асосида ишлаб чиқилган бўлиб, Ўзбекистон Республикасидаги баҳолаш фаолиятини норматив жиҳатдан тартибга солинишини ҳамда баҳолаш тартиби ва баҳолаш экспертизасига қўйиладиган талабаларни белгилайди.

2. Баҳолашнинг натижаси баҳолаш объектининг якуний қиймати ҳисобланади.

3. Баҳолаш натижаларидан томонлар ўртасида баҳолаш объекти билан битим тузиш ёки бошқа ҳаракатларни амалга ошириш, шу жумладан олди-сотди, лизинг ёки гаровга қўйиш, суғурталаш, кредитлаш, устав капиталига киритиш, молиявий (бухгалтерия) ҳисоботлар тузиш, корхоналарни қайта ташкил этиш ва хусусийлаштириш, мулкий низоларни ҳал қилиш, бошқарув қарорларини қабул қилиш ва бошқа ҳолатларда нархни аниқлашда фойдаланилиши мумкин.

4. Ягона миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда — ЯМБС) умумий баҳолаш стандартларини, махсус баҳолаш стандартларини ва улар учун ЯМБСнинг ажралмас қисми бўлган ҳамда муайян баҳолаш объектларининг қийматини баҳолаш учун зарур бўлган минимал усулларни белгилайдиган методикаларни ўз ичига олади.

## **2-боб. Умумий баҳолаш стандартлари**

5. Умумий баҳолаш стандартлари барча турдаги баҳолаш объектларини баҳолаш ва баҳолаш ҳисоботларини экспертизадан ўтказиш тартибига қўйиладиган умумий талабларни белгилайди.

6. Умумий баҳолаш стандартлари қуйидаги Миллий баҳолаш стандартларидан (кейинги ўринларда МБС деб юритилади) иборат:

1-сон МБС “Баҳолаш фаолиятининг принциплари, атамалар ва таърифлар”;

2-сон МБС “Баҳолашга оид вазифа”;

3-сон МБС “Баҳолаш жараёнида ўтказиладиган ўрганишлар ва таҳлиллар”;

4-сон МБС “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ва уни тузиш тартиби”;

5-сон МБС “Қиймат турлари”;

6-сон МБС “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари”;

7-сон МБС “Баҳоловчилар ишининг сифатини назорат қилишнинг ички қоидаларига қўйиладиган умумий талаблар”;

8-сон МБС “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилиги экспертизаси”.

## **3-боб. Махсус баҳолаш стандартлари**

7. Махсус баҳолаш стандартлари, баҳолаш объектларининг айрим турларини (бизнес, кўчмас мулк, номоддий активлар, товар-моддий бойликлар ва бошқалар) баҳолашга қўйиладиган қўшимча талабларни белгилайди.

8. Махсус баҳолаш стандартлари қуйидаги МБСлардан иборат:

9-сон МБС “Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш”;

10-сон МБС “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш”;

11-сон МБС “Номоддий активлар қийматини баҳолаш”;

12-сон МБС “Товар-моддий захиралар қийматини баҳолаш”;

13-сон МБС “Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш”;

14-сон МБС “Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолаш”;

15-сон МБС “Транспорт воситалари қийматини баҳолаш”.

## **II БЎЛИМ. БАҲОЛАШ ФАОЛИЯТИНИНГ ПРИНЦИПЛАРИ, АТАМАЛАР ВА ТАЪРИФЛАР (1-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

9. “Баҳолаш фаолиятининг принциплари, атамалар ва таърифлар” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 1-сон МБС) ЯМБСнинг ажралмас қисми бўлиб, баҳолаш фаолиятида фойдаланиладиган асосий принциплар, атамалар ва таърифларни белгилайди.

10. 1-сон МБС фойдаланилган асосий принциплар, атамалар ва таърифлар қиймат турларини аниқлашда, баҳолаш объектини идентификация қилишда, баҳолаш ёндашувлари ва усулларини белгилашда, баҳолаш тўғрисида ҳисоботни тузишда шунингдек, барча мулкчилик шаклларидаги мулк қийматини баҳолашда қўлланилиши керак.

### **2-боб. Асосий атамалар ва таърифлар**

11. Мазкур ЯМБС мақсадида қуйидаги атама ва таърифлар қўлланилади:

**баҳолаш объекти** - қонунчиликда фуқаролик муомаласида бўлиши мумкинлиги белгиланган фуқаролик ҳуқуқлари объектлари;

**баҳоловчи** – баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган жисмоний шахс;

**баҳоловчи ташкилот** – Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунига мувофиқ баҳолаш фаолиятини амалга оширувчи юридик шахс;

**баҳолаш вазифаси** – ёзма шаклда тузилган ва баҳолаш буюртмачиси ва баҳоловчи ташкилот билан келишилган, кўрсатиладиган хизматлар шarti ва буюртмачи томонидан баҳолаш учун баҳоловчи ташкилотга тақдим этилиши керак бўлган дастлабки маълумотларни ўз ичига олган ҳужжат.

**баҳолаш мақсади** – баҳолаш вазифасида кўрсатилган ва баҳолаш объектининг қийматини (бозор ёки бозорниқидан

фарқланувчи) аниқлаш зарурати пайдо бўлган сабабларни акс эттирувчи баҳолаш натижасидан фойдаланиш мақсади;

**баҳолаш ҳисоботи** - баҳоловчи томонидан ЯМБС талабларига мувофиқ тузилган ва баҳолаш вазифасига мувофиқ тўпланган маълумотлар, ўтказилган таҳлил ва ҳисоб-китоблар асосида шакллантирилган, баҳолаш объектининг якуний қиймати тўғрисида баҳоловчининг профессионал фикрини ўз ичига олган ҳужжат;

**буюртмачи** – баҳолашни ўтказиш учун баҳоловчи ташкилот билан шартнома тузган шахс;

**баҳоловчи-эксперт** – бошқа баҳоловчи томонидан бажарилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончилиги экспертизасини ўтказадиган ҳамда баҳолаш объектини такрорий баҳолашдан ўтказмасдан ва баҳолаш қийматига хулоса бермасдан, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончилиги ҳақидаги холис фикрини билдирадиган, тегишли тоифага эга бўлган баҳоловчи;

**баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмалари** - камида элликта баҳоловчи ташкилотнинг аъзолигига асосланган, баҳоловчиларнинг профессионал даражасини оширишга ва сақлаб туришга кўмаклашиш, уларнинг профессионал манфаатларини ҳимоя қилиш, шу жумладан судларда ҳимоя қилиш мақсадида фаолият юритувчи нодавлат нотижорат ташкилот;

**халқаро баҳолаш стандартлари** – Европа баҳолаш стандартлари (European Valuation Standards - EVS), Халқаро баҳолаш стандартлари (International Valuation Standards - IVS), Профессионал баҳолаш амалиётининг ягона стандартлари (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice - USPAP), Қироллик дипломига эга баҳоловчилар институти стандартлари (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS);

**баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончилигини экспертизадан ўтказиш** (баҳолаш экспертизаси) – баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ ва экспертиза буюртмачиси билан тузилган шартнома асосида, баҳоловчи ташкилот томонидан баҳолаш объектини такрорий баҳолашдан ўтказмасдан, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончилигини (ҳаққонийлигини) текширувдан ўтказиш;

**ретроспектив баҳолаш** – баҳоловчи томонидан ўтган даврнинг тегишли санасига амалга оширилган баҳолаш. Баҳоловчи баҳолаш ҳисоботини тайёрлаш жараёнида ҳавола қилган аналоглар бўйича ўтказилган ҳисоб-китоблар ва маълумотлар баҳолаш санасига тўғри келиши керак;

**баҳолаш санаси** - баҳолаш объектининг қиймати аниқланган сана;

**баҳолаш ёндашуви** - умумий методология билан бирлаштирилган, баҳолаш объектини баҳолаш усуллари тўплами;

**баҳолаш объектини баҳолаш усуллари** - маълум усул учун муҳим бўлган маълумотларга асосланиб, баҳолаш ёндашувларидан бири доирасида баҳолаш объектининг қийматини аниқлашга имкон берадиган процедуралар кетма-кетлиги;

**қиймат** - бозор иштирокчилари ёки аниқ шахслар учун баҳолаш объекти баҳосининг пул шаклида ифодаланган, маълум бир санага аниқланган, битимнинг ҳақиқий нархини кўрсатмайдиган ўлчов;

**иштирокчи** (иштирокчилар) – баҳолаш вазифасида белгиланган қиймат турига мувофиқ тегишли иштирокчи ёки иштирокчилар;

**эксперт хулосаси** – баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мазмунига, ўтказилган баҳолаш ишлари сифатига ва умуман баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳаққонийлигига нисбатан шарҳлар билан биргаликда экспертиза натижаларини акс эттирадиган ҳужжат;

**экспертизанинг бажарувчиси** – баҳоловчининг тегишли тоифасига эга, баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмаларидан бирига аъзо бўлган ва шартнома асосида экспертиза ўтказиш учун жалб қилинадиган баҳоловчи ташкилот;

**тахлилий экспертиза** – қиймат турининг баҳолаш мақсадларига мувофиқлигини, баҳолашда фойдаланилган маълумотларнинг асосланганлигини, методологиянинг мақбуллигини, ҳисоб-китобларнинг аниқлигини ва баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик талабларига риоя қилинишини текшириш учун ўтказиладиган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда

тақдим этилган маълумотлар таҳлили асосида амалга ошириладиган экспертиза;

**дала шароитида ўтказиладиган экспертиза** – таҳлилий экспертизани, шунингдек баҳолаш объектига чиқиб баҳоланадиган мол-мулкни текширишни ва зарурат бўлганда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тақдим этилган маълумотларни тасдиқлаш учун мол-мулкнинг қиёсланадиган объектларини текширишни ўз ичига оладиган экспертиза;

**натижаларни мувофиқлаштириш** – турли ёндашув ва усулларни қўллаш натижасида олинган қиймат кўрсаткичларини таҳлил қилиш ва мувофиқлаштириш жараёни;

**вазн коэффициент** – якуний қиймат ҳақида хулосани шакллантириш жараёнида муайян баҳолаш қиймати кўрсаткичига ишонч даражаси;

**актив ёки мажбурият** – баҳолашга оид вазифада (баҳолаш вазифасида) кўрсатилган баҳолаш объектлари. Мазкур ЯМБСда “актив ёки мажбурият” тушунчасининг бошқача маъноси кўрсатилмаган бўлса, унинг қўлланилиши “актив ёки активлар гуруҳи”, “мажбурият ёки мажбурият гуруҳи” ҳамда “активлар ва мажбуриятлар гуруҳи” маъносида ишлатилишини назарда тутати;

**пул оқими** – муайян давр мобайнида актив, активлар гуруҳи ёки корхона томонидан яратиладиган пул маблағлари оқими;

**дисконтлаш ставкаси** – келажакдаги даромад оқимларини жорий қийматнинг ягона қийматига айлантириш учун ишлатиладиган фоиз ставкаси;

**жорий қиймат** – тегишли дисконтлаш ставкасидан фойдаланиб, муайян санага келтирилган келгуси даромадлар қиймати;

**капиталлаштириш ставкаси** – муайян давр учун даромад миқдорини қийматга айлантириш учун фойдаланиладиган, қоида тариқасида, фоиз ҳисобида ифодаланадиган бўлувчи;

**мультипликатор** – баҳолаш объектининг нархи ва унинг фаолиятини тавсифловчи молиявий, ишлаб чиқариш ёки моддий кўрсаткич ўртасидаги нисбатни акс эттирувчи коэффициент;

**нарх** – актив учун сўралган, таклиф қилинган ёки тўланган, унинг қийматидан фарқ қилиши мумкин бўлган пул ёки бошқа тўлов;

**баҳоланаётган объектнинг экспозицияси даври** – баҳоланаётган объект очик бозорга (оммавий оферта) тақдим этилган кундан бошлаб у билан битим тузилган санагача бўлган вақт даври;

**терминал қиймати** (terminal value) – даромад ёндашувидан фойдаланган ҳолда ҳисоблашда – активнинг терминал йилидаги ёки прогноз давридан кейинги йилдаги қиймати;

**айланма капитал** (working capital) – хўжалик юритувчи субъект капиталининг айланма активларга қўйилган қисми, яъни, йил ёки 12 ойдан ортиқ (ишлаб чиқариш технологиясининг ўзига хос хусусиятларидан келиб чиққан ҳолда) операцион цикл давомида ишлаб чиқариш жараёнида сотилиши ёки истеъмол қилинишига тахмин қилиш учун асосга эга бўлган активлар;

**хусусий капитал** – ташкилотга тегишли бўлган мулк, шу жумладан устав, кўшимча ва захира капиталлари ҳамда тақсимланмаган фойда;

**соф активлар** – жамланган активлар ва жамланган мажбуриятлар ўртасидаги фарқ;

**роялти** – франшиза сотиб олувчиси томонидан, компанияга унинг бренди, тажрибаси, ишчанлик обрўси ва технологиясидан фойдаланганлик учун мунтазам равишда тўлайдиган тўлов;

**интеллектуал мулк** – жисмоний ёки юридик шахснинг интеллектуал фаолият натижалари ҳамда фуқаролик муомаласи иштирокчиларининг товарлар, ишлар ва хизматларнинг хусусий аломатларини акс эттирувчи воситаларга бўлган мутлақ ҳуқуқи;

**номоддий активлар** – иқтисодий хусусиятлари билан намоён бўладиган активлар бўлиб, улар жисмоний кўринишга эга бўлмаган ҳолда, ўз эгасига ҳуқуқ ва/ёки иқтисодий наф келтиради;

**гудвилл** – корхонадан алоҳида идентификация қилиниши ва баҳоланиши мумкин бўлмаган омиллар (корхона номи ва ишлаб чиқарилаётган маҳсулотнинг машҳурлиги, муайян обрў ва ишга доир алоқалар мавжудлиги, жойлашган жойи ва бошқа шунга ўхшаш омиллар) таъсирида вужудга келадиган номоддий актив;



**салмоқли / аҳамиятли / жиддий (ёки муҳим)** – баҳолаш вазифаси нуқтаи назаридан баҳолаш аспектларининг аҳамиятлилиги (шу жумладан, дастлабки маълумотлар, тахминлар, шунингдек қўлланиладиган усуллар ва ёндашувлар), уларни қўллаш ва/ёки баҳолашга таъсир кўрсатиши, баҳолаш фойдаланувчиларининг иқтисодий ёки бошқа қарорларига бўлган таъсири;

**таннарх** – товар, ишлар ёки хизматларни харид қилиш, яратиш, ишлаб чиқариш ва сотишга доир харажатлар йиғиндиси;

**тиклаш қиймати** – бир ҳил материаллар ва технологиялардан фойдаланган ҳолда, баҳолаш объекти билан ўхшаш бўлган янги объектни яратиш учун сарфланадиган харажатлар йиғиндиси (баҳолаш санасида амалда бўлган бозор нархларида);

**алмаштириш қиймати** – замонавий материаллар ва технологиялардан фойдаланган ҳолда, баҳолаш объектининг фойдалилиги билан бир ҳил бўлган янги объектни яратиш учун сарфланадиган харажатлар йиғиндиси (баҳолаш санасида амалда бўлган бозор нархларида);

**харажатлар** – товар, ишлар ёки хизматларни яратиш ёки ишлаб чиқариш учун талаб қилинадиган ресурслар миқдорининг пулдаги ифодаси;

**яхшиланишлар** – ер участкасини ундан кейинчалик фойдаланиш учун ўзгартириш борасидаги фаолият натижасида яратилган ва у билан узвий боғлиқ бўлган ер участкасидаги ўзгаришлар. Яхшилашлар бинолар, иншоотлар, муҳандислик системалари ва тармоқлари, кўп йиллик ўсимликларни ва улар билан жамулжам ҳолда конструктив ёки функционал яхлитликни ташкил этадиган бошқа объектларни ўз ичига олади;

**девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк** – қурилиш, реконструкция ёки таъмирлаш ишлари давомида ёки яқин келажакда шундай ишлар учун мос бўлган ер ва/ёки бинолар;

**давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш** – фуқароларга уларнинг ихтиёрига асосан давлат уй-жой фондининг улар эгаллаб турган ёки янги қурилган квартираларини, уйларини (уйларининг бир қисмини) сотиш;

**давлат уй-жой фонди** – маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг уй-жой фонди ҳамда давлат органлари, корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўлиқ хўжалик тасарруфида бўлган ёки оператив бошқарувидаги уй-жой фондидир;

**квартира** – кўп квартирали уйдаги тузилмавий-ажралиб турувчи, бундай уйдаги умумий фойдаланиш биноларига тўғридан-тўғри кириш имкониятини таъминлайдиган ҳамда бир ёки бир нечта хоналар, шунингдек фуқароларнинг бундай ажралиб турувчи жойда доимий яшаши билан боғлиқ бўлган маиший ва бошқа эҳтиёжларини қондириш учун ёрдамчи фойдаланиш биноларидан иборат бўлган турар жой;

**турар жой** – фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган, шунингдек белгиланган тартибда махсус уйлар (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлиги бўлган шахслар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар) сифатида фойдаланишга мўлжалланган жойлар;

**якка тартибдаги уй-жой** (уй-жой) – доимий яшаш, дам олиш ва шахсий хўжалик юритиш учун мўлжалланган, битта ер участкасида жойлашган, ўзига қарашли бўлган ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовли иншоотлари билан биргаликдаги бир ёки бир нечта уй-жой иморатлари (турар жойлар);

**чекловчи шартлар** – қонунчилик, буюртмачи ёки баҳоловчи томонидан баҳолашга қўйиладиган чекловлар;

**мажбур** – баҳоловчининг у ёки бу ҳаракатни сўзсиз бажаришга қаратилган мажбуриятини англатади. Агар ЯМБСда бундай кўрсатма берилган бўлса, баҳоловчи ҳар бир ҳолатда ушбу талабни бажаришга мажбур;

**керак** (тавсия) – баҳоловчи учун маъқул деб ҳисобланадиган ҳаракатларни англатади. Ҳар қандай ҳолатда баҳоловчи талабларни бажариш имконияти ва мақсадга мувофиқлигини кўриб чиқади ва агар асослар бўлса, уни бажаришни рад этиш ҳуқуқига эга;

**мумкин** (ихтиёрий) – мажбурий бўлмаган ҳаракатларни англатади. Бунда баҳоловчининг у ёки бу имкониятдан

фойдаланиш ёки фойдаланмаслик ҳақидаги профессионал мулоҳазаси амалга оширилади.

### **3-боб. ЯМБС принциплари**

12. Қуйидагилар ЯМБСнинг асосий принциплари ҳисобланади:

**стандарт талабларига риоя қилиш принципи** – мазкур ЯМБС баҳоловчилар, баҳоловчи ташкилотлари ва бошқа фойдаланувчилар учун мўлжалланган бўлиб, активлар ва мажбуриятлар қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатилганда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш ҳамда экспертлар томонидан баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилиги (ҳаққонилийги) текширилганда, қўллаш мажбурий ҳисобланади. Агар баҳолаш ушбу ЯМБСга мувофиқ ўтказилган ёки ўтказилади деб кўрсатилган бўлса, баҳолаш қиймати мазкур ЯМБСнинг барча тегишли миллий баҳолаш стандартлари (МБС) талабларига риоя этган ҳолда тайёрланганлигини англатади;

**активлар ва / ёки мажбуриятларни баҳолашни ўтказишда стандартни қўллаш принципи** – мазкур ЯМБС активлар, мажбуриятлар ёки активлар ва мажбуриятлар гуруҳларининг қийматини баҳолашда қўлланилади;

**холислик (объективлик) принципи** – баҳолаш жараёни баҳоловчидан дастлабки маълумотлар, тахминлар ва баҳолаш натижаларини ишончлилиги тўғрисида холис (объектив) мулоҳазаларни шакллантиришни талаб қилади. Баҳолаш натижасининг ишончлилигини таъминлаш учун ушбу мулоҳазалар шаффоф ҳамда ҳар қандай субъектив омилларнинг баҳолаш жараёнига таъсирини минималлаштириш мумкинлигини инобатга олган ҳолда ишлаб чиқилган бўлиши шарт;

**малакалилик принципи** – баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш баҳоловчининг тегишли малака сертификатиغا эга бўлган ва баҳолаш объекти, унинг айланмаси бозори ва баҳолаш мақсадлари тўғрисида зарур кўникма, тажриба, билимга эга бўлган баҳоловчи томонидан амалга оширилиши керак;

**чекланишлар принципи** – мажбурий чора бўлиб, унга мувофиқ баҳоловчи ушбу ЯМБСнинг айрим талабларидан фарқ

қиладиган қонунчилик талабларига риоя этиши зарур бўлади. Ушбу вазиятда баҳолаш мазкур ЯМБСга мувофиқ ўтказилган деб ҳисобланади. Шу билан бирга, мазкур ЯМБС талабларидан бошқа чекланишларга йўл қўйилмайди.

#### **4-боб. Баҳолаш принциплари**

13. Баҳолаш турли омилларнинг баҳолаш объектининг қиймати миқдорига таъсирини аниқлаш имконини берадиган иқтисодий принциплар йиғиндиси асосида амалга оширилади.

Баҳолаш объекти қийматига таъсир этувчи иқтисодий принциплар йиғиндисини қуйидагича таснифлаш мумкин:

баҳолашнинг асосий принциплари;

бозор муҳитига боғлиқ баҳолаш принциплари;

мулкдорнинг баҳолаш объекти ҳақидаги тасаввури билан боғлиқ баҳолаш принциплари;

баҳолаш объектини фойдаланиш хусусияти билан боғлиқ баҳолаш принциплари.

14. Баҳолашнинг асосий принциплари:

**этика** – баҳоловчилар жамоатчилик ишончини мустаҳкамлаш ва қўллаб-қувватлаш учун ҳалоллик, холислик, беғаразлик, махфийлик, ваколатлилик ва профессионаллик каби ахлоқий тамойилларга амал қилишлари керак;

**ваколатлилик** – баҳолашни бажариш вақтида баҳоловчилар баҳолаш вазифасини тўғри бажариш учун зарур бўлган билим ва кўникмаларга эга бўлиши керак;

**мувофиқлик** – баҳоловчилар баҳолаш вазифасини бажариш учун фойдаланилган баҳолаш стандартларини ошкор қилишлари ёки маълумот беришлари ва ушбу стандартларга риоя қилишлари керак;

**қиймат тури** – баҳоловчилар тегишли баҳолаш вазифасига мос келадиган қиймат турини танлашлари ва барча белгиланган талабларга риоя қилишлари керак. Қиймат тури баҳолаш вазифасида кўрсатилган бўлиши керак;

**қийматни аниқлаш санаси (баҳолаш санаси)** – баҳоловчилар ўзларининг таҳлиллари, фикрлари ёки хулосалари учун асос бўлган баҳолаш санасини ошкор қилишлари ёки

кўрсатишлари керак. Баҳоловчилар баҳолаш ҳисоботи тузилган санасини ҳам кўрсатишлари лозим;

**фаразлар ва қўшимча шартлар** – баҳоловчилар баҳолаш вазифасининг натижаларига таъсир курсатиши мумкин бўлган муҳим фаразлар ва шартларни ошкор қилишлари керак;

**мақсадли фойдаланиш** – баҳоловчилар баҳолаш вазифасидан келиб чикиб, баҳолаш ҳисоботида баҳолаш натижаларидан фойдаланишнинг аниқ тавсифини кўрсатишлари керак;

**баҳолашдан тахминий фойдаланувчи(лар)** – баҳоловчилар, баҳолаш вазифасидан келиб чикиб, баҳолаш ҳисоботида баҳолаш натижаларини мўлжалланган фойдаланувчи(лар)ининг аниқ тавсифини кўрсатишлари керак (агар бор бўлса).

**иш ҳажми** – баҳоловчилар баҳолаш вазифасига мувофиқ, ишончли баҳолашга олиб келадиган иш ҳажмини белгилашлари ва бажаришлари керак, ва керак бўлганда уни ёритиб беришлари зарур;

**баҳолаш объектини идентификациялаш** – баҳоловчилар айнан нима баҳоланаётганлигини аниқ белгилашлари керак;

**маълумотлар** – баҳоловчилар ҳаққоний баҳолашни таъминлаш учун тегишли ва бирламчи маълумотлардан фойдаланишлари керак;

**баҳолаш методикаси** – баҳоловчилар баҳолаш объектининг ҳаққоний баҳосини аниқлаш учун тегишли баҳолаш усул(лар)идан тўғри фойдаланишлари керак;

**баҳолаш тўғрисида маълумот бериш** – баҳоловчилар баҳолаш таҳлиллари, фикрлари ва хулосаларини мўлжалланган фойдаланувчи(лар) учун аниқ ёритишлари керак;

**ҳисобот юритиш ва сақлаш** – баҳоловчилар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни (қоғоз ёки электрон шаклда) у тузилган санадан бошлаб, шу каби ҳужжатлар учун қонунчиликда белгиланган сақлаш муддати давомида сақлашни таъминлашлари, шунингдек уларнинг реестрини юритишлари шарт;

15. Бозор муҳитига боғлиқ принципларга қуйидагилар киради:

а) **талаб ва таклиф принципи** – баҳолаш объектининг қиймати бозорда талаб ва таклифнинг ўзаро таъсирлашуви ҳамда рақобат натижасида шаклланади;

б) **рақобат принципи** – бозор иштирокчилари ўртасида рақобатни таъминлаш учун тенг шароитлар яратилишини кўзда тутувчи баҳолаш принципи;

в) **ўзгариш принципи** – баҳолаш объектининг қиймати вақтга боғлиқ ҳолда ўзгаради ва баҳолаш санасига белгиланади. Баҳолаш объектининг ўзи ҳамда ташқи шарт-шароитлар ҳам ўзгариши мумкин;

г) **мувофиқлик принципи** – баҳолаш принципи бўлиб, энг юқори қиймат баҳолаш объектларидан фойдаланиш даражаси ҳамда характери, бозор талаблари ва кутишларига мос бўлган ҳолатда юзага келишини англатади;

д) **боғлиқлик (ташқи таъсир) принципи** – баҳолаш объектининг қиймати унга нисбатан ички ва ташқи омилларнинг таъсири билан боғлиқ бўлган баҳолаш принципи ҳисобланади.

16. Мулкдорнинг баҳолаш объекти ҳақидаги тасаввури билан боғлиқ баҳолаш принципларига қуйидагилар киради:

а) **фойдалилик принципи** – муайян баҳолаш объектининг фойдали бўлиши ва мулкдорнинг маълум бир жойда ҳамда маълум вақт ичида эҳтиёжларини қондириш қобилиятини тавсифловчи баҳолаш принципи;

б) **алмаштириш принципи** - баҳолаш объектининг энг юқори нархи унга эквивалент фойдалиликка эга бўлган бошқа аналог-объект харид қилиниши ёки унга алмаштирилиши мумкин бўладиган энг минимал сумма билан белгиланадиган баҳолаш принципи;

в) **олдиндан кўра билиш принципи** – даромад келтирувчи баҳолаш объектининг қиймати, келгусида ундан эгалик қилишдан олиниши мумкин бўлган даромадларнинг жорий қиймати билан белгиланишини ифодаладиган баҳолаш принципи.

17. Баҳолаш объектининг фойдаланиш хусусияти билан боғлиқ принципларига қуйидагилар киради:

а) **энг самарали фойдаланиш принципи** – активдан энг эҳтимолӣ ва оқилона фойдаланиш бу баҳолаш объектидан

қонунчиликка зид бўлмаган, жисмоний жиҳатдан мумкин бўлган, молиявий жиҳатдан мақсадга мувофиқ бўлган ҳамда баҳолаш объектини энг юқори қийматга олиб келадиган фойдаланишни ифодалайдиган баҳолаш принципи. Энг самарали фойдаланиш асосий бўлиб, баҳолаш объектининг бозор қийматини ҳисоблашнинг ажралмас қисми ҳисобланади.

**б) ҳисса қўшиш принципи** – ҳар қандай қўшимча элементлар ва яхшиланишлар, қачонки баҳолаш объекти қийматининг ўсиши бундай элементлар ва яхшиланишларни сотиб олиш ва амалга ошириш харажатларидан ошиб кетган тақдирда, ўзини оқлашини аниқлайдиган баҳолаш принципи;

**в) мувозанатлашганлик принципи** – агар баҳолаш объекти икки ва ундан ортиқ таркибий элементлардан иборат бўлса, бундай таркибий элементлар ўзаро функционал боғлиқликда бўлишлари ва объектнинг энг юқори қиймати уларни оптимал мувозанатлашганлигига риоя қилиш орқали эришиш мумкин бўлишини ифодалайдиган баҳолаш принципи;

**г) ошиб борувчи ва камаювчи самара принципи** – ишлаб чиқариш омилларига (меҳнат, капитал ва бошқалар) қилинган харажатларининг кўпайиши, баҳолаш объектининг қиймати ушбу харажатларга тенг равишда ўсишга олиб келмаслигини кўрсатадиган баҳолаш принципи;

**д) мақбул тақсимлаш принципи** – баҳолаш объектининг жисмоний элементлари ва уларга бўлган мулкӣ ҳуқуқлар, объектининг максимал қийматига эришиш учун ажратилиши ва бирлаштирилиши керак бўлган баҳолаш принципи.

## **III БЎЛИМ. БАҲОЛАШГА ОИД ВАЗИФА (2-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

18. “Баҳолашга оид вазифа” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 2-сон МБС) баҳолашга оид вазифага қўйиладиган умумий талабларни белгилайди.

2-сон МБСдан буюртмачи билан баҳолаш вазифасини тайёрлаш ва келишишда, шунингдек унга ўзгартириш ва қўшимчалар киритишда фойдаланиш керак.

Баҳолашга оид вазифани тайёрлаш баҳоловчи томонидан буюртмачи билан биргаликда амалга оширилади ва баҳолаш шартномасининг ажралмас қисми сифатида илова қилинади.

19. Баҳолаш топшириғида буюртмачи баҳоловчига тақдим этиши керак бўлган дастлабки маълумотларнинг характери ва миқдорини ва ундан фойдаланиш бўйича мавжуд чекловларни (агар мавжуд бўлса) кўрсатиш керак.

20. Баҳолашга оид вазифа қуйидаги асосий маълумотларни ўз ичига олиши керак:

баҳоланаётган объектнинг номи ва тавсифи;

баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқлар;

баҳолаш объектининг жойлашган жойи;

буюртмачининг номи ва унинг реквизитлари;

баҳоловчи ташкилотнинг номи ва унинг реквизитлари;

баҳолаш мақсади;

баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мақсади;

баҳолаш санаси;

аниқланаётган қиймат тури;

муҳим ва / ёки махсус фаразлар;

чекловчи шартлар;

буюртмачи томонидан баҳолаш ишларини амалга ошириш учун тақдим этиладиган бирламчи маълумотлар рўйхати;

баҳолаш ишларини бажариш муддатлари;



баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш формати (электрон ёки қоғоз кўринишда).

Баҳолаш мақсади ва баҳолаш объектининг хусусиятларидан келиб чиқиб, баҳолашга оид вазифа баҳоловчи томонидан буюртмачи билан келишилган қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

21. Баҳоловчи буюртмачи билан баҳолашни яқунлағунга қадар баҳолашга оид вазифанинг қуйидаги бандларини муҳокама қилиши зарур:

а) баҳоловчи ташкилот тўғрисида маълумотларни. Агар баҳоловчи ташкилот баҳолаш объекти ёки баҳолашга оид вазифанинг бошқа жиҳатлари билан боғлиқ бўлса ёки объектив баҳолашни тайёрлашда баҳоловчи ташкилотнинг имкониятларини чеклаши мумкин бўлган бошқа омиллар мавжуд бўлса, у ҳолда бундай фактларни баҳолашга оид вазифани олган пайтдан эътиборан, бу ҳақида маълум қилишга мажбур.

Агар баҳоловчи ташкилот баҳолашга оид вазифанинг бирон бир қисмини бажариш учун бошқа шахсларга сезиларли ёрдам сўраб, мурожаат қилиши лозим бўлса, ушбу ёрдам хусусияти ва ишончлилиқ даражаси аниқ кўрсатилиши лозим;

б) буюртмачи(лар) ҳақидаги маълумотлар. Буюртмачи(лар) ҳақидаги маълумотлар, баҳолашга оид вазифанинг шакли ва мазмунини аниқлашда муҳим аҳамият касб этиб, ҳисоботдаги маълумотлар уларнинг эҳтиёжларига мослигини кафолатлайди;

в) бошқа тахминий фойдаланувчилар (агар мавжуд бўлса) ҳақидаги маълумотлар. Баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг ҳар қандай тахминий фойдаланувчилари мавжудлигини тасдиқлаш, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг мазмуни ва шакли уларнинг эҳтиёжларига жавоб беришини кафолатлаш учун муҳимдир;

г) баҳолаш объекти. Баҳолашга оид вазифада баҳоланаётган объект(лар)га аниқ таъриф берилиши шарт;

д) баҳолашнинг мақсади. Баҳолашга оид вазифада унинг мазмунига ёки кўрсатилган мақсадларга мос келмайдиган баҳолашни амалга оширишга йўл қўймаслик учун баҳолаш мақсадини аниқ белгилаш керак. Баҳолаш мақсади

қўлланиладиган баҳолаш қиймат тури / турлари ёки уларни аниқлашга ҳам таъсир кўрсатади;

е) аниқланадиган қиймат тури. Қиймат тури баҳолаш мақсадларига мувофиқ бўлиши лозим. Агар баҳоловчи ЯМБСда кўрсатилмаган ва мижоз томонидан белгиланган қиймат турини ишлатса, баҳоловчи ушбу қиймат турини кўрсатиши ва унга тегишли таъриф бериши керак;

ж) баҳолашда қўлланиладиган валюта. Баҳолашни ўтказишда қўлланиладиган ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда акс эттириладиган валютани белгилаш зарур;

з) баҳолаш санаси. Баҳолаш санаси кўрсатилган бўлиши шарт. Агар баҳолаш санаси баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузиш санасидан фарқ қилса, бундай саналарни аниқ чегаралаб қўйиш лозим;

и) баҳоловчи ишининг хусусияти ва ҳажми ҳамда бу билан боғлиқ ҳар қандай чекловлар. Кўздан кечиришлар, ахборот сўровлар ва таҳлиллар билан боғлиқ барча чекловчи шартлар белгиланиши керак. Агар маълумотларни олиш имкони бўлмаса, барча бундай чекловлар ва ҳар қандай муҳим ва/ёки махсус фаразлар кўрсатилиши керак;

к) баҳоловчи асосланадиган ахборотнинг хусусияти ва манбалари. Баҳолаш учун асос қилиб олинадиган ҳар қандай муҳим ахборотнинг хусусияти ва манбаси, шунингдек баҳолашни бажариш жараёнида ахборотларни текшириш ҳажми белгилаб қўйилиши зарур;

л) муҳим ва/ёки махсус фаразлар. Баҳолашни бажариш ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузишда ҳисобга олиниши шарт бўлган барча муҳим ва/ёки махсус фаразлар белгиланиши лозим;

м) баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг формати. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг формати, яъни баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қоғоз шаклда ва/ёки электрон рақамли имзоси билан тасдиқланган ҳамда электрон ҳужжатнинг уни идентификация қилиш имконини берадиган бошқа реквизитларига эга бўлган электрон ҳужжат шаклида тақдим этилиши кўрсатилган бўлиши лозим;

н) баҳолаш ҳақидаги ҳисоботдан фойдаланиш, тарқатиш ва чоп қилишга чекловлар. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланиш ва ундан фойдаланиш имкони берилган шахслар доирасини чеклаб қўйиш зарур, бунда тегишли чекловлар кўрсатилиши мақсадга мувофиқ;

о) баҳолашни мажбурий тарзда ЯМБСга мувофиқ ўтказиш ва ундан чекланишлар. Баҳоловчи баҳолашни ЯМБС талабларига мувофиқ ўтказиши лозим, шу билан бирга ЯМБСдан ҳар қандай чекланишлар асослантирилган бўлиши шарт.

22. Баҳолашга оид вазифа баҳолаш шартномасига илова сифатида расмийлаштирилади ва унинг ажралмас қисми ҳисобланади ҳамда баҳолаш жараёни бошланишидан олдин баҳоловчи ташкилот ва буюртмачининг ваколатли шахслари томонидан имзоланади.

Баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасида тузиладиган шартнома ёки қонунчиликда назарда тутилган ҳолларда, суд ажрими баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун асос ҳисобланади.

Агар баҳолаш бошланганда баҳолаш бўйича ишларнинг аниқ ҳажмини аниқлашнинг имкони бўлмаса, баҳоловчи ташкилот буюртмачи билан шартнома тузади шунингдек, аниқланган иш ҳажми белгилангандан сўнг буюртмачи билан баҳолашга оид вазифага ўзгартиш ва қўшимчалар расмийлаштирилади.

23. Баҳоловчи ташкилот ва давлат буюртмачиси ўртасидаги шартномавий муносабатлар Ўзбекистон Республикасининг давлат харидлари ва хўжалик юритувчи субъектлар фаолиятининг шартномавий-ҳуқуқий базаси тўғрисидаги қонунчилик билан тартибга солинади ва НСО №2 талабларига жавоб бериши керак.

## **2-боб. Баҳолашга оид вазифага ўзгартириш киритиш**

24. Муайян вазиятларда мазкур ЯМБСнинг 21-бандида кўрсатилган айрим масалаларни баҳолашга оид вазифада белгиланган ишни бажариш бошланмасидан олдин ҳал қилиб бўлмайдиган ҳолларда ёки вазифани бажариш жараёнида унга ўзгартиришлар киритиш зарурати юзага келиши мумкин бўлган қўшимча ахборот пайдо бўлганда ёхуд ўрганишни талаб қиладиган бошқа ҳолатлар юзага келганда, баҳолашга оид

вазифага баҳолаш ўтказишнинг бутун даври мобайнида тегишли ўзгартиришлар киритилиши мумкин.

25. Баҳолаш иши бошлангандан кейин юзага келган ҳар қандай ўзгаришлар (ишлар ҳажмининг ўзгариши, ушбу ЯМБСнинг 21-бандида кўрсатилган масалалар билан боғлиқ ўзгаришлар ва бошқалар) тўғрисида баҳоловчи баҳолашга оид вазифада кўрсатилган ишни бажаргунга ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузгунга қадар буюртмачига хабар бериши шарт.

## **IV БЎЛИМ. БАҲОЛАШ ЖАРАЁНИДА ЎТКАЗИЛАДИГАН ЎРГАНИШЛАР ВА ТАҲЛИЛЛАР (3-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

26. “Баҳолаш жараёнида ўтказиладиган ўрганишлар ва таҳлиллар” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 3-сон МБС) баҳолаш вазифасини бажариш жараёнида ахборотни тўплаш, ўрганиш, таҳлил қилиш ва улардан фойдаланиш тартибини белгилайди.

27. 3-сон МБС баҳолаш объектларини баҳолаш бўйича ҳар қандай топшириқларни бажаришда, шунингдек баҳолаш ҳисоботларининг ишончлилигини экспертизасида қўлланилиши керак.

28. Баҳолаш объектини баҳолашнинг асослилиги ва ишончлилигини таъминлаш, шунингдек зарур маълумотлар ва ахборотларни тўплаш жараёнини таъминлаш учун ўтказилган ўрганиш ва таҳлиллар мазкур ЯМБС талабларига, баҳолашга оид вазифа мақсадларига ва қиймат тур(лар)ига мувофиқ бўлиши лозим.

29. Асосланган баҳолашни тайёрлаш учун баҳоловчи объектни кўздан кечириш (идентификация қилиш), сўровлар тузиш, таҳлил ўтказиш ва ҳисоб-китоблар каби воситалар ёрдамида етарли миқдорда маълумотлар тўплаши керак.

30. Агар баҳолашга оид вазифа буюртмачидан ташқари бошқа шахсдан олинadиган маълумотдан фойдаланишни назарда тутса, у ҳолда бундай маълумот қанчалик ишончли эканлиги ҳамда бу маълумотга баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг ишончлилигига салбий таъсир кўрсатмайдиган тарзда қанчалик таяниш мумкинлиги таҳлил қилиниши керак.

Баҳоловчига тақдим этилган маълумотлар ўрганилиши ва тасдиқланган бўлиши лозим.

Тақдим этилган маълумотнинг тўғрилиги ёки ишончлилигини тасдиқлашнинг имкони бўлмаган ҳолларда, бундай ахборотдан фойдаланиш масаласи кўриб чиқилиши керак.

31. Такдим этиладиган маълумотнинг тўғрилиги ва ишончилиги масаласи юзасидан қарор қабул қилишда баҳоловчи қуйидагиларни ҳисобга олиши лозим:

баҳолашнинг мақсади;

яқуний қийматни чиқаришди маълумотларнинг аҳамиятлилиги;

манбанинг ишончилиги;

маълумот манбасининг буюртмачига ёки буюртмачининг аффилиланган шахсига, баҳолаш объектига боғлиқ ёки боғлиқ эмаслиги.

32. Агар баҳолашга оид вазифани бажариш вақтида баҳолашга оид вазифага киритилган ва бажарилаётган ўрганишлар натижалари тўғри баҳолашни таъминламаслиги ёхуд учинчи шахслар берадиган ахборотдан фойдаланишнинг имкони йўқлиги ёки нотўғрилиги аён бўлса, у ҳолда баҳоловчи баҳолашга оид вазифани бажаришни давом эттиришни рад этиши лозим.

## **2-боб. Қийматни баҳолаш бўйича материаллар**

33. Баҳоловчи баҳолаш жараёнида олинган, қиймат тўғрисида яқуний хулоса чиқаришга ёрдам берган барча материалларни, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни (қоғоз ёки электрон шаклда) қонунчиликда белгиланган муддат давомида сақлаши лозим. Бу материаллар бошланғич ахборотларни, ҳисоб-китобларни, ўрганиш ва таҳлилларни, шунингдек баҳолаш ҳисоботида фойдаланилган ҳар қандай ҳужжатларни ўз ичига олиши лозим.

34. Баҳолашни ўтказишда баҳоловчи барча мавжуд маълумот ва ахборотлардан қонунчилик ҳужжатлари талабларидан келиб чиқиб, махфийлик шартларига риоя қилган ҳолда фойдаланиши шарт.

## **3-боб. ЯМБСдан чекланиш шартлари**

35. Мазкур ЯМБС принципларига мувофиқ, агар ушбу ЯМБСнинг баъзи бир талабларидан фарқ қиладиган қонунчилик талабларига риоя этилиши зарур бўлса, баҳоловчи шу қонунчилик талабларига риоя этиши лозим.

Баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда мазкур ЯМБС талабларидан чекланишлар мажбурий чора сифатида асосланган бўлса, бундай баҳолаш ЯМБСга мувофиқ ўтказилган деб ҳисобланади.

36. Баҳоловчи ташкилотлар ўз ички ҳужжатларида ўрнатган баҳолаш бўйича ўрганишлар ўтказиш, таҳлиллар килиш ва ахборот тўплаш тартиб-таомилларига, агар улар мазкур ЯМБСга ҳамда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик ҳужжатларига зид бўлмаса, риоя этишлари мумкин.

## **V БЎЛИМ. БАҲОЛАШ ТЎҒРИСИДАГИ ҲИСОБОТ ВА УНИ ТУЗИШ ТАРТИБИ (4-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

37. “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ва унинг тузиш тартиби ” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 4-сон МБС) баҳолаш ҳисоботини тузиш ва шакллантириш тартибини белгилайди.

38. 4-сон МБС баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларни тайёрлашда қўлланилиши керак.

Шу билан бирга, Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунига мувофиқ, баҳоловчи ташкилотлар томонидан қўшимча профессионал хизматлар кўрсатиш бўйича иш натижалари баҳолаш ҳисоботи ҳисобланмайди.

39. Баҳолаш натижалари баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ тузилган ҳамда баҳоловчи ташкилотнинг тўпланган ахборот ва ҳисоб-китоблари асосида тасдиқланган баҳолаш объекти қиймати тўғрисидаги баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот билан расмийлаштирилади.

40. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолашни ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот экспертизасини ўтказишни тўғри тушуниш учун зарур маълумотлар бўлиши лозим. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ноаниқ талқин ва тушунмовчиликларга йўл қўйилмайди.

Бизнес ва кўчмас мулк қийматини баҳолашда баҳолаш ҳисоботи ҳисобот тузилган кундан бошлаб олти ой давомида ҳақиқий деб эътироф этилади.

Номоддий активлар, транспорт воситалари, машина ва асбоб-ускуналар, товар-моддий захиралар, шунингдек бошқа актив ва мажбуриятлар қийматини баҳолашда баҳолаш ҳисоботи ҳисобот тузилган кундан бошлаб ўн икки ой давомида ҳақиқий деб эътироф этилади.

41. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолашга оид вазифанинг ҳажми ва мазмунини, унинг фойдаланиш мақсади (шу



жумладан, фойдаланишга оид ҳар қандай чекловларни) шунингдек, ҳар қандай муҳим ва /ёки махсус чекланишлар, ноаниқлик ёки чекловчи шартларни ўз ичига олган, баҳолашга тўғридан-тўғри таъсир қиладиган маълумотлар аниқ баён қилиниши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда унинг ЯМБСга мувофиқлиги кўрсатилиши ва мазкур ЯМБСдан ҳар қандай чекланишлар мавжудлиги ёритилиши керак.

42. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш шакли (электрон ёки қоғоз кўринишда), баҳолашга оид вазифага мувофиқ, буюртмачи ва баҳоловчи ўртасида келишилган бўлиши керак.

43. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолашга оид вазифанинг талаблари, бажарилган ишлар ва олинган натижалар тўғрисидаги маълумотлар бўлиши керак.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳолаш объектининг қийматини аниқлашда ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузишда иштирок этмаган баҳоловчига уни ЯМБС талабларига мувофиқ таҳлил қилиш имконини бериши лозим.

44. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга баҳолаш жараёнида фойдаланилмаган маълумотлар киритилмаслиги лозим, агар уларни киритилиши ЯМБС талабларига мувофиқ мажбурий бўлмаса.

## **2-боб. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот мазмунига оид талаблар**

45. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қуйидагилар кўрсатилган бўлиши шарт:

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана ва унинг тартиб (рўйхатдан ўтказилганлик) рақами;

баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш учун асос;

баҳолаш объектини баҳолаш мақсади;

баҳолаш объектининг аниқланадиган қиймат тури;

буюртмачи(лар) ҳақида ахборот;

баҳоловчи ташкилотнинг номи, унинг жойлашган жойи (почта манзили), банк реквизитлари, баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмасига аъзолиги ва тегишли суғурта полиси мавжудлиги тўғрисида маълумот;

баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширган баҳоловчи(лар)нинг малака сертификати тўғрисидаги маълумотлар;

баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш санасига айнан уни идентификация қилиш имконини берадиган тавсифи, шунингдек баҳолаш объекти мулкдорининг маълумотлари;

баҳолаш стандартлари ва улардан фойдаланиш асослари;

баҳолаш объектини баҳолашда фойдаланиладиган материалларнинг рўйхати ва уларнинг тегишли манбаларига ҳаволалар;

баҳолаш объектининг баҳолашни ўтказиш кетма-кетлиги, шунингдек олинган натижаларни қўллаш бўйича чекловлар;

баҳолаш санаси;

баҳоловчи ташкилот томонидан фойдаланиладиган ҳамда баҳолаш объектининг миқдор ва сифат хусусиятларини белгилайдиган ҳужжатлар рўйхати;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш шакли (электрон ёки қоғоз кўринишда).

Агар баҳолаш объектини баҳолаш бир нечта баҳоловчи томонидан ўтказилган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлаш жараёнида улар томонидан бажарилган иш баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилади.

Агар баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда бозор қийматидан фарқланувчи қиймат аниқланаётган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботида уни аниқлаш мезонлари ва баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлаш имкониятидан чекланиш сабаблари кўрсатилган бўлиши керак.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот, баҳолаш объекти қийматини асослаш учун зарур бўлган бошқа маълумотларни ҳам ўз ичига олиши мумкин.

46. Баҳолаш жараёнида фойдаланилган маълумотлар ошкор қилиниши керак, махфий характерга эга бўлган маълумотлар бундан мустасно.

Баҳоловчи махфий маълумотларни фақат буюртмачи ва (ёки) бундай маълумотларни тақдим этган шахслар билан келишилган ҳолда ёки суд қарорига мувофиқ ошкор қилиши мумкин.

Амалдаги маълумотларнинг махфийлик даражаси буюртмачи ва (ёки) бундай маълумотларни тақдим этган шахслар ёки ушбу маълумотларга бевосита алоқадор шахслар томонидан белгиланади.

47. Агар баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қоғоз шаклда тайёрланган бўлса, унинг ҳар бир варағи рақамланган ва баҳоловчи(лар) томонидан имзоланган, ҳисобот эса тикилган ва баҳоловчи ташкилот раҳбари томонидан имзоланган ҳамда тасдиқланган бўлиши шарт.

Агар баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот электрон ҳужжат шаклида тайёрланган бўлса, мазкур ҳисобот баҳоловчи(лар) ва баҳоловчи ташкилот раҳбарининг электрон рақамли имзоси билан тасдиқланган ҳамда электрон ҳужжатнинг уни идентификация қилиш имконини берадиган бошқа реквизитларига эга бўлиши лозим

48. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга қуйидагилар илова қилиниши мажбур:

баҳоловчи ташкилотларининг профессионал жамоат бирлашмаларидан бирига аъзолиги тўғрисидаги гувоҳноманинг нусхаси;

баҳоловчиларнинг малака сертификатлари нусхалари;

баҳоловчи ташкилотнинг фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш шартномаси бўйича суғурталовчининг мажбуриятлари кучга кирганлигини тасдиқловчи суғурта полисининг нусхаси;

ҳисоботни тайёрлашда ва баҳолаш объекти қийматини аниқлашда фойдаланилган ҳужжатлар нусхалари.

## **VI БЎЛИМ. ҚИЙМАТ ТУРЛАРИ (5-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

49. “Қиймат турлари” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 5-сон МБС) қиймат турларини, уларнинг таърифлари ва талқинини белгилайди ҳамда баҳолаш объектининг аниқланиши лозим бўлган қиймат тури тўғрисида қарор қабул қилишда қўлланилиши керак.

50. Баҳолаш объектининг баҳолаш мақсадларидан келиб чиқиб, бозор ёки бозор қийматидан фарқланувчи қиймат белгиланади.

### **2-боб. Қиймат турлари**

51. Қиймат тури баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган қиймат учун асос бўлган асосий принципларни белгилайди.

Қиймат тури бошланғич маълумотлар ва фаразларни танлашга ёки белгилаб беришга, шунингдек қиймат ҳақидаги яқуний натижага таъсир кўрсатиши мумкин.

52. Баҳолашни ўтказишда кўплаб қиймат турлари қўлланилиб, уларга қуйидаги умумий элементлар хос:

мўлжалланаётган битим;

битимнинг мўлжалланаётган санаси;

битимнинг мўлжалланаётган тарафлари.

53. Қиймат турига қараб, мўлжалланаётган битим қуйидаги шаклларга бўлинади:

гипотетик битим;

ҳақиқий битим;

харид қилиш (инвестциялаш) бўйича битим;

сотув (инвестиция объектдан чиқиш) бўйича битим;

муайян ёки гипотетик бозорда олдиндан белгиланган тавсифлар бўйича амалга ошириладиган битим.

54. Битимнинг мўлжалланаётган санаси баҳоловчи томонидан баҳолашни амалга оширишда қандай ахборот ва маълумотларни эътиборга олишига таъсир кўрсатади.

Аксарият қиймат турлари иштирокчиларга очиқ бўлмаган ахборотни ёки бозордаги вазиятни ёхуд баҳолаш санаси ёки қийматни аниқлаш санаси ҳолатига қўшимча ўрганишларсиз очиқ бўла олмайдиган маълумотни ҳисобга олишга имкон бермайди.

55. Қиймат тури асосий фаразларни акс эттиради, шу жумладан гипотетик битим хусусиятини, битим тарафлари ўртасидаги муносабатлар ва мотивацияни, шунингдек баҳолаш объектининг бозордаги экспозиция даври давомийлигини.

56. ЯМБС талабларига риоя этилиши учун баҳоловчи баҳолашга оид вазифа шартлари ва мақсадларига мос келадиган қиймат турини танлаши ва ушбу қиймат тури билан боғлиқ барча белгиланган талабларга амал қилиши зарур.

Ёндашувлар ва баҳолаш усуллари, дастлабки маълумотлар ва чекланишларни танлаш, танланган қиймат турига боғлиқ.

57. Баҳоловчи баҳолашга оид вазифада кўрсатилган баҳолаш мақсадларида мос келмайдиган қиймат туридан фойдаланмаслиги керак.

58. Қиймат турини танлаш баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган дастлабки маълумотлар, баҳолаш объекти хусусиятлари, баҳолаш мақсади, шунингдек баҳолашга оид вазифада акс эттирилган бошқа талабларга боғлиқ.

59. ЯМБСга мувофиқ қуйидаги қиймат турлари аниқланади:

бозор қиймати;

бозор ижара ҳақи;

гаров объектининг қиймати;

адолатли қиймат;

инвестиция қиймати;

синергетик қиймат;

тугатиш қиймати;

йўқ қилиш қиймати;

балансинг қолдиқ қиймати;

алмаштиришнинг қолдиқ қиймати;  
такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати;  
махсус қиймат;  
суғуртага оид қиймат;  
солиққа оид қиймат.

60. Қиймат тури битим натижасида сотувчининг сотиш харажатларини ёки харидорнинг сотиб олиш харажатларини, шунингдек томонларнинг ҳар бири томонидан тўланиши керак бўлган солиқларни ҳисобга олмаган ҳолда, объектнинг тахминий қийматини англатади.

61. Баҳоловчи қиймат турлари билан боғлиқ тушунча ва атамаларни тўғри тушунишга жавобгардир.

### **3-боб. Бозор қиймати**

#### **1-§. Бозор қиймати**

62. Баҳолаш объектнинг бозор қиймати деганда **баҳолаш санасига энг эҳтимол тугилган нарх** тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объектнинг очик бозорда рақобат шароитида **айирбошланиши мумкин бўлган, битимнинг тарафлари (манфаатдор харидор ва сотувчи)** барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда (маркетинг) ўз манфаатлари йўлида оқилона ва **ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, тижорат битим** нархининг миқдорига эса бирон-бир фавқулодда ҳолатлар, шу жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбуриятини акс эттирмайди.

Агар бирон-бир баҳолаш объектнинг баҳолашда мажбурий ўтказиш талаби мавжуд бўлган норматив ҳужжатда ёки баҳолаш объектнинг баҳолаш тўғрисидаги шартномада қийматнинг аниқ тури кўрсатилмаган бўлса, мазкур объектнинг бозор қиймати белгиланиши лозим. Мазкур қоида норматив ҳужжатда баҳолаш объекти қийматининг турини аниқловчи Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонунида ёки ЯМБСда назарда тутилмаган атамалардан фойдаланилган тақдирда ҳам қўлланилиши керак.

63. Бозор қиймати куйидаги концептуал доираларда талқин қилиниши лозим:

а) **“ЭНГ ЭХТИМОЛ ТУТИЛГАН НАРХ...”** деганда пулда ифодаланган, бозорда тижорат битими тузилганда актив учун тўланиши мумкин бўлган нарх тушунилади.

Бозор қиймати бозор қиймати таърифида кўрсатилган шартларга риоя этилганда баҳолаш санасида бозорда оқилона ўйлаб қабул қилиниши эҳтимоли энг юқори бўлган нархдир. Бу нарх - оқилона ўйлаган сотувчи учун эришилиши мумкин бўладиган энг яхши, оқилона ўйлаган харидор учун эса эришилиши мумкин бўлгандиган энг фойдалидир. Бу нархни аниқлашда, хусусан битимнинг алоҳида шартлари ёки ҳолатларига, масалан молиялаштиришнинг ноодатий шакли, мулкни сотиб кейин ижарага қайта олиш, битимга жалб этилган тарафлардан бири томонидан тақдим этилган махсус компенсациялар ёки чегирмалар кабиларга боғлиқ ҳолда ошириб ёки тушириб юборилган нархлар ҳисобга олинмайди, шунингдек фақат муайян аниқ мулкдор ёки харидор учун ҳамёнбоп бўлган қийматнинг бирорта элементи ҳам ҳисобга олинмайди;

б) **“...Баҳолаш санасига...”** қиймат миқдори аниқ санага боғлиқлиги ҳақидаги талабни ифодалайди. Бозор шароитлари ўзгариши мумкинлиги боис, бошқа вақтда тахмин қилинган қиймат хато бўлиб чиқиши ёки ҳақиқатга тўғри келмаслиги мумкин. Баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш натижаси бошқа санада эмас, балки баҳолаш санасидаги бозор ҳолати ва шартларини акс эттиради.;

в) **“...очик бозорда рақобат шароитида айирбошланиши мумкин бўлган...”** шундан далолат берадики, баҳолаш объектининг қиймати, олдиндан белгилаб қўйилган ёки келишилган сотув нархи эмас (рақобатсиз шартлар), балки рақобат шароитида тахмин қилиниб, ҳисоблаб чиқилган миқдордир. Бу нарх баҳолаш санасидаги битимнинг шундай нархики, битимни амалга оширганда бозор қиймати таърифида кўрсатилган барча бошқа шартлар бажарилган бўлади;

г) **“...манфаатдор харидор...”** сотиб олиш учун мотивацияга эга бўлган, аммо уни бунга ҳеч нарса мажбурламайдиган шахсга тегишли. Фараз қилинадиган харидор бозор талаб қилганидан

юқори нархни тўламайди. Активнинг сотувчиси ҳам ушбу “бозор”ни ташкил этувчилар сирасига киради;

д) “...**манфаатдор сотувчи...**”- сотиш учун мотивацияга эга бўлган, аммо уни бунга ҳеч нарса мажбурламайдиган шахсга тегишли. Манфаатдор сотувчининг мотивацияси тегишли маркетингни амалга оширгандан сўнг, активни бозор шартларида мақбул нархда очик бозорда сотиш.

е) “...**тижорат битим...**” - томонлар мустақил равишда ҳаракат қилишларини ва улар ўртасида битим нархини бозорга хос бўлмаган ҳолга келтирадиган махсус муносабатлар йўқлигини англатади;

ж) “...**маркетинг...**” актив оқилона ўйлаб қараганда, эришиш мумкин бўлган, бозор қиймати таърифига мувофиқ келадиган нархда сотилишини таъминлаш учун у бозорга энг муносиб тарзда олиб чиқилиши кераклигини англатади. Сотувчи қўллаш мумкин бўлган, бозордаги энг ҳақиқий нархни таъминлай оладиган сотиш усули танланиши керак. Бозорга чиқариш давомийлиги бозор шароитларига қараб ҳар хил бўлиши мумкин, аммо ҳар қандай ҳолатда ҳам, активни бозорга чиқариш давомийлиги етарли миқдордаги потенциал харидорларнинг эътиборини жалб қилиши учун етарли бўлиши керак.

з) “...**тарафлар ўз манфаатлари йўлида оқилона ҳаракат қилади...**” – манфаатдор харидор ҳам, манфаатдор сотувчи ҳам сотилаётган активнинг хусусияти ва хоссалари, унинг ҳақиқий ва потенциал фойдаланилиши, шунингдек баҳолаш санасида бозордаги ҳолат ҳақида етарли даражада хабардор қилинган деб тахмин қилинишини англатади. Ушбу маълумотларга эга бўлган ҳолда уларнинг ҳар бири, ўз позицияси нуктаи назаридан битимдаги энг мақбул нархни қўлга киритишга интиланган ҳолда, ҳаракат қилади.

и) “...**ихтиёрий равишда ҳаракат қилган...**”, тарафларнинг ҳар бирида битим тузишга ўз асослари борлиги, аммо уларнинг бирортаси ҳам битим тузишга мажбур эмаслиги ёки ҳаддан ташқари мойиллиги йўқлигини англатади.

64. Бозор қиймати харидорлар ва сотувчилардан ташкил топган очик бозорда нархларни белгилашни ўз ичига олади.



65. Активнинг бозор қиймати ундан энг самарали фойдаланилишини акс эттиради. Шу билан бирга, бундай фойдаланиш жисмонан мумкин, қонуний рухсат этилган ва молиявий жиҳатдан амалга оширилиши керак.

66. Баҳолашга оид бошлангич маълумотларнинг табиати ва манбалари қиймат турига мувофиқ бўлиши, қиймат тури эса ўз навбатида баҳолаш мақсадларидан келиб чиқиши керак.

67. Бозор қиймати асосидаги баҳолашлар, таққосланувчи объектларга тегишли ахборотга асосланиши лозим.

Баҳолаш жараёни баҳоловчидан зарур ва керакли текширувларни ўтказишни, тўғри таҳлил олиб боришни ҳамда ахборот ва далиллар билан асосланган фаразларни шакллантиришни талаб қилади. Бу жараёнда баҳоловчилар бозорда кузатиладиган ва ишга дахлдор барча фактларни, тенденцияларни, таққосланувчи битимларни ва бошқа ахборотни баҳолаш вазифасига боғлиқ тарзда кўриб чиқишга мажбур.

Бозор маълумотлари чекланган бўлса ёки умуман мавжуд бўлмаса, баҳоловчи баҳолаш ҳисоботида лозим даражада вазиятни очиқ бериши ҳамда маълумотларнинг етарли эмаслиги боис ҳисоб-китоблар қандай тарзда чекланганлигини (агар чекланган бўлса) кўрсатиши лозим.

Барча баҳолашларда баҳоловчининг шахсий мулоҳазалари талаб этилади.

68. Агар баҳоловчи баҳоланаётган баҳолаш объекти бозорига алоқадор бўлган очиқ маълумотлар ва ҳолатларни таҳлил қилиш имкониятига эга бўлса, баҳолаш жараёнида қўлланиладиган ҳар бир ёндашув ёки усул билан баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлашни таъминлаши лозим.

## **2-§. Бозор ижара ҳақи**

69. Бозор ижара ҳақи деганда баҳолаш санасига энг эҳтимол тутилган нарх тушунилиб, унга кўра мазкур баҳолаш объектининг очиқ бозорда рақобат шароитида ижарага берилиши мумкин бўлган, ижара битимининг тарафлари (манфаатдор ижарага берувчи ва ижарачи) барча зарур ахборотга эга бўлган ҳолда (маркетинг), ўз манфаатлари йўлида оқилона ва ихтиёрий равишда ҳаракат қилади, ижара ҳақининг миқдорига эса бирон-бир

фавқуллодда ҳолатлар, шу жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбуриятини акс эттирмайди.

70. Шартномавий ижара ҳақи деганда тузилган ижара шартномаси шартларига асосан тўланадиган ижара ҳақи тушунилади. Ижара ҳақи ижара муддатига қатъий белгилаб қўйилган ёки ўзгарувчан бўлиши мумкин. Ижара ҳақининг ўзгаришлари ижара шартномасида акс этирилган бўлиб, ижарага берувчи оладиган нафларнинг умумий миқдорини ва ижарага олувчининг мажбуриятларини белгилаш учун аниқ ва тушунарли бўлиши керак.

71. Бозор ижара ҳақидан ижара шартномасини ёки ижара ҳуқуқини баҳолашда, баҳолаш қиймати тури сифатида фойдаланилиши мумкин. Бундай ҳолларда шартномавий ижара ҳақи ва бозор ижара ҳақи (агар шартномавий ижара ҳақидан фарқ қилса) эътиборга олиниши керак.

72. Баъзи ҳолларда бозор ижара ҳақи тузилган ижара шартномаси шартлари асосида ҳисоблаб чиқилиши мумкин.

### **3-§. Гаров объектининг қиймати**

73. Гаров объектининг қиймати деганда гаров предмети бўлган ёки гаров шаклида таъминот сифатида ўтказилиши режалаштирилаётган баҳолаш объектининг бозор қиймати тушунилади.

74. Баҳолаш вазифасида баҳоловчи, баҳолаш объектини баҳолаш гаров мақсадлари учун амалга оширилганлигини кўрсатиш керак.

## **4-боб. Бозор қийматидан фарқланувчи баҳолаш турлари**

### **1-§. Адолатли қиймат**

75. Адолатли қиймат деганда баҳолаш объекти аниқ белгиланган ва барча зарур ахборотга эга, манфаатдор бўлган қатъий тарафлар ўртасида эркин битим асосида сотилганда (мулк сотилганда ёки қарздорлик ҳисобдан чиқарилганда), ушбу тарафларнинг манфаатларини акс эттирадиган, ҳисоблаб чиқиладиган-баҳоланадиган нарх тушунилади.

76. Адолатли қийматни аниқлаш қатъий белгиланган тарафлар ўртасида ушбу тарафларнинг ҳар бири битимдан

кўрадиган афзалликлари ёки салбий томонларини ҳисобга олганда, адолатли бўладиган ҳудди шундай нархни баҳолашни талаб қилади.

Бунда, қийматни аниқлашда қоида тариқасида, умумий ҳисобда бозор иштирокчиларига хос бўлмайдиган ёки улар фойдалана олмайдиган барча афзалликлар ёки салбий ҳолатлар ҳисобга олинмайди.

Адолатли қиймат бозор қийматиға қараганда кенгрок тушунча ҳисобланади.

## **2-§. Инвестиция қиймати**

77. Инвестиция қиймати деганда баҳолаш объектининг аниқ эгаси ёки потенциал инвестор учун уларнинг хусусий инвестициявий ёки операцион (хўжалик) мақсадлари ҳисобга олинадиган қиймат тушунилади.

78. Инвестиция қиймати субъектив ўзига хос баҳолаш базаси бўлиб, актив қиймати унинг эгаси учун уни бошқа тарафға сотганда, олиш мумкин бўлган миқдорға тенг бўлса-да, ушбу баҳолаш базасида иқтисодий субъект активға эгалик қилишдан ва тегишлича актив билан ҳеч қандай алмашув мўлжалланмасдан олиши мумкин бўлган фойдалар акс эттирилади.

79. Инвестиция қийматида иқтисодий субъектнинг молиявий аҳволи ва баҳолашни бажаришдан молиявий мақсадлари акс эттирилади. Бу қийматдан кўпинча инвестициялар самарадорлигини аниқлаш учун фойдаланилади.

## **3-§. Синергетик қиймат**

80. Синергетик қиймат икки ва ундан ортиқ активлар ёки иштирокчиликдаги улушларнинг бирлаштирилиши натижасида қийматнинг умумий йиғиндиси суммаси уларнинг алоҳида олинган қийматлари суммасидан ортиқ бўлиб чиққанда (ижобий синергия) ёки аксинча холларда (салбий синергия) ҳосил бўлади.

81. Агар фақат аниқ бир харидор синергетик самарани қўлга киритса, синергетик қиймат бозор қийматидан фарқланади, чунки синергетик қийматда активнинг фақат аниқ харидор учун қийматға эга бўлган аниқ тавсифлари акс этади.

82. Синергетик қийматни аниқлаш зарурати объектлар бир-бирини функционал равишда тўлдирадиган (ижобий синергия) ёки

ҳар қандай функцияларни керакли даражада бажаришга ҳалақит берадиган (салбий синергия) кўчмас мулк объектларининг мулкӣ ва инвестиция комплексларини баҳолашда пайдо бўлади.

#### **4-§. Тугатиш қиймати**

83. Тугатиш қиймати деганда **актив ёки активлар гуруҳини қисмларга** бўлиб сотиб юборганда олиниши мумкин бўлган сумма тушунилади. Тугатиш қийматида активларни сотишга тайёрлаш ҳамда сотиш билан боғлиқ харажатларини ҳисобга олиш керак.

84. Тугатиш қийматини баҳолашни ўтказишнинг қуйидаги дастлабки шарт-шароитларидан фойдаланиб аниқлаш мумкин:

қоида тариқасидаги маркетинг даврида тартибга солинган битим;

маркетинг даври қисқартирилган мажбурий битим.

Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тугатиш қийматини аниқлаш жараёнида фойдаланган дастлабки шарт-шароитни кўрсатиши шарт.

#### **5-§. Йўқ қилиш қиймати**

85. Йўқ қилиш қиймати деганда баҳолаш объектнинг уни ташкил этган материалларнинг бозор қийматига тенг қиймати тушунилади.

Бу қиймат ялпи ёки соф қиймат (сотиш харажатларини чегирган ҳолда) тарзида ифодаланиши мумкин.

Йўқ қилиш қийматининг алоҳида ҳолати скрап қиймати (Scrap value) деб аталиб, унда объектнинг энг самарали қиймати уни металллом сифатида сотиш деб тан олинган қиймат ҳисобланади.

#### **6-§. Қолдиқ баланс қиймати**

86. Қолдиқ баланс қиймати деганда асосий воситаларнинг бошланғич (тикланиш) қийматидан жами эскириш суммаси чегириб ташланган қиймат тушунилади.

#### **7-§. Алмаштиришнинг қолдиқ қиймати**

87. Алмаштиришнинг қолдиқ қиймати баҳолаш объектига ўхшаш объектни, баҳолаш ўтказиш санасидаги бозор нархларида

баҳолаш объектининг эскиришини ҳисобга олган ҳолда, яратиш учун зарур бўлган харажатлар миқдорини англатади.

### **8-§. Такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати**

88. Такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати деганда баҳолаш объекти билан бир хил объектни бир хил материаллар ва бир хил технологиялардан фойдаланган ҳолда яратишга сарфланадиган, баҳолашни ўтказиш санасида мавжуд бозордаги нархларда ўлчанадиган, баҳолаш объектининг эскиришини ҳисобга олувчи харажатлар суммаси тушунилади.

### **9-§. Махсус қиймат**

89. Махсус қиймат бозор қийматидан юқори сумма бўлиб, фақат махсус харидор (алоҳида манфаатга эга бўлган) учун қийматга эга бўлган активларнинг муайян тавсифларини акс эттирадиган қиймат тушунилади.

### **10-§. Суғуртага оид қиймат**

90. Суғуртага оид қиймат деганда суғурта шартномаси ёки полисида назарда тутиладиган қиймат тушунилади. Бунда суғурта мақсадлари учун мулкнинг ҳақиқий қиймати суғурта шартномаси ёки полиси имзоланган кунига аниқланади.

### **11-§. Солиққа оид қиймат**

91. Солиққа оид қиймат деганда амалдаги солиқ қонунчилиги асосида ҳисоблаб чиқиладиган қиймат тушунилади.

92. Шу билан бирга, баҳолашга оид вазифада ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ушбу қиймат солиқнинг қайси тури учун аниқланаётганлиги кўрсатилиши керак.

93. Бозор қийматидан фарқланувчи баҳолаш қиймати асосида бажарилган барча баҳолаш натижалари ҳар хил фаразларни талаб қилади, улар баҳоловчи томонидан аниқ идентификация қилиниши ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга киритилиши лозим.

Бозор қийматидан фарқланувчи тегишли баҳолаш қийматини аниқлаш имкони бўлмаган тақдирда, баҳоловчи баҳолашга оид вазифага буюртмачи билан келишилган ҳолда, тегишли ўзгартиришлар киритилиши лозим.

## **12-§. Баҳолаш учун зарур шарт-шароитлар (тахминий фойдаланиш)**

94. Баҳолаш учун зарур шарт-шароитлар ёки тахминий фойдаланишда актив ёки мажбуриятдан фойдаланиш шартлари (ҳолатлари) акс эттирилади. Бу баҳолаш объектига тегишли бўлиши мумкин бўлган битим ҳолатларининг энг эҳтимолий тўпламига оид тахминнинг бир тури. Турли баҳолаш қийматлари учун алоҳида баҳолаш шарт-шароитлари талаб этилиши ёки улар бир нечта баҳолаш шарт-шароитларида кўриб чиқилиши мумкин. Шу билан бирга, қуйидагилар умумий баҳолаш шарт-шароитлари ҳисобланади:

- энг самарали фойдаланиш;
- жорий / мавжуд фойдаланиш;
- тартибга солинган тугатиш (сотиш);
- мажбурий сотиш.

95. Энг самарали фойдаланиш деганда активдан фойдаланишнинг шундай шакли тушуниладики, бунда иштирокчи нуқтаи назаридан актив учун энг юқори қиймат таъминланади.

Энг самарали фойдаланиш амалга ошириш имкони борлиги (агар ўринли бўлса), молиявий асосланганлиги, қонунчилик нуқтаи назардан рухсат этилган бўлиши ва бу энг юқори қийматга олиб келиши шарт.

Агар бундай фойдаланиш тури жорий фойдаланишдан фарқ қилса, активни ундан самаралироқ фойдаланиладиган шаклига ўтказиш харажатлари унинг қийматида таъсир қилади.

Одатда, “энг самарали фойдаланиш” деганда дастлабки шарт-шароит нуқтаи назаридан, актив сифатида кўчмас мулк объекти тушунилади.

96. Энг самарали фойдаланиш турини аниқлаш қуйидагиларни назарда тутаяди:

активдан у ёки бу тарзда фойдаланишнинг амалга ошириш имконини аниқлаш, бунда иштирокчилар оқилона деб тан оладиган фойдаланишлар ҳисобга олинади;

“қонунчилик нуқтаи назардан рухсат этилган бўлиши” талабини ҳисобга олиш учун активдан фойдаланишдаги ҳар

қандай ҳуқуқий чекловларни эътиборга олиш керак. Масалан, шаҳарсозлик талаблари ёки ҳудудлар бўйича чекловлар, шунингдек бу чекловлар келгусида ўзгариши мумкинлиги;

фойдаланилишнинг “молиявий асосланган”лиги ҳақидаги талаб, амалга ошириш имкони бор ва қонунчилик нуқтаи назардан рухсат этилганлиги активдан муқобил фойдаланишда одатдаги иштирокчига жорий фойдаланишдаги самарадан, активни муқобил фойдаланишга ўтказиш харажатларини инобатга олган ҳолда, етарли самара беришини ҳисобга олади.

97. Жорий / мавжуд фойдаланиш деганда актив ёки мажбуриятдан ҳозирги пайтдаги фойдаланиш шакли тушунилади. Жорий фойдаланиш активдан энг самарали фойдаланиш шаклига мос келиши мумкин.

98. Тартибга солинган тугатишда (сотишда) харидор(лар)ни излаш учун оқилона муддатларни назарда тутаяди, тугатиш жараёнида сотилиши керак бўлган активларнинг қиймати кўрсатилади, бунда сотувчи активни "мавжуд ҳолатда" ва "жойлашган жойида" сотишга мажбур бўлади.

Харидор(лар)ни излашга ажратилган оқилона муддат актив турига ва бозор шароитларига қараб, фарқ қилиши мумкин.

99. “Мажбурий сотиш” атамаси кўпинча, сотувчи сотувни амалга оширишга мажбур бўлганда ва бунинг натижадасида экспозиция даври учун (сотиш учун объект бозорда бўлиши керак бўлган вақт) муддат етарли бўлмаган ҳамда харидорлар етарли текширувни ўтказа олмайдиган ҳолларда ишлатилади.

Бундай шароитда олиниши мумкин бўлган нарх сотувчига бўлган босим хусусиятига ва нима учун актив бўйича зарур даражада экспозиция / маркетинг қила олмаслигига боғлиқ бўлади. Бундай нарх, шунингдек етарли вақт ичида сотишни амалга ошира олмаслик сабабли, сотувчи учун оқибатларни акс эттириши мумкин.

Агар сотувчига босим хусусиятлари ва сабаблари маълум бўлмаса, унда мажбурий сотишдан олиниши мумкин бўлган нархни тўғри аниқлаш мумкин бўлмайди.

Мажбурий сотишда сотувчи рози бўладиган нарх, бозор қийматининг таърифи бўйича гипотетик манфаатдор сотувчини

эмас, балки унинг ўзига хос шароитларини акс эттирувчи нахр бўлади.

Мажбурий сотиш бу айирбошлаш содир бўлган вазиятнинг тавсифи бўлиб, аниқ белгиланган қиймат турини ифодаламайди.

100. Агар мажбурий сотишдаги нархни аниқлаш талаб этилса, сотувчига таъсир қиладиган чекловларнинг аниқ сабаблари кўрсатилиши керак.

Шунингдек, белгиланган муддатда сотишни амалга ошира олмаслик оқибати тегишли фаразлар билан кўрсатилиши керак.

Агар баҳолаш санасида бундай сабаблар мавжуд бўлмаса, улар махсус фаразлар сифатида аниқ белгиланиши керак.

101. Мажбурий сотишдаги зарур шарт-шароит қоида тариқасида, қуйида келтирилган барча шартлар бажарилган тақдирда, аниқ мулк учун олиш мумкин бўлган энг эҳтимолий нархни акс эттиради:

сотишни қисқа муддатда тугатиш;

актив, баҳолаш санасида ёки битим яқунланиши керак бўлган маълум вақт ичида амал қиладиган бозор шароитлари таъсири доирасига тушади;

харидор ва сотувчи эҳтиёткорлик ва хабардорлик билан ҳаракат қилади;

сотувчи сотишни амалга оширишга мажбур;

харидор битим тузишда одатий мотивацияга эга;

ҳар иккала тараф ўзлари учун манфаатдор тарзда ҳаракат қилади;

экспозицияга ажратилган муддатнинг қисқалиги сабабли, маркетинг ўтказишнинг одатий чораларини қўллаб бўлмайди;

тўлов пул маблағлари билан амалга оширилади.

102. Фаолиятсиз ёки пасайиб бораётган бозорда сотиш автоматик равишда “мажбурий сотиш”нинг далили ҳисобланмайди, чунки сотувчи вазият яхшиланган тақдирда яхшироқ нархга умид қилиши мумкин.

Агар сотувчи активни зарур даражада маркетинг ўтказа олмаслик имконини бермайдиган муддат ичида сотишга мажбур



бўлмаса, бу сотувчи бозор қийматининг таърифида келтирилган манфаатдор сотувчи ҳисобланади.

103. Қоида тариқасида, амалга оширилган “мажбурий сотиш” битимлари, қиймат тури бозор қиймати бўлган баҳолашда ҳисобга олинмайди.

Шу билан бирга, баҳоловчи бозорда мустақил томонлар ўртасидаги битим ҳақиқатан ҳам “мажбурий сотиш” бўлганлигини аниқлашда қийинчиликларга дуч келиши мумкин.

### **13-§. Алоҳида иқтисодий субъектлар учун ўзига хос омиллар**

104. Бозор қийматини аниқлашда дастлабки маълумотлардан бозор қийматидан бошқа қийматнинг айрим турлари омиллари чиқариб ташланади, улар фақат маълум бир харидор ёки сотувчига хос бўлиб, бошқа иштирокчиларга нисбатан қўлланмайди

105. Иштирокчиларга маълум бўлмаслиги мумкин бўлган ва алоҳида иқтисодий субъектлар учун хос бўлган ўзига хос омилларга қуйидагилар мисол бўлади:

аналог активлар портфелини яратиш натижасида юзага келган қўшимча қиймат ёки қийматнинг пасайиши;

активнинг иқтисодий субъектга тегишли бошқа активлар билан ўзаро ноёб таъсири (синергия);

фақат кўриб чиқиладиган иқтисодий субъектга нисбатан қўлланиладиган юридик ҳуқуқлар ёки чекловлар;

кўриб чиқиладиган иқтисодий субъектга қўлланиладиган солиқ имтиёзлари ёки солиқ солиш мажбуриятлари;

кўриб чиқиладиган иқтисодий субъект учун эксклюзив бўлган активдан фойдаланиш имконияти.

Агар баҳолашнинг мақсади маълум бир мулкдор учун қийматни (масалан, инвестиция қийматини) аниқлаш бўлса, иқтисодий субъект учун ўзига хос бўлган омиллар активни баҳолашда акс эттирилади.

### **14-§. Фаразлар ва махсус фаразлар**

106. Қиймат турини кўрсатиш билан бир қаторда, гипотетик битимда активнинг ҳолатини ёки актив алмашинуви кутиладиган ҳолатларни аниқлаштириш учун кўпинча фаразни ёки бир неча

фаразларни кўрсатиш керак бўлади. Бундай фаразлар қийматга сезиларли таъсир кўрсатиши мумкин.

107. Фаразлар турлари одатда қуйидаги икки тоифага ажратилади:

қабул қилинган фактлар, баҳолаш санасига мавжуд фактлардан фарқланмайди ёки ушбу фактларга мувофиқ келиши мумкин (фаразлар);

қабул қилинган фактлар, баҳолаш санасида ҳақиқатда мавжуд бўлган фактлардан фарқ қиладиган фактлар (махсус фаразлар);

108. Баҳолаш санасида мавжуд фактларга мос фактлар ёки мос келиши мумкин бўлган фактлар билан боғлиқ фаразлар, баҳоловчи томонидан амалга оширилган ўрганишлар ёки сўровлар ҳажмининг чекланганлиги оқибати бўлиши мумкин.

Бундай фаразларга бошқа нарсалар қатори, қуйидагилар мисол бўлиши мумкин:

бизнеснинг тўлақонли фаолият юритаётган хўжалик юритувчи субъект сифатида берилаётганлиги ҳақидаги фараз;

бизнесга жалб қилинган активлар бизнессиз (якка тартибда ёки гуруҳ сифатида) бериб юборилаётганлиги ҳақидаги фараз;

алоҳида баҳоланаётган актив бошқа бир-бирини тўлдирувчи активлар билан бирга ўтказилиши ҳақидаги фараз;

акциядорлик улуши акциялар пакети ёки алоҳида ўтказилиши ҳақида фараз.

109. Агар баҳолаш санасида қабул қилинган фактлар ҳақиқий мавжуд фактлардан фарқ қилса, улар “махсус фаразлар” деб аталади.

Махсус фаразлар, кўпинча мумкин бўлган ўзгаришларнинг актив қийматига таъсирини кўрсатиш учун ишлатилади.

Улар баҳолаш фойдаланувчисига, баҳолаш ҳисоботи ҳозирги шароитларнинг ўзгаришига боғлиқлигини ёки баҳолаш санасидаги фикрни акс эттиришини кўрсатади ва иштирокчилар унга рози бўлмаслиги боис, уни “махсус” деб белгилашади.

Бундай фаразларга бошқа нарсалар қатори, қуйидагилар мисол бўлиши мумкин:

кўчмас мулк ижара мажбуриятлари юклатилмаган тўлик мулк ҳуқуқида эканлиги тўғрисидаги фараз;

баҳолаш санасига таклиф этилаётган бино қурилиши ҳақиқатда тугалланганлиги ҳақида фараз;

шартнома тузилмаган бўлсада, баҳолаш санасида уни мавжуд деб ҳисоблаш ҳақидаги фараз;

молиявий инструмент иштирокчи фойдаланиши мумкин бўлган даромадлилик эгри чизиғидан фарқли даромадлилик эгри чизиғи ёрдамида баҳоланаётганлиги ҳақидаги фараз.

110. Барча фаразлар ва махсус фаразлар белгиланган шароитдан келиб чиқиб, асосланган, тегишли далиллар билан мустаҳкамланган ҳамда баҳолаш мақсадидан келиб чиқиб, долзарб бўлиши мажбур.

## **VII БЎЛИМ. БАҲОЛАШ ЁНДАШУВЛАРИ ВА УСУЛЛАРИ (6-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

111. “Баҳолашнинг ёндашувлари ва усуллари” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 6-сон МБС) баҳолашнинг ёндашувлари ва усуллари, уларнинг таърифлари, талқини ва қўлланилишини белгилайди.

112. Баҳоловчилар мазкур Стандартни талқин қилиш ва қўллаш ҳамда баҳолашнинг ҳар бир тури (мажбурий ёки ташаббускор/ихтиёрий) учун тегишли ёндашувлар ва усулларни танлаш учун жавобгардир.

113. Баҳолашда энг мақбул ёндашувни танлашга эътиборни қаратиш лозим. Барча ёндашувлар нарх мувозанати, фойда кутилиши ёки алмаштиришнинг иқтисодий таъминланишига асосланади.

Баҳолашнинг асосий ёндашувлари қуйидагилардан иборат:

қиймат ёндашув;

даромад ёндашуви;

харажат ёндашуви.

Баҳолаш ёндашувларининг ҳар бири турли хил қўллаш усуллари ўз ичига олади.

114. Баҳолаш объектини баҳолашда баҳолаш ёндашуви ва усуллари танлашдан асосий мақсад, аниқ мавжуд ҳолатларда фойдаланиш учун энг мос келадиган усулни танлашдан иборат. Баҳолаш усуллари билан бирортаси ҳам барча вазиятларда қўллаш учун мос келмайди. Уларни танлашда камида қуйидагиларни ҳисобга олиш керак:

баҳолашга оид вазифада кўрсатилган шартлар ва мақсадларга мувофиқ аниқланадиган баҳолаш қиймат(лар)и ва зарур шарт-шароитни (дастлабки шарт-шароитларни);

баҳолашда қўллаш мумкин бўлган ёндашувлар ва усулларнинг кучли ва заиф томонларини;

баҳолаш объектининг тавсифидан келиб чиқиб, ҳар бир ёндашув ва усулларни қўллашнинг мақсадга мувофиқлиги;

баҳолаш мақсади ва вазифалари;

зарур бўлган ишончли маълумотларнинг мавжудлиги, тўлиқлиги ва ишончлилиги;

ўтказиладиган баҳолашдаги фаразлар ва чекловлар;

баҳолаш натижаларидан фойдаланиш тахмини.

115. Баҳоловчи ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида аниқ баҳолаш усулларини ўзи мустақил белгилаш ҳуқуқига эга.

116. Агар баҳоловчи баҳолашга оид вазифа шартларини эътиборга олган ҳолда, ягона баҳолаш усулининг аниқлиги ва ишончлилигига амин бўлса, баҳолашнинг биттадан кўп усулидан фойдаланишига зарурат бўлмайди. Шунга қарамай, агар битта ёндашув ва усулни қўллаш учун етарли бўлмаган миқдорда бирламчи бозор маълумотлари мавжуд бўлса, унда баҳолаш объектининг ишончли бозор қийматини аниқлаш учун, баҳоловчи бир нечта ёндашув ва усуллардан фойдаланиш имкониятини кўриб чиқиши керак.

Баҳолаш жараёнида баҳолаш ёндашувлари ва усулларидан фойдаланиш баҳоловчи томонидан асосланган бўлиши керак. Агар бир нечта баҳолаш ёндашуви ва усулларидан ёки битта ёндашув доирасида бир нечта усулдан фойдаланилса, бундай ёндашувлар ва / ёки усуллардан фойдаланган ҳолда олинган баҳолаш ҳақидаги хулоса асосланган бўлиши ва баҳолашни таҳлил қилиш жараёни ва уларнинг якуний натижаси баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилган бўлиши керак.

117. Агар баҳолашда турли ёндашувлар ва/ёки баҳолаш усулларидан фойдаланган ҳолда, қиймат кўрсаткичларида жиддий фарқланишлар олинса, баҳоловчи қиймат кўрсаткичлари нима учун бундай фарқланаётганини тушуниш учун таҳлил олиб бориши керак. Бунда, қоида тариқасида, икки ёки ундан ортиқ фарқланаётган қиймат кўрсаткичини оддийгина (арифметик) ўлчаш (келишиши) мақсадга мувофиқ бўлмайди.

Бундай ҳолларда баҳоловчи қўлланилган ёндашувлар/усуллардан бирортаси қийматнинг ишончлироқ кўрсаткичини олишни қанчалик таъминлай олиши масаласини ҳал

қилиш учун ЯМБСнинг 116-банди иккинчи хатбошиси талабларини ҳисобга олиши керак.

## **2-боб. Баҳолаш ёндашувларини қўллаш**

### **1-§. Қиёсий ёндашув**

118. Қиёсий ёндашув бу баҳолаш объектини нархи маълум бўлган бир хил ёки таққосланадиган (ўхшаш) объектлар билан қиёслаш орқали қиймат кўрсаткичи олинадиган усуллар тўплами. Қиёсий ёндашув алмаштириш принциpidан келиб чиқади.

119. Қиёсий ёндашув усуллари, объектнинг ҳақиқатан ҳам бозор қиймати ҳақида тасаввур берадиган таққосланувчи баҳолаш объектларининг фаол бозори мавжуд бўлганда самарали ҳисобланади.

120. Қиёсий ёндашувни қуйидаги ҳолатлар мавжуд бўлганда, қўллаш ва унга катта салмоқ бериш керак бўлади:

баҳолашда қўлланилаётган қиймат тури нуқтаи назаридан қаралаётган объект эътиборга олиш мумкин бўлган яқинда тузилган битимда сотилганда;

қаралаётган объект ёки моҳиятига кўра унга ўхшаш объектлар бозорда фаол равишда айланганда (сотилганда);

“моҳиятан ўхшаш” объектлар билан тез-тез ва/ёки яқинда содир этилган битимлар мавжуд бўлганда.

Агар ушбу кўрсатилган ҳолатларга риоя қилинмаса, қуйидаги қўшимча шартлар мавжуд бўлганда ҳам қиёсий ёндашувни қўллаш ва унга катта салмоқ бериш мумкин:

бозорда кўриб чиқиляётган объект билан ёки “моҳиятан ўхшаш” объектлар билан тузилган битимлар бозорнинг беқарорлиги ва заиф фаолияти туфайли етарли даражада аҳамиятли бўлмаганда;

объект ёки деярли ўхшаш объектлар бозорда у қадар фаол равишда айланмаганда (сотилмаганда);

бозорда содир бўлган битимлар тўғрисидаги маълумотлар мавжуд бўлганда, аммо таққосланадиган объектлар қаралаётган объектдан сезиларли даражада фарқ қилган ҳолда, бу эса субъектив тузатишларни киритишни талаб қилиши мумкин бўлганда;

яқинда амалга оширилган битимлар ҳақидаги маълумотлар ишончсиз бўлганда (яъни, батафсил маълумот мавжуд эмаслиги, бозор шартларидан ташқари битим, муаммоли сотиш ва бошқалар);

активнинг қийматига таъсир қилувчи энг муҳим омил - такрор ишлаб чиқариш харажатлари ёки унинг даромад олиш имконияти эмас, балки бозорда унга бериладиган нарх.

Агар ушбу кўрсатилган мезонлар бажарилмаса, баҳоловчи қиёсий ёндашув орқали олинган қиймат миқдорини асослаш учун бошқа ҳар қандай ёндашувларни қўллашни кўриб чиқиши керак.

121. Қиёсий ёндашув қўлланилмаган ҳолларда, бошқа ёндашувларни қўллашда дастлабки бозор маълумотларидан максимал даражада фойдаланиш керак (масалан, самарали даромад ва фойда меъёри каби бозорни баҳолаш кўрсаткичлари).

122. Агар таққосланадиган бозор маълумотлари айнан бир хил ёки моҳиятига кўра худди шундай ўхшаш объектларга тааллуқли бўлмаса, баҳоловчи баҳоланган ва таққосланадиган объектлар ўртасидаги сифат ва миқдорий ўхшашлик ва фарқларнинг қиёсий таҳлилини ўтказиши керак.

Кўпинча бундай қиёсий таҳлил натижаларининг яқунларига кўра тузатишлар киритиш зарур бўлади.

Бундай тузатишлар киритиш асосли амалга оширилиши керак ва баҳоловчи тузатишлар сабабларини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботида ҳужжатлаштириб қўйиши ва миқдорий баҳони қандай берганлигини тушунтириб бериши керак.

123. Қиёсий ёндашувни қўллашда асосий талаб, таққослаш объектини (аналогни) тўғри танлаш.

Таққослаш объекти баҳоланаётган объект билан нафақат функционал, балки классификацион ўхшашликка эга бўлиши, яъни баҳоланаётган объект ва таққослаш объекти функцияси ва нархни шакллантириш параметрлари миқдори бўйича битта классификацион гуруҳга мансуб бўлиши зарур.

124. Қиёсий ёндашувда кўпинча таққосланадиган объектлар танланмасидан олинадиган бозор мультипликаторларидан фойдаланилади, уларнинг ҳар бири ўзига хос мультипликатор кўрсаткичи билан тавсифланади.

Мавжуд кўрсаткичлар оралиғидан мос мультипликаторни танлаш, сифат ва миқдорий омилларни ҳисобга оладиган асослашни талаб қилади.

125. Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув орқали баҳолашда қуйидаги асосий усуллардан фойдаланилади:

таққосланувчи битимлар усули (индикатив/олдинги битимлар усули);

капитал бозори усули (аналог-оммавий компанияларни таққослаш усули).

126. Қиймат кўрсаткичини олиш учун таққосланувчи битимлар усули қўлланилганда, баҳоланаётган ўхшаш ёки бир хил объектлар билан битимлар тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланилади.

Агар баҳоланаётган объект қаралаётган таққосланувчи битимда иштирок этса, бу усул “олдинги битимлар усули” деб аталади.

127. Агар яқинда фақат оз миқдорда битимлар содир этилган бўлса, баҳоловчи бир хил ёки ўхшаш объектлар учун таклиф нархларини ҳисобга олиши мумкин. Мазкур ҳолатга тегишли маълумотларнинг ўринлилиги аниқ белгиланган, синчиклаб таҳлил қилинган ва ҳужжатлаштирилган бўлса йўл қўйилади.

Қиймат кўрсаткичини аниқлашда таклиф нархлари, маълумотлар ягона манбааси сифатида қўлланилмаслиги керак, лекин бошқа усуллар билан биргаликда қўлланилганда мақбул деб ҳисобланиши мумкин.

Сотиб олиш ёки сотиш бўйича таклиф нархлари таҳлил қилинганда, ушбу нархларга салмоқ миқдори белгиланади. Бунда, ушбу таклиф нархи билан боғлиқ мажбуриятлар ҳамда унинг бозорда бўлган даври ҳисобга олиниши лозим.

Масалан, активни эълон қилинган нархда сотиш ёки сотиб олиш бўйича мажбуриятини ифодаловчи таклифга бундай қатъий мажбуриятни назарда тутмасдан эълон қилинган нарх таклифига қараганда каттароқ салмоқ бериш керак.

128. Таққосланувчи битимлар усулидан фойдаланишда баҳолаш объекти параметрларини қиёсий таҳлил қилишнинг турли натижаларидан фойдаланиш мумкин. Бу параметрлар



“таққослаш бирликлари” деб ҳам аталади ва таққослаш учун асос бўлиб хизмат қилади. Улардан энг кенг тарқалганлари қуйидагилар:

а) кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни баҳолашда:

бир квадрат метр учун нарх;

бир квадрат метр учун ижара ҳақи;

капиталлаштириш ставкаси;

б) бизнесни баҳолашда:

моддий ва номоддий активларнинг фоизлар, солиқлар ва амортизациядан олдинги фойда мултипликаторлари (кейинги ўринларда – EBITDA, Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization);

нарх/фойда мултипликатори;

нарх/тушум мултипликатори;

нарх/баланс қиймати мултипликатори;

в) молиявий инструментларни баҳолашда:

даромадлилик;

фоиз ставкалари спредлари (фоиз ставкасидан юқори маржа).

Фойдаланиладиган таққослаш бирликлари активга тегишли бўлган гуруҳ, тармоқ ва минтақага боғлиқ ҳолда бир-биридан фарқ қилиши мумкин.

129. Таққосланувчи битимлар усулини қўллашда қуйидагилар муҳим босқичлар ҳисобланади:

тегишли бозорда иштирокчилар фойдаланадиган таққослаш бирликларини аниқлаш;

ўринли таққосланадиган битимларни аниқлаш ва баҳолашнинг асосий салмоқ кўрсаткичларини, шу жумладан ушбу битимлар бўйича мултипликаторларни ҳисоблаш;

таққосланадиган объектлар ва баҳоланаётган объект ўртасидаги сифат ва миқдорий ўхшашлик ҳамда фарқларни изчил таққослаш таҳлилини ўтказиш;

агар талаб этилса, баҳоланаётган объект билан таққосланаётган объектлар ўртасида фарқларни акс эттириш

мақсадида баҳолаш кўрсаткичларига керакли тузатишлар киритиш;

баҳоланаётган объектга тузатилган баҳолаш кўрсаткичларини қўллаш;

агар бир нечта баҳолаш кўрсаткичларидан фойдаланилган бўлса, олинган қиймат кўрсаткичларини мувофиқлаштириш.

130. Баҳоловчи қуйидагиларни ҳисобга олган ҳолда таққосланувчи битимларни танлаши керак:

бир нечта битимлар бўйича далиллар қоида тариқасида, бир марталик битимга қараганда самарали ҳисобланади;

бир хил ўхшаш объектлар билан тузилган битимлар, ушбу битимда ҳақиқий сотиш нархига сезиларли тузатишларни талаб қиладиган объектларга нисбатан яхшироқ қиймат кўрсаткичини таъминлайди;

баҳолаш санасига яқинроқ амалга ошириладиган битимлар;

битимлар қатъий тижорат асосида бир-бирига боғлиқ бўлмаган томонлар иштирокида амалга оширилган;

баҳоловчи таққосланадиган объектнинг тавсифини чуқурроқ таҳлил қилиш имкониятига эга бўлиши учун битим бўйича мақбул маълумотларга эга бўлиши керак;

таққосланадиган битимлар тўғрисидаги маълумот ишончли ва эътиборга молик манбадан олинishi керак;

амалга оширилган битимлар, режалаштирилаётган битимларга (таклиф нархига) қараганда ишончли далил ҳисобланади.

131. Баҳоловчи таққосланадиган битимлар ва баҳоланаётган объект ўртасидаги ҳар қандай муҳим фарқларни таҳлил қилиши ва тузатиш киритиши керак. Тузатишни талаб қиладиган энг кенг тарқалган фарқлар қуйидагилардан иборат:

муҳим тавсифлар (ёши, ўлчами, хусусиятлари ва бошқалар);

кўриб чиқиладиган объектга ёки таққосланадиган объектларга қўйилган тегишли чекловлар;

географик жойлашуви (объектнинг жойлашган жойи ва/ёки объект билан битим амалга оширилиши мумкин бўлган ёки ундан

фойдаланадиган жой) ҳамда тегишли иқтисодий ва норматив-ҳуқуқий муҳит;

активларнинг рентабеллиги ёки фойдалилиги;

ретроспектив ва кутилаётган ўсиш;

даромадлилик даражаси / фоиз ставкалари;

таъминот турлари;

таққосланувчи битимларни амалга оширишдаги ноодатий шартлар;

таққосланадиган объект ва баҳоланаётган объектга нисбатан ликвидлилик ва назорат даражаси билан боғлиқ фарқлар;

мулкчилик тавсифлари (масалан, эгалик қилишнинг ҳуқуқий шакли, эгалик қилишнинг фоиз ифодасидаги улуши);

таққосланувчи объектлар таклиф нархлари ва содир этилган битимлар нархлари.

132. Капитал бозори усули таққослаш учун актив сифатида баҳоланаётган активга ўхшаш ва худди шундай оммавий сотиладиган, таққосланадиган активлар тўғрисидаги ахборотдан фойдаланишни назарда тутди.

Капитал бозори усули таққосланувчи битимлар усулига ўхшаш бўлиб, айрим фарқлари бундан мустасно, улар очик бозорда савдо қилинадиган таққосланувчи активларга боғлиқ бўлади. Қуйидагилар капитал бозори усулининг таққосланаётган активларнинг очик бозорда сотилиши билан боғлиқ фарқли жиҳатлари ҳисобланади:

баҳолаш қиймати кўрсаткичларини / таққосланадиган далилларни баҳолаш санасига олиш имконияти;

таққосланадиган активлар тўғрисида бундай маълумотлар очик фойдаланишда;

очик фойдаланишдаги маълумотлар бухгалтерия ҳисоби стандартларига мувофиқ тайёрланган.

133. Капитал бозори усулидан баҳоланаётган актив очик бозорда сотиладиган аналог-объектга жуда ўхшаш бўлгандагина фойдаланиш мумкин, бу уларнинг тўғри таққосланишини таъминлайди.

134. Капитал бозори усулини қўллашнинг асосий босқичлари қуйидагилардир:

тегишли бозорда иштирокчилар қўллайдиган баҳолашнинг солиштирма кўрсаткичларини/таққосланувчан далилларни белгилаш;

оммавий очик бозорда сотиладиган аналог-объектларни танлаш ҳамда улар билан битимларда белгиланган асосий баҳолаш кўрсаткичларини (мультипликаторлар) ҳисоблаш;

бозорда сотиладиган аналог-объектлар билан баҳоланадиган актив ўртасидаги сифат ва миқдорий ўхшашликларни ҳамда фарқларни изчил қиёсий таҳлил қилиш;

зарур бўлганда, баҳоланаётган объект билан очик бозорда сотиладиган аналог-объектлар ўртасидаги фарқларни ҳисобга олиш мақсадида ҳисоблаб чиқилган баҳолаш кўрсаткичларига тузатишлар киритиш;

тузатиш киритилган баҳолаш кўрсаткичларини баҳоланаётган активга қўллаш;

агар бир нечта баҳолаш кўрсаткичларидан фойдаланилган бўлса, ҳар бир ҳолатда олинган қиймат кўрсаткичларини (баҳолаш натижаларини) келишиш (салмоғини чиқариш).

135. Баҳоловчи оммавий бозорда сотиладиган аналог-объектларни қуйидагиларни ҳисобга олиб танлаши керак:

оммавий бозорда сотиладиган бир нечта аналог-объектлардан фойдаланиш битта аналог-объектдан фойдаланишга қараганда афзалроқ;

оммавий савдода сотиладиган аналог-объектлар асосида олинган далиллар (масалан, ўхшаш бозор сегменти, ҳудуд, тушумлар ва/ёки активлар ҳажми, ўсиш суръатлари, рентабеллик коэффициентлари, қарз капиталидан фойдаланиш, ликвидлилик ва диверсификация) жиддий тузатишларга муҳтож таққосланувчи аналогларга қараганда яхшироқ баҳолаш кўрсаткичини олиш имконини беради;

фаол олди-сотдидаги қимматли қоғозлар сустр айланаётган қимматли қоғозларга қараганда муҳимроқ маълумотларни беради.

136. Баҳоловчи фойдаланилган очик бозорда сотиладиган аналог-объектлар билан баҳоланаётган актив ўртасидаги ҳар

қандай жиддий фарқларни таҳлил қилиши ва тегишли тузатишлар киритиши лозим.

Тузатишни талаб қиладиган кенг тарқалган фарқларга куйидагилар мисол бўлиши мумкин:

муҳим тавсифлар (ёши, ўлчами, тузилиши ва шунга ўхшаш бошқа хусусиятлари);

тегишли чегирмалар ва устамалар;

баҳоланаётган ёки таққосланаётган объектларга нисбатан тегишли чекловлар;

таҳлил қилинаётган компания географик жойлашуви ҳамда тегишли иқтисодий ва ҳуқуқий муҳит;

активларнинг рентабеллиги ёки даромадлилиги;

ретроспектив ва кутилаётган ўсиш;

таққосланаётган ва баҳоланаётган активнинг ликвидлиги ҳамда назорат тавсифлари билан боғлиқ фарқлар;

мулкчилик шакли.

137. Қиёсий ёндашувда муҳим масала сифатида баҳоланаётган актив ва битимлар ёки олди сотди бўлаётган қимматли қоғозлар ўртасидаги фарқларни ҳисобга олиш учун тузатишлар киритиш тушунилади. Одатий тузатишлар деганда чегирмалар ва устамалар тушунилади.

138. Чекланган ликвидлилик учун чегирма (DLOM - Discount for Lack of Marketability) таққосланувчи аналоглар баҳоланаётган активга нисбатан юқорироқ бозор ликвидлигига эга деб ҳисобланганда қўлланилади.

Чекланган ликвидлилик учун чегирма (DLOM) бир қарашда бир хил кўринган активни таққослаганда осон сотиладиган актив сотилиши қийинроқ ёки сотишга чекловлари кўпроқ бўлган активга қараганда кўпроқ қийматга эгаллиги ҳақидаги умумий тасаввурни акс эттиради.

139. Назорат борлиги учун устамалар (мукофотлар) (шунингдек, сотиб олиш учун бозор иштирокчиларининг мукофотлари деб ҳам аталади - Control Premiums или Market Participant Acquisition Premiums - MPAPs) ва назорат йўқлиги учун чегирмалар (пакетнинг назоратсиз табиати учун чегирмалар -

Discount for Lack of Control - DLOC) таққосланувчи аналог билан қаралаётган актив ўртасидаги унинг қарорлар қабул қилишга таъсири борасидаги фарқини акс эттириш ҳамда назоратни амалга ошириш натижасида объект ёки компания фаолиятига ўзгартиришлар киритиш учун қўлланилади.

Иштирокчилар, қоида тариқасида, баҳоланаётган активни назорат қилмасликдан кўра уни назорат қилишни афзал кўрадилар.

Шунга қарамай, иштирокчиларнинг назорат борлиги учун ҳақ тўлашга ёки назоратнинг йўқлиги учун чегирма қилишга тайёрлиги, одатда ушбу актив эгаси учун иқтисодий фойдани ҳақиқатан ҳам ошириш кўрсаткичи бўлиб хизмат қилади.

Назорат борлиги учун устамалар ёки назорат йўқлиги учун чегирмалар одатда қуйидагилар асосида, шу жумладан:

пул оқимлари ошишининг аниқ натижаларини таҳлил қилиш;  
назорат қилиш билан боғлиқ таваккални камайтириш;

бозорда муомалада бўлган қимматли қоғозларнинг назорат пакети учун тўланган ҳақиқий нархларни бундай битимни тузишга қадар бозор баҳоси билан солиштириш орқали ҳисоб-китоб қилинади.

140. Блокловчи чегирмалардан баҳоланаётган актив бозорда айланадиган акциялар пакети унинг эгаси бундай пакетни очик бозорда унда берилаётган нархга салбий таъсир кўрсатмаган ҳолда тез сотиб юбора олмайдиган даражада катта бўлганда, баъзан фойдаланилади.

Блокловчи чегирмаларга ҳар қандай оқилона усулдан фойдаланган ҳолда миқдорий баҳо бериш мумкин, бироқ, қоида тариқасида, иштирокчи сотилиши мўлжалланган акцияларни бозорда берилаётган нархга салбий таъсир кўрсатмасдан сотиб юбориши (яъни, қимматли қоғозларнинг бир кунлик одатий савдолар ҳажмини ташкил қиладиган қисмига нисбатан камроқ қисмини сотиш) мумкин бўлган муддатни ҳисобга оладиган моделдан фойдаланилади.

Тегишли қиймат турларидан, айниқса молиявий ҳисобот учун адолатли қийматдан фойдаланганда, блокировка қилувчи чегирмалардан фойдаланиш тақиқланади.

## 2-§. Даромад ёндашуви

141. Даромад ёндашуви бу баҳолаш объектидан келажакда фойдаланишдан кутилаётган даромадни аниқлаш асосида баҳолаш объекти қийматини баҳолаш усуллари тўплами.

Даромад ёндашувини қўллашда активнинг қиймати, активдан келадиган бўлғуси даромадлар, пул оқимлари ёки тежаладиган ҳаражатларнинг қиймати жорий (келтирилган) қиймати билан белгиланади.

142. Даромад ёндашувини қуйидаги ҳолатлар мавжуд бўлганда қўллаш ва унга катта салмоқ бериш керак бўлади:

активнинг даромад келтириш имконияти, унинг қийматига таъсир кўрсатадиган энг муҳим омилдир;

ва/ёки баҳоланаётган активга нисбатан бўлажак даромад олиш суммаси ҳамда унинг муддатларини ишончли прогноз қилиш мумкинлиги ва айни вақтда бозорда ўхшаш аналог-объектлар сони кўп эмаслиги (агар мавжуд бўлса).

Ушбу мезонлар бажарилмаган ҳолатларда, баҳоловчи бошқа ҳар қандай ёндашувларни қўллашни ҳам кўриб чиқиши керак. Бу даромад ёндашувининг натижасига катта салмоқ бериш орқали даромад ёндашувидан олинган қиймат миқдорини мустаҳкамлаш учун зарур. Мисол учун:

баҳоланаётган активнинг даромад олиш қобилияти, мазкур активнинг қийматига таъсир қилувчи омиллардан бири бўлиб ҳисобланади;

баҳоланаётган актив билан боғлиқ келажакдаги даромадларнинг суммаси ва муддатлари бўйича сезиларли ноаниқлик мавжуд бўлганда;

баҳоланаётган актив ҳақидаги тўлиқ маълумотларни олиш имкони йўқ (масалан, миноритар эгаси тарихий молиявий ҳисоботларга эга бўлиши мумкин, лекин прогнозлар/бюджетларга эмас);

ва/ёки баҳоланаётган актив ҳали даромад келтира бошлагани йўқ, аммо прогнозларга кўра, келажакда даромад келтиради.

143. Даромад ёндашувининг энг муҳим асоси шундаки, инвесторлар ўз инвестициялари бўйича аниқланган таваккалчилик

даражасини ҳисобга олган ҳолда даромад/самара олишни кутишади.

144. Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндашуви билан баҳолаш учун баҳоловчи баҳолаш объектидан кутилаётган даромадни баҳолаш санасидаги ягона қиймат бирлигига айлантиришга асосланган қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланади:

Пул оқимларини дисконтлаш усули (бундан буён матнда ПОД усули деб юритилади) – баҳолаш объекти қийматини баҳолаш санасига, прогноз ва прогноздан кейинги даврлардаги (даврнинг охиридаги) пул оқимларининг жорий қийматларини қўшиш йўли билан аниқлашга асосланади;

Даромадни капиталлаштириш усули – баҳолаш объекти қиймати белгиланган даврдаги даромад миқдорини ушбу даромадга мос келадиган капиталлаштириш ставкасига бўлиш орқали аниқланади.

145. ПОД усули пул оқимлари беқарор бўлган активларни баҳолаш учун қўлланилади.

146. ПОД усулига мувофиқ прогнозлаштирилаётган келажакдаги пул оқимлари баҳолаш санасига (келажакдан) орқага дисконтланади, бу эса натижада активнинг жорий (ҳозирги) қийматини аниқлашга имкон беради.

147. Қуйидагилар ПОД усулини қўллашнинг асосий босқичлари ҳисобланади:

баҳоланаётган объектнинг ва уни баҳолашнинг хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда пул оқимининг энг муносиб турини танлаш (яъни, солиқлар тўлангунга қадар ёки солиқлар тўлангандан кейинги пул оқимлари, ялпи пул оқимлари ёки хусусий ва / ёки инвестицияланган капитал учун пул оқимлари, реал ёки номинал пул оқимлари ва ҳ.к.);

пул оқимини прогнозлашнинг энг мақбул аниқ даврини аниқлаш (прогноз даври);

пул оқими прогноз даври мобайнидаги пул оқимлари прогнозини тайёрлаш;

баҳоланаётган активнинг хусусиятларини инобатга олган ҳолда, белгиланган прогноз даври тугагандан сўнг, баҳоланаётган



актив учун прогноздан кейинги қийматни (бундан буён матнда терминал қиймат деб юритилади) аниқлаш зарурати;

тегишли дисконтлаш ставкасини аниқлаш;

дисконтлаш ставкасини, зарур бўлганда, терминал қийматини ҳам ҳисобга олган ҳолда прогнозлаштирилаётган бўлғуси пул оқимиға қўллаш.

148. Актив ёки уни баҳолаш хусусиятини ҳисобга олган ҳолда тегишли пул оқими турини танлашда баҳоловчи қуйидаги омилларни эътиборга олиши лозим:

яхлит актив ёки бир қисми сифатида унинг улушиға тўғри келувчи пул оқими. Қоида тариқасида, яхлит актив (инвестицияланган капитал)ға тўғри келувчи пул оқимидан фойдаланилади. Баъзи ҳолларда бошқа шаклдаги даромадлар жумладан, акциядорлик (хусусий) капитали (асосий қарздорлик бўйича сумма ва фоизлар тўловидан кейин) ёки дивидендлар (акциядорлар ўртасида тақсимланувчи пул оқими)дан фойдаланилади;

пул оқимлари солиқ тўлагунга қадар ёки солиқ тўлангандан кейин аниқланиши мумкин. Бунда қўлланиладиган солиқ ставкасининг баҳолаш қийматиға мувофиқлигини таъминлаш лозим;

реал ёки номинал пул оқими. Реал пул оқимида инфляция ҳисобга олинмайди, номинал пул оқимида эса, инфляция ҳисобга олинади. Агар кутилаётган пул оқими инфляция даражаси бўйича тахминларни ўз ичига олса, дисконтлаш ставкаси инфляцияни ҳисобга олган тузатишни ҳам ўз ичига олиши керак;

валюта. Баҳолашда қўлланиладиган валютани танлаш инфляция ва таваккалчилик билан боғлиқ фаразларға таъсир кўрсатиши мумкин. Айниқса, ушбу ҳолат ривожланаётган бозорлар ёки юқори даражадаги инфляциядаги валюта учун ўта муҳим ҳисобланади. Прогнозни тузишда фойдаланиладиган валюта ва у билан боғлиқ таваккалчиликлар, актив жойлашган ёки фаолият юритаётган мамлакат(лар) билан боғлиқ таваккалчиликлардан ажратилиши керак;

прогноздаги пул оқимининг тури (эҳтимоллилик сценарийсини инобатға олувчи кутиладиган пул оқими, энг

эҳтимолий пул оқимлари, шартномавий пул оқимлари ва бошқалар);

дисконтлаш ставкаси ва бошқа дастлабки кўрсаткичлар танланган пул оқими турига мос келиши керак.

149. Прогноз даврини танлаш мезонлари баҳолаш мақсадига, активнинг ўзига хос хусусиятига, мавжуд маълумотларга ва талаб этиладиган қийматлар турига боғлиқ бўлади. Фойдаланиш муддати кам бўлган активлар бўйича, пул оқимларини улардан фойдаланишнинг бутун муддати мобайнида прогнозлаш мумкин.

150. Прогноз даврини танлашда баҳоловчилар қуйидаги омилларни ҳисобга олишлари керак:

активдан фойдаланиш муддати;

прогноз учун асос бўладиган ишончли маълумот мавжуд бўлган муддат;

активнинг ва ундан кўриладиган фойданинг барқарор ўсишига эришиш учун етарли бўлган, ундан кейин терминал қийматни қўллаш мумкин бўлган энг кам прогноз даври;

циклик (даврий) активларни баҳолашда белгиланадиган прогноз даври, қоида тариқасида, имкон борича бутун циклни (даврни) ўз ичига олиши лозим;

унумли фойдаланиш муддати чекланган активлар учун пул оқими, қоида тариқасида, ушбу активдан тўлиқ унумли фойдаланиш муддати давомида прогноз қилинади.

151. Прогноз қилинадиган пул оқимида, баҳоланаётган активга боғлиқ барча бўлажак тушумлар ва пул маблағлари сарфларининг ҳажми ва муддатлари, тегишли баҳолаш қийматидан келиб чиққан ҳолда, ҳисобга олиниши керак.

152. Қоида тариқасида, прогноз қилинадиган пул оқими қуйидагиларни акс эттиради:

шартномада келишилган ва белгиланган пул оқими;

юқори эҳтимолли пул оқимлари;

эҳтимоллик билан ўлчаниб, кутилаётган пул оқими;

бўлажак пул оқимларининг бир нечта эҳтимолий вариантлари.

153. Турли хил пул оқимлари аксарият ҳолларда турли хил таваккалчилик даражаларини акс эттиради ва улар учун тегишли турли дисконтлаш ставкалари талаб этилиши мумкин.

154. Баҳоловчи пул оқими прогнозларида баҳоланаётган объектнинг мавсумийлиги ва даврийлигини тўғри ҳисобга олинишини таъминлаши керак.

155. Агар актив маълум бир прогноз даври охирида фаолият кўрсатиши кутилса, баҳоловчилар ушбу давр тугаганидан кейин активнинг қийматини (терминал қиймат) баҳолашлари керак .

Кейин, ҳисобланган терминал қиймат одатда охирги прогноз даврида пул оқимига қўлланилган бир хил дисконт ставкасидан фойдаланган ҳолда баҳолаш санасига дисконтланади.

156. Терминал қийматда қуйидагилар инобатга олиниши зарур:

активнинг табиатан фойдаланиш муддати чекланган ёки чексиз фойдаланиш муддатига эгаллиги, чунки бу омиллар терминал қийматини ҳисоблаш усулига таъсир қилади;

белгиланган прогноз давридан кейин активнинг ўсиш салоҳияти (потенциали) мавжудми:

маълум бир прогноз даври охирида олиниши кутилаётган олдиндан белгиланган пул миқдори кутилаётганлиги;

терминал қиймати аниқланган вақтда активга нисбатан кутилаётган хавф даражаси;

прогноз даври яқунлангандан кейин мазкур активга хос солиқлар (агар мавжуд бўлса);

бундай солиқлар чексиз давр мобайнида давом этиши кутилмоқдами;

даврий активларга келсак, терминал қиймат, пул оқимларининг ҳар қандай “максимал” ёки “минимал” даражаси чексиз равишда сақланиб қолишидан қатъи назар, активнинг циклик хусусиятини ҳисобга олиши керак.

157. Баҳоловчилар терминал қийматни ҳисоблашнинг ҳар қандай оқилона усулини қўллаши мумкин. Терминал қийматни ҳисоблашнинг турли хил усуллари мавжуд бўлиб, қуйидагилар энг кўп қўлланиладиган усуллар ҳисобланади:

Гордон модели / доимий ўсиш модели;

қиёсий ёндашуви / чиқиш қиймати;

скрап қиймати / утилизация қилиш харажатлари.

158. Гордон модели активнинг қиймати чексиз келажакдаги вақт давомида доимий суръатда кўтарилиши (ёки пасайиши)ни тахмин қилади.

159. Қиёсий ёндашув / чиқиш қиймати усулида терминал қийматни ҳисоблашда бозор маълумотлари ёки бозор мултипликатори асосида капиталлаштириш коэффициенти қўлланилади.

Қиёсий ёндашув / “чиқиш қиймати” усулидан фойдаланганда баҳоловчилар ушбу ЯМБСнинг қиёсий ёндашув ва қиёсий ёндашув усуллари бўлимида кўрсатилган талабларга риоя қилишлари керак.

160. Айрим активларнинг терминал қиймати олдинги пул оқимларига ҳеч қандай алоқаси бўлмаслиги мумкин. Бундай активларга шахталар ёки нефть қудуқлари каби тугаётган активлар мисол бўла олади.

Бундай ҳолда, терминал қиймати одатда скрап қиймати сифатида активни сотиш харажатлари чегирилган ҳолда ҳисоблаб чиқилади. Агар активни сотиш харажатлари скрап қийматидан юқори бўлса, у ҳолда терминал қиймати манфий кўрсаткичли бўлиб, “утилизация харажатлари” ёки “активни ҳисобдан чиқариш мажбуриятлари” сифатида аниқланади.

161. Прогноз қилинаётган пул оқимининг дисконт ставкаси нафақат пулнинг вақт билан боғлиқ қийматини, балки кўриб чиқилаётган пул оқими тури ва активдан келажакда фойдаланиш билан боғлиқ хавфларни ҳам ҳисобга олиши керак.

162. Баҳоловчилар дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш учун ҳар қандай оқилона усулдан фойдаланишлари мумкин.

Дисконт ставкасини аниқлаш ёки мақбул дисконт ставкасини қўллашни белгилашнинг кўплаб усуллари мавжуд бўлса-да, умумэътироф этилган усулларнинг тўлиқ бўлмаган рўйхати куйидагиларни ўз ичига олади:

капитал активларни ҳисоблаш модели (CAPM - Capital Asset Pricing Model);

капиталнинг ўртача ҳисобланган қиймати (WACC - Weighted Average Cost of Capital);

кузатилган ёки тахмин қилинган ставкалар / даромадлар;

кумулятив тузиш усули.

Баҳоловчи дисконтлаш ставкасини қўллашнинг мақсадга мувофиқлигини баҳолашда муқобил таҳлил усуллари кўриб чиқиши керак. Одатда, қўлланиладиган таҳлил усуллари кўриб чиқиши қисман рўйхатига қуйидагилар киради:

ички даромадлилик даражаси (IRR - Internal Rate of Return);

ўртача ҳисобланган даромадлилик даражаси (WARA - Weighted Average Rate of Return).

163. Қўлланиладиган дисконт ставкасининг тўғрилигини текширишда, баҳоловчилар тасдиқловчи таҳлилларни ҳисобга олишлари керак. Бунда, ички даромадлилик даражаси (IRR) ёки активларнинг ўртача ҳисобланган даромадлилик даражаси (WARA)ни топиш ҳамда таҳлил қилиниши керак.

164. Дисконтлаш ставкасини ҳисоблашда баҳоловчи қуйидагиларни инобатга олиши зарур:

баҳоланаётган актив турини (масалан, қарзни баҳолашда қўлланиладиган дисконтлаш ставкалари кўчмас мулк ёки бизнесни баҳолашда қўлланиладиган дисконтлаш ставкаларидан фарқ қилади);

таққосланаётган бозор битимларида қўлланиладиган ставкалар;

активнинг географик жойлашуви ва/ёки улар сотиладиган бозорларнинг жойлашган жойи;

активдан унумли фойдаланиш муддати / даври ёки активнинг хизмат кўрсатиш муддати, баҳолаш объектига сармоя киритиш учун хавф омили сифатида (масалан, ставка активнинг ишлатиш шартларига боғлиқ ва одатда пул оқими даврига мослаштирилади);

бошланғич маълумотларнинг асослилиги;

фойдаланиладиган қиймат турлари;

пул оқимини шакллантириш учун фойдаланиладиган валюта.

165. Баҳоловчи дисконтлаш ставкасини ҳисоблашда қуйидагиларни ҳисобга олиши лозим:

дисконт ставкасини аниқлашда фойдаланиладиган усулни тавсифлаш ва усулни танлашни ёзма равишда асослантириш;

дисконтлаш ставкасини келиб чиқишини исботловчи далилларни, шу жумладан, муҳим бошланғич маълумотлар ва уларни келиб чиқиши ҳамда манбаларнинг қўлланилишини асослаши шарт.

166. Даромадни капиталлаштириш усули пул оқимлари ўзгармас ва башорат қилинадиган бўлса қўлланилади. Бундай ҳолда, баҳоловчи:

ретроспектив ва жорий молиявий ҳисоботларни таҳлил қилиш ва зарур бўлса, уларни бир меъёрга олиб келиш;

капиталлаштириладиган даромад тури ва суммасини танлаш;

капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаб чиқиш;

баҳолаш объектининг жорий қийматини аниқлаш;

якуний тузатишлар киритиш шарт.

167. Капиталлаштириш ставкаси танланган даромад турига мос келиши лозим ва қуйидаги усулларнинг бири орқали ҳисоблаб чиқилади:

ўхшаш объектлар ҳақидаги битимлар ва таклифлар хусусида маълумотлар бўлса, бозор экстракцияси усули;

дисконтлаш ставкасида даромад ўзгаришининг доимий суръатини ҳисобга олиш усули.

Қолган ҳолатларда баҳоловчи капитализация ставкасини ҳисоблашда ҳар қандай асослантирилган усулни қўллаш ҳуқуқига эгадир.

168. Баҳолаш объекти қиймати танланган даромад суммасини капиталлаштириш ставкасига бўлиш орқали ҳисобланади.

### **3-§. Харажат ёндашуви**

169. Харажат ёндашуви бу баҳолаш объекти қийматини баҳолашнинг эскиришлар йиғиндисини ҳисобга олган ҳолда баҳолаш объектини сотиб олиш, тиклаш ёки алмаштириш учун

зарур бўлган барча харажатларни аниқлашга асосланган усуллари тўплами.

Тиклаш харажатлари, бир хил материаллар ва технологиялардан фойдаланган ҳолда, баҳолаш объекти билан ўхшаш бўлган янги объектни яратиш учун сарфланадиган харажатлар йиғиндиси (баҳолаш санасида амалда бўлган бозор нархларида);

Баҳолаш объектини алмаштириш харажатлари, замонавий материаллар ва технологиялардан фойдаланган ҳолда, баҳолаш объектининг фойдалилиги билан бир хил бўлган янги объектни яратиш учун сарфланадиган харажатлар йиғиндиси (баҳолаш санасида амалда бўлган бозор нархларида).

170. Харажат ёндашувини қуйидаги ҳолатлар мавжуд бўлганда қўллаш ва унга катта салмоқ бериш керак бўлади:

иштирокчилар баҳоланаётган актив билан деярли ўхшаш бўлган активни ҳеч қандай чекловларсиз қайта яратишга қодир ва бу актив жуда тез яратилиши оқибатида, иштирокчида баҳоланаётган активдан дарҳол фойдаланиш имконияти учун катта устама тўлашнинг зарурати бўлмаганда;

баҳоланаётган актив бевосита даромад олиб келмайдиган, шунингдек активнинг ўзига хос хусусияти даромад ёндашуви ва/ёки қиёсий ёндашувдан фойдаланиш имконини бермаганда;

қўлланиладиган қиймат тури асосан, тиклаш қиймати каби, алмаштириш харажатларига асосланганда.

171. Қуйидаги қўшимча ҳолатлар мавжуд бўлганда, харажат ёндашуви қўлланилиши ва унга юқори салмоқ берилиши мумкин. Шу билан бирга, баҳоловчи харажат ёндашувида олинган харажат кўрсаткичларини тасдиқлаш учун бошқа ёндашувларни қўллаш ва натижаларни улар билан келишиш/салмоғини чиқариш имкониятини ҳисобга олиши керак:

иштирокчилар ўхшаш фойдали хусусиятга эга активни қайта яратишни кўриб чиқишлари мумкин, лекин норматив-ҳуқуқий характерга эга ёки активни яратиш учун вақт билан боғлиқ бўлиши мумкин бўлган муҳим тўсиқлар мавжуд бўлганда;

харажат ёндашуви бошқа ёндашувларнинг тўғрилигини текшириш учун қўлланилганда (масалан, харажат ёндашувини

амалдаги корхона сифатида баҳоланаётган бизнесни, тугатиш қиймати базасида кўпроқ қийматга эга бўлиши мумкинлигини текшириш учун қўлланилади);

агар актив яқинда яратилган бўлса, харажат ёндашувида қўлланиладиган фаразлар юқори даражадаги ишончга эга бўлади.

172. Қисман тугалланган активнинг қиймати, одатда, активни яратиш жараёнида қилинган харажатларни, шунингдек иштирокчиларнинг актив тўлиқ яратилганида мулк қийматига нисбатан кутишларни акс эттиради, шу билан бирга активни тугаллаш учун зарур харажатлар, вақт, фойда ва рискка тегишли тузатишлар ҳам ҳисобга олинади.

173. Харажат ёндашуви қуйидаги усуллар ёрдамида ҳисобланади:

алмаштириш харажатлари усули, унда қийматни ҳисоблаш худди шундай тенг қийматда (эквивалент) фойдалиликдаги аналог-активга қилинган харажатларни ҳисоблаш йўли билан аниқланади;

тиклаш харажатлари усули, унда қийматни ҳисоблаш активнинг аниқ нусхасини қайта яратишга (тиклашга) кетган харажатларни ҳисоблаш йўли билан аниқланади;

компонент усули, унда активнинг қиймати унинг таркибий қисмларининг қийматларини қўшиш орқали ҳисобланади.

174. Алмаштириш харажатлари усулидан фойдаланишнинг асосий босқичлари:

тенг қийматли фойдалиликни таъминлайдиган активни яратиш ёки сотиб олиш истагида бўлган одатий иштирокчи амалга оширадиган барча харажатларни ҳисоблаш;

баҳоланаётган активнинг жисмоний, функционал ва ташқи эскириши муносабати билан қанчалик қадрсизланиши мавжудлигини аниқлаш;

баҳоланаётган актив қийматини олиш учун умумий харажатлар суммасидан жами эскириш-қадрсизланишни чегириш.

175. Алмаштириш харажатлари баҳоланаётган актив билан бир хил функцияларни бажарадиган ҳамда тенг қийматли фойдалиликни таъминлайдиган, иқтисодий самарадор материаллар ва технологиялардан фойдаланган ҳолда қурилган



ёки ишлаб чиқарилган замонавий эквивалент активга тегишли бўлади.

176. Тиклаш харажатлари усули қуйидаги ҳолларда қўлланилади:

замонавий эквивалент активга қилинган харажатлар баҳоланаётган активнинг аниқ нусхасини қайта яратиш харажатларидан юқори бўлганда;

баҳоланаётган актив берадиган фойдалиликни замонавий эквивалент актив эмас, балки унинг аниқ нусхаси таъминлаши мумкин бўлганда.

177. Тиклаш харажатлари усулини қўллашнинг асосий босқичлари:

баҳоланаётган активнинг аниқ нусхасини яратиш мақсадидаги одатий иштирокчининг барча сарф-харажатларини ҳисоблаш;

баҳоланаётган активнинг жисмоний, функционал ва ташқи эскириши муносабати билан қанчалик қадрсизланиши мавжудлигини аниқлаш;

баҳоланаётган актив қийматини олиш учун умумий харажатлар суммасидан жами эскириш-қадрсизланишни чегириш.

178. Компонент усули, қоида тариқасида, инвестиция компанияларига ёки қиймати биринчи навбатда уларнинг қўйилмалари ва/ёки мулки билан белгиланадиган корхоналарга ёки активларга нисбатан қўлланилади.

179. Компонент усули қуйидаги босқичлар орқали амалга оширилади:

тегишли ёндашувлар ва баҳолаш усуллари қўллаган ҳолда, баҳоланаётган актив таркибига кирадиган ҳар бир таркибий активни (компонентни) баҳолаш;

баҳоланаётган актив қийматини олиш учун барча таркибий активлар қийматини қўшиш.

180. Харажат ёндашувида, қоида тариқасидаги одатий иштирокчининг барча бўлажак харажатлари ҳисобга олиниши керак.

Ҳисобга олинадиган харажатлар элементлари эса актив турига қараб ажралиб туриши мумкин ва баҳолаш кунига активни алмаштириш/такрор қайта ишлаб чиқариш жараёнида юзага келиши мумкин бўлган тўғридан – тўғри ва билвосита харажатларни ўз ичига олиши керак. Қуйида эътиборга олиниши керак бўлган баъзи умумий харажатлар элементлари келтирилмоқда:

тўғридан-тўғри харажатлар – унга материаллар ва меҳнатга ҳақ тўлаш харажатлари киради;

билвосита харажатлар – унга транспорт харажатлари; монтаж ишларига харажатлар, мутахассисларга меҳнат ҳақи тўлаш (дизайн, рухсат бериш, архитектура, ҳуқуқ ва бошқалар), бошқа тўловлар (комиссион ва бошқалар), юклама харажатлар, солиқлар, молиялаштириш харажатлари (масалан, қарзни молиялаштириш бўйича фоизлар), активларни яратаётган шахснинг фойда нормаси/тадбиркорлик фойдаси).

181. Йиғма эскиришларга боғлиқ тузатишлар, қоида тариқасида қуйидаги эскиришлар турлари учун кўриб чиқилади:

жисмоний эскириш (активнинг ёки унинг таркибий қисмларининг ёши ва ишлатилиши туфайли жисмоний сифатининг ёмонлашуви оқибатида ҳар қандай фойдалиликни юқотиш);

функционал эскириш (замонавий аналогга нисбатан баҳоланаётган активнинг паст ишлаб чиқариш/самарадорлиги туфайли ҳар қандай фойдалиликни йўқотиши, масалан, эскирган дизайн, спецификация ёки технология);

ташқи ёки иқтисодий эскириш (активга нисбатан ташқи бўлган, маҳаллий ёки иқтисодий омиллар таъсирида фойдалиликнинг ҳар қандай йўқотишлари). Бундай кўринишдаги эскириш доимий ёки вақтинчалик бўлиши мумкин.

182. Йиғма эскиришларни ҳисоблашда активнинг жисмоний ва иқтисодий фойдаланиш муддати ҳисобга олиниши керак. Бунда,

унумли фойдаланишнинг жисмоний муддати, активни узоқ муддат ишлатилиши унинг ишдан чиққунча, оқибатда унинг тўлиқ

эскириши ёки уни таъмирлаш иқтисодий мақсадга мувофиқ бўлмай қолганлигини кўрсатади;

унумли фойдаланишнинг иқтисодий мақсадга мувофиқ муддати, активнинг қанча муддатда даромад келтиришини кўрсатади.

183. Жисмоний эскиришнинг қуйидаги кўринишлари мавжуд:

бартараф этиб бўладиган эскириш, бу тиклаш/бартараф этиш харажатлари;

бартараф этиб бўлмайдиган эскириш, бунда активнинг ёши, мўлжалланаётган унумли фойдаланишнинг жами муддати ва унумли фойдаланишнинг қолган муддати кўрсатилади.

184. Функционал эскиришнинг қуйидаги шакллари мавжуд:

ортиқча капитал харажатлари, бунда дизайнда, қурилиш материалларида технология ва технологик ишлаб чиқаришдаги ўзгаришлар баҳоланаётган активга нисбатан анча кам капитал қўйилмаларни талаб қиладиган эквивалент замонавий активларни юзага келишига олиб келади;

ортиқча фойдаланиш харажатлари, улар дизайнни такомиллаштириш ёки ишлаб чиқариш қувватларидан тўлиқ фойдаланмаслик натижасида юзага келиши мумкин, бу фойдаланиш харажатлари баҳоланаётган активга нисбатан анча кам бўлган замонавий эквивалент активларнинг юзага келишига олиб келади.

185. Ташқи ёки иқтисодий эскириш ташқи омилларнинг алоҳида активга ёки бизнесда иштирок этаётган барча активларга таъсир қилиши билан боғлиқ бўлиши мумкин, унга тузатишлар эса, жисмоний ва функционал эскириш ҳисобга олинганидан кейин киритилади.

186. Пул маблағлари ва уларнинг эквивалентлари эскирмайди ва уларга тузатишлар киритилмайди.

Ликвидли активларга уларнинг қиёсий ёндашув доирасида аниқланган бозор қийматидан паст даражагача тузатишлар киритилмайди.

### **3-боб. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш**

187. Баҳолаш объектини баҳолашнинг турли ёндашувлари ва баҳолаш усулларини қўллаш орқали олинган натижалар мувофиқлаштирилиши ҳамда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши лозим.

188. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш деганда, баҳолашга нисбатан турли ёндашувлар қўллаш орқали олинган натижаларни ўлчаш ва таққослаш йўли билан баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш тушунилади.

189. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш, қоида тариқасида, турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган баҳолаш натижалари учун солиштирама ўлчовларни белгилаш орқали амалга оширилади, бунда баҳоловчи қуйидагиларни ҳисобга олиш керак:

баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали ;

баҳоланаётган бизнес ва унинг активлари хусусиятлари;

қиймат тури;

баҳолаш ёндашувларини қўллашда фойдаланилган ахборот ҳажми ва сифати;

баҳолаш ёндашув(лар)и баҳолаш объектига хос бўлган нарх белгиловчи омиллар тузилишини ҳисобга олишга қодирлиги;

ёндашув(лар)ни, баҳолаш объектига ўхшаш объектларнинг қоида тариқасидаги харидорлари ва сотувчиларининг мотивациясини акс эттиришга қодирлиги.

190. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш қуйидаги усуллардан бири орқали амалга оширилади:

Мантиқий мувофиқлаштириш усули. Бунда баҳоловчи барча муҳим параметрларни ҳисобга олган ҳолда солиштирама ўлчовларни танлайди ва уларни таҳлил қилади. Баҳоловчи актив қийматини баҳолашда устун ёндашувни аниқлайди, қолган ёндашувларнинг натижаларидан эса устун ёндашув ёрдамида олинган натижани текшириш ва унга тузатиш киритиш учун фойдаланади;

Математик ўлчаш усули. Бунда турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган натижаларнинг солиштирма ўлчовларини аниқлаш учун бир нечта мезонлардан фойдаланилади ва уларнинг ёрдамида қўлланилган ҳисоблаш усулининг афзалликлари ёки камчиликлари аниқ объектни баҳолаш хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда тавсифланади.

191. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш усули ва солиштирма ўлчовларнинг танланишини, шунингдек баҳоловчи барча мулоҳазалар ва фаразларни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асослантиришга мажбур.

**VIII БЎЛИМ. БАҲОЛОВЧИ ТАШКИЛОТЛАР  
БАҲОЛОВЧИЛАРИНИНГ ИШ СИФАТИНИ НАЗОРАТ  
ҚИЛИШ БЎЙИЧА ИЧКИ ҚОИДАЛАРГА ҚЎЙИЛАДИГАН  
УМУМИЙ ТАЛАБЛАР  
(7-СОН МБС)**

**1-боб. Умумий қоидалар**

192. “Баҳоловчи ташкилотлар баҳоловчиларининг иш сифатини назорат қилиш бўйича ички қоидаларга қўйиладиган умумий талаблар” (кейинги ўринларда - 7-сон МБС) баҳоловчи ташкилотларнинг ички қоидаларни ишлаб чиқишга нисбатан ёндашув ва тамойилларни, шунингдек мазкур қоидаларни қўллашда ички сифат назоратини ташкил қилиш ва тартибга солиш талабларини белгилайди.

193. Ҳар бир баҳоловчи ташкилот ўзининг ходимлари учун мажбурий бўлган, ўз баҳоловчилари иш сифатини назорат қилиш бўйича ички қоидаларини (кейинги ўринларда - ички қоидалар) ишлаб чиқиши, тасдиқлаши ва амалиётга жорий қилиши шарт.

**2-боб. Ички қоидаларга қўйиладиган талаблар**

194. Ички қоидалар дейилганда, баҳоловчи ташкилот томонидан тасдиқланган ва қўлланилиши мажбурий бўлган ҳужжатлар (қоидалар, услубий ишланмалар, қўлланмалар ва бошқалар) тушунилиб, улар баҳолаш фаолиятини амалга оширишда самарадорликни таъминлаш ва мазкур фаолиятни Ўзбекистон Республикасининг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик ҳужжатлари талабларига мувофиқ юритиш мақсадида қабул қилиниб, баҳолаш ишларини амалга ошириш ва расмийлаштиришга доир ягона талабларни белгилайди.

195. Ички қоидалар:

баҳоловчиларга (баҳоловчи ёрдамчиларига) амалиётда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик ҳужжатлари талабларини бажариш ва баҳолаш ишларининг сифатини ошириш юзасидан ўз ҳаракатларининг аниқ тартибини белгилашга қаратилган тавсияларни ўз ичига олиши;

баҳоловчиларнинг (баҳоловчи ёрдамчиларининг) мазкур баҳоловчи ташкилот доирасидаги фаолиятини тартибга соладиган

ҳамда баҳоловчи ташкилотнинг ходимлари, раҳбарияти ва буюртмачи ўртасида юзага келиши мумкин бўлган низоларни ҳал қилиш учун асос бўлиши;

баҳоловчи ташкилотлар учун баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ва экспертиза/эксперт хулосасини тузишда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик талабларини ҳисобга олган ҳолда баҳоловчининг иш сифати назоратини таъминлашга, ва шу орқали баҳоловчи ташкилотлар томонидан кўрсатиладиган хизматлар сифатини оширишга имкон бериши;

баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш жараёнини ташкил этиш ва ўтказишга нисбатан комплекс ёндашувининг тавсифини бериши;

сўз бирикмаларининг аниқ ифодаланишини, баённинг тўлиқ ва равшанлиги шунингдек, улардаги барча атамалар бир хил талқин қилинишини таъминлаши шарт.

196. Баҳоловчи ташкилотлар ички қоидаларни ишлаб чиқишда Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни ва ЯМБСталабларига амал қилиши керак.

197. Баҳоловчи ташкилот ички қоидаларни ишлаб чиқишнинг тўлиқ рўйхати ва батафсил тартибини мустақил равишда белгилайди.

### **3-боб. Ички қоидалар ва уларнинг мазмуни**

198. Ўз вазифаларига кўра, баҳоловчи ташкилотларнинг ички қоидалари қуйидаги гуруҳларга бўлиниши мумкин:

баҳолашнинг умумий қоидалари;

баҳолашни ўтказиш тартибини белгиловчи қоидалар;

баҳолаш ҳисоботларини ва экспертиза хулосаларини тузиш тартибини белгиловчи қоидалар;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини экспертиза қилиш тартибини белгиловчи қоидалар;

махсус қоидалар;

профессional хизматлар кўрсатиш тартибини белгиловчи қоидалар;

кадрларни ўқитиш, тайёрлаш ва малакасини ошириш қоидалари;

бошқа қоидалар.

199. Баҳолашнинг умумий қоидалардан иборат ички қоидалари баҳоловчилар ўртасидаги, шунингдек баҳоловчи ташкилот ходимлари ва раҳбарияти ўртасидаги ўзаро муносабатларни тартибга солиш учун мўлжалланган. Баҳолашнинг умумий қоидаларига қуйидагилар киритилиши мумкин:

ички қоидаларни ишлаб чиқишга оид концепция ва ёндашувни тавсифловчи қоидалар, ва уларнинг тузилмаси;

баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмаси томонидан тасдиқланган баҳоловчиларнинг профессионал хулқ-атвор кодекси;

баҳолашни сифатли ўтказиш устидан ички назоратни амалага ошириш тартибини ҳамда баҳоловчилар масъулиятини оширишни назарда тутувчи қоидалар;

бошқа қоидалар.

200. Баҳолашни ўтказиш тартибини белгиловчи қоидалар, баҳолаш жараёнини ўтказиш қоидаларини ифода қилиб, қуйидагиларни ўз ичига олиши мумкин:

баҳоловчи масъулиятини тартибга солувчи қоидалар;

баҳолашни ўтказиш тартибини белгиловчи қоидалар;

баҳолаш учун зарур бўлган маълумотларни олиш тартибини белгиловчи қоидалар;

баҳолашга бошқа баҳоловчилар ва мутахассисларни жалб қилиш тартибини белгиловчи қоидалар;

бошқа қоидалар.

201. Баҳолаш ҳисоботларини ва экспертиза хулосаларини тузиш тартибини белгиловчи қоидалар баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш натижалари бўйича баҳолаш ҳисоботлари ҳамда ўтказилган экспертиза натижалари бўйича эксперт хулосаларининг мазмуни ва тузилишига доир ички талабларидан иборат бўлиши лозим. Уларни ичига шу жумладан қуйидагилар киритилиши мумкин:

баҳолаш натижалари бўйича баҳолаш ҳисоботларини тайёрлаш тартибини белгиловчи қоидалар;



баҳолаш ҳисоботининг ишончилигини текшириш натижалари бўйича эксперт хулосаларини тайёрлаш тартибини белгиловачи қоидалар.

202. Махсус қоидалар турли хил, ЯМБСда кўзда тутилмаган баҳолаш объектлари бўйича баҳолашни ўтказиш услубиёти соҳасидаги қоидаларни ўз ичига олади. Уларни ичига баҳолаш объектларининг айрим турларини баҳолашнинг ўзига хос томонларини акс эттирувчи қоидалар киритилиши мумкин (масалан, қимматбаҳо металллар, заргарлик буюмлари, кичик заргарлик буюмлари ва бошқалар).

203. Профессional хизматлар кўрсатиш тартибини белгиловчи қоидалар, қуйидаги баҳолаш фаолиятининг professional хизматлар турларини кўрсатиш тартибига оид қоидалардан иборат:

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини экспертиза қилиш қоидалари;

инвестиция лойиҳаларини ишлаб чиқиш ва таҳлил қилиш, бизнес-режалар тузиш қоидалари;

баҳолаш жараёнини автоматлаштириш ва баҳолаш фаолиятига ахборот технологияларини жорий этиш қоидалари;

баҳолаш фаолияти соҳасида илмий-тадқиқот ишларини олиб бориш ва уларнинг натижаларини тарқатиш қоидалари.

204. Кадрларни ўқитиш, тайёрлаш ва малакасини ошириш қоидалари баҳоловчилар ва мутахассисларнинг таълим, касбий билим даражасига нисбатан талабларни белгилайди ҳамда баҳоловчи ташкилот ходимларини тайёрлаш ва малакасини ошириш ишларини тартибга солади.

205. Ички қоидалар ўз тузилмаси бўйича номи, тартибга солувчи параметрлари, умумий қоидалари, мақсади ва вазифалари, асосий тамойиллари ва усулларининг таърифи, амал қилиш доираси, қويدанинг рўйхатга олиш рақами, кучга кириш санаси, қарорни тасдиқлаган шахс, иловалар ва бошқа қоидалар ва тафсилотларни ўз ичига олиши керак.

206. Ички қоидаларни тайёрлашнинг намунавий тартиби ва шакли ЯМБСнинг ва \_\_-иловаларида келтирилган.

#### **4-боб. Ички қоидалар талаблари бажарилиши юзасидан ички назоратни ташкил этиш**

207. Ички қоидалар баҳоловчи ташкилот раҳбарининг буйруғи билан тасдиқланади, баҳоловчи ташкилотнинг таъсис ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда – бошқа ваколатли орган томонидан тасдиқланади.

208. Баҳолаш сифатига оид ички назоратни тартибга солувчи ички қоидалар, уларда белгиланган талабларнинг бажарилиши устидан назоратни амалга ошириш қоида(талаб)ларини ўз ичига олиши керак.

209. Ички қоидаларда унинг қоидаларига риоя қилиш учун масъул бўлган, мажбуриятлари меҳнат муносабатларида назарда тутилган тегишли шахсларни тайинлаш назарда тутилиши мумкин.

210. Ички қоидалар талаблари бажарилишини назорат қилиш баҳолаш фаолиятини амалга оширишнинг барча бўғинларида, баҳоловчидан тортиб баҳоловчи ташкилот раҳбарларигача ташкил этилиши лозим.

211. Ички қоидалар талабларига риоя этилиши устидан ички назоратни ташкил этиш учун баҳолаш сифатини назорат қилиш хизмати ҳам тузилиши мумкин.

212. Баҳоловчи ташкилот ходимлари зиммасига ички қоидаларни ошкор қилмаслик ва уларни мазкур баҳоловчи ташкилот фаолиятдан ташқарида қўлламаслик мажбурияти юклатилади, қонунчилик ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

213. Баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмалари, ўз аъзолари томонидан Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни талабларига, ЯМБС, шу жумладан, баҳолаш фаолияти соҳасидаги ички қоидалари талабларига, шунингдек баҳолаш фаолияти соҳасидаги бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатларга риоя этилиши устидан назоратни амалга оширади.

# IX БЎЛИМ. БАҲОЛАШ ТЎҒРИСИДАГИ ҲИСОБОТНИНГ ИШОНЧЛИЛИГИ ЭКСПЕРТИЗАСИ (8-СОН МБС)

## 1-§. Умумий қоидалар

214. “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилиги экспертизаси” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 8-сон МБС) ҳисоботларнинг ишончлилигини экспертизадан ўтказишга оид ишларни ташкил этиш тартибини белгилайди.

215. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилиги экспертизадан (кейинги ўринларда “экспертиза” деб юритилади) ўтказилиши предмети ҳисобланади.

216. Экспертиза буюртмачи, баҳолашнинг бошқа истеъмолчилари ва баҳолашни ўтказган баҳоловчи ташкилот ўртасида баҳсли вазиятлар пайдо бўлган тақдирда ёки бошқа ҳолатларда ўтказилади.

217. Экспертиза қуйидагилар юзасидан тақдим этилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилиги текширилишини таъминлайди:

фойдаланилган маълумотлар ва олинган материалларнинг асосланганлиги;

баҳолаш ҳисоботида фойдаланилган манба маълумотлари ва ҳужжатларнинг долзарблигини (баҳолаш санаси бўйича), адекватлиги ва ишончлилигини баҳолаш;

қўлланилган баҳолаш ёндашувлари ва методларнинг асосланганлиги;

ҳисоб-китобларнинг тўғрилиги;

дастлабки маълумотлар таҳлили ва баҳолаш жараёнида ундан тўғри ва аниқ фойдаланилиши;

амалга оширилган таҳлил, фикрлар (мулоҳазалар ва фаразлар) ҳамда хулосаларнинг асосланганлиги;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун, баҳолаш стандартлари, баҳолаш фаолияти

соҳасидаги бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар талабларига мувофиқлиги;

ҳар қандай номувофиқликлар ва хатолар ва уларнинг баҳолаш натижаларига таъсирини аниқлаш.

Экспертиза баҳолаш объектининг янги қийматини аниқлашга қаратилган эмас, чунки бунинг учун янги баҳолаш талаб этилади.

218. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда исботловчи аҳамиятига эга бўлган маълумотлар айти бир вақтда қуйидаги мезонларга мувофиқ бўлиши керак:

тегишлилик – баҳолаш объекти билан баҳолаш амалга ошириладиган маълумотлар ва маълумотларнинг сифат ва миқдорий хусусиятлари ўртасида боғлиқлик мавжудлиги;

йўл қўйилиши мумкинлиги – маълумотлар ишончли тасдиқланган манбалардан олиниши керак;

ишончилилик – исботлар билан аниқланадиган маълумотлар буюртмачи ва экспертиза натижаларидан бошқа фойдаланувчилар уларни холисона ҳақиқатга мувофиқ деб баҳолаши мумкин бўлган тарзда, яъни ҳақиқатда юз берган тегишли ҳолатлар билан исбот қилиниши керак;

етарлилик – маълумотлар қўшимча ахборот манбаларини жалб этмасдан ва баҳолаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар кўрмасдан улар ёрдамида олинадиган натижаларни тўлиқ ва холисона талқин қилиш имконини беради.

219. Экспертизани ўтказган баҳоловчи ташкилот, такрорий (ўз) баҳолашни амалга оширмасдан ва баҳолаш объекти қийматини ўз ичига олган ўз хулосасини чиқармасдан, баҳолаш тўғрисидаги ушбу ҳисоботнинг ишончилигини аниқлайди.

220. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларни экспертизадан ўтказиш фақат баҳоловчи ташкилот томонидан унинг штатида (ёки фуқаролик-ҳуқуқий шартнома асосида) биринчи ёки олий тоифасига эга бўлган баҳоловчи мавжуд бўлган тақдирда амалга оширилиши мумкин. Бунда экспертиза хулосалари биринчи ёки олий тоифали эксперт томонидан тайёрланиши ҳамда имзоланиши шарт.

Бошқа ҳолларда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларни экспертизадан ўтказишга йўл қўйилмайди.

221. Баҳоловчи ташкилотни илгари ушбу баҳоловчи ташкилот томонидан бажарилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг экспертизасига жалб қилишга йўл қўйилмайди. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг экспертизасига баҳолаш тўғрисидаги ушбу ҳисоботни тузишда олдин иштирок этган баҳоловчи ҳам жалб этилиши мумкин эмас.

222. Баҳолаш ҳисоботлари экспертиза учун қоғозда ва/ёки электрон ҳужжат кўринишида электрон рақамли имзо ва уни идентификация қилиш имконини берувчи электрон ҳужжатнинг бошқа реквизитларидан фойдаланган ҳолда қабул қилинади.

Қоғоз ҳисоботлари боғланган, рақамланган ва тасдиқланган бўлиши керак. Баҳолаш ҳисоботларининг нусхаларини баҳолаш ҳисоботини тузган бажарувчи (баҳоловчи ва баҳоловчи ташкилот раҳбари) имзоси билан тасдиқлашга руҳсат берилади.

Электрон ҳужжат шаклидаги баҳолаш ҳисоботлари ушбу ҳисоботни тузган баҳоловчи ва баҳоловчи ташкилот раҳбарининг электрон рақамли имзоси билан имзоланиши керак.

## **2-§. Экспертиза ўтказиш учун асос**

223. Экспертизани бажарувчиси (кейинги ўринларда “бажарувчи” деб юритилади) билан экспертизанинг буюртмачиси (баҳолаш хизматлари истеъмолчиси) ўртасида тузилган шартнома (шартномада ўтказиладиган экспертиза тури кўрсатилиши керак) экспертиза ўтказиш учун асос ҳисобланади.

224. Экспертизани ўтказишда экспертиза буюртмачиси ёхуд бошқа манфаатдор шахсларнинг бажарувчи фаолиятига аралашishiга йўл қўйилмайди.

## **3-§. Экспертиза буюртмачисининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари**

225. Экспертиза буюртмачиси қуйидаги ҳуқуқларга эга:

экспертизани ўтказиш масалалари бўйича бажарувчидан маслаҳатлар ва зарур ёрдам олиш;

экспертиза предметига нисбатан таклифлар, мулоҳазалар, тушунтиришларни бажарувчига тақдим этиш;

базарувчидан экспертизани ўтказишнинг бориши тўғрисидаги ахборотни олиш.

Экспертиза буюртмачиси қонунчилик ва шартномага мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

226. Экспертиза буюртмачиси қуйидагиларга мажбурдир:

экспертиза ўтказилишининг тўлиқлигини таъминлайдиган материалларни экспертизага тақдим этиш ва ушбу материалларнинг ҳаққонийлиги учун жавобгар бўлиш;

шартномада белгиланган тартибда экспертизани ўтказиш бўйича ҳақ тўлаш.

Экспертиза буюртмачиси қонунчилик ва шартномага мувофиқ бошқа мажбуриятларни ҳам ўз зиммасига олиши мумкин.

#### **4-§. Базарувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари**

227. Экспертиза ўтказишда базарувчи қуйидаги ҳуқуқларга эга:

экспертиза буюртмачисидан баҳолаш объекти ва баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказиш билан боғлиқ ҳужжатлардан фойдаланиш таъминланишини талаб қилиш, шунингдек ундан экспертиза ўтказиш учун зарур бўлган тушунтириш ва қўшимча маълумотларни олиш;

баҳоловчидан баҳолаш ҳисоботида ҳавола қилинган, аммо баҳолаш ҳисоботига киритилмаган ва экспертиза мақсадлари учун зарур бўлган маълумотларни сўраб олиш;

учинчи шахслардан экспертиза ўтказиш учун зарур бўлган маълумотларни сўраб олиш. Агар, кўрсатиб ўтилган маълумотларни тақдим этиш рад этилиши экспертизанинг ҳаққонийлигига жиддий тарзда таъсир кўрсатса, баҳоловчи буни экспертиза хулосасида кўрсатиш;

баҳоловчи ва бошқа мутахассисларни белгиланган тартибда экспертизани ўтказишда қатнашишга жалб этиш;

агар буюртмачи шартнома шартларини бузган, экспертиза ўтказиш учун зарур бўлган ахборот тақдим этилишини

таъминламаган ёхуд шартномага мувофиқ иш шароитларини таъминламаган ҳолларда экспертиза ўтказишни рад этиш.

Бажарувчи қонунчилик ва шартномага мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

Бажарувчига баҳолаш санасидан кейин маълум бўлган маълумотлардан фойдаланишга йўл қўйилмайди.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни кўриб чиқиш жараёнида бажарувчи тақрорий баҳолашни ўтказишга ҳақли эмас.

228. Бажарувчи экспертизани ўтказишда қуйидагиларга мажбурдир:

экспертизани ўтказиш тартиби ва шартларига риоя қилиш;

буюртмачининг талабига кўра экспертизани ўтказишга шартнома тузилиши олдидан баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмасига аъзолиги тўғрисидаги маълумотни, баҳоловчи (баҳоловчилар)нинг малака сертификатини, баҳоловчи (баҳоловчилар)нинг биринчи ёки олий тоифасига эгаллиги тўғрисида гувоҳномани ва баҳоловчи ташкилотларнинг фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисини тақдим этиш;

баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликда белгиланган ҳолисона экспертиза ўтказишга тўсқинлик қиладиган ҳолатлар пайдо бўлиши, манфаатлар тўқнашувининг мавжудлиги, мустақиллик тамойилига риоя қилишнинг имкони йўқлиги оқибатида экспертизани ўтказишда ўзининг иштирок этиши мумкин эмаслиги тўғрисида буюртмачига хабар қилиш;

буюртмачининг сўровига кўра баҳолаш фаолиятини тартибга соладиган қонунчилик талаблари тўғрисидаги ахборотни тақдим этиш;

экспертиза ўтказиш давомида олинадиган ҳужжатларнинг сақланишини таъминлаш;

мулкнинг эгаси ва/ёки буюртмачига экспертиза ўтказиш жараёнида аниқланган қонунчилик бузилиши ҳолатлари тўғрисида хабар бериш;

ўтказилган экспертиза натижалари бўйича эксперт хулосалари нусхаларини (қоғоз ёки электрон шаклда) у тузилган санадан бошлаб, шу каби ҳужжатлар учун қонун ҳужжатларида белгиланган сақлаш муддати давомида сақлашни таъминлаши, шунингдек уларнинг реестрини юритиши;

экспертиза ўтказиш давомида буюртмачидан олинган ахборотнинг махфийлигини таъминлаш;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган баҳолаш санасига, баҳолаш объектига тегишли бўлган барча фактлар ва маълумотларга эга бўлиши. Агар бажарувчида бундай маълумотлар бўлмаса ёки қисман бўлса, у бунини эксперт хулосасида кўрсатиши шарт.

экспертиза хулосасида акс эттирилган экспертиза натижалари ва хулосаларини асослаш.

Бажарувчи қонунчилик ва шартномага мувофиқ бошқа мажбуриятларни ҳам ўз зиммасига олиши мумкин.

229. Экспертиза ўтказишда бажарувчи қуйидагиларга ҳақли эмас:

баҳолаш ҳисоботида ўзгартиришлар киритиш, баҳоловчи билан келишилган ҳолда кичик хатоларни тuzатиш бундан мустасно;

баҳоловчини муайян қийматни қабул қилишга мажбурлаш;

баҳоловчининг фикрига таъсир ўтказиш;

баҳоловчига баҳолашнинг аниқ усуллари кўллашни юклаш;

баҳоловчига ўз назарияси, баҳолаш қоидалари ва тартибларини юклаш.

## **5-§. Экспертиза ўтказишга қўйиладиган талаблар**

230. Экспертиза таҳлилий ёки дала шароитида ўтказиладиган экспертиза шаклида ўтказилади.

231. Таҳлилий экспертизани ўтказишда бажарувчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдаги ахборотдан фойдаланиб, қуйидагиларни текшириши шарт:



баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун, баҳолаш стандартлари, баҳолаш фаолияти соҳасидаги бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар талабларига мувофиқлиги;

баҳолаш объектига мавжуд ва баҳоланадиган ҳуқуқлар тавсифининг етарлилиги;

баҳоланадиган қиймат мақсадлари ва турининг баҳолашни ўтказиш ҳақидаги шартнома шартларига ва баҳолаш натижаларидан келажакда фойдаланишга мувофиқлиги;

баҳолашни ўтказишда қабул қилинган фаразлар ва чеклашларнинг қонунийлиги (қонунчиликка мувофиқлиги) ва ҳаққонийлиги (амалдаги ҳолатларга мувофиқлиги);

баҳолаш объектига тегишли бўлган бозор тавсифи ва одатдаги истеъмолчилар тўғрисидаги маълумотларнинг мавжудлиги;

ишончли натижага эга бўлиш учун нарх ҳосил қилувчи жами омилларни, шу жумладан баҳолаш объектининг жойлашган жойи, очиқ бозорда баҳолаш объекти экспозициясининг ўртача бозор даврини ҳисобга олиш;

баҳолаш объекти қийматининг тегишли турини аниқлаш учун баҳоловчи томонидан баҳолаш стандартлари қўлланилишининг асосланганлиги;

ҳуқуқий, бозорга оид, молиявий, техник ва бошқа ахборотлардан ҳамда уларни олиш манбаларидан фойдаланишни асосланганлиги;

баҳоловчининг махсус атамаларга, асослантиришларга ва хулосаларга тушунтиришларининг мавжудлиги ва тўлиқлиги;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловалардаги мавжуд зарур ҳужжатлар ва материаллар мавжудлиги ва тўлиқлиги;

харажат, қиёсий ва даромад ёндашувлар қўлланилишининг тўғрилиги, шунингдек ҳар бир ёндашув доирасида баҳолаш усуллари танлаш ва қўллашнинг тўғрилиги, улардан фойдаланишни асосланганлиги (фойдаланишдан рад этганлиги);

баҳолашнинг турли ёндашувлари бўйича қилинган ҳисоб-китобларни келишилишининг тўғрилиги;

ҳисоботнинг тузилмаси ва уни расмийлаштириш сифати;

ҳисоб-китобларда фойдаланилган маълумотларнинг бирламчи маълумотларга ҳамда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар хил бўлимларида ва унга иловаларда келтирилган бошқа маълумотларга мувофиқлиги.

232. Дала шароитида ўтказиладиган экспертизада бажарувчи экспертизани ушбу МБСнинг 231-банди талабларига мувофиқ ўтказди, шунингдек:

баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботида акс эттирилган маълумотларга идентификация қилади;

баҳолаш объектининг физик ҳолатини кўздан кечиради;

баҳолаш объекти хусусиятларининг зарур ўлчовларини амалга оширади;

зарурат бўлганда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилган маълумотларни тасдиқлаш учун қиёсланадиган объектларни кўздан кечиради.

233. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни “ҳаққоний” ёки “ҳаққоний эмас” деб эътироф этиш экспертиза натижаси ҳисобланади.

234. Қуйидаги омиллар (ҳолатлар)дан ҳеч бўлмаганда бири мавжуд бўлганда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот “ҳаққоний эмас” деб эътироф этилади:

ҳисобот Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун талабларига, баҳолаш стандартларига, баҳолаш фаолияти соҳасидаги бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар талабларига мувофиқ бўлмаганда;

ҳисобот баҳолаш ўтказиш ҳақидаги шартнома талабларига мувофиқ бўлмаганда;

баҳолашнинг мақсади баҳолаш натижаларидан келгусида фойдаланишни акс эттирмаганда;

баҳоловчи томонидан баҳоланаётган мулк қийматининг тури ноқонуний белгиланганда;

ҳисоботни исботловчи аҳамиятга эга бўлган маълумотлар мавжуд бўлган ҳужжат сифатида тавсифлаш имкони мавжуд бўлмаганда;

ўзаро бир-бирини истисно этувчи ва бир-бирига зид фактлар, маълумотлар, хулосалар, йўл қўйишлар ва уларнинг бир хилда талқин этилмаслиги мавжуд бўлганда;

баҳолашни ўтказишда фойдаланилган маълумотлар (уларни олиш манбалари) тўғрисида аниқлаштирилган ахборот мавжуд бўлмаганда;

ҳисоботда ишлатилган тузатишлар ва / ёки фаразлар уларни қўллашнинг аниқ имкониятлари доирасидан ташқарига чиққанда;

ҳисоб-китоблар, формулалар, қўлланилган чегиришлар ва мукофотлар изчил ва асосланган бўлмаганда.

235. Баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузишда йўл қўйилган, бироқ “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонун, баҳолаш стандартлари, баҳолаш фаолияти соҳасидаги бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар талабларининг бузилишига олиб келмаган аниқланган техник хатолар (имло, нотўғри матн, грамматик ёки арифметик хатолар) баҳолаш ҳисоботини “ҳаққоний эмас” деб эътироф этиш учун асос бўлмайди.

236. Агар баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, баҳолаш фаолияти стандартлари, баҳолаш фаолияти соҳасидаги бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар талабларига мувофиқ тузилган ва исботловчи аҳамиятли маълумотларга эга бўлса баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот “ҳаққоний” деб эътироф этилади.

237. Бажарувчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана билан экспертиза ўтказилган сана ўртасида пайдо бўлган қўшимча ахборотни эътиборга олмаслиги керак.

238. Экспертиза натижалари бўйича, бажарувчи экспертиза ўтказиш учун тузилган шартномага мувофиқ, экспертизанинг буюртмачисига бериладиган эксперт хулосасини тузади.

Экспертиза тугаллангандан кейин уч кун муддатда бажарувчи эксперт хулосаси нусхасини бажариладиган баҳолаш ишларининг холислиги ва сифати устидан назорат қилиш ҳамда реестрини юритиш учун экспертиза ўтказётган баҳоловчи ташкилот аъзо бўлган баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмасига, баҳолаш ҳисоботи ҳаққоний эмас деб топилган тақдирда бир нусхасини баҳолаш ҳисоботнинг бажарувчиси аъзо бўлган баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмасига юборади.

Баҳоловчи ташкилот мақомига эга бўлмаган ҳамда баҳоловчи ташкилот штатида (ёки фуқаролик-ҳуқуқий шартнома асосида) биринчи ёки олий тоифаси мавжуд бўлмаган баҳоловчи томонидан амалга оширилган экспертиза - баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг экспертизаси деб ҳисобланмайди.

239. Экспертизанинг буюртмачиси эксперт хулосасига рози бўлмаган тақдирда, у ушбу эксперт хулосасини ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни судга юборишга ҳақлидир.

#### **6-§. Эксперт хулосасини расмийлаштиришга қўйиладиган талаблар**

240. Эксперт хулосасида қуйидаги мажбурий бўлимлар мавжуд бўлиши керак:

1-бўлим. “Умумий маълумотлар”, қуйидагиларни ўз ичига олади:

экспертиза ўтказиш учун асос;

экспертиза предмети (баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг номи);

экспертиза тури (таҳлилий, дала шароитида);

экспертиза ўтказилган сана;

эксперт (экспертлар) тўғрисидаги маълумотлар;

ҳисобот тўғрисидаги маълумотлар;

баҳолаш объектини баҳолаш санасида аниқ идентификациялаш имконини берадиган баҳолаш объектининг аниқ тавсифи, юридик шахсга тегишли бўлган баҳолаш субъектига нисбатан эса – юридик шахснинг реквизитлари.

2-бўлим. “Баҳоланадиган объектга чиққан ҳолда баҳоланаётган мол-мулкни текшириш натижалари” (дала шароитида экспертиза ўтказилганда).

3-бўлим. “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг Ўзбекистон Республикаси “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, баҳолаш фаолияти стандартлари, баҳолаш фаолияти соҳасидаги бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар талабларига мувофиқлиги”.

4-бўлим. “Ўтказилган экспертиза хулосалари”.

Эксперт хулосасининг намунавий шакли 8-сон МБСнинг иловасида келтирилган.

### **7-§. Экспертиза ўтказишда бажарувчининг жавобгарлиги**

241. Экспертизани ўтказишда баҳоловчи ўз мажбуриятларини бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги, шунингдек Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни, баҳолаш фаолияти стандартларига, баҳолаш фаолияти соҳасидаги бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар талабларини бузганлиги учун қонунчиликка мувофиқ жавоб беради.

## **Х БЎЛИМ. БИЗНЕСНИ ВА БИЗНЕСДА ИШТИРОК ЭТИШ ХУҚУҚИ ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (9-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

242. “Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 9-сон МБС) бизнес ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқлари қийматини баҳолаш (кейинги ўринда – “бизнес қийматини баҳолаш” деб аталади) жараёнида қўйиладиган асосий талабларни, шунингдек ушбу жараённинг хусусиятларини белгилайди.

243. Бизнес қийматини баҳолаш 1–7-сон МБС талаблари асосида амалга оширилади. 9-сон МБС бизнеснинг қийматини баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди.

244. 9-сон МБС мақсадларида бизнес деганда иқтисодий фойда олишга қаратилган тижорат, саноат, сервис ёки инвестиция фаолияти тушунилади. Бизнес қонунчилик ҳужжатларида назарда тутилган ҳар қандай шаклда бўлиши мумкин. Бизнес қиймати бундай бизнесни ташкил қилувчи алоҳида активлар ёки мажбуриятлар қийматидан фарқ қилиши мумкин.

245. Бизнесга тегишли алоҳида активлар ёки мажбуриятларни баҳолашда баҳоловчи ушбу актив ёки мажбурият тури учун мазкур ЯМБСнинг 9–15-сон МБСга асосланиб иш тутиши керак.

246. Баҳоловчилар бизнес қийматини баҳолашда мазкур ЯМБСнинг \_\_\_\_-иловасида келтирилган Методикадан фойдаланишлари мумкин.

247. Қуйидагилар бизнес қийматини баҳолаш объекти бўлиши мумкин:

бутунлигича корхона (корпорация, компания, акциядорлик жамияти, масъулияти чекланган жамият ёки яқка тартибдаги тадбиркор ва бошқалар);

устав капиталидаги акциялар (акциялар пакети), улушлари (пайлар);

корхона, ташкилотнинг мулкый мажмуаси ёки амалдаги бизнеснинг алоҳида мулк шаклидаги бир қисми.

248. Баҳоловчилар томонидан баҳолаш қиймати бутун ташкилотга, шу ташкилот акцияларига ёки акциялар пакетига (назорат пакети ёки назорат қилмайдиган пакет) тегишли эканлиги ёки ташкилот хўжалик фаолиятининг аниқ йўналишига тегишли эканлиги (яъни компаниянинг инвестиция лойиҳаси сифатида баъзи бир бизнес йўналишларини баҳолаш) аниқланиши лозим.

Баҳолашга оид вазифада баҳоланадиган бизнесга ёки унда иштирок этиш ҳуқуқига аниқ таъриф берилиши шарт. Баъзида, баҳолаш бутун бизнесга нисбатан яхлит олиб борилганда ҳам, ушбу баҳолаш ифодаланиши мумкин бўлган даражалар ҳар хил бўлиши мумкин. Масалан:

корхона қиймати – кўпинча бизнеснинг ўз капитали қиймати ва қарз ёки қарз мажбуриятлари суммасининг умумий йиғиндисидан бундай мажбуриятларни бажариш учун мавжуд бўлган ҳар қандай пул воситалари ёки унинг эквивалентлари чегирмаси сифатида ифодаланади;

жами инвестицияланган капитал қиймати – айна пайтда бизнесга киритилган пулларнинг, уларнинг манбасидан қатъи назар, умумий суммаси, кўпинча қисқа муддатли мажбуриятлар ва пул воситалари чегирилгандан кейинги жами активлар қиймати сифатида тавсифланади;

операцион қиймат – ҳар қандай нооперацион активлар ва мажбуриятларни чегирган ҳолда бизнеснинг асосий (операцион) фаолиятининг умумий қиймати;

хусусий капитал қиймати – бизнеснинг унинг барча акциядорлари/таъсисчилари учун қиймати.

қарз фоизлари узоқ, шунингдек қисқа муддатли қарзлардан иборат бўлиб, корхона қийматининг бир қисми бўлмаган, айланма капиталдаги қисқа муддатли мажбуриятлар бундан чегирилган. Пул маблағлари ва уларнинг эквивалентлари, агар улар ортиқча нақд пул воситалари бўлса, соф қарзни фоизини ҳисоблаш учун чегириб ташланади, акс ҳолда улар айланма маблағларнинг бир қисми сифатида ҳисобга олинади.

249. Баҳоловчи баҳолашга оид вазифани 2-сон МБС талаблари доирасида тузади. Бунда қуйидаги қўшимча ахборотлар кўрсатилиши керак:

а) баҳолаш объекти ҳақидаги маълумотлар, хусусан:

акцияларни баҳолашда – акциялар сони ва тури, акциялар чиқарилишининг давлат рўйхати рақами, санаси ва сони;

корхона устав капиталидаги улушни баҳолашда – баҳоланаётган улуш суммаси ва миқдори;

инвестиция ва пай фондларидаги пайларни (активларни) баҳолашда – баҳоланаётган улуш (актив) суммаси, акциялар (активлар, пайлар) миқдори;

корхона мулкӣ мажмуасини баҳолашда – унинг таркиби тавсифи;

б) мулкӣ мажмуаси баҳоланаётган корхонанинг (бундан буён матнда бизнес юритувчи корхона деб юритилади) тўлиқ ёки қисқартирилган фирма номи (шу жумладан, ташкилий-ҳуқуқӣ шакли), унинг жойлашган жойи шунингдек, инвестиция ва пай фондларидаги акциялари (пайлари, активлари) ва устав капиталидаги улушлари.

Бизнес юритувчи корхона ёки унинг қисмини баҳолаш, корхона фаолиятини сақлаб қолиш шарт-шароитларидан келиб чиқиб ўтказилади, бунда бизнес юритувчи корхонанинг таркиби аниқ идентификация қилиниши лозим.

250. Баҳоловчи бизнес юритувчи корхона фаолият юритаётган тармоқнинг ҳолати ва ривожланиш истиқболлари ҳақидаги ахборотни, шу жумладан, бизнес юритувчи корхонанинг тармоқдаги эгаллаган ўрни ҳамда баҳолаш объекти қийматини аниқлаш учун кейинги ҳисоб-китобларда қўлланиладиган бошқа бозор маълумотларини таҳлил қилади ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тақдим этади.

251. Баҳоловчига бизнес юритувчи корхона фаолиятини тавсифловчи ахборот тақдим этилади, шу жумладан:

бизнес юритувчи корхонанинг фаолият юритиш шартларида бизнесни ташкил қилиш ва ривожлантириш ҳақидаги ахборот;

ишлаб чиқарилаётган маҳсулот (товарлар) ва/ёки бажарилаётган ишлар, кўрсатилаётган хизматлар ҳақидаги



ахборотни, корхона фаолияти бўлғуси кўрсаткичларининг энг эҳтимолӣ хусусияти ҳақида хулоса қилиш мумкин бўлган даврдаги (ретроспектив давр) ишлаб чиқариш фаолияти натижалари ҳақидаги ахборотни;

корхонанинг молиявий ахборотини, шу жумладан, йиллик ва оралик (зарур бўлганда) молиявий (бухгалтерия) ҳисоботи, ҳисобот давридаги молия-хўжалик фаолияти натижалари ҳақидаги ахборотни;

баҳолаш ҳисоботида акс эттириш учун корхонанинг прогноз маълумотлари, шу жумладан, бюджетлари, бизнес режалари ва бошқа ички хужжатлар баҳолаш объекти қийматига таъсир қилувчи баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжалидан келиб чиқиб, муҳим кўрсаткичларнинг прогноз суммаси таҳлили.

252. Баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақидаги қуйидаги ахборотни таҳлил қилади ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттиради, шу жумладан:

а) бизнес юритувчи ташкилотнинг устав капитали, инвестиция ва пай фонди таркиби ҳақида, хусусан:

акциялар қийматини баҳолашда – жойлаштирилган ва овоз берувчи оддий акциялар номинал қиймати ва сони, овоз берувчи ва овоз бермайдиган имтиёзли акциялар номинал қиймати ва сони ҳақидаги ахборотни;

устав капиталидаги улушларни баҳолашда – устав капитали миқдори, улушларнинг миқдори ва номинал қиймати ҳақидаги ахборотни;

инвестиция ва пай фондларидаги пайларни (активларни) баҳолашда – пай фонди миқдори, пайлар (активлар) сони ҳақидаги ахборотни;

б) корхонанинг таъсис хужжатларида оддий ва имтиёзли акциялар, инвестиция ва пай фондидаги пайлар (активлар), устав капиталидаги улушларга нисбатан назарда тутилган ҳуқуқлар ҳақидаги ахборотни;

в) корхонанинг фойдасини тақсимлашда, шу жумладан, акциялар қийматини баҳолашда корхонанинг ретроспектив давр учун дивиденд тарихи (дивиденд тўловлари), устав капиталидаги

улушларни баҳолашда корхона фойдасининг таъсисчилар ўртасида тақсимланадиган қисми ҳақидаги ахборот.

253. Баҳоловчи қўшимча тарзда қуйидаги бозор ахборотини тўплаши ва таҳлил қилиши лозим:

макроиқтисодий ахборот, унга миллий иқтисодиётнинг ҳолати ва унинг мазкур корхонага таъсири ҳақидаги ахборот киради;

корхона жойлашган ҳудуд (минтақа);

корхона мансуб бозор/бозор бўғини.

## **2-боб. Бизнес қийматини баҳолашда қўлланиладиган баҳолаш ёндашувлари ва усуллари**

254. Бизнес қийматини баҳолашда баҳоловчи ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида 9-сон МБСда белгиланган усулларни танлашни баҳолаш мақсади, баҳолаш объектининг хусусияти ва ривожланиш имкониятлари, чекловчи шартлар, ахборот базаси мавжудлиги ва унинг тўлиқлигини ҳисобга олиб мустақил амалга оширади.

### **1-§. Қиёсий ёндашув**

255. Бизнес қийматини баҳолашда кўпинча қиёсий ёндашувдан фойдаланилади, чунки бу активлар одатда баҳолаш ёндашувлари ва усуллари 6-сон МБСда белгиланган мезонларга жавоб беради.

256. Қуйидагилар бизнесни қиёсий ёндашувдан фойдаланиб баҳолашда қўлланиладиган кенг тарқалган маълумотлар манбалари ҳисобланади:

аналог тижорат корхоналарининг акциялари эркин муомала қилинадиган оммавий фонд бозорлари;

баҳоланаётган акциялар билан илгари амалга оширилган битимлар ёки улар бўйича таклифлар;

тижорат корхоналарининг акция пакетлари (улушлар, пайлар) сотиладиган бирлашиш ва бир бирига қўшилиш бозори;

257. Қиёсий ёндашувдан фойдаланганда бизнес аналогларини танлаш ва улар билан таққослаш учун етарлича асослар (таққосланувчанлик) бўлиши керак.

Қиёсий ёндашув доирасида баҳоловчи капитал бозори ва таққосланувчи битимлар усулларини қўллашда камида учта аналогларни танлаши керак. Бундай бизнес аналоглар баҳоланаётган бизнес қайси тармоққа тегишли бўлса, ўша тармоққа ёки худди шундай иқтисодий кўрсаткичлар амал қиладиган тармоққа тегишли бўлиши керак. Таққослаш учун тасдиқланган асослар мавжудлигини кўриб чиқишда эътиборга олинадиган омиллар қаторига қуйидагилар киради:

сифат ва миқдорий тавсифларни ҳисобга олганда баҳоланаётган бизнесга ўхшашлик;

ўхшаш бизнеслар ҳақида маълумотлар ҳажми ва уларни текшириш имконияти;

шунга ўхшаш бизнеснинг нархи тижорат битими шартларига ва тартибга солинган битим шартларига мос келиши.

258. Қиёсий ёндашувдан фойдаланганда баҳоловчи:

ўхшаш корхоналарни танлашни амалга ошириши;

корхоналарни таққослаш параметрларини аниқлаши ва мультипликаторларни ҳисоблашни амалга ошириши;

мультипликаторлар қийматини танлашни амалга ошириши ва баҳолаш объекти қийматини аниқлаши;

якуний тузатишларни киритиши зарур.

259. Мультипликаторни ҳисоблаш учун аналог корхоналар учун сотув нархини ёки таклиф нархини аниқлаш ҳамда/ёки аналог корхоналарнинг мос келадиган молиявий ёхуд бошқа хил кўрсаткичларини танлаш лозим.

Мультипликаторларда ҳисобга олинадиган молиявий ёки бошқа кўрсаткичлар, баҳоланаётган корхона ва аналог корхоналар учун баҳолаш санасига нисбатан айна бир давр учун ҳисобланиши лозим.

260. У ёки бу бозор мультипликаторидан фойдаланганда ҳам баҳоланаётган корхонага нисбатан, ҳам аналог корхоналарга нисбатан тузатишлар зарур бўлиб қолиши мумкин.

261. Қиёсий ёндашувда баҳолаш объектининг қиймати, танланган мультипликаторлар миқдорларини баҳолаш объектининг тегишли молиявий кўрсаткичларга ёки бошқа

кўрсаткичларига кўпайтириш орқали, олинган натижаларни мувофиқлаштириш йўли билан аниқланади.

262. Баҳоловчи аналогларга қуйидаги якуний тузатишларни киритади ёки уларни киритишни рад этишни асослайди:

даромадни шакллантиришда иштирок қилмаган активларга;  
хусусий айланма капиталининг ортиқчалиги (етишмаслиги)га;

ликвидлилик (ёпиқ корхонани очик аналоглар бўйича баҳолаганда) даражасига;

назорат даражасига.

## **2-§. Даромад ёндашуви**

263. Бизнес қийматини баҳолашда даромад ёндашуви ва усуллари 6-сон МБС талабларига мувофиқ қўлланилади.

264. Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндашувидан фойдаланган ҳолда аниқлашда, баҳоловчи қуйидагиларни амалга ошириши лозим:

келажакдаги пул оқимларини баҳолаш объектининг қиймати билан боғлайдиган баҳолаш усулини танлаш;

пул маблағлари оқимлари прогнози ёки бошқа молиявий кўрсаткичларини белгиланадиган давр давомийлигини (прогноз даврини) аниқлаш;

ретроспектив давр мобайнида макроиқтисодий ва тармоққа оид тенденцияларни таҳлил қилиш лозим ва пул оқимларини баҳолаш усулига мувофиқ бошқа молиявий кўрсаткичларни прогнозлаштириш;

баҳолаш объектини баҳолаш учун танланган усулга мувофиқ келадиган дисконтлаш ставкасини ва / ёки капиталлаштириш ставкасини белгилаши;

агар баҳолаш объектини баҳолаш учун ПОД усули танланган бўлса, у ҳолда терминал қийматни аниқлаши;

баҳоланаётган бизнесни юритувчи ташкилотнинг хусусий ва/ёки инвестицияланган капитал қийматини ҳисоб-китоб қилиши;

тегишли тузатишларни киритиш;

баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаши.

265. Даромад ёндашуви доирасида, кўпинча корхонанинг келажакдаги даромадлари ёки пул маблағлари оқимини баҳолаш учун асос сифатида корхонанинг ретроспектив молиявий ҳисоботларидан фойдаланади.

Ретроспектив давридаги пул оқимлари ва прогноз қилинаётган пул оқимлари ўртасидаги фарқларни акс эттириш учун қуйидаги тузатишларни киритиш лозим:

бизнеснинг даромадлари ва харажатларига, унинг кутилаётган давомий фаолиятига мос келадиган даражаларга мослаштириш бўйича тузатишлар;

баҳоланаётган бизнес ва унга аналоглар бўйича молиявий маълумотларни таққослаш асосида тақдим этиш;

бозор шартларига мос бўлмаган битимларга бозор нархлари бўйича тузатишлар киритиш (масалан, буюрмачи ва етказиб берувчилар билан тузилган шартномалар)

бозор нархи ёки ставкаси даражасини акс эттириш учун, ишчи кучига ёки ижарага олинган, учинчи шахслар томонидан фойдаланаётган объектларга амалга оширган харажатларга тузатишлар киритиш;

ретроспектив даромад ва харажатлар таркибидан таъсир қилувчи фавқулодда (қайтарилмайдиган ҳодиса) ҳодисаларни чиқариш. Фавқулодда (қайтарилмайдиган) ҳодисаларга, янги ишлаб чиқаришни ишга тушириш, об-ҳаво ёки форс-мажор шартлари натижасидаги зарарлар мисол бўлади. Аммо, пул оқимларини прогнозлашда одатда олдиндан кўриш мумкин бўлган ҳар қандай қайтарилмайдиган даромад ёки харажатларни акс эттириш лозим, шунингдек, илгари содир бўлган ҳодисалар келажакда қайта содир бўлишини кўрсатиши мумкин;

баҳоланаётган бизнесдан фарқли равишда ҳисобот берилиши мумкин бўлган ўхшаш корхоналар билан таққослаш мақсадида, ёки иқтисодий ҳақиқатни аниқроқ акс эттириш учун, захирани ҳисобга олиш маълумотларига тузатишлар киритиш.

266. Даромад ёндашувидан фойдаланганда дисконтлаш ставкасида қўлланилмаган, пул оқимларини прогноз қилишда ҳисобга олинмаган масалаларни акс эттириш учун баҳолаш

қийматига тузатишлар киритиш зарур. Булар қуйидаги тузатишлар ҳисобланади:

пул оқимларини шакллантиришда иштирок этмаган активлар суммасига тузатишлар;

хусусий айланма капиталнинг ортиқчалиги (етишмаслиги)га ;

баҳоланаётган улушнинг ликвидлигига тузатишлар ёки баҳоланаётган улуш назорат ёки назоратдан ташқари хусусиятга эга эканлиги.

Баҳолаш қийматига тузатишлар киритишда, дисконтлаш ставкаси ёки пул оқимларида инобатга олинган факторлар инобатга олинмаслиги лозим.

267. Корхона капиталининг тузилишига (хусусий капитал ва жалб қилинган капиталнинг ўзаро нисбатига) қараб, баҳоловчи хусусий капиталга ёки инвестицияланган капиталга олинган пул оқимидан фойдаланади.

Хусусий капиталга олинган пул оқими учун дисконтлаш ставкаси қуйидаги усуллардан бири ёрдамида ҳисобланади:

капитал активларни ҳисоблаш усули (CAPM);

кумулятив тузиш усули.

Инвестицияланган капиталга олинган пул оқимига дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш учун капиталнинг ўртача ҳисобланган қиймати (WACC) усули қўлланилади.

268. Агар прогноз қилинаётган пул оқими номинал қийматда тақдим этилган бўлса, келажакда кутилаётган нархлар ўзгаришларини инобатга олинган дисконтлаш ставкасидан фойдаланиш лозим. Агар прогноз қилинаётган пул оқими реал қийматда тақдим этилган бўлса, келажакда кутилаётган нархлар ўзгаришларини инобатга олинмаган дисконтлаш ставкасидан фойдаланиш лозим.

269. Баҳоловчи прогноз қилинаётган пул оқимлари ва бошқа молиявий кўрсаткичларга қуйидаги якуний тузатишларни киритади ёки киритишдан воз кечиш сабабларини асослайди:

пул оқимини шакллантиришда ишлатилмаган ёки иштирок этмаган активлар мавжудлигига;

хусусий айланма капиталнинг ортиқчалиги ёки тақчиллигига;

агар баҳолаш объекти мулкдаги улуш бўлса, назорат ва ликвидлик даражасига.

270. Даромадни капиталлаштириш усулини қўллаганда баҳоловчи мазкур ЯМБСнинг 166-банди талабларини инобатга олиши шарт.

271. Капиталлаштирилиши лозим бўлган даромад ҳажми сифатида баҳолаш санасидан кейинги йил учун бўлғуси даромад ҳажми ҳисобланади.

### **3-§. Харажат ёндашуви**

272. Бизнес қийматини баҳолашда харажат ёндашуви қўлланилганда 6-сон МБС талабларига риоя этилиши зарур.

273. Харажат ёндашуви билан баҳолашда баҳоловчи қуйидаги усуллардан бирини қўллайди:

соф активлар усули – бизнес қиймати корxonани барча активларининг бозор қийматлари ва унинг мажбуриятлари ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади;

тугатиш қиймати усули – бизнес қиймати, корxона тугатилганда унинг мулкдори олиши мумкин бўлган мулкнинг қиймати ва тугатиш харажатлари ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади.

274. Соф активлар усулини қўллаганда баҳоловчи:

корxonанинг баҳолаш санасидаги охириги бухгалтерия баланси бўйича активлар ва мажбуриятлар таркибини ўрганиши;

бухгалтерия балансида ҳисобга олинмаган активлар ва мажбуриятлар бор ёки йўқлигини аниқлаши;

бухгалтерия балансига мувофиқ активлар суммасининг бозор қийматини ва мажбуриятлар суммасининг бозор қийматини аниқлаши;

активлар ва мажбуриятлар бозор қиймати бўйича ҳисобга олинмаган баҳолаш балансини шакллантириши;

корxonанинг хусусий капиталини активларнинг бозор қийматидан мажбуриятларнинг бозор қийматини айириш йўли билан аниқланаши лозим.

275. Тугатиш қиймати усулини қўлаганда, баҳоловчи:

корхонанинг баҳолаш санасидаги охири бухгалтерия баланси бўйича активлар ва мажбуриятлар таркибини ўрганиши;

бухгалтерия балансида ҳисобга олинмаган активлар ва мажбуриятлар бор ёки йўқлигини аниқлаши;

корхона активларининг жорий қийматини уларнинг бозор қиймати негизида (тегишли активга хос бўлган сотув муддати билан солиштирганда) қисқартирилган сотув муддатига дисконтни инобатга олган ҳолда ҳисоблаши;

тугатиш харажатларини аниқлаши;

активларнинг жорий қийматидан тугатиш харажатларини айириб ташлаши ва тугатиш даврининг операцион даромад (зарар)ни (агар мавжуд бўлса) қўшиши (айириши);

корхона мажбуриятларининг жорий қийматини ҳисоблаши;

корхонанинг тугатиш қийматини активларнинг тузатиш киритилган жорий қиймати ва корхона мажбуриятларининг жорий қиймати ўртасидаги тафовут сифатида аниқлаши лозим.

276. Баҳолаш ёндашувлари ва баҳолаш усуллари қўллаш орқали олинган бизнес қийматини баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ҳамда уларни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттириш 6-сон МБС ва 4-сон МБС талабларига мувофиқ амалга оширилади.

### **3-боб. Бизнес қийматини баҳолашнинг хусусиятлари**

277. Баҳолашни амалга оширишда баҳоланаётган бизнесга ёки унда иштирок этиш ҳуқуқига тегишли бўлган барча ҳуқуқ ва имтиёзлар ҳисобга олиниши керак.

278. Бизнесни ёки унда иштирок этишдаги улушни баҳолашни амалга оширишда баҳоланаётган корхонанинг маъмуриятдан олинган ва тасдиқланган ахборотга таяниш керак. Бунда, баҳоловчи маъмуриятдан олинган ахборотдан баҳолаш мақсадларида фойдаланиши қанчалик мақсадга мувофиқлигини аниқлаши лозим. Баҳоланаётган корхонанинг маъмурияти тақдим этилган маълумотларнинг тўғрилиги учун жавобгардир.



279. Баҳоловчилар баҳолашга оид вазифа доирасида кутилаётган даромадни прогноз қилиш мақсадида корxonанинг ретроспектив молиявий ҳисоботларини ҳисобга олиши керак.

Агар бизнеснинг кутилаётган кўрсаткичлари ретроспектив кўрсаткичлардан сезиларли даражада фарқ қиладиган бўлса, баҳоловчи нима учун ретроспектив кўрсаткичлар келажакдаги тахминларни аниқлай олмаслигини тушуниши керак.

280. Баҳоловчи баҳолаш жараёнида муҳим иқтисодий тенденциялар ва аниқ тармоққа оид тенденциялар ҳақида тасаввурга эга бўлиши керак. Сиёсий тенденция, давлат сиёсати, валюта курслари, инфляция, фоиз ставкалари ва бозордаги фаоллик каби масалалар иқтисодиётнинг турли тармоқлари ва / ёки секторларидаги активларга турлича таъсир кўрсатиши мумкин.

281. Капитали оддий акциялар ва мажбуриятлардан иборат бизнеснинг оддий акциялари соф активлар усули орқали баҳоланиши мумкин. Бироқ, бу усулни барча ҳолларда ҳам қўллаш тўғри бўлмайди. Масалан, юқори левереджли корxonаларни баҳолашда уни қўллаб бўлмайди.

282. Оддий акциялардан ташқари турли тузилмаларга эга бўлган капитал қийматини ёки капиталнинг маълум бир турини баҳолаш учун баҳоловчи ҳар қандай оқилона усуллардан фойдаланиши мумкин. Бунда, одатда бизнеснинг қиймати аниқланади ва кейин бу қиймат қарз ва капиталнинг ҳар хил турлари ўртасида тақсимланади. Бундай ҳолларда, баҳоловчи куйидаги усуллардан фойдаланиши мумкин:

жорий қиймат усули (CVM – Current Value Method усули);

опционларни нархлаш усули (OPM – Option Pricing Method усули);

тахмин қилинган даромаднинг қайтиш усули (PWERM - Probability Wiegthed Expected Return Method усули).

283. Корxonанинг умумий баҳоси асосли бўлишини таъминлаш учун баҳоловчи CVM, OPM ва/ёки PWERM усулларида олинган келажакдаги қийматларнинг эҳтимоллик асосида ўлчанган жорий қийматларини баҳоланаётган корxона активларининг умумий қиймати билан мувофиқлаштириши керак.

## **XI БЎЛИМ. КЎЧМАС МУЛК ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (10-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

#### **1-§. Кўчмас мулк қиймати баҳолашнинг асосий қоидалари**

284. “Кўчмас мулк қиймати баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 10-сон МБС) кўчмас мулк қиймати баҳолаш жараёнига қўйиладиган асосий талабларни, шунингдек ушбу жараённинг хусусиятларини белгилайди.

285. Кўчмас мулк қиймати баҳолаш 1–7-сон МБСларининг умумий талаблари асосида амалга оширилади. 10-сон МБС кўчмас мулк қиймати баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди.

286. Кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, сув ҳавза объектлари, гидротехник иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига мутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради.

287. Баҳоловчилар кўчмас мулкни баҳолашда мазкур ЯМБСнинг \_\_\_-илоvasида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

288. Кўчмас мулкнинг қиймати уларга бўлган мулк ҳуқуқларни, шунингдек, уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва чекловларини ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

289. Баҳолаш жараёнида 2-сон МБС ва 3-сон МБС асосида олинадиган ахборот хусусияти ва манбаси ҳақидаги талабларга риоя этиш мақсадида қуйидаги масалалар кўриб чиқилиши лозим:

кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни текшириш учун зарур далиллар;

ўтказиладиган барча кўздан кечиришлар ҳажми;

ер участкаси майдони ҳамда бино (иншоот)нинг (барча қаватлари майдонлари ҳақидаги ахборотнинг ишончлилиги;

бино(иншоот)нинг тавсифлари ва унинг ҳолатини тасдиқлаш учун жавобгарлик;

кўрсатиладиган коммунал хизматларнинг адекватлиги, ихтисослашуви ва хусусиятлари ҳақидаги маълумотлар;  
грунт ва пойдеворларнинг ҳолати ҳақида ахборотлар;  
ҳақиқатда мавжуд ва эҳтимолий экологик хавф-хатарлар;  
кўчмас мулкдан фойдаланиш бўйича ҳуқуқлар ёки чекловлар.

290. Баҳоланаётган кўчмас мулк объекти ҳақидаги ахборотни тўплашда баҳоловчи баҳолаш объектини баҳолаш санасига энг яқин бўлган даврда кўздан кечиради, агар баҳолашга оид вазифада бошқа давр кўрсатилган бўлмаса.

Баҳолаш объекти кўздан кечирилмаган тақдирда баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объектини кўздан кечирилмаганлиги сабабларини, шунингдек кўздан кечирилмаганлик билан боғлиқ фаразлар ва чекловларни кўрсатади.

291. Кўчмас мулк объектининг қийматини баҳолаш учун кўшимча тарзда қуйидаги маълумотлар бўлиши лозим:

баҳоланаётган кўчмас мулк таркиби;

унинг ҳар бир таркибий қисмини аниқлаш учун зарур бўлган маълумотлар;

баҳолаш объекти ва унинг баҳоланаётган қисмлари тавсифлари ёки баҳоловчи фойдаланиши мумкин бўлган, бундай тавсифлар кўрсатилган ҳужжатларга ҳаволалар;

баҳолаш объектини баҳолашда ҳисобга олинадиган ҳуқуқлар, ушбу ҳуқуқларга, шу жумладан, баҳолаш объектининг ҳар бир қисмига доир чекловлар (мажбуриятлар).

## **2-§. Ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш**

292. Бошланғич ахборот қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у билан тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисидаги гувоҳнома;

ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатни;

ер участкасини бериш (ажратиш) тўғрисидаги ҳужжатни;  
бинолар ва иншоотларга доир кадастр ҳужжатларини;

баҳолаш объектига бошқа шахсларнинг ҳуқуқлари (баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларга нисбатан чеклашлар) – сервитут мавжудлиги ҳақидаги маълумотларни ўз ичига олган ҳужжатларни;

баҳоланаётган яхшилашларнинг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифларига доир ахборотни ўз ичига олган ҳужжатларни;

баҳолаш объектидан жорий фойдаланишга доир ахборотни;  
кўчмас мулк объектининг келиб чиқиши ва ривожланиш тарихи ҳақидаги маълумотларни;

баҳолаш объекти ва унинг қисмларининг ривожланиш режалари (янги қурилиш, реконструкция, таъмирлаш) ҳақидаги маълумотларни;

юридик шахсларга қаршли бўлган объектларга нисбатан баҳолаш объектининг сўнгги ҳисобот санасидаги баланс (қолдиқ ва бошланғич) қиймати тўғрисидаги маълумотномани;

ретроспектив ва прогноз молиявий ахбороти, шу жумладан, объектдан тижорат мақсадида фойдаланишнинг асосий кўрсаткичларини (харажатлар моддалари бўйича йиллик фойдаланиш харажатлари, даромадлар манбалари бўйича объектдан фойдаланишдан олинган даромадлар);

кўчмас мулк таркибида баҳоланадиган кўшимча мулклар (ўрнатилган ускуналар, кўп йиллик дарахтлар, ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш ишлари) рўйхати ва улар тўғрисидаги маълумотлар.

Баҳолаш объектига оид бошланғич ахборот баҳолаш объекти мулкдорининг имзоси билан тасдиқланган ҳолдагина ҳақиқий ҳисобланади.

Шу билан бирга, баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб, баҳоловчи бошланғич ахборот рўйхатини кенгайтириши мумкин.

293. Кўчмас мулк қийматини аниқлаш учун баҳоловчи бозорни, объектдан ҳақиқий фойдаланиш нуқтаи назардан келиб чиқиб ўрганади.

294. Кўчмас мулк бозорини таҳлил қилиш қуйидаги кетма-кетликда бажарилади:

баҳолаш объекти жойлашган мамлакат ва минтақадаги умумий сиёсий ва ижтимоий-иқтисодий вазиятнинг, баҳоланаётган объект бозорига таъсирини таҳлил қилиш;

баҳоланаётган объектга мансуб бозор сегментини аниқлаш. Агар кўчмас мулк бозори ривожланмаган бўлиб, кўчмас мулк объектлари билан таққосланувчи битимлар ва / ёки таклифлар нархлари ҳақида тасаввурлар ҳосил қилиш имконини берадиган маълумотлар етарли бўлмаса, баҳоланаётган объект жойлашган жойга иқтисодий тавсифларига кўра ўхшаш ҳудудлар ҳисобига тадқиқотлар ҳудудини кенгайтиришга йўл қўйилади;

таққосланувчи кўчмас мулк объектларига талаб, таклиф ва уларнинг нархига таъсир қилувчи асосий омиллар, жумладан, даромадлилик **ставкаси**, кўчмас мулк бозорида инвестицияларнинг қопланувчанлиги даврларини ушбу омиллар қиймат интервалларини келтирган ҳолда таҳлил қилиш;

кўчмас мулк бозорининг объектни баҳолаш учун зарур сегментларига нисбатан асосий хулосалар, масалан бозор динамикаси, талаб, таклиф, сотувлар ҳажми, бозор сиғими, харидорлар ва сотувчилар мотивацияси, ликвидлилик, баҳоланаётган объект бозоридаги нархлар ўзгаришлари ва бошқалар ҳақидаги хулосалар.

Таҳлиллар ҳажми баҳоловчи томонидан баҳолаш объектининг хусусиятидан келиб чиққан ҳолда белгиланади.

## **2-боб. Кўчмас мулкдан энг самарали фойдаланиш**

295. Энг самарали фойдаланишни таҳлил қилиш кўчмас мулкнинг бозор қийматини баҳолаш учун асос ҳисобланади.

296. Баҳолаш объектдан энг самарали фойдаланиш, унинг энг максимал қийматини таъминлайдиган, жисмоний жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган, ҳуқуқий жиҳатдан йўл қўйилган (баҳолаш объекти қийматини аниқлаш санасида) ва молиявий жиҳатдан ўзини оқлайдиган фойдаланишдир.

297. Баҳолаш объектидан энг самарали фойдаланиш унинг ҳақиқий (жорий) фойдаланилишини ёки ундан бошқача тарзда фойдаланишни назарда тутиши мумкин (масалан капитал таъмирлаш, реконструкция қилиш, бузиш ва х.к.)

298. Баҳолаш объектидан энг самарали фойдаланиш таҳлили кўчмас мулк объектидан энг кўп фойда олинadиган тарзда фойдаланиш имконини беради, зеро, бозор иштирокчилари битим нархини шуни мўлжаллаб шакллантирадilar.

Бозор қийматини аниқлашда баҳоловчи баҳолаш объектини баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш ҳамда ҳар бир ёндашувни қўллаганда таққосланувчи кўчмас мулк объектларини танлаш учун ушбу таҳлил натижаларига асосланади.

299. Баҳолаш объектидан энг самарали фойдаланиш таҳлилинини амалга ошириш чегараси ва кўриб чиқилиши лозим бўлган муқобил фойдаланиш вариантлари сони баҳолашга оид вазифа шартлари ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб белгиланади.

Баҳолаш объектидан энг самарали фойдаланиш таҳлилида баҳолаш икки босқичда амалга оширилади:

бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкаси учун;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун.

300. Яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан фойдаланиш унинг бозор қиймати бўш турган ер участкасининг (яхшиланишларсиз) қийматидан ортиқ бўлган тақдирда, энг самарали деб эътироф этилади.

Баҳолаш объектининг аниқланган бозор қиймати миқдори, ер участкасидан фойдаланиш вариантларининг қайси бирига мувофиқ эканлиги баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилиши лозим.

### **3-боб. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда баҳолаш ёндашувлари ва усулларини қўллаш**

301. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда қўлланиладиган баҳолаш ёндашувлари ва усулларини қўллаш 6-сон МБС талаблари асосида амалга оширилади. Кўчмас мулкни баҳолашда қиёсий, даромад ва харажат ёндашувлари қўлланилади.

## 1-§. Қиёсий ёндашув

302. Қиёсий ёндашувни қўллаганда баҳоловчи қуйидагиларни ҳисобга олади:

а) кўчмас мулкни баҳолашнинг қиёсий ёндашуви, реал битим нархлари ва/ёки таклиф нархлари маълум бўлган етарли миқдордаги аналог-объектларни танлаш мумкин бўлганда қўлланилади;

б) аналог-объектлар сифатида баҳоланаётган объект билан битта бозор сегментига тегишли бўлган ва нарх ҳосил қилувчи омиллар бўйича у билан таққосланадиган кўчмас мулк объектларидан фойдаланилади;

в) баҳолашни ўтказишда баҳоловчи фойдалана оладиган аналог-объектлар ҳақидаги реал бозор маълумотлари ҳажми ҳамда ҳисоб-китобларни олиб бориш учун уларни танлаб олиш қоидалари баён этилиши лозим;

г) ҳисоб-китобларни олиб боришда баҳоланаётган объект бозорда шу объектга ўхшаш объект учун хос бўлган солиштирма қиймат кўрсаткичлари (таққослаш бирликлари), хусусан майдон бирлиги ёки ҳажм бирлигининг нархи ёки ижара ҳақи миқдоридан фойдаланилади;

д) бозорда мавжуд бошланғич ахборотга қараб, кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида баҳолашнинг сифатга оид усуллари (нисбий қиёсий таҳлил, эксперт баҳолари усули ва бошқа усуллар), баҳолашнинг миқдорий усуллари (регрессион таҳлил усули, миқдорий тузатишлар ва бошқа усуллар) фойдаланиш ёки уларни бирга қўшиб қўллаш мумкин;

е) баҳолаш объектини, битимлар содир этилган ёки битим содир этиш учун бозорга чиқарилган бошқа кўчмас мулк объектлари билан таққослаш учун қоида тариқасида, қуйидаги таққослаш элементларидан фойдаланилади:

объектнинг жойлашган жойи;

фойдаланиш тури;

ўтказиладиган мулк ҳуқуқлар, ушбу ҳуқуқларга доир чеклашлар (бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши);

содир этилган ёки мўлжалланаётган битимни молиялаштириш шартлари (тўлов тури, кредитлаш шартлари, бошқа шартлар);

сотиш шартлари (бозор учун хос бўлмаган шартлар, аффилиланган шахслар ўртасидаги битим, бошқа шартлар);

бозор шартлари (битим санаси ва баҳолаш санаси ўртасидаги даврда нархларнинг ўзгариши, таклиф нархлари бўйича чегирмалар, бошқа шартлар);

хариддан кейинги харажатлар.

объектнинг физик тавсифлари, шу жумладан, ер участкаси хоссалари, капитал қурилиш объектларининг ҳолати, ер участкаси майдони билан ундаги қурилмалар майдони нисбати, бошқа тавсифлар;

иқтисодий тавсифлар (операцион харажатлар ҳажми, ижара шартлари, ижарачилар таркиби, бошқа тавсифлар);

кўчмас мулк билан боғлиқ бўлмаган кўчар ва кўчмас мулк мавжудлиги.

303. Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув орқали аниқлашда, баҳоловчи сотувларни таққослаш усулини қўллаши мумкин. Бунда, ҳисоблаш учун таққослаш бирлиги, қоида тариқасида, кўчмас мулк тури билан белгиланади.

Таққослаш бирлиги сифатида қуйидагилардан фойдаланилади:

бино ёки ер участкасининг майдон бирлиги (квадрат метр, сотих, гектар) нархи;

бино ҳажмининг бирлиги (куб метр) нархи;

тижорий салоҳияти асосида баҳоланаётган баҳолаш объектлари учун жой нархи, рақам ва бошқа ўлчов бирликлари.

## **2-§. Даромад ёндашуви**

304. Даромад ёндашувидан кўчмас мулк объектларидан фойдаланишда ёки ундан фойдаланиш натижасида олинган даромадни ҳисоблаш мақсадида қўлланилади. Кўчмас мулкни даромад ёндашуви билан баҳолаш даромадли кўчмас мулктан талаб қилинган тавсифлар билан кутилаётган даромад одатий харидор учун мотивацияни акс эттиради.



Бундай даромад ижара ёки мўлжалланаётган ижара тўловлари шаклида бўлиши мумкин, бунда худди шундай бино эгасининг ижарага бериш харажатлари ҳисобга олинади.

305. Кўчмас мулкка бўлган баъзи бир ҳуқуқлар учун бундай мулкнинг даромад келтирувчи тавсифлари ундан махсус фойдаланилиши ёки бизнес/савдо фаолияти - тижорат салоҳияти (масалан, меҳмонхоналар, гольф майдонлари ва ҳ.к.) билан боғлиқ бўлади.

Агар бино фақат савдо фаолиятининг муайян турига мос келса, ундан олинadиган даромад кўпинча ҳақиқий ёки потенциал пул оқимлари билан боғлиқ бўлади, бу пул оқимлари бино мулкдорида савдо фаолиятини амалга ошириш натижасида ҳосил бўлади.

306. Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндашуви билан аниқлаш учун баҳоловчи даромадни капиталлаштириш ёки ПОД усулларида фойдаланади.

307. Даромадни капиталлаштириш усули таъмирлашга ёки реконструкция қилишга жиддий капитал киритмаларни талаб қилмайдиган, улардан ҳақиқий фойдаланиш энг самарали фойдаланишга мос келадиган кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун қўлланилади.

Кўчмас мулк объектлари қийматини даромадни капиталлаштириш усулидан фойдаланган ҳолда аниқлаш объектнинг бозорга мувофиқ кутилаётган йиллик даромадини умумий капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан амалга оширилади.

308. Кутилаётган даромад сифатида унинг қуйидаги турларидан бири олинади:

потенциал ялпи даромад, яъни кўчмас мулкдан у тўлиқ юкланган шароитда ҳамда барча йўқотишлар ва харажатларни ҳисобга олмаган ҳолда олинishi мумкин бўлган даромад;

потенциал ялпи даромаддан майдонлардан тўлалигича фойдаланмаслик туфайли юз берган йўқотишларни чиқариб ташлаш ва ижара ҳақи олинганда кўчмас мулк объектидан бозор мақсадларида нормал фойдаланишдан олинган бошқа

даромадларни қўшиш йўли билан олинадиган ҳақиқий ялпи даромад;

ҳақиқий ялпи даромаддан, кўчмас мулкка эгалик ва уни эксплуатация қилишда ҳосил бўлган операцион харажатларни ва капитал таъмирлаш билан боғлиқ харажатларини айириш йўли билан аниқланадиган ҳақиқий операцион даромад.

309. Капиталлаштириш ставкаси баҳоланаётган активдан кутилаётган даромадлар таркиби ва мавжуд ахборотдан келиб чиқиб, қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

бозорни сиқиш усули билан;

боғлиқ инвестициялар усули билан;

капитал харажатлар қопланишини ҳисобга олиш усули билан.

Капиталлаштириш ставкаси даромад турига мувофиқ бўлиши лозим.

310. ПОД усули вақт мобайнида эркин ўзгарувчан пул оқимларини тўплайдиган ёки тўплаш қобилиятига эга бўлган кўчмас мулкни баҳолаш учун уларни худди шундай кўчмас мулкка киритилган инвестицияларнинг тегишли даромадлилиги ставкаси бўйича дисконтлаш орқали қўлланилади.

311. Прогноз даврида олинадиган пул оқимлари ўлчови сифатида қуйидаги даромад турларидан бири эътиборга олинади:

потенциал ялпи даромад;

ҳақиқий ялпи даромад;

соф операцион даромад;

солиқлар ва фоизлар тўлангунга қадар бўлган даромад.

Пул оқимлари номинал ёки реал ўлчовларда ҳисобланади.

312. Дисконтлаш ставкаси қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

кумулятив тузиш усули билан;

муқобил инвестицияларни таққослаш усули билан;

аналог объектларнинг сотилиши ҳақидаги маълумотлардан, бозор маълумотларини ажратиш усули билан.

Дисконтлаш ставкаси қўлланилаётган пул оқимининг турига мувофиқ бўлиши лозим.

313. Муайян бизнес турини (масалан, меҳмонхоналар, ресторанлар, автомобилга ёқилғи қуйиш станциялари) юритишга мўлжалланган кўчмас мулкни баҳолаш, ушбу бизнеснинг операцион фаолияти ҳақидаги ахборот асосида, унинг қийматидан баҳоланаётган кўчмас мулкка тегишли бўлмаган қисмларини ажратиш йўли билан олиб борилиши мумкин.

### **3-§. Харажат ёндашуви**

314. Кўчмас мулк қийматини харажат ёндашувида баҳолаш б-сон МБС талаблари асосида амалга оширилади.

315. Аналог кўчмас мулк объектларига тегишли ҳеч қандай битимлар нархи тўғрисидаги ахборотлар, кўчмас мулк объектидан фойдаланиш натижасида ҳақиқий ёки шартли даромад оқимлари мавжуд бўлмаса, харажат ёндашувидан асосий ёндашуви сифатида фойдаланиш мумкин.

Баъзи ҳолларда, бозор битимлари нархлари ҳақида ахборот ёки аниқланадиган даромад оқимлари мавжуд бўлганда ҳам, харажат ёндашуви, иккиламчи ёки бошқа ёндашув билан олинган натижани тасдиқловчи ёндашув сифатида ишлатилиши мумкин.

316. Харажат ёндашуви бозор фаоллиги паст бўлганлиги боис, қиёсий ва даромад ёндашувларини қўллаш учун зарур маълумотлар етарли бўлмаганда, шунингдек махсус мақсадларда фойдаланиладиган, ихтисослаштирилган кўчмас мулкни (масалан, гидротехник иншоотлар, сув босими миноралари, насос станциялари, қозонхоналар, муҳандислик тармоқлари) баҳолаш учун қўлланилади.

317. Харажат ёндашувида аниқланадиган кўчмас мулк объектининг қиймати қуйидаги кетма-кетликда ҳисобланади:

ер участкасига бўлган ҳуқуқларни бўш ер участкасига бўлган ҳуқуқ сифатидаги қийматини аниқлаш;

капитал қурилиш объектларини яратиш (қайта тиклаш ёки алмаштиришга) харажатларини ҳисоблаш;

тадбиркор фойдасини аниқлаш;

яхшиланишларнинг жамланган эскиришларини аниқлаш;

капитал қурилиш объектлари (яхшиланишлар) қийматини ушбу объектларни яратишга харажатларни ҳамда тадбиркор фойдасини қўшиш ва уларнинг жисмоний эскиришини айириш йўли билан аниқлаш;

кўчмас мулк объекти қийматини ер участкасига бўлган ҳуқуқлар қиймати ва капитал қурилиш объектлари қиймати йиғиндиси сифатида аниқлаш.

318. Кўчмас мулк объектининг бозор қийматини харажат ёндашувида аниқлаш мақсадида ер участкаси иморатлар қурилмаган бўш ер сифатида, ундан энг самарали фойдаланишни тахмин қилиб баҳоланади.

319. Капитал қурилиш объектларини яратишга харажатларни ҳисоблаш қуйидагилар асосида амалга оширилади:

аналог объектларни қуриш ҳақида пудрат шартномалари (контрактлар) тўғрисидаги маълумотлар;

аналог объектларни қуришга харажатлар ҳақида махсус манбалардан олинган маълумотлар;

смета ҳисоб-китоблари;

қурилиш материалларининг бозор қийматлари ҳақида ахборот;

бошқа маълумотлар.

320. Капитал қурилиш объектларини яратишга харажатлар, қурилиш-монтаж ишлари таркибига кирадиган, ушбу объектларни яратишга бевосита боғлиқ бўлган сарф-харажатлар билан уларни яратишга ёрдам берадиган, аммо қурилиш-монтаж ишлари таркибига киритилмайдиган сарф-харажатлар йиғиндиси сифатида аниқланади.

321. Кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлаш мақсадида, тадбиркорлик фойдаси кўрсаткичи бозор маълумотлари асосида капитал қурилиш объектларини яратиш ва ер участкасига бўлган ҳуқуқларни сотиб олиш билан боғлиқ тўғридан-тўғри, билвосита ва киритилган харажатларни ҳисобга оладиган экстракция, эксперт баҳолаш усуллари ёки аналитик моделлар асосида аниқланади.

322. Жамланган эскириш кўрсаткичи кўчмас мулк қийматининг жисмоний эскириш, функционал ва иқтисодий

(ташқи) эскириш натижасида қиймат йўқотилиши сифатида аниқланади. Бунда жамланган эскириш, баҳоланаётган кўчмас мулкка тегишли капитал қурилиш объектларига боғлиқ бўлади.

323. Бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкасига бўлган мулк қуқуқлар қиймати, мазкур ер участкасидан энг самарали фойдаланиш йўли тахмин қилинганда, қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

сотувларни таққослаш усули билан;

тақсимлаш усули билан;

ажратиш усули билан;

ер рентасини капиталлаштириш усули билан;

ер учун қолдиқ усули билан;

ер участкасидан мўлжалланаётган фойдаланиш усули билан.

324. Яхшилашларни тиклаш ёки алмаштириш харажатларини ҳисоблаш учун қуйидаги усуллардан бири қўлланилади:

қиёсий бирлик усули;

компонентларга ажратиш усули;

нархларнинг ягона махражи (айрим нархлар усули), у икки хил асосий турларга бўлинади - ресурсли усул ва базисли-индексли усул;

аналоглар усули.

#### **4-боб. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш**

325. Баҳолаш ёндашувлари ва баҳолаш усулларини қўллаш орқали олинган кўчмас мулк қийматини баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ҳамда уларни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттириш 6-сон МБС ва 4-сон МБС талабларига мувофиқ амалга оширилади.

#### **5-боб. Айрим турдаги кўчмас мулклар қийматини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари**

326. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш натижалари баҳолаш объекти балансида турган шахслар томонидан бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботига тегишли норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда активларни дастлабки қиймати (тарихий) асосида баҳолашнинг

умумий қоидаларидан чекланиш назарда тутилган ҳолларда бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботи маълумотларини тузатиш мақсадида қўлланилиши мумкин.

327. Тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланадиган кўчмас мулк учун қиймат тури, мавжуд фойдаланишнинг бозор қийматидир.

Тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланадиган кўчмас мулк объектлари олиниши мумкин бўлган даромаддан келиб чиқиб (фоизлар, солиқлар ҳамда моддий ва номоддий активлар амортизацияси чегириб ташлангунга қадар), ПОД усули ёки тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан баҳоланади.

Тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланаётган кўчмас мулк баҳосига кўчмас мулк билан бириктирилган асбоб-ускуналар ва жиҳозлар ҳамда бериладиган гудвилл (товар-моддий захиралардан ташқари) ҳам киритилиши мумкин.

Бериладиган гудвилл номоддий актив бўлиб, у ўзига хос ном, бизнес обрўси, миждозларнинг афзалликлари, жойлашган жойи, сервис маҳсулоти ва иқтисодий самара келтирадиган бошқа шунга ўхшаш омиллар туфайли вужудга келади.

Айрим ҳолларда, идентификациялашган кўринишда номоддий активлар компоненти қатнашса, баҳоловчи “Номоддий активлар қийматини баҳолаш” 11-сон МБС талабларига риоя қилиши лозим.

328. Бинонинг ички қисмида қурилган бинонинг бир қисми ҳисобланадиган хоналар қийматини аниқлашда ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати ҳисобга олинмайди.

## **6-боб. Девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ўзига хосликлари**

### **1-§. Асосий қоидалар**

329. Ушбу стандарт нуқтаи назаридан девелопмент жараёнидаги (қурилиш босқичидаги) кўчмас мулк улардан энг самарали фойдаланиш учун редевелопмент (қайта қуриш ёки мавжуд кўчмас мулк объектини янги мақсадда фойдаланиш учун қайта ихтисослаштириш) талаб қилинадиган, ёки яхшиланиши кўзда тутилган, ёки баҳолаш санасига яратиш босқичида бўлган ва

ўз ичига қуйидагиларни қамраб олган шу каби кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқ, деб таърифланади:

биноларнинг қурилиши;

яратилаётган инфратузилмали аввал бино қурилмаган ер участкаси;

аввал бино қурилган ер участкасининг редевелопменти;

мавжуд бино ва иншоотларни яхшилаш ёки ўзгартириш;

амалдаги шаҳарсозлик режасига мувофиқ қурилиш учун ажратилган ер участкаси;

амалдаги шаҳарсозлик режасига мувофиқ, янада самарали фойдаланиш ёки яна зичроқ қурилишларни амалга ошириш учун ажратилган ер участкаси.

330. Қурилиш босқичида кўчмас мулкни баҳолашни амалга ошириш турли мақсадлар учун зарур бўлиши мумкин. Баҳоловчи баҳолаш мақсадини тушуниш учун масъул ҳисобланади. Девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулкни баҳолаш талаб қилиниши мумкин бўлган ҳолатларга қуйидагилар мисол бўлиши мумкин:

таклиф қилинаётган лойиҳаларнинг молиявий мақсадга мувофиқлигини аниқлашда;

кўчмас мулкни харид қилишда ва гаров остида кредит ажратиш жараёнида маслаҳатлашувларни ўтказиш ва битимларни кузатиш бўйича умумий топшириқнинг бир қисми сифатида;

солиқ ҳисобдорлиги мақсадлари учун девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулкни баҳолаш талаб қилинади;

акциядорларнинг низолари ва етказилган зарар учун товон пулини тўлаш каби ҳолатларда баҳолашни таҳлил қилиш талаб этиладиган суд жараёнлари учун;

молиявий ҳисобдорлик мақсадлари учун кўпинча, бизнесни бирлаштириш бўйича битимларни, активларни харид қилишни ва сотишни, шунингдек уларни қадрсизланиши таҳлил қилиш ҳисобга олинган ҳолда девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулкни баҳолаш талаб қилинади;

қонунчилик билан белгиланган ҳар қандай бошқа ҳолатларда девелопмент жараёнида бўлган мол-мулкни баҳолаш талаб қилиниши мумкин, масалан мажбурий равишда қайта сотиб олиш.

331. Девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулкни баҳолашда баҳоловчилар активлар ёки мажбуриятларнинг мазкур тури учун қўлланиладиган стандарт талабларига амал қилишлари керак (масалан, “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” 10-сонли МБС).

332. Девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулкнинг таркибидаги мол-мулкнинг таркибидаги ер участкасининг қолдиқ қиймати ёки қиймати, тугалланган лойиҳадан олинadиган даромадлар ёки тушумларга ёки қурилишни тугатишга оид рўй берадиган ҳар қандай харажатларга оид фаразлар ёки прогнозларга ниҳоятда таъсирчан бўлиши мумкин.

333. “Қиймат турлари” 5-сонли МБСга мувофиқ, баҳоловчи девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулкни баҳолашда қийматнинг тегишли турини (турларини) танлаши керак.

334. Девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулк қийматини баҳолаш, кўпинча, лойиҳа тугалланганидан сўнг унинг шартлари ёки мақоми бўйича фараз ва махсус фаразларнинг салмоқли миқдорини кўзда тутadi. Масалан, қурилиш якунланган ёки кўчмас мулк объекти тўлиқ ижарага топширилгани ҳақидаги махсус фаразлар киритилиши мумкин.

“Баҳолашга оид вазифа” 2-сонли МБС талабларига мувофиқ, баҳолашда фойдаланилган муҳим фаразлар ва махсус фаразлар баҳолашга оид вазифага алоқадор бўлган барча томонларга хабар қилиниши, келишилиши ва баҳолашга оид вазифада тасдиқланган бўлиши керак.

335. Кўпинча, девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулкнинг девелопмент жараёнига таъсир кўрсатиши мумкин бўлган ҳар бир тавсифини текширишнинг имкони бўлмайди (масалан, ҳали текширилиши лозим бўлган грунт ҳолати).

Вазият шундай бўлган тақдирда, фаразлар қилиш мақсадга мувофиқдир (масалан, харажатларнинг жиддий равишда кўпайишига сабаб бўладиган грунтнинг ҳеч қандай аномал ҳолати кузатилмайди).



336. Лойиҳа бошланганидан бери бозорда ўзгаришлар бўлган ҳолатларда, девелопмент лойиҳаси энди ер участкасидан энг самарали фойдаланиш вариантыни кўрсатмаслиги мумкин.

Бундай шароитда лойиҳани дастлаб таклиф қилинганидек яқунлаш харажатлари баҳолаш мақсадлари учун қўлланилмаслиги мумкин, чунки бозордаги одатий харидор қисман қурилган биноларни бузиши ёки уларни муқобил лойиҳага мослаштириши эҳтимоли юқори бўлади.

Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулкнинг қиймати, муқобил лойиҳанинг жорий қийматини, шунингдек уни яқунлаш билан боғлиқ харажатлар ва таваккалчиликларни акс эттириши зарур.

337. Девелопмент жараёнидаги айрим кўчмас мулк объектлари учун шундай ҳолат юзага келиши мумкинки, улардан фойдаланиш муаяйн фойдаланиш тури ёки хўжалик-иқтисодий/савдо фаолият билан чегараланади, ёки яқунланган кўчмас мулк объекти белгиланган барқарор даражада даромад келтириши ҳақидаги махсус фараз киритилади.

Бундай ҳолатларда баҳоловчи “Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш” 9-сонли МБС талабларига, қўлланилиши ўринли бўлса, “Номоддий активлар қийматини баҳолаш” 11-сонли МБС талабларига риоя қилиши керак.

## **2-§. Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк қийматини баҳолашда қўлланиладиган баҳолаш ёндашувлари ва усуллари**

338. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни баҳолашда 6-сонли МБСда таърифланган учта асосий ёндашув қўлланилиши мумкин.

Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк қийматини баҳолаш учун иккита асосий ёндашув қўлланилади, жумладан:

қиёсий ёндашув;

қиёсий, даромад ва харажат ёндашувнинг бирикмасини ифодаладиган - қолдиқ усули (қолдиқ қиймати усули). Қолдиқ усули - бу фойда олишнинг маълум омилларини ҳисобга олган ҳолда амалга ошириладиган мулкни баҳолаш турларидан бири.

Қоида тариқасида, бу қурилган бизнес объектлари ва ўзлаштирилмаган ер участкаларини баҳолаш учун ишлатиладиган усул. Иккинчи ҳолда, бу кўчмас мулк объектини қуриш орқали яхшиланиши мумкин бўлган ёки ўз-ўзидан фойда олишга қодир бўлган участкани англатади.

Девелопмент жараёнида кўчмас мулкнинг “қолдиқ қийматини” аниқлаш учун қурилиши тугалланган объектнинг тўлиқ қийматидан қурилиш харажатлари ва кўчмас мулк девелопери фойдаси чиқариб ташланади.

339. Баҳолаш ёндашуви ва усулини танлашда баҳоловчи мазкур стандартга киритилган қўшимча талабларга, 6-сонли МБС, шу жумладан 115 ва 116-бандлари талабларига амал қилиши лозим.

340. Баҳолашни амалга оширишда баҳолаш ёндашувини танлаш талаб қилинадиган қиймат турига, шунингдек муяйн фактлар ва ҳолатларга, масалан яқинда тузилган битимлар нархларининг даражасига, лойиҳани ишлаб чиқиш даражасига ва лойиҳа амалга оширила бошланган пайтдан бошлаб кўчмас мулк бозоридаги ўзгаришларга боғлиқ бўлади.

Ҳар доим ушбу ҳолатларга энг тўғри келадиган ёндашувни танлаш керак. Шу боис, баҳолаш учун энг тўғри келадиган ёндашувни танлаш мулоҳазани шаклланишида ўта муҳим ҳисобланади.

### **3-§. Қиёсий ёндашув**

341. Девелопмент жараёнида бўлган айрим кўчмас мулк турлари етарли даражада турдош бўлиши ва бозорда тез-тез алмашиб туриши мумкин. Шу сабабли, қийматга оид баҳолаш талаб қилинган ҳолатларда, бевосита таққослашни амалга ошириш учун бозорда яқинда амалга оширилган сотувлар натижасида олинган маълумотларнинг етарли ҳажми мавжуд бўлади.

342. Аксарият бозорларда, девелопмент жараёнидаги йирик ва комплекс турдаги объектларни ёки турли тоифадаги яхшиланишлар режалаштирилаётган кичик объектларни баҳолаш бўйича қиёсий ёндашувни қўллаш бирмунча чекланган бўлиши мумкин.

Турли объектларнинг фарқлари сони ва даражаси шундайки, тегишли бозор маълумотларини таҳлил қилиш асосида тузатишларни тўғридан-тўғри қиёсий ҳисоблаш имкони йўқ.

343. Девелопмент жараёнида бўлган қурилиш ишлари бошланган, аммо яқунланмаган мулк объектларига нисбатан қиёсий ёндашувни қўллаш янада муаммолироқ. Қисман яқунланган бундай ҳолатдаги объектлар бир иштирокчидан иккинчисига камдан-кам ҳолларда сотилиши мумкин.

Санаси баҳолаш санасига яқин бўлган, қисман яқунланган бошқа объектнинг сотилиши ҳақида маълумотлар мавжуд бўлганда ҳам уларни ишларнинг яқунланганлик даражаси фарқланади.

344. Қурилиши яқунланган кўчмас мулк объектинининг қийматини қолдиқ усулида аниқлашда қиёсий ёндашувдан, бошланғич элементлардан бири сифатида фойдаланилиши мумкин.

#### **4-§. Даромад ёндашуви**

345. Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк объектининг қолдиқ қийматини аниқлаш, пул оқимларининг турли моделларини қўлланилишини кўзда тутиши мумкин.

346. Даромад ёндашуви шунингдек, қолдиқ усулини қўллаш учун зарур бўлган бошланғич элементлардан бири сифатида яқунланган объектнинг қийматини белгилаш учун тўғри келиши мумкин.

#### **5-§. Харажат ёндашуви**

347. Девелопмент харажатларини аниқлаш қолдиқ қиймати қолдиқ усулининг асосий компоненти ҳисобланади.

348. Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк объекти қурилиши мўлжалланаётган бино ёки иншооти қурилиши яқунлангандан сўнг, мазкур кўчмас мулк объектлари учун фаол бозор бўлмаган ҳолда, харажат ёндашуви яқунланган объектнинг индикатив қийматини берувчи ягона восита бўлиши мумкин.

349. Харажат ёндашуви иқтисодий принципга асосланган бўлиб, унга кўра харидор актив учун тенг фойдалиликка эга бўлган активни яратиш харажатлари суммасидан кўпроқ пул тўламайди.

Ушбу принципти девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк объектига нисбатан қўллашда, баҳоловчи потенциал харидорнинг баҳоланаётган кўчмас мулк объекти қурилиши яқунланишидан олинishi мумкин булган даромадга тенг девелопментдан даромад олиш потенциалига эга бўлган ўхшаш активни сотиб олишда кўриши мумкин бўлган харажатларни ҳисобга олиши керак.

350. Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк объектини баҳолашда харажат ёндашувини қўллашнинг яна бир мураккаблиги унинг мўлжалланаётган харидор учун “фойдалилигини” аниқловчи фойда даражасини белгилашдир.

### **6-§. Қолдиқ усули**

351. Қолдиқ усули лойиҳанинг тугалланиши билан боғлиқ хавфларни ҳисобга олган ҳолда, қурилишни тугаллашнинг кутилаётган қийматидан қурилишни тугатиш учун зарур бўлган барча маълум ёки кутилаётган харажатлар чегириб ташланганидан кейин қолдиқ миқдорини аниқлайди. Ушбу ҳисоб-китобларнинг натижаси қолдиқ қиймати деб аталади.

352. Қолдиқ қиймат прогноз пул оқимларидаги ўзгаришларга боғлиқ бўлиб, баҳоловчи ҳар бир муҳим омил учун алоҳида таъсирчанлик таҳлилини ўтказиши керак. Шу билан бирга, дастлабки маълумотларни баҳолаш фаразлар билан амалга оширилиши керак.

353. Қолдиқ усулини қўллашда баҳоловчи қуйидаги манбалардан олинган маълумотларнинг асослилиги ва ишончилигини ҳисобга олинган ҳолда баҳолаши зарур:

ҳар қандай қурилиши тахмин қилинаётган бино ёки иншоот ҳақидаги маълумотлар манбаси (масалан, баҳолаш учун асос бўладиган ҳар қандай режалар ва спецификациялар);

лойиҳа яқунланганда қилинадиган ва баҳолаш пайтидаги девелопмент харажатлари ва бошқа харажатлар тўғрисидаги ҳар қандай ахборот манбаси.

баҳолаш жараёнида ишлатиладиган девелопмент харажатлари ва лойиҳани яқунлаш билан боғлиқ бошқа харажатлар тўғрисидаги ҳар қандай маълумот манбаси.

354. Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулкнинг бозор қийматини қолдиқ усули билан баҳолашда қуйидаги бошланғич параметрларни таҳлил қилиш керак:

- девелопмент яқунланганда кўчмас мулкнинг қиймати;
- девелопментга сарфланадиган харажатлар;
- маслаҳатчиларни рағбатлантириш;
- маркетинг харажатлари;
- ишларни амалга ошириш жадвали;
- молиялаштириш харажатлари;
- девелопер фойдаси;
- дисконтлаш ставкаси.

Қийматнинг бошқа тури учун ўзгача бошланғич параметрларнинг қўлланилиши талаб қилиниши ҳам мумкин:

355. Девелопмент яқунланганда кўчмас мулкнинг қиймати.

а) Биринчи босқичда девелопмент лойиҳаси шартли равишда яқунланганидан сўнг кўчмас мулкдаги тегишли ҳуқуқнинг қийматини 6-сонли МБСга мувофиқ баҳолаш зарур;

б) Қиёсий ёки даромад ёндашуви доирасида қўлланиладиган усуллардан қатъий назар, баҳоловчи иккита асосий бошланғич фаразлардан бирини танлаши зарур:

қурилиш яқунланишига объектнинг бозор қиймати муайян режа ва техник шартларга кўра лойиҳа яқунланганлигига оид фараз билан белгиланадиган баҳолаш санасига мос бўлган бозор нархларига асосланади;

қурилиш яқунланишига объектнинг бозор қиймати муайян режа ва техник шартларга кўра лойиҳа унинг яқунланиш санасига яқунланиши ҳақидаги махсус фаразга асосланади.

в) Бозор амалиёти ва тегишли маълумотларнинг мавжудлиги, ушбу фаразларнинг қайси бири кўпроқ тўғри келишини аниқлаши керак. Аммо, қандай нархлардан фойдаланилиши ҳақидаги масалага аниқлик киритилиши керак— мавжуд бозор нархлари ёки уларнинг прогноз қиймати;

г) Агарда девелопментнинг ҳисоб-китоб қилинган тўлиқ қийматидан фойдаланилса, у баҳолаш санасига маълум бўлган

маълумот асосида, иштирокчи томонидан амалга оширилиши мумкин бўлган махсус фаразларга асосланишини аниқ баён қилиш керак.

д) Қолдиқ қийматни ҳисоблашда зиддиятли бўлмаган фаразлардан фойдаланиш керак, бунда агар жорий бозор нархларидан фойдаланилаётган бўлса, у ҳолда жорий харажатлардан фойдаланиш, дисконтлаш ставкасини эса жорий нархларни таҳлил қилиш асосида ҳисоблаш керак.

е) Агарда лойиҳанинг ёки тегишли қисмининг яқунланишини кўзда тутувчи дастлабки сотув ёки дастлабки ижара ҳақидаги тузилган шартнома мавжуд бўлса, яқунланган кўчмас мулк объектини баҳолашда уни ҳисобга олиш керак. Дастлабки сотув ҳақидаги шартномада нархлар ёки ижара ставкаси ва шартноманинг бошқа шартлари иштирокчилар томонидан баҳолаш санасига келишилиши мумкин бўлган нархлар/ставкаларга мослигини аниқлаш бўйича чораларни кўриш керак.

ж) Агарда тегишли шарт-шароитлар бозор шартларига тўғри келмаса, эҳтимол, баҳолашга тузатишлар киритиш керак бўлади.

з) Шунингдек, ушбу шартномалар харидорга девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк объектига тегишли ҳуқуқларни унинг тугатилишига қадар бериш мумкинлигини аниқлаш мақсадга мувофиқ.

356. Девелопментга сарфланадиган харажатлар. Баҳолаш санасига, лойиҳанинг муяйн ихтисослашувига мувофиқ яқунланиши бўйича бажарилиши лозим бўлган барча ишларнинг харажатларини белгилаш талаб қилинади. Ишлар ҳали бошланмаган тақдирда, ушбу харажатлар қурилиш бўйича асосий шартномани тузишга қадар зарур бўладиган ҳар қандай тайёргарлик ишларининг харажатларини ўз ичига олади. Масалан, қонунчиликда кўзда тутилган рухсатномаларни олиш, бузиш ёки нол циклидаги ишларни амалга ошириш.

357. Маслаҳатчиларни рағбатлантиришига лойиҳа тугагунига қадар иштирокчилар томонидан юристлар ва маслаҳатчиларга сарфланадиган харажатлар киради.

358. Маркетинг харажатлари. Агар тугалланган лойиҳа учун аниқ харидор ёки ижарачи бўлмаса, тегишли маркетингни ўтказиш

учун зарур бўлган харажатларни ва у билан боғлиқ бўлган харажатларни, шу жумладан маслаҳатчиларни рағбатлантиришга киритилмаган харажатларида кўзда тутиш мақсадга мувофиқ.

359. Лойиҳани баҳолаш санасидан бошлаб лойиҳани жисмоний яқунлашнинг тахминий санасигача бўлган муддат, барча пул маблағлари оқимлари билан бирга ҳисобга олиниши керак.

360. Молиялаштириш харажатлари. Молиялаштириш харажатлари баҳолаш санасидан бошлаб, лойиҳа яқунланишига қадар, объектни жисмонан тугатиш учун зарур бўлган ёки унга бўлган ҳуқуқни сотиш мақсадида ёхуд уни тўлиқ барқарор ишлатишга оид ҳар қандай даврдаги харажатларни кўзда тутати.

361. Девелопер фойдаси.

а) баҳолаш санасига девелопер томонидан таваккалчиликка кўл уриб, девелопментдан олинган фойда ёки кутилаётган даромадни ҳисобга олиш керак. Бундай фойда ёки даромад лойиҳа жисмонан яқунланганидан сўнг сотувлардан келиб чиқадиган капитал қиймат ёки кутилаётган даромадни олиш билан боғлиқ таваккалчиликларни ҳисобга олади;

б) курилиш лойиҳасининг яқунланиши билан боғлиқ бўлган таваккалчиликларни баҳолашни амалга оширишда ҳисобга олиниши талаб қилинадиган тегишли омилларга қуйидагилар киради:

курилиш харажатларини ошириб юборадиган кўзда тутилмаган вазиятлар;

ноқулай об-ҳаво шароитлари ёки қурувчига боғлиқ бўлмаган бошқа омиллар туфайли шартномани амалга ошириш жараёнидаги кечикишлар эҳтимоли;

қонунчиликда кўзда тутилган рухсатномаларни олишда кечикишлар;

таъминотчилар томонидан мажбуриятларнинг бажарилмаслиги;

меъёрий базадаги ўзгаришлар;

қурилган объектга харидорларни ёки ижарачиларни топиш билан боғлиқ кечикишлар.

в) агар кўзда тутилмаган харажатлар қолдиқ қиймат моделида акс эттирилган ёки дисконт ставкасига хос бўлган рисклар таркибига киритилган бўлса, иккиёқлама ҳисоблашларни олдини олиш керак;

г) тугалланган қурилиш лойиҳасининг бозор қийматининг ўзгариш хавфи, қоида тариқасида яқунланган қурилиш объектининг баҳолашда қўлланиладиган дисконтлаш ёки капитализация ставкасида ифодаланади;

д) баҳолашда ҳали баҳолаш санасида қолаётган таваккалчиликларни ҳам акс эттириш керак.

### 362. Дисконтлаш ставкаси.

а) қолдиқ усулидан фойдаланган ҳолда баҳолаш санасида қиймат ўлчовини олиш учун барча келажакдаги пул оқимларига дисконт ставкаси қўлланилиши керак;

б) агарда пул оқимлари баҳолаш санасига белгиланган қийматлар ва харажатлар оқимига асосланган бўлса, баҳолаш санаси ва лойиҳа яқунланиши кутилаётган сана оралиғидаги даврда уларнинг ўзгариш таваккалчиликларни кўриб чиқиш керак;

в) агарда пул оқимлари тахмин қилинаётган/кутилаётган қийматлар ва харажатларга асосланган бўлса, бундай таваккалчиликлар ноаниқ бўлиши мумкинлиги таваккалчиликларини кўриб чиқиш керак.

### 363. Амалдаги активлар.

Мавжуд кўчмас мулкнинг девелопмент жараёнига яроқлилигини баҳолаш учун қуйидаги тадқиқотларни ўтказиш керак:

мўлжалланаётган девелопмент объекти учун бозор мавжудлиги;

мўлжалланаётган девелопмент жорий бозорда кўчмас мулк объектдан энг самарали тарзда фойдаланиш имконияти;

ҳисобга олиниши лозим бўлган бошқа номолиявий мажбуриятлар мавжудлиги (сиёсий ёки ижтимоий мезонлар);

қонунчиликка мувофиқ рухсатномалар, шу жумладан девелопментга нисбатан рухсат берилган ҳар қандай шартлар ва чекловлар;



умумфойдаланиш йўллари ёки бошқа жамоат жойларидан фойдаланиш ҳуқуқи;

ифлосланиш имконияти ёки бошқа экологик таваккалчиликлар имкониятини кўзда тутувчи геотехник шартлар;

зарур коммунал хизматларнинг мавжудлиги ва уларни кўрсатиш ёки такомиллаштириш бўйича талаблар;

қурилиш майдончасидан ташқарида инфратузилмани бирон бир тарзда такомиллаштириш зарурати ва бу ишни бажариш учун зарур бўлган ҳуқуқлар;

ҳар қандай археологик чекловлар ёки археологик тадқиқотлар ўтказиш зарурати;

барқарор ривожланиш ва буюртмачиларнинг экологик қурилишга нисбатан ҳар қандай талаблари;

иқтисодий шароитлар ва тенденциялар, девелопмент даври давомида уларнинг харажатлар ва тушумларга таъсири;

мўлжалланаётган бўлажак фойдаланишга жорий ва тахмин қилтинаётган таклиф ва талаб;

молиялаштириш имконияти ва уни жалб қилиш харажатлари;

қурилиш ишларини яқунлаш мақсадида, қурилиш ишлари бошланишидан аввал тайёргарлик масалаларини ҳал қилиш учун зарур бўлган кутилаётган вақт;

мўлжалланаётган девелопмент билан боғлиқ бўлган ҳар қандай бошқа таваккалчиликлар.

364. Агарда лойиҳанинг амалга оширилиши бошланган бўлса, одатда, лойиҳани ишлаб чиқиш, қурилиш ва қурилишни назорат қилиш бўйича тузилган шартномалар бўйича маълумот олиш ёки ўрганиш учун қўшимча сўровларни юбориш талаб қилинади.

### **7-§. Молиявий ҳисобдорлик ва гаровли кредитлаш мақсадлари учун баҳолаш бўйича муҳим шартлар**

365. Девелопмент босқичида кўчмас мулкнинг бухгалтерлик ҳисоби услубиёти ҳисоб бераётган ташкилот кўриб чиқиладиган кўчмас мулкни қандай таснифлашидан келиб чиқиб, турлича бўлиши мумкин (масалан, у сотув учун, мулкдор томонидан фойдаланиш учун ёки инвестициявий мулк сифатида

сақланмоқдами). Бу эса, баҳолашда қўйиладиган талабларга таъсир кўрсатиши мумкин ва объектнинг бухгалтерлик ҳисоби учун тегишли талаблари баҳолашнинг тегишли ёндашуви/усули танлангунча аниқланиши лозим.

366. Молиявий ҳисобот, одатда, иқтисодий субъект фаолият кўрсатаётган корхона деган фароздан келиб чиқиб, тайёрланади. Шу сабабли, одатда, ҳар қандай шартномалар/ контрактлар харидорга гипотетик олди-сотди битими тузиш пайтида берилади деб қабул қилинади, ваҳоланки ҳақиқий битим тузиш пайтида ушбу контрактлар берилмаслиги мумкин.

367. Гаров сифатида кредитлаш мақсади учун тегишли қиймат тури сифатида бозор қиймати ҳисобланади. Бозор қийматига таъсир кўрсатиши мумкин бўлган ҳар қандай шартномавий мажбуриятларни ҳисобга олиш зарур.

368. Гаров сифатида кредитлаш мақсадида ёки бошқа мақсадларда девелопмент жараёнидаги мулкни баҳолаш билан боғлиқ таваккалчиликларни кўрсатиш учун баҳоловчи дарҳол, баҳолашда девелопмент жараёнида бўлган мулкни баҳолашнинг камида иккита тегишли ва умумтан олинган усулини қўллаши керак.

369. Баҳоловчи ЯМБСга мувофиқ баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлаши ва қўшимча равишда баҳолаш ҳисоботида баҳоланаётган объектга нисбатан қийматни “қандай бўлса, шундайлигича” (девелопмент лойиҳасининг мавжуд босқичи) ва "таклиф қилинганидек" ҳолатидаги (лойиҳанинг якуний қиймати) қийматни кўрсатиши керак

## **XII БЎЛИМ. НОМОДДИЙ АКТИВЛАР ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (11-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

#### **1-§. Номоддий активлар қийматини баҳолашнинг асосий қоидалари**

370. “Номоддий активлар қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 11-сон МБС) номоддий активлар қийматини баҳолаш жараёнига қўйиладиган асосий талаблар, шунингдек ушбу жараённинг хусусиятларини белгилайди.

371. Номоддий активларни, шу жумладан интеллектуал мулкни баҳолаш 1–7-сон МБС талаблари асосида амалга оширилади. 11-сон МБС номоддий активларни шу жумладан, интеллектуал мулкни баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди.

372. Баҳоловчилар номоддий активлар шу жумладан, интеллектуал мулкни баҳолашда мазкур ЯМБСнинг \_\_\_-иловасида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

373. 11-сонли МБС мақсадлари учун баҳолаш объекти ўзининг иқтисодий хусусиятлари билан намоён бўладиган, моддий-ашёвий шаклга эга бўлмаган, лекин муаллифлик ҳуқуқи эгасига ҳуқуқ ва / ёки иқтисодий фойда келтирадиган номоддий активлар, шу жумладан, интеллектуал мулк (кейинги ўринларда – номоддий актив) ҳисобланади.

374. Баҳоловчилар номоддий активни баҳолаш предмети ва мақсадини аниқ тушунишлари лозим. Номоддий активларни қандай баҳолаш кераклиги ва ушбу номоддий активлар қандай аниқланиши – баҳолаш мақсадига боғлиқ бўлади. Номоддий активларнинг қай тарзда идентификация қилинишига қараб қийматда жиддий тафовут юзага келиши мумкин.

#### **2-§. Номоддий активларни идентификация қилиш**

375. Номоддий активлар шу жумладан, интеллектуал мулкни идентификация қилишда баҳоловчи тақдим этилган ҳужжатларнинг баҳолаш объекти ҳақиқий ҳолати ва унга бўлган ҳуқуқларга мос келишини аниқлайди. Баҳолаш жараёнида

вужудга келиши мумкин бўлган фаразлар ва чекловчи шартлар таҳлили амалга оширилади.

376. Баҳолаш объектини идентификация қилиш қуйидагиларни назарда тутаяди:

баҳолаш объекти ва унга бўлган ҳуқуқларни белгиловчи ҳужжатларнинг (мавжудлиги эҳтимоли) фактини аниқлаш;

баҳолаш объектига бўлган мулкӣ ҳуқуқларнинг турини аниқлаш;

баҳолаш объектидан фойдаланишнинг мақсадларини, усулларини ва бошқа муҳим фактларини аниқлаш;

фойдаланишни бошлаш санасини аниқлаш.

### **3-§. Ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш**

377. 2-сонли МБСда кўрсатилган ахборотларга қўшимча равишда, номоддий активларни, шу жумладан интеллектуал мулкни баҳолаш вазифасида қуйидаги ахборотлар бўлиши керак:

интеллектуал мулкни ҳуқуқӣ муҳофаза қилиш режими тўғрисида шу жумладан, ҳажми, давомийлиги, ҳуқуқӣ муҳофаза ҳудуди, интеллектуал мулкнинг мутлақ ҳуқуқларига нисбатан чекловлар (бошқа шахслар талабларининг юкланишлари) ҳақида;

баҳоланиши керак бўлган интеллектуал мулкка нисбатан ҳуқуқлар ҳажми ҳақида;

таркибида баҳолаш объекти бўлган объектлар йиғиндиси (ёки ягона технология ёхуд қўшимча активлар) ҳақида;

лицензия тўловининг ҳисобланган суммаси (бундан буён матнда “роялти” деб юритилади).

Баҳолаш мақсади ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб баҳолашга оид вазифа қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

378. Баҳоланаётган объектининг тегишли тармоқ ва бозор сегментини аниқлаш ва таҳлил қилиш:

ўхшаш номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектларини яратиш ва ҳуқуқӣ муҳофазасини таҳлил қилиш;

баҳолаш объектининг тегишли бозор секторининг ҳозирги ҳолати, ривожланиш истиқболлари ва ривожланиш тенденцияларини таҳлил қилиш;

баҳолаш объекти ёки аналог-объект (агар мавжуд бўлса) билан битимлар (лицензия шартномалари ҳамда мутлақ ҳуқуқдан бошқа шахс фойдасига воз кечиш ҳақидаги шартномалар)ни таҳлил қилиш;

бир хил ёки ўхшаш номоддий активларга эга бизнес билан (агар мавжуд бўлса) бирлашиш билан боғлиқ битимларни таҳлил қилиш;

баҳолаш объекти билан таққосланувчи аналогларга талаб, таклиф ва нархига таъсир қилувчи асосий омилларни таҳлил қилиш. Таҳлил қилиниши лозим бўлган асосий омиллар ичидан қуйидагилар кўриб чиқилиши мумкин:

баҳолаш объекти билан таққосланувчи аналоглар сонининг ўзгариш тенденцияси;

лицензия шартномаларининг ўзгариш тенденцияси;

роялти ставкалари;

интеллектуал мулк бозорида рақобат ва нархларга таъсир қилувчи омиллар, шунингдек бошқа номоддий активлар.

379. Дастлабки ахборотлар қуйидаги маълумотлардан иборат бўлиши лозим:

баҳолаш объекти тўғрисидаги, шу жумладан объектни бир хил идентификация қилиш имконини берадиган номоддий актив бириктирилган моддий ташувчисининг тавсифига оид маълумот;

баҳолаш объектининг муаллифлик ҳуқуқи эгаси тўғрисидаги маълумот;

номоддий актив ва интеллектуал мулкни яратишга сарфланган харажатлар тўғрисидаги маълумот;

номоддий актив ва интеллектуал мулкнинг афзалликлари тўғрисидаги маълумот;

номоддий актив ва интеллектуал мулкдан фойдаланишдан келадиган даромад тўғрисидаги маълумот;

баҳолаш объектидан фойдаланишнинг техник-иқтисодий кўрсаткичлари тўғрисидаги маълумот;

номоддий актив ва интеллектуал мулк ҳуқуқи эгасининг молия-ҳўжалик фаолияти бўйича ҳисоботлари.

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб, баҳоловчи дастлабки ахборот рўйхатини кенгайтириши ёки баҳолашни ўтказиш жараёнида керакли ахборотни талаб қилиб олиши мумкин.

## **2-боб. Номоддий активлар қийматини баҳолашда баҳолаш ёндашувлари ва усулларини қўллаш**

### **1-§. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш**

380. Номоддий активлар, шу жумладан, интеллектуал мулкка бўлган ҳуқуқларни баҳолашга қиёсий, харажат ва даромад ёндашувларини қўллаш мумкин. Баҳолаш ёндашуви ва усулини танлашда 6-сон МБС талабларига амал қилиниши керак.

381. Ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида 11-сон МБСда белгиланган усулларни танлаш баҳоловчи томонидан баҳолаш мақсади, баҳолаш объектининг хусусиятлари ва ривожлантириш истиқболлари, чекловчи шартлар, ахборот базаси мавжудлиги ва унинг тўлиқлигини ҳисобга олган ҳолда, мустақил тарзда амалга оширилади.

### **2-§. Қиёсий ёндашув**

382. Қиёсий ёндашувдан фойдаланганда, номоддий актив қиймати бозорнинг фаоллигидан (масалан, бир хил ёки ўхшаш активлар билан битимлар) келиб чиққан ҳолда аниқланади.

383. Номоддий активлар иштирокидаги битимлар кўпинча бошқа активларни ҳам масалан, номоддий активлар билан боғлиқ бўлган бизнесни бирлаштиришга оид битимларни ўз ичига олади.

384. Баҳоловчилар ЯМБСнинг 120-банди талабларига риоя қилишлари шарт. Бундан ташқари, баҳоловчилар номоддий активларни баҳолашда қуйидаги мезонларнинг иккаласи ҳам бажарилган тақдирда қиёсий ёндашувни қўллашлари керак:

мустақил тарафлар ўртасидаги бир хил ёки ўхшаш номоддий активлар жалб қилинган битимлар ҳақида баҳолаш санасидаги ёки унга яқин санадаги ахборот мавжуд бўлганда;

баҳоловчига баҳоланаётган номоддий актив ва бундай битимларда иштирок этадиган активлар ўртасидаги барча муҳим

фарқларни ҳисобга олиш учун тузатишлар киритиш учун етарли маълумот мавжуд бўлганда.

385. Номоддий активлар хусусиятининг бир хил эмаслиги ҳамда номоддий активлар билан битимлар жуда кам ҳолларда бошқа активлардан алоҳида тузилиши факти шуни англатадики, фақат камдан кам ҳолларда бир хил активлар билан битимлар ҳақида бозор маълумотларини қўлга киритиш мумкин. Бозор маълумотлари мавжуд бўлган тақдирда ҳам, одатда, улар бир хил эмас, балки ўхшаш активларга тегишли бўлади.

386. Таққосланадиган битимлар усули, одатда номоддий активларга нисбатан қиёсий ёндашувини қўллаш мумкин бўлган усулдир.

387. Қиёсий ёндашувнинг ушбу усулидан фойдаланганда, номоддий активларнинг қиймати яқиндаги сотувларнинг ҳақиқий нархларини ёки шунга ўхшаш товарларга талаб ва таклиф тўғрисидаги маълумотларни ўрганиш натижасида олинган нархларини таққослаш йўли билан аниқланади.

388. Таққосланувчи битимлар усули қуйидаги ҳаракатлар кетма-кетлигини назарда тутаяди:

сотиш нархининг (таклифининг) ишончлилиги эҳтимоли юқори бўлган бир ёки бир нечта бир хил объектлар ёки катта ўхшашликка эга бўлган камида учта объект танланади;

индекслар аналог ва баҳоланган объект ўртасидаги фарқнинг ҳар бир омили учун ҳисобланади (номоддий актив фойдаланиладиган тармоқ, номоддий активнинг қиймати ва муҳофазаси, номоддий активдан фойдаланаётган корхонанинг ҳажми (кичик, ўрта, катта), номоддий активнинг ҳажми, номоддий активнинг фойдали муддати, бошқа ишончли таққослаш омиллари);

ҳар бир аналог қиймати юқорида кўрсатилган индекслар ёрдамида баҳоланаётган номоддий актив қийматига келтирилади;

номоддий активнинг бозор қиймати аналогларнинг ўртача келтирилган қийматининг суммаси сифатида ҳисобланади.

389. Баҳолаш объектини битимлар тузилган ёки бозорга чиқарилган бошқа объектлар билан таққослаш учун одатда қуйидаги таққослаш элементлари қўлланилади:

интеллектуал мулкни ҳуқуқий муҳофаза қилиш режими, шу жумладан унга берилган ҳуқуқлар ва ундан фойдаланиш муддатлари;

номоддий активлар билан битимларни молиялаштириш шартлари, шу жумладан ўз маблағлари ва қарз маблағларининг нисбати;

аналог объект билан битим тузиш санасидан бошлаб баҳолашни ўтказиш санасигача бўлган даврда номоддий активлар нархларининг ўзгариши;

номоддий активлардан фойдаланилган ёки фойдаланиладиган тармоқ;

тақдим этиладиган (бериладиган) ҳуқуқлар амал қиладиган ҳудуд;

танланган аналог-объектларнинг баҳолаш объектининг тегишли хусусиятларига ўхшаш функционал, технологик, иқтисодий тавсифлари;

баҳолаш объектидан фойдаланиш орқали ишлаб чиқарилган ва сотилган маҳсулотга бўлган талаб;

иқтисодий фойда келтириши мумкин бўлган, объектнинг тахминий фойдаланиш муддати;

номоддий активнинг қийматига таъсир қилувчи бошқа тавсифлар.

### **3-§. Даромад ёндашуви**

390. Даромад ёндашувига кўра, номоддий активнинг қиймати унинг фойдали хизмат қилиш муддати давомида ўлчанадиган даромадлар, пул оқимлари ёки номоддий активларнинг харажатлари қийматидан келиб чиққан ҳолда аниқланади.

391. Номоддий активни баҳолашда даромад ёндашувни қўллаш зарурлигини аниқлашда баҳоловчилар 6-сон МБС талабларига мувофиқ ҳаракат қилишлари керак.

392. Номоддий активлар билан боғлиқ даромад кўпинча товарлар ёки хизматлар учун тўланадиган нархга киритилади. Даромад ёндашувининг кўпгина усуллари баҳоланаётган



номоддий актив билан боғлиқ бўладиган иқтисодий фойдани ажратиш учун қўлланилади.

393. Даромад ёндашуви номоддий активларни баҳолашда энг кўп қўлланиладиган усул ҳисобланади ва даромад келтирувчи номоддий активлар ҳамда интеллектуал мулкларни баҳолашда одатда ундан фойдаланилади. Даромад ёндашувидан кўпинча қуйидагиларни баҳолашда фойдаланилади:

технологиялар;

мижоз билан боғлиқ номоддий активларни (масалан, бажарилмаган (келгусидаги буюртма журналлари, контрактлар, шартномавий муносабатлар);

савдо номлари / товар белгилари / брендлар;

фаолиятни амалга ошириш учун лицензиялар (масалан, франчайзинг ҳақида келишувлар, фойдали қазилмаларни кавлаб олишга, қурилишга лицензиялар ва ҳ.к.);

рақобатни чеклаш ҳақида келишувлар.

394. Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндашуви билан баҳолаш учун баҳоловчи томонидан баҳолаш объектидан кутилаётган даромадларни баҳолаш санасидаги қийматнинг ягона миқдориغا айлантиришга асосланган қуйидаги усуллардан бири қўлланади:

тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули;

ПОД усули.

395. Даромад ёндашуви номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланишдан даромад (фойда) олиш учун қўлланилиши мумкин. Номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланиш ҳуқуқини маълум вақт ичида бошқа шахсга бериш натижасида олинадиган маблағларнинг кириб келиши ва чиқиб кетиши (бундан буён матнда пул оқимлари деб аталади) ўртасидаги фарқ номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланишдан олинадиган даромад ҳисобланади.

396. Номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан муаян вақт даври мобайнида, бир-бирига тенг ёки бир хил суръатларда ўзгариб турадиган пул оқимларини келтириб чиқарадиган баҳолаш объектлари учун, қийматнинг миқдори келгусидаги пул

оқимларини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан белгиланади.

397. Бозор қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан аниқлаш қуйидаги босқичлардан иборат:

баҳолаш объектидан фойдаланиш орқали ҳосил бўладиган пул оқимларини аниқлаш;

баҳолаш объектидан фойдаланишдан олинадиган пул оқимларини капиталлаштиришнинг тегишли ставкалари суммасини аниқлаш;

баҳолаш объектидан фойдаланишдан олинадиган пул оқимларини капиталлаштириш йўли билан баҳолаш объектининг бозор қийматини ҳисоблаб чиқиш.

398. Номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланишдан келадиган пул оқимлари бир маромда бўлмаган тақдирда, қиймат миқдори ПОД усули билан аниқланади.

399. Бозор қийматини ПОД усули билан аниқлаш қуйидаги босқичлардан иборат:

баҳолаш объектидан фойдаланишдан олинадиган пул оқимларининг ҳажми ва тузилмасини аниқлаш;

тегишли дисконтлаш ставкасининг миқдорини аниқлаш;

баҳоланаётган объектдан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган ПОД усули ёрдамида баҳоланаётган объектнинг бозор қийматини ҳисоблаш.

400. Номоддий активлар, шу жумладан, интеллектуал мулкдан фойдаланишдан олинадиган даромад (пул оқимлари)ни тузиш учун баҳоловчилар томонидан қуйидаги усуллардан бири қўлланилади:

ортиқча фойда олиш усули;

роялтидан озод қилиш усули;

фойдадаги устунлик усули (“олдин” ва “кейин” усули);

гринфилд усули;

дистрибьютор усули;

401. Ортиқча фойда усулига мувофиқ, номоддий активнинг қиймати баҳоланаётган номоддий актив билан боғлиқ пул

оқимларини ҳосил қилиш учун зарур бўлган бошқа активлар (ёрдамчи активлар) улушидан жорий қийматни чиқариб ташлаш орқали аниқланади. Ортиқча фойдалар усули аксарият ҳолларда харидордан бизнесни сотиб олишнинг умумий қийматини моддий активлар, идентификацияланадиган номоддий активлар ва гудвилл ўртасида тақсимлаш талаб этилганда қўлланилади.

Бундай ҳолатда, ёрдамчи активлар – баҳоланаётган номоддий активлар билан боғлиқ мўлжалланаётган пул оқимларини тўплашда баҳоланаётган номоддий актив билан биргаликда фойдаланиладиган активлар ҳисобланади. Мўлжалланаётган пул оқимларини шакллантиришда иштирок этмайдиган активлар ёрдамчи активлар ҳисобланмайди.

402. Ортиқча фойда усулидан прогноз қилинаётган пул оқимларини дисконтлашни қўллаган ҳолда ёки прогноз қилинаётган пул оқимини капиталлаштириш йўли билан фойдаланиш мумкин.

403. Прогноз қилинаётган пул оқимларини капиталлаштириш усули одатда номоддий актив барқарор ишлаётган ва барқарор ўсиш/пасайиш суръатлари, ўзгармаган рентабеллик нормалари ва ёрдамчи активлар / ҳисоб-китобларнинг доимий даражаларига эга бўлган тақдирдагина мос келади.

404. Аксарият номоддий активларнинг хизмат қилиш муддати ўсиш / пасайишнинг нотекис хусусиятига эга бўлганлиги сабабли, ПОД усули ортиқча фойда олишнинг энг кўп ишлатиладиган усули ҳисобланади.

Мазкур усул энг юқори мослашувчанлик даражасига эга бўлиб, баҳоловчиларга дастлабки ҳисобланган маълумотларнинг ўзгаришини аниқ тахмин қилиш имконини беради.

Ортиқча фойда усулини қўллаш қуйидаги асосий босқичларда амалга оширилади:

кўриб чиқиладиган номоддий активлар ва тегишли ёрдамчи активлар билан боғлиқ келгуси даромадларнинг ҳажми ва муддатларини прогноз қилиш;

баҳоланаётган номоддий активдан ҳамда тегишли ёрдамчи активлардан даромад олиш учун зарур бўлган харажатлар ҳажми ва уларнинг келиб чиқиш муддатларини прогноз қилиш;

прогноз қилинаётган даромадлар ва харажатларни шакллантириш учун талаб қилинмайдиган янги номоддий активларни яратиш билан боғлиқ харажатларни бартараф этиш учун харажатларга тузатишлар киритиш. Ортиқча фойда усули бўйича рентабеллик кўрсаткичлари барча бизнес учун рентабеллик кўрсаткичидан юқори бўлиши мумкин, чунки ортиқча фойда усули муайян янги номоддий активларга инвестицияларни ҳисобга олмайди ;

прогноз қилинадиган даромад ва харажатларга эришиш учун зарур бўлган ёрдамчи активларни аниқлаш. Ёрдамчи активлар кўпинча айланма капитал, асосий воситалар, тўлиқ бутланган ходимлар персонали ҳамда баҳоланаётган номоддий активдан фарқ қиладиган идентификацияланадиган номоддий активларни ўз ичига олади;

мазкур актив билан боғлиқ таваккалчиликни баҳолаш асосида ҳар бир ёрдамчи актив учун тегишли самара ставкасини аниқлаш;

ҳар бир прогноз даврида фақат номоддий активга тегишли ортиқча фойда олиш учун прогноз қилинган ёрдамчи активлар бўйича талаб этиладиган даромадлар суммасидан чегириб ташланади;

кўриб чиқиладиган номоддий актив учун тегишли дисконт ставкасини аниқлаш ва ортиқча фойда ёки уни капиталлаштириш қийматини ҳисоблаш;

агар баҳолаш мақсадга мувофиқ бўлса, амортизациядан солиққа оид фойдани ҳисоблаш ва баҳоланаётган номоддий активга қўшиш.

405. Ортиқча фойдалар усули бошқа барча моддий, жорий ва алоҳида идентификацияланган номоддий активларнинг қиймати аниқлангандан кейин фақат энг муҳим бизнесни ташкил этувчи номоддий активга нисбатан қўлланилиши керак.

406. Даромад ёндашуви доирасида қўлланиладиган роялтидан озод қилиш усули номоддий активдан фойдаланишдан

келажакда олинадиган фойданинг жорий қийматини аниқлашни назарда тутаяди, бу фойда номоддий актив эгаси ўзида мавжуд тегишли ҳуқуқлар туфайли тежаган роялти тўловлари кўринишида ифодаланади.

407. Роялтидан озод қилиш усулида эҳтимолий йиллик тўловларнинг суммаси номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланилган ҳолда чиқарилган маҳсулотларни (хизматларни) сотишдан тушган йиллик тушумни роялти ставкасига кўпайтириш йўли билан аниқланади. Ушбу роялти тўловлар номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланишдан олинадиган соф даромад (пул оқими) сифатида қабул қилинади.

408. Роялтидан озод қилиш усулини қўллаш қуйидаги асосий босқичларда амалга оширилади:

роялти тўланиши кутилаётган даврдаги баҳоланаётган номоддий активлар ва интеллектуал мулкка бўлган ҳуқуқларнинг самарали фойдаланиш муддати аниқланади;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланган ҳолда ишлаб чиқарилган маҳсулотлар (хизматлар) ҳажмининг прогнози қиймат ва натура шаклида тузилади. Бу кўрсаткичларнинг қийматлари эҳтимолий роялти тўловларининг ҳисоб-китоби учун асос ҳисобланади;

роялти ставкаси аниқланади;

йиллик тўловлар (роялти) лицензион маҳсулотларни (хизматларни) сотиш ҳажмидан фоиз ажратмаларни ҳисоблаш йўли билан аниқланади;

муҳофаза қилинувчи ҳужжатни кучда сақлаб туриш билан боғлиқ бўлган барча харажатлар ҳамда баҳоланаётган номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланишни ташкилий-ҳуқуқий таъминлаш билан боғлиқ харажатлар аниқланади (агар мавжуд бўлса);

муҳофаза қилинувчи ҳужжатни кучда сақлаб туриш билан ҳамда баҳоланаётган номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг ташкилий-ҳуқуқий таъминланиши билан боғлиқ бўлган барча харажатларни айириб ташлаш йўли билан роялти бўйича соф тўловлар оқимлари ҳисоблаб чиқилади.

409. Роялтидан озод қилиш усули доирасида номоддий актив қиймати бу активдан учинчи тараф лицензияси бўйича фойдаланиш эмас, балки активга эгалик қилиш туфайли тежалиши мўлжалланаётган роялти тўловлари миқдоридан келиб чиқиб аниқланади. Ушбу усулни номоддий актив эгаси мазкур номоддий активдан фойдаланиш ҳуқуқини лицензия тўлови эвазига учинчи тарафларга беришдан олиши мумкин бўлган пул оқимларига қўлланиладиган дисконтланган пул оқимлари усули сифатида эътироф этиш мумкин.

410. Роялти ставкаси бозор битимларига ёки фойдани тақсимлаш усулига (ёки иккаласига) асосланганлигидан қатъи назар, уни танлашда баҳоланаётган номоддий активнинг хусусиятлари ва ҳамда ундан фойдаланилаётган муҳит ҳисобга олиниши керак. Агар ушбу омиллар ҳисобга олинган бўлса, кўриб чиқилаётган актив учун мумкин бўлган кузатиладиган битимлар ва / ёки фойда диапазони доирасида аниқ роялти ставкасини танлаш учун асос ҳосил бўлади. Ҳисобга олиш керак бўлган омилларга қуйидагилар киради:

рақобатбардош муҳит;

баҳоланаётган номоддий активнинг унга бўлган ҳуқуқ эгаси учун аҳамиятлилиги;

баҳоланаётган номоддий активнинг ҳаёт цикли.

411. Баҳоловчи роялти ставкасини танлашда қуйидагиларни ҳам эътиборга олиши керак:

лицензия битимини тузишда роялти тўлаётган иштирокчилар тўловларни уларнинг фойда даражасига ҳамда уларга лицензия тўлови эвазига берилган номоддий активнинг ушбу фойдага қўшган ҳиссасига қараб тўлаш хохиши;

кузатилаётган роялти битимларини кўриб чиқишда баҳоловчи лицензиятга берилган аниқ ҳуқуқларни, шунингдек ҳар қандай чекловларни тушуниши керак.

412. Фойдадаги устунлик усули баҳолаш объектидан фойдаланишдан олинган қўшимча фойдани ҳисобга олишга асосланган. Фойдадаги устунлик деганда, номоддий активлар ва интеллектуал мулкни ўз ичига олган маҳсулотни сотадиган корхона шунга ўхшаш маҳсулотни ишлаб чиқарадиган ёки шунга

ўхшаш хизматларни кўрсатадиган, аммо бундай номоддий активлар ва интеллектуал мулкка эга бўлмаган корхонага нисбатан номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланиш билан боғлиқ оладиган кўшимча соф фойда тушунилади.

Ўхшаш корхоналар бўйича бундай ахборот бўлмаганда, бундай таққослашни бир корхона доирасида корхонанинг баҳоланаётган номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланишдан олдинги ва кейинги фаолияти натижаларини таққослаш йўли билан амалга ошириш мумкин.

413. Номоддий активлар шу жумладан, интеллектуал мулкдан фойдаланиш натижасида юзага келадиган фойдадаги устунликнинг шаклланиш манбаси қуйидагилардан иборат бўлиши мумкин:

маҳсулот (иш, хизмат) бирлигига сотиш нархининг ошиши;

маҳсулот (иш, хизмат)ни натурал ифодада сотиш ҳажмининг ошиши;

маҳсулот (иш, хизмат)ни ишлаб чиқариш ва / ёки сотиш билан боғлиқ харажатларнинг қисқариши.

414. Гринфилд усулига мувофиқ баҳоланаётган номоддий активнинг қиймати баҳолаш санасида бизнеснинг фақат битта активи баҳоланадиган номоддий актив бўлса, пул оқимлари прогнозлари асосида аниқланади.

Бошқа барча моддий ва номоддий активлар сотиб олинган, шаклланган ёки ижарага олинган бўлиши керак.

415. Гринфилд усули ортиқча фойдалар усулига ўхшаш бўлиб, бироқ ёрдамчи активлар хиссасини акс эттириш мақсадида ёрдамчи активларга ҳисоблашларни пул оқимидан чегириш ўрнига, баҳоланаётган активга бўлган ҳуқуқнинг эгаси ёрдамчи активларни шакллантирган, сотиб олган ёки ижарага олган бўлиши кераклиги назарда тутилади.

Кўшимча активларни шакллантиришда ёки сотиб олишда такрор ишлаб чиқариш харажатлари эмас, балки эквивалент фойдалиликдаги актив билан алмаштириш харажатлари қўлланилади.

416. Гринфилд усулидан кўпроқ франчайзинг ва эшиттириш спектри каби асосий (асос бўлувчи) номоддий активлар қийматини баҳолашда фойдаланилади.

417. Гринфилд усулини қўллаш қуйидаги асосий босқичларда амалга оширилади:

а) баҳоланаётган номоддий актив баҳолаш санасида бизнес мулкидаги ягона актив бўлиши шарти билан ҳамда “ҳажмларни барқарор даражагача ошириш” учун зарур вақт даврини ҳисобга олган ҳолда, тушум, харажатлар прогнозларини тузиш, бизнес учун капитал қўйилмалар ва айланма капиталга эҳтиёжларни прогнозлаш;

б) кўриб чиқиладиган бизнес фаолиятини юритиш учун зарур бошқа барча активларни сотиб олиш, яратиш ёки ижарага олишга керак бўлган инвестицияларни ҳисоблаб баҳолаш;

в) бизнес учун тегишли дисконтлаш ставкасидан фойдаланиш ягона баҳоланаётган номоддий актив мавжудлигини ҳисобга олган ҳолда баҳоланаётган бизнес қийматини аниқлаш учун бўлажак пул оқимларининг келтирилган қийматини ҳисоблаш;

г) амортизациядан шаклланган солиққа оид фойдани ҳисоблаш ва баҳоланаётган номоддий активга, агар бу баҳолаш мақсадлари учун зарур бўлса, қўшиш.

418. Дистрибьютор усули кўп даврли ортиқча фойда усули бўлиб, мижозлар билан боғлиқ номоддий активларни баҳолаш учун фойдаланилади. Дистрибьютор усулининг асосий концепцияси шундан иборатки, турли йўналишларда фаолият юритадиган тижорат корхоналари ҳар бир фаолият йўналишидан фойда олади.

Дистрибьютор усули қоида тариқасида, интеллектуал мулкни ишлаб чиқиш ёки ишлаб чиқариш билан эмас, балки фақат маҳсулотни мижозлар ўртасида тақсимлаш билан боғлиқ функцияларни бажариши боис, дистрибьюторлар олган фойда нормаси ҳақида ахборотдан мижозлар билан боғлиқ номоддий активларга тегишли ортиқча фойда ҳисоб-китоби асосида баҳолаш учун фойдаланилади.



419. Дистрибьютор усули агар бошқа номоддий актив (масалан, технология ёки бренд) асосий ёки энг аҳамиятли номоддий актив ҳисобланса ҳамда кўп даврли ортиқча фойда усули бўйича баҳоланса, мижозлар билан боғлиқ активларни баҳолашга тўғри келади.

420. Дистрибьютор усулини қўллаш қуйидаги асосий босқичларда амалга оширилади:

мижозлар билан амалдаги муносабатлардан келиб чиқиб, тегишли тушум прогнозларини тузиш. Бундай прогнозларда мавжуд мижозлардан тушумнинг кутилаётган ўсишини, шунингдек мижозларнинг кетиб қолиши оқибатларини акс эттириш керак;

мижозлар билан бизнес муносабатларини йўлга қўйган таққосланувчи дистрибьюторларни аниқлаш, ушбу дистрибьюторлар эришадиган фойда нормаларини ҳисоблаш;

дистрибьюторлик фойда нормасини прогнозланаётган тушумга қўллаш;

тақсимлаш функциясига алоқаси бўлган ҳамда прогнозланган тушум ва харажатларни таъминлаш учун зарур ёрдамчи активларни аниқлаш. Қоида тариқасида, бундай дистрибьюторликка оид ёрдамчи активларга айланма капитал, асосий воситалар ва меҳнат ресурслари киради;

ҳар бир ёрдамчи актив билан боғлиқ баҳолашга асосланган ҳар бир тегишли активга мос самара ставкасини аниқлаш;

ҳар бир прогнозладиган даврга нисбатан фақат баҳоланаётган номоддий активга тегишли ортиқча фойдани олиш мақсадида ёрдамчи активларнинг талаб этиладиган даромадлари прогнозланган дистрибьюторлик фойдаси миқдоридан чегириш;

баҳоланаётган номоддий актив учун тегишли дисконтлаш ставкасини аниқлаш ва келтирилган ортиқча фойда қийматини ҳисоблаш;

амортизациядан солиққа оид фойдани ҳисоблаш ва баҳоланаётган номоддий активга, агар бу баҳолаш мақсадлари учун зарур бўлса, қўшиш.

421. Номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан яратилаётган пул оқимлари учун капиталлаштириш ставкаси

номоддий активлар ва интеллектуал мулкни сотиб олиш учун инвестиция қилинган капитал ва бу капиталнинг қайтишини дисконтлаш (капиталдан унум) ставкаси миқдорини ҳисобга олиши зарур.

422. Дисконтлаш ставкаси қуйидаги усуллардан бири билан ҳисоблаб чиқилади:

кумулятив тузиш усули;

капиталнинг ўртача ўлчанган қиймати усули;

капитал активларни баҳолаш усули.

#### **4-§. Харажат ёндашуви**

423. Номоддий активни баҳолаш учун харажат ёндашувини қўллаганда, номоддий активга ўхшаш ёки ўхшаш хизмат кўрсатиш потенциалига ёки фойдалиликка эга актив билан алмаштиришга кетган харажатлар асосида аниқланади.

424. Номоддий активларни баҳолашга харажат ёндашувини қўллаш заруратини аниқлашда баҳоловчилар 6-сон МБС талабларига риоя этишлари лозим.

425. Харажат ёндашуви қоида тариқасида, қуйидаги номоддий активларга нисбатан қўлланилади:

учинчи тарафдан сотиб олинган дастурий таъминот;

дастурий таъминот мустақил равишда ишлаб чиқилганда, компания ичида фойдаланилганда ва сотишга мўлжалланмаганда.

426. Харажат ёндашуви бошқа баҳолаш ёндашувларини қўллаш имконияти бўлмаганда қўлланилиши мумкин.

427. Номоддий активлар ва интеллектуал мулкни харажат ёндашувида баҳолашда харажатларнинг қуйидаги турларини инобатга олиш лозим:

номоддий активлар ва интеллектуал мулкка бўлган мулкый ҳуқуқларни сотиб олиш харажатлари;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкни яратиш харажатлари, шу жумладан лаборатория тадқиқотлари, илмий-тадқиқотлар, тажриба-конструкторлик, лойиҳа-қидирув ишлари сарф-харажатлари;

баҳолаш объектини яратишда иштирок этувчи ташкилотнинг асосий воситаларининг амортизация харажатлари;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкни ишлаб чиқаришда фойдаланишга тайёр ҳолатга етказиш харажатлари;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланиш ёки номоддий активлар ва интеллектуал мулкни сотиш орқали товарлар (хизматлар) ишлаб чиқаришни ташкил этиш харажатлари;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкни ҳуқуқий ва бошқа хил ҳимоя қилиш харажатлари;

бошқа эҳтимолий харажатлар.

428. Харажатли ёндашув билан номоддий активлар ва интеллектуал мулкни баҳолашда қуйидаги ишлар амалга оширилади:

баҳолаш санасига номоддий активлар ва интеллектуал мулкни яратиш, сотиб олиш ва ишга тушириш билан боғлиқ харажатлар аниқланади;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг амортизация миқдори аниқланади;

тадбиркорлик фойдаси аниқланади;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг қиймати тадбиркорнинг фойдасига тузатиш киритилган харажатлар миқдори ва амортизация суммаси ўртасидаги фарқ сифатида аниқланади.

429. Харажат ёндашувида қуйидаги асосий усуллар қўлланилади:

алмаштириш қиймати харажатлари усули (ўхшаш объектлар бўйича харажатлар асосида харажатлар калькуляцияси);

яратиш қиймати усули (ҳақиқий харажатларни индексация қилиш усули);

такрор ишлаб чиқариш қиймати усули (жорий қийматларда харажатларнинг калькуляциясини моделлаштириш).

430. Алмаштириш қиймати харажатлар усули шуни назарда тутадикки, мижоз актив учун таққосланувчи фойдалилик ёки

функционалликка эга бошқа актив билан алмаштириш жараёнида сарфланиши мумкин бўлгандан кўп пул сарфламайди.

431. Алмаштириш қиймати харажатлари усулини қўллаганда баҳоловчилар қуйидагиларни ҳисобга олиши керак:

фойдали активни алмаштиришга тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни, шу жумладан, меҳнат ресурслари, материаллар ва қўшимча харажатларни;

баҳоланаётган активнинг эскириши тасдиқланганлиги (номоддий активлар функционал ёки жисмонан эскирмаса-да, улар иқтисодий эскириши мумкинлиги инобатга олинади);

ҳисобга олинган харажатларга қўшимча равишда фойда маржасини қўллаш мақсадга мувофиқлиги. Учинчи шахсдан сотиб олинган активда, учинчи шахснинг бу активни яратиши билан боғлиқ мўлжалланаётган дастлабки харажатлари, шунингдек мазкур активни яратишга қилинган инвестиция натижасида қандайдир фойдаси ҳисобга олинади. Шу боис, гипотетик битимлар тахмин қилинадиган қиймат турлари доирасида харажатларга тахмин қилинаётган фойда маржасини қўшиш мақсадга мувофиқ бўлади.

432. Яратиш қиймати усули доирасида муқаддам амалда сарфланган баҳоланаётган номоддий активлар ва интеллектуал мулкни яратиш қийматлари индексация қилиш орқали жорий қийматга келтирилади. Номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг қиймати жорий нархларда баҳоланадиган ва инвестиция учун фойда ставкасига кўпайтирилган барча харажатларни жамлаш билан аниқланади.

433. Яратиш қиймати усулини қўллаш қуйидаги асосий босқичларда амалга оширилади:

баҳоланаётган номоддий активлар ва интеллектуал мулкларни уни яратишга ва фойдаланиш учун тайёр ҳолатга келтириш билан боғлиқ барча ҳақиқий харажатлар аниқланади;

баҳолаш санасига харажатлар амалга оширилган пайдан бошлаб нархлар (инфляция) индекси суммасига тузатилади;

тузатилган харажатлар жамланади ва қабул қилинган фойда нормасига (инвестиция учун даромад даражаси) кўпайтирилади;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг амортизация суммаси аниқланади;

тузатилган харажатлар суммаси ҳамда номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг амортизация суммаси ўртасидаги фарқ сифатида номоддий активлар шу жумладан, интеллектуал мулкни яратиш қиймати аниқланади.

434. Такрор ишлаб чиқариш қиймати усули корхона даромади миқдорини инобатга олган ҳолда тиклаш харажатларини ҳисоблаш асосида номоддий активлар ва интеллектуал мулкка бўлган ҳуқуқларнинг қийматини аниқлашни назарда тутди. Бундай тикланиш таркибига баҳолаш санасига баҳоланаётган номоддий активлар ва интеллектуал мулкларни жорий қиймат нархларида тўлиқ, асл ҳолатга келтириш билан боғлиқ (моделлаштириш) яратиш харажатларини ўз ичига олади.

435. Такрор ишлаб чиқариш қиймати усули билан аниқланган тиклаш қиймати, баҳолаш объектини яратиш учун ҳақиқий маълумотлар билан ҳужжатли тасдиқлаш имконияти мавжуд бўлмаган тақдирдагина қўлланилади. Ушбу усулни ишлатишда номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг тиклаш қиймати (тиклаш қиймати) унинг янги аниқ нусхасини яратиш учун зарур бўлган харажатлар суммаси сифатида аниқланади. Ушбу харажатлар айнан ўхшаш хом ашё, материаллар, энергия манбалари, тармоқдаги ўртача меҳнатга ҳақ тўлаш ва бошқа харажатларга нисбатан баҳолаш санасида амалдаги нархлар асосида ҳисобланиши лозим.

436. Такрор ишлаб чиқариш қиймати усулини қўллаш қуйидаги асосий босқичларда амалга оширилади:

номоддий активлар ва интеллектуал мулкни яратиш ва режалаштирилган мақсадларда фойдаланишга тайёр ҳолга келтириш билан боғлиқ бўлиши мумкин бўлган барча зарур харажатлар аниқланади;

баҳолаш санасига хом ашё, материаллар, энергия манбалари, бутловчи буюмлар, тармоқда тегишли малакага эга бўлган ишчиларнинг меҳнатига ўртача ҳақ тўлаш бўйича ахборот ҳамда баҳоланаётган номоддий активлар ва интеллектуал мулк учун хос бўлган бошқа нарсаларга нисбатан нархлар аниқланади;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкни яратиш қийматининг калькуляцияси аниқланади;

номоддий активлар ва интеллектуал мулк қийматининг тиклаш қиймати тадбиркор даромадига (инвестиция учун фойда ставкаси) кўпайтирилган харажатлар суммаси сифатида аниқланади;

номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг эҳтимолий эскириш суммаси ҳисобланади;

баҳолаш объектининг қиймати номоддий активлар ва интеллектуал мулкнинг тиклаш қиймати ҳамда эскириш миқдори ўртасидаги фарқ сифатида аниқланади.

### **§-5. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш**

437. Турли баҳолаш ёндашувлари ва усулларида фойдаланган ҳолда олинган баҳолаш объекти қийматининг якуний баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш б-сон МБС талабларига мувофиқ амалга оширилади.

## **3-боб. Номоддий активлар қийматини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари**

### **1-§. Номоддий активлар учун дисконтлаш ставкалари / самара ставкалари**

438. Номоддий актив учун дисконтлаш ставкасини танлашда баҳоловчилар баҳоланаётган номоддий актив билан боғлиқ таваккалчиликларга баҳо бериши лозим.

439. Номоддий актив билан боғлиқ таваккалчиликларни баҳолашда баҳоловчи қуйидаги омилларни эътиборга олиши керак:

номоддий активлар кўпинча моддий активларга қараганда юқорироқ таваккалчилик даражасига эга эканлиги;

агар номоддий актив тор ихтисослашган ёки жорий фойдаланишда бўлса, бундай активнинг таваккалчилик даражаси кўп мақсадли фойдаланиладиган активларга қараганда юқорироқ бўлиши мумкинлиги;

алоҳида номоддий активларнинг таваккалчилик даражаси активлар гуруҳига (ёки бутун бизнесга) нисбатан юқорироқ бўлиши мумкинлиги;

активнинг фойдалилик хизмат муддати. Хизмат муддати узоқроқ бўлган номоддий активлар кўпинча, бошқа тенг шароитларда, юқорироқ таваккалчилик даражасига эга деб қаралади.

## **2-§. Номоддий активнинг иқтисодий хизмат муддати**

440. Номоддий активнинг иқтисодий фойдалилик хизмат муддати айниқса, даромад ёндашувини қўллаганда, номоддий активни баҳолашнинг муҳим мезонидир. Бу юридик, технологик, функционал омиллар билан чекланган муддат бўлиши, шунингдек бошқа чекланмаган хизмат муддатига эга бўлган активларга боғлиқ бўлиши мумкин.

Номоддий активнинг иқтисодий фойдалилик хизмат муддати тушунчаси бухгалтерия ва солиқ ҳисоби мақсадларидаги фойдалилик хизмат муддати тушунчасидан фарқ қилади.

441. Номоддий активнинг иқтисодий хизмат муддатини баҳолашда юридик, технологик, функционал омиллар алоҳида-алоҳида ва биргаликда кўриб чиқилиши лозим.

Масалан, патент билан ҳимояланган фармацевтика технологиясининг қолган хизмат муддати беш йил бўлиши мумкин, аммо самарадорлиги ошган рақобатдош дори уч йилдан кейин бозорда пайдо бўлади деб тахмин қилиш мумкин. Бу эса патентнинг иқтисодий ҳаёти атиги уч йил эканлигини кўрсатади. Аксинча, технологиянинг кутилаётган хизмат муддати патентнинг амал қилиш муддатидан ошиб кетиши мумкин, агар технология билан боғлиқ ноу-хау патент муддати тугагандан сўнг ҳам, у доривор маҳсулот ишлаб чиқаришда қийматга эга бўлса.

442. Номоддий активнинг иқтисодий хизмат муддатини баҳолашда баҳоловчи ундан фойдаланиш ёки алмаштириш хусусиятини ҳам инобатга олиши керак.

## **4-боб. Номолиявий мажбуриятлар шаклидаги номоддий активларнинг қийматини баҳолаш**

### **1-§. Умумий қоидалар**

443. Мазкур боб номолиявий мажбуриятларнинг қийматини баҳолашга нисбатан қўлланиладиган қўшимча талабларни ўз ичига олади.

444. Дисконтлаш ставкасини аниқлаш ва таваккалчиликка тузатиш киритиш “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” 6-сон МБС талабларига (161-163-бандлар) зид бўлган ҳолатларда, баҳоловчи мазкур бобнинг 477-497-бандлари талабларига таяниши керак.

445. Ушбу боб мақсадлари учун номолиявий мажбуриятлар товарлар ёки хизматларни тақдим қилиш (етказиш) шаклидаги пулга оид бўлмаган ижрони талаб қилувчи мажбуриятлар деб аниқланади.

446. Ушбу бобнинг доирасига кирадиган мажбуриятларнинг тўлиқ бўлмаган рўйхатига қуйидагилар киради:

қолдирилган даромадлар ёки келгуси даврларнинг шартномавий мажбуриятлари;

ишлаб чиқарувчиларнинг кафолатлари;

атроф муҳитни муҳофаза қилиш бўйича мажбуриятлар;

активларни ҳисобдан чиқаришга оид мажбуриятлар;

мойиллик дастурлари (чегирмалар ёки бонуслар кўринишидаги имтиёзлар ёрдамида мижозларни жалб қилиш ва ушлаб туриш тизими);

коммунал хизматларни харид қилиш бўйича битимлар;

суд қарорлари ва кутилмаган харажатлар бўйича айрим заҳиралар;

маълум бир компенсациялар ва кафолатлар;

бошқалар.

447. Маълум шароитлар билан боғлиқ пулли мажбуриятлар ушбу бобнинг қўлланилиш соҳасига кирмайди.

448. Ўз зиммасига номолиявий мажбуриятларни оладиган томон одатда, товарларни ёки хизматларни етказиб бериш билан боғлиқ бўлган ҳаракатлар ва рўй берадиган таваккалчиликлар



учун мажбуриятларни бажариш бўйича ўз сайъ-ҳаракатлари учун фойданинг маълум қисмини талаб қилади.

449. Молиявий мажбуриятлар учун уларнинг пул маблағлари билан бажарилиши одатда, бажарилишининг ягона усулидир ва шу тарзда, уларнинг бажарилиши учун бирон бир кўшимча компенсациялар талаб қилинмайди. Пул маблағлари билан бажарилиши молиявий мажбуриятлар учун улар бажарилишининг ягона усули эканлигини ҳисобга олиб, “актив – мажбурият” симметрияси кўпинча баҳоловчиларга активларни баҳолаш принципларидан фойдаланган ҳолда предметли мажбуриятни баҳолаш имконини беради.

450. Номолиявий мажбуриятлар учун мажбуриятларнинг ижроси сифатида товарлар ёки хизматларнинг етказиб берилиши ҳисобга олингани ва бу борадаги тегишли ҳаракатлар учун кўшимча компенсация талаб қилингани туфайли “актив – мажбурият” симметрияси тадбиқ этилмайди. Шу боис, номолиявий мажбуриятлар кўпинча мажбуриятларни баҳолаш принципларидан фойдаланилган ҳолда баҳоланади.

451. Кўп ҳолларда, номолиявий бўлмаган мажбуриятларни баҳолаш тегишли актив қийматларига эга бўлмайди:

номолиявий мажбуриятлар, кўпинча, контрагент томонидан тан олинган, рўйхатга олинган тегишли активга эга эмас (маслан, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш бўйича мажбуриятлар), ёки фақат бошқа активлар билан бирга берилиши мумкин (масалан, автомобиль ва у билан боғлиқ кафолат фақат биргаликда берилди);

номолиявий мажбуриятларга мос бўлган актив кўп томонларга тегишли бўлиши мумкин, бунда уларга нисбатан активни амалиётда идентификация қилиш ва унга нисбатан баҳони келишиш мувофиқ бўлмаслиги мумкин;

номолиявий активлар ва мажбуриятлар бозори кўпинча ўта ноликвид бўлиб, бу асимметрик ахборотга, талаб ва таклиф нархлари ўртасида юқори спредларга (фарқларга) ҳамда мажбуриятлар билан активлар ўртасида асимметрияга олиб келади.

452. Номолиявий мажбуриятни тутиб турувчи ташкилотга таққосланмайдиган компаниялар ва рақобатчилар кўпинча кўриб

чиқилаётган молиявий бўлмаган мажбуриятларга оид битимларни амалга оширадиган бозор иштирокчилари бўлиши мумкин. Суғурта ва кафолатлаш билан шуғулланувчи компаниялар ва бошқа кўплаб субъектлар бунга мисол бўла олади. Баҳоловчи кўриб чиқилаётган номолиявий жавобгарлик корхонаси фаолият юритадиган соҳадан ташқарида бозор ёки иштирокчилари мавжудлиги масаласини кўриб чиқиши керак.

453. Номолиявий мажбуриятларни баҳолаш турли мақсадлар учун амалга оширилади. Баҳоловчи томонидан баҳолаш мақсадини ва номолиявий мажбуриятларни алоҳида ёки бошқа активлар билан бирга баҳолаш кераклиги ёки керак эмаслигини тушуниш унинг масъулияти ҳисобланади. Қуйидагилар одатда номолиявий мажбуриятларнинг баҳолаш компоненти сифатида қамраб оладиган ҳолатларга мисолларнинг якуний бўлмаган рўйхати ҳисобланади:

молиявий ҳисобдорлик мақсадлари учун номолиявий мажбуриятларни баҳолаш кўпинча бизнеслар, харидлар ва активлар сотувларини бирлаштириш, шунингдек кадрсизланишнинг таҳлили талаб қилинади;

солиқ ҳисоботи мақсадлари учун кўпинча трансфертли нархни шакллантиришни, мулк ва ҳадя қилиш солиғини режалаштиришни ва улар бўйича ҳисоботларни тузишни таҳлил қилиш, шунингдек солиқ солиш билан боғлиқ таҳлиллар учун баҳолаш талаб қилинади;

номолиявий мажбуриятлар муайян шароитларда баҳолаш таҳлилинини талаб қиладиган суд процессининг предмети бўлиши мумкин;

баҳоловчилардан баъзан умумий маслаҳатлашувлар, шунингдек кредитлаш ва битимларни таъминлаш доирасида номолиявий мажбуриятларни баҳолашни сўрашади.

454. Баҳоловчи молиявий бўлмаган мажбуриятларни баҳолашда 5-сонли МБСга мувофиқ тегишли қиймат турини (қиймат турларини) танлаши керак.

## **2-§. Номолиявий мажбуриятлар қийматини баҳолашда қўлланиладиган баҳолаш ёндашувлари ва усуллари**

455. Молиявий бўлмаган мажбуриятларни баҳолашда "Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари" 6-сон МБСда тавсифланган учта ёндашувларнинг (қиёсий, даромад ва харажатлар) элементлари қўлланилиши мумкин.

456. Баҳолашга ёндашув ва усулини танлашда, ушбу боб талабларига қўшимча равишда баҳоловчи 6-сон МБС талабларига риоя қилиши керак.

## **3-§. Қиёсий ёндашув**

457. Қиёсий ёндашувга мувофиқ, номолиявий мажбуриятнинг қиймати бозор битимларига ҳавола қилинган ҳолда белгиланади (масалан, бир хил ёки аналог номолиявий мажбуриятларни кўзда тутувчи битимлар).

458. Номолиявий мажбуриятлар билан битимлар кўпинча бошқа активларни ҳам қамраб олади масалан, бизнесларни бирлаштириш бўйича битимлар ўз ичига моддий ва номоддий активларни ҳам қамраб олади.

459. Алоҳида номолиявий мажбуриятлар билан боғлиқ битимлар сони бизнеслар ва активлар билан боғлиқ битимларга нисбатан чекланган бўлиши мумкин.

460. Ўзининг номолиявий мажбуриятлари билан боғлиқ алоҳида битимлар мавжуд бўлган ҳолларда, баҳоловчилар қийматнинг тегишли бозор кўрсаткичларини ҳисобга олиши керак. Ҳолбуки, бозорга асосланган бундай кўрсаткичлар қиёсий ёндашувни қўллаш учун етарлича маълумот бермаса-да, бозорга асосланган дастлабки маълумотларидан фойдаланиш бошқа ёндашувлардан фойдаланишда максимал даражада қўлланилиши керак.

461. Бундай бозор кўрсаткичларининг яқуний бўлмаган рўйхати қуйидагиларни қамраб олади:

баҳоланаётган номолиявий мажбуриятга нисбатан бир хил ёки аналог маҳсулотларнинг тақдим қилиниши бўйича учинчи томонлардан нархлар ва нархларни шакллантирувчи омиллар;

бир хил ёки аналог мажбуриятлар учун учинчи шахслар томонидан чиқарилган кафолатли мажбуриятлар нархларини шакллантириш;

мойилликни тақдирлаш бўйича муаяйн мажбуриятлар учун бозор иштирокчилари томонидан эълон қилинадиган пулли ҳисоб-китобнинг белгиланган суммаси;

баҳоланаётган мажбуриятларга ўхшаш бўлган талаб қилиш ҳуқуқи бўйича савдо нархи (масалан, шартли равишда ўрнини қоплаш);

номолиявий мажбуриятларга инвестиция киритаётган инвестиция фондлари самарадорлигининг кузатилаётган ставкалари (масалан, ишни судда кўриб чиқилишини молиялаштириш).

462. Номолиявий мажбуриятлар қийматини баҳолашга қиёсий ёндашувни қўллаш зарурлигини белгилашда, баҳоловчилар 6-сон МБСга амал қилиши керак.

463. Кўп сонли номолиявий мажбуриятларнинг хилма хил характери ҳамда номолиявий мажбуриятлар билан битимлар камдан кам ҳолларда бошқа активлардан алоҳида амалга оширилиши факти шуни англатадики, айрим ҳоллардагина солиштириш мумкин бўлган номолиявий мажбуриятлар билан боғлиқ битимларнинг бозорга оид далилларини жуда кам топиш мумкин.

464. Бозор нархларига оид далиллар мавжуд бўлса, баҳоловчилар баҳоланаётган номолиявий мажбуриятлар билан битимларда иштирок этган мажбуриятлар ўртасидаги фарқни акс эттириш мақсадида уларга тузатиш киритиш имкониятини кўриб чиқиши керак. Бундай тузатишлар баҳоланаётган номолиявий мажбуриятнинг ўзига хос хусусиятларини битимда иштирок этаётган номолиявий мажбурият ўртасидаги фарқни акс эттириш имкониятини кўриб чиқиш лозим. Бундай тузатишлар миқдор даражасида эмас, фақат сифат даражасида аниқланиши мумкин. Аммо, сифатга оид жиддий тузатишлар киритиш зарурати баҳолаш учун бошқа бирон бир ёндашув тўғри келишига ишора бўлиши мумкин.

465. Айрим ҳолларда баҳоловчи бозор нархларига ёки баҳоланаётган номолиявий мажбуриятга мос келадиган

активларга таяниши мумкин. Бундай ҳолларда баҳоловчи ташкилотнинг баҳоланаётган номолиявий мажбуриятни ўтказиш лаёқатини ҳамда актив ва у билан боғлиқ баҳонинг ҳудди ўша ёки бошқа чекловларни акс эттиришини, тегишли чекловларга тузатишларни ҳисобга олиш керак ёки керак эмаслигини эътиборга олиши керак. Баҳоловчи ўтказишга доир чекловлар баҳоланаётган номолиявий мажбуриятнинг характеристикаси (масалан, ноликвид бозор туфайли) ёки ташкилотнинг характеристикалари (масалан, молиявий қийинчиликлар) эканлигига аниқлаши керак.

466. Қиёсланадиган битимлар усули одатда, номолиявий мажбуриятларни баҳолаш учун қўлланилиши мумкин бўлган ягона қиёслаш усули ҳисобланади.

467. Камдан кам ҳолларда оммавий бозорда тегишли номолиявий мажбуриятга мос бўлган қимматли қоғозлар муомалада бўлади, ва бу қиёсланадиган оммавий компаниялар усулидан фойдаланишга имкон беради. Бундай қимматли қоғозга мисол сифатида муайн маҳсулот ёки технологиянинг самарадорлигига боғлиқ бўлган талаб қилиш ҳуқуқини келтириш мумкин.

Жиддий реструктуризацияга дуч келган компаниянинг акциядорлари кўпинча қайта сотиб олинишни талаб қилиш ҳуқуқига эга бўлиши мумкин. Бундай ҳуқуқлар шуни кафолатлайдики, акциядорлар одатда, маълум вақт мобайнида муайян тилга олинган воқеа содир бўлганда, қўшимча фойда олади.

468. Қиёсий ёндашув асосида номолиявий мажбуриятларни баҳолаш усулини кўпинча “юқоридан қуйига” усули деб аталади.

469. “Юқоридан қуйига” усули доирасида номолиявий мажбуриятларни баҳолаш шундай дастлабки шарт-шароитларга асосланадики, ижро этилаётган мажбуриятларга нисбатан нарх шаклланишига оид ишончли бозор далиллари мавжуд бўлади.

470. Номолиявий мажбуриятлар билан боғлиқ бўлган товар ёки хизматларни тақдим этиш бўйича мажбуриятларни бажарувчи бозор иштирокчиси, назарий жиҳатдан хизматларнинг бозор нархидан бажарилаётган мажбурият бўйича қилинган харажатларини (ушбу харажатларга фойда улушини қўшимча

қилган ҳолда) чиқариб ташлаш орқали ушбу мажбуриятни баҳолай олиши мумкин.

471. Баҳоланаётган номолиявий мажбуриятнинг қийматини баҳолаш учун бозор маълумотларидан фойдаланилса, одатда дисконтлаш талаб қилинмайди, чунки дисконтлаш кузатилаётган бозор нархларида мужассамланади.

472. “Юқоридан қуйига” усулини қўллашда асосий қадамлар қуйидагилар ҳисобланади:

номолиявий мажбуриятнинг пулсиз бажарилишининг бозор нархини аниқлаш;

хақиқатда амалга оширилган харажатлар ва мажбуриятни берувчи томон ишлатган активларни аниқлаш;

амалга оширилган харажатлар бўйича оқилона фойдани аниқлаш ;

номолиявий мажбуриятнинг пулсиз бажарилишининг бозор нархидан харажатлар ва фойдани чегириб ташлаш.

#### **4-§. Даромад ёндашуви**

473. Даромад ёндашувида номолиявий мажбуриятнинг қиймати кўпинча мажбуриятни бажаришга оид харажат бўйича келтирилган қиймат ва мажбуриятни олиш учун талаб қилинадиган фойда йиғиндиси сифатида аниқланади.

474. Номолиявий мажбуриятларни бажаришда даромад ёндашувини қўллаш керакми ёки керак эмаслигини аниқлашда баҳоловчи 6-сон МБСга риоя қилиши керак.

475. Даромад ёндашуви доирасида номолиявий мажбуриятларни баҳолашнинг асосий усули кўпинча “қуйидан юқорига” усули деб аталади.

476. “Қуйидан юқорига” усулига мувофиқ, номолиявий мажбурият бажарилаётган мажбуриятни бажариш учун зарур бўлган харажатлар сифатида баҳоланиб (улар ўз ичига маълум устама харажатларни қамраб олиши, ёки қамраб олмаслиги мумкин), ушбу харажатлар бўйича олинган оқилона фойдани келтирилган қийматга дисконтланган суммаси қўшилади;

477. “Қуйидан юқорига” усулини қўллашда асосий босқичлар қуйидагилардан иборат:

бажарилаётган мажбуриятни бажариш учун зарур бўлган харажатларни белгилаш. Бундай харажатлар ўз ичига бажарилаётган мажбуриятни бажариш учун зарур бўлган тўғридан тўғри харажатларни шунингдек, тегишли активлардан фойдаланишда ҳисобланадиган устамалар каби билвосита харажатларни ўз ичига олиши мумкин;

мажбуриятни бажариш учун фойданинг оқилона улушини белгилаш. Аксарият ҳолларда мақсадли фойда (ёки қайд қилинган сумма, ёки қиймат ёки харажатларга сарфларнинг фоизи) сифатида ифодаланиши мумкин бўлган, муаяйн харажатларга мўлжалланаётган фойданинг улушини ҳисобга олиш мақсадга мувофиқ бўлиши мумкин.

ижро муддатини белгилаш ва келтирилган қийматга дисконтлаш. Дисконтлаш ставкасида пулларнинг вақт билан боғлиқ қийматини ва ижро этмаслик таваккалчилигини ҳисобга олиш зарур;

мажбуриятларни ижро этиш харажатлари тушум фоизи орқали олинган бўлса, баҳоловчилар ижро этиш харажатларини дисконтлашнинг билвоситали таъсирига киритиш кераклигини кўриб чиқиш зарур.

### **5-§. Харажат ёндашуви**

478. Номолиявий мажбуриятлар учун харажат ёндашуви чекланган ҳолда қўлланилади, чунки бозор иштирокчилари одатда мажбуриятларни ижро этишдан фойда олишни кутади.

479. Харажатли ёндашувни номолиявий мажбуриятларни баҳолашда қўллаш кераклигини аниқлашда баҳоловчилар 6-сон МБСдан фойдаланиши керак.

### **6-§. Номолиявий мажбуриятлар қийматини баҳолашга дисконтлаш ставкасини аниқлаш қоидалари**

480. Даромадли ёндашувнинг фундаментал асосини инвесторлар ўз инвестицияларидан фойда олишни кутиши ва бундай фойда инвестицияларнинг тахмин қилинган хавф даражасини акс эттириши керак.

481. Дисконтлаш ставкасида пулларнинг вақт билан боғлиқ қийматини ва мажбуриятларнинг ижро этилмаслик таваккалчилигини ҳисобга олиш зарур. Ижро этилмаслик

таваккалчилиги, одатда, контрагентнинг таваккалчилик функцияси (яъни, мажбуриятни ижро этишга мажбур ташкилотнинг кредит таваккалчилиги) ҳисобланади.

482. Айрим ҳолларда баҳоловчи бажарилмаган мажбуриятлар таваккалчилигини ҳисобга олиш мақсадида пул оқимларига тузатишлар киритиши мумкин.

483. Бозор иштирокчиси мажбуриятни бажариш учун зарур бўлган маблағларни жалб қилиш учун тўлаши керак бўлган миқдор, мажбуриятлар бажарилмаслиги хавфини миқдорий баҳолаш тўғрисида тушунча бериши мумкин.

484. Айрим молиявий мажбуриятларнинг давомли характерини ҳисобга олиб, баҳоловчи ҳисобланган пул оқимларида инфляция ҳисобга олинганлик масаласини кўриб чиқиши ҳамда дисконтлаш ва пул оқимларини баҳолаш ставкаси қиёсий асосда олинганлигини қафолатлаши лозим.

#### **7-§. Номолиявий мажбуриятлар қийматини баҳолашда пул оқимларини ва таваккалчилик учун устамаларни (маржани) аниқлаш қоидалари**

485. 6-сон МБСда кўзда тутилган прициплар номолиявий мажбуриятларни баҳолашга ва номолиявий мажбуриятлар компонентлари мавжуд баҳолашларга татбиқ қилинмаслиги мумкин (148-154-бандлар). Номолиявий мажбуриятларни баҳолашда баҳоловчилар ушбу бўлимда келтирилган принципларни қўллаши керак.

486. Номолиявий мажбуриятларга оид пул оқимларининг прогнозлари, кўпинча ўз ичига мўлжалланаётган прогноз қилинган пул оқимларига кўра ўлчанган, кузатилиши мумкин бўлган пул оқимларига оид бир неча сценарийларни моделлаштиришни қамраб олади. Ушбу усул кўпинча сценарийли таҳлил усули деб аталади. Сценарийли таҳлил усули шунингдек, ўз ичига моделлаштиришнинг айрим усуллари хусусан, Монте-Карло моделлаштириш усулини қамраб олади.

Сценарийли таҳлил усули одатда, шартномада келгуси тўловлар белгиланмаган, одатда келгусида содир бўладиган воқеалардан келиб чиқиб, ўзгариши мумкин бўлган ҳолларда қўлланилади. Номолиявий мажбуриятлар бўйича пул оқимлари



тизимли хавфларга дуч келганда, баҳоловчи бошқа асосланган усуллардан фойдаланиши мумкин

487. Пул оқимларини баҳолаш жараёнида қуйидаги тўлик бўлмаган фаразлар ҳисобга олинади:

кўриб чиқиладиган мажбуриятни ижро этиш учун зарур бўлган вазифаларни бажаришда учинчи томон учун юзага келадиган харажатлар;

учинчи томон мажбуриятини беришда нархни белгилашга киритадиган бошқа суммалар (масалан, устама харажатлар, ускуна учун ҳақ тўлаш, фойда даражаси ва х.к.);

учинчи томон харажатларининг суммаси ва унинг муддати турли сценарийларда ва ушбу сценарийларнинг нисбий эҳтимоллигида қандай ўзгариши кўрсаткичи;

учинчи томон талаб қиладиган ва ноаниқлик ва кутилмаган ҳолатлар хавфи борлиги учун олишни кутиши мумкин бўлган нарх.

488. Кутиладиган пул оқимлари активдан кутиладиган пул оқимларини ҳисобга олган бўлса-да, улар бозор иштирокчилари бундай пул оқимларининг ноаниқлигини таъминлаш учун талаб қиладиган компенсацияни ҳисобга олмайдилар.

489. Дисконтлаш ставкаси билан қиймат ўртасидаги тесқари боғлиқликни ҳисобга олиб, дисконтлаш ставкасига прогнозли хавфни акс эттириш учун тузатиш киритиш зарур (яъни, суммага ва пул оқимларини тўлаш муддатига нисбатан ноаниқлик билан боғлиқ таваккалчилик учун компенсация).

490. Прогнозли хавфни дисконтлаш ставкасига тузатиш киритиш орқали акс эттириш мумкин. Аммо, мазкур усулни қўллаш, амалиётда чекланганлигини назарда тутиш лозим. Шунинг учун, баҳоловчи пул оқимида хавф учун устама (маржа) киритиш йўли билан эмас балки, дисконтлаш ставкасига тузатиш киритишни асослаб бериш керак.

491. Хавф учун устамани аниқлашда баҳоловчи қуйидагиларни бажариши лозим:

хавф устамасини аниқлаш учун ишлатиладиган усулни ҳужжатлаштириш ва асослаш;

хавф учун устамани аниқлаш бўйича далилларни келтириш, шу жумладан муҳим бошланғич маълумотларни идентификация қилиш ва уларнинг чиқарилишини ёки олиш манбасини асослаб бериш.

492. Пул оқимлари таркибидаги хавф учун устамани аниқлашда баҳоловчи қуйидагиларни ҳисобга олиши зарур:

активнинг ҳаёт муддати / амал қилиш муддати/ қопланиш муддати ва маълумотларининг келишилганлиги;

активнинг географик жойлашуви ва / ёки у сотиладиган бозорларнинг жойлашуви;

прогноз қилинган пул оқимлари деноминация қилинган валюта;

прогнозда ҳисобга олинадиган пул оқимининг тури (кутилаётган пул оқимлари, еҳтимолий пул оқимлари, шартномавий пул оқимлари ва бошқалар.)

493. Пул оқими хавф учун устамани (маржани) белгилашда, баҳоловчи мажбуриятларни ижро этиш бўйича кутилаётган харажатлар ва бундай ижро учун таваккалчилик бўйича устамага (маржа) ишонч қанчалик кам бўлса, таваккалчилик бўйича устама (маржа) шунчалик юқори бўлиши кераклигини ҳисобга олиши керак.

494. Баҳоловчи оқилон асосларда фойдаланиш мумкин бўлган барча маълумотларни ҳисобга олиши керак.

### **8-§. Ўтказишга қўйиладиган чекловлар**

495. Номолиявий мажбуриятлар кўпинча ўтказиш / беришга оид чекловларга эга. Бундай чекловлар ўз характериға кўра шартномавий бўлиши ёки баҳоланаётган номолиявий мажбуриятга нисбатан ноликвид бозорнинг функцияси бўлиши мумкин.

496. Бозор маълумотларига таянган ҳолда, баҳоловчи кўриб чиқиладиган номолиявий мажбуриятларнинг ўтказилиши/берилишини амалга оширишни ташкил қилиш имкониятини ҳисобга олиши ҳамда баҳолашга мажбуриятларни бериш бўйича мавжуд чекловларни акс эттирувчи бирон бир тузатишларни киритиш кераклигини кўриб чиқиши лозим.

497. Даромад ёндашувини кўллашда, баҳоловчи мажбуриятларни бериш пайтидаги чекловларни ҳисобга олиш учун инвестор кўшимча устама (маржа) талаб қилишини аниқлаши керак.

### **9-§. Солиқлар**

498. Баҳоловчилар номолиявий мажбуриятларни баҳолашда солиққача бўлган пул оқимларини ва солиққача бўлган дисконтлаш ставкасидан фойдаланиши керак.

499. Айрим ҳолларда солиқдан кейин бўлган пул оқимларини ва дисконтлаш ставкаларини ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилиш мақсадга мувофиқ бўлиши мумкин. Бундай ҳолатларда баҳоловчи фойда солиғини тўлагандан кейинги база бўйича олинган бошланғич маълумотлардан фойдаланишни асослаб бериши, ёки солиқ тўлагандан кейинги база бўйича баҳолардан фойдаланишни тақозо қилувчи меъёрий ҳужжатларни ва бошқа ҳужжатларни қайд этиши керак.

500. Агарда солиқдан кейинги база бўйича маълумотларидан фойдаланилса, баҳолашда прогнозли пул чиқиб кетиши туфайли яратиладиган солиқ амортизациясидан олинадиган фойдани ҳисобга олиш мақсадга мувофиқ бўлиши мумкин.

## **ХШ БЎЛИМ. ТОВАР-МОДДИЙ ЗАХИРАЛАР ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (12-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

501. “Товар-моддий захиралар қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 12-сон МБС) товар-моддий захиралар қийматини баҳолаш жараёнига қўйиладиган асосий талабларни, шунингдек ушбу жараённинг хусусиятларини белгилайди.

502. Товар-моддий захиралар қийматини баҳолаш 1–7-сон МБСлар талаблари асосида амалга оширилади. 12-сон МБС товар-моддий захиралар қийматини баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди.

503. Баҳоловчилар товар-моддий захиралар қийматини баҳолашда мазкур ЯМБСнинг \_\_\_\_\_-илоvasида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

504. 12-сон МБС усуллари билан аниқланган товар-моддий захиралар қиймати, ушбу мулкнинг белгиланган тартибда молиявий ҳисоботлар учун аниқланган қийматидан жиддий фарқ қилиши мумкин.

Ваҳоланки, товар-моддий захиралар ўз таркибига фақат тарихий харажатларни олиб, ишлаб чиқариш жараёнида олинган ва ишлаб чиқаришда фойдаланадиган активларни (шу жумладан, айланма капитал, асосий воситалар, ускуна ва номоддий активлар) даромадлилигини акс эттирувчи фойда, баланс қийматига капиталаштирилмайди. Оқибатда товар-моддий захираларининг аниқланган бозор қиймати, одатда баланс қийматидан фарқ қилади ва кўпинча ундан юқори бўлиши мумкин.

505. 12-сон МБС бўйича товар-моддий захиралар қийматини баҳолашда аниқланадиган қиймат сотувлардан кейинги харажатлар, фойда ва шартномаларни расмийлаштириш билан боғлиқ харажатлар ҳисобга олинмайди.

506. Товар-моддий захиралар деганда кейинчалик сотиш мақсадида сақлаб туриладиган ёки ишлаб чиқариш жараёнида бўлган, маҳсулот ишлаб чиқаришда қўлланиладиган ёхуд маъмурий ва ижтимоий-маданий вазифаларни амалга ошириш

учун фойдаланиладиган куйидаги кўринишдаги моддий активлар тушунилади:

сотиш учун мўлжалланган тайёр маҳсулот, товарлар, шу жумладан, йўлдаги товарлар;

тугалланмаган ишлаб чиқариш;

ишлаб чиқариш жараёнида фойдаланиш ёки ишларни бажариш ва хизматлар кўрсатиш мақсадлари учун мўлжалланган хом ашё, материаллар, харид қилинадиган ярим тайёр маҳсулотлар ва бутловчи қисмлар, конструкция ва деталлар, ёқилғи, тара ва идишбоп материаллар, эҳтиёт қисмлар, бошқа моддий захиралар.

507. Баҳолашга оид вазифа ва зарур ахборотни тўплаш, мазкур ЯМБСнинг тегишли МБС талабларига мувофиқ амалга оширилиши лозим.

## **2-боб. Ахборотларни тўплаш ва таҳлил қилиш**

508. Товар-моддий захиралар қийматини баҳолашда асосий ахборот манбаи бўлиб, корхонанинг бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот ҳужжатлари ҳисобланади.

509. Баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш жараёнида буюртмачи куйидагиларни тақдим этади:

баҳолаш санасидан олдинги молиявий ҳисобот ҳужжатларининг нусхалари ҳамда товар-моддий захираларининг миқдори ва ҳисобга олиш маълумотларини (нархлар тўғрисида ахборотлар ва ҳ.к.) ўз ичига олган ҳужжатларни;

товар-моддий захиралари тўғрисидаги баланс расшифровкасини;

баланснинг товар-моддий захиралари моддаси, шу жумладан уларнинг миқдори ва ўлчов бирлиги юзасидан расшифровкасини;

сифат тавсифларини кўрсатган ҳолда товар-моддий захиралар ҳолатининг далолатномасини;

баҳолаш объектига тааллуқли бўлган бошқа ҳужжатларни.

Зарурат холларда баҳоловчи томонидан товар-моддий захираларини юридик шахсларнинг балансига қабул қилиш учун асос бўлувчи ҳужжатлар нусхалари (шартномалар, қабул қилиш далолатномалари ва ҳ.к.) сўраб олиниши мумкин.

510. Баҳоловчи томонидан қўлланиладиган баҳолаш усуллари, бозор ҳолати ва динамикаси тўғрисида, шунингдек баҳолаш объекти бўйича битимлар ҳақида (санаси, нархи, нархни шакллантирувчи омиллар, ахборот манбаи ва бошқалар) ахборотдан фойдаланишни талаб этса, баҳоловчи баҳолаш объектига тегишли бўлган бозор сегменти тўғрисида умумий ахборотни йиғиши керак.

### **3-боб. Товар-моддий захиралар қийматини баҳолашда қўлланиладиган баҳолаш ёндашувлари ва усуллари**

511. Товар-моддий захираларини баҳолаш харажат ва қиёсий ёндашувларни қўллаган ҳолда амалга оширилади. Баҳолаш ёндашуви ва усулини қўллашда 6-сон МБС талабларига риоя этилиши шарт.

512. Товар-моддий захиралар қийматини харажат ёндашуви билан баҳолашда қуйидаги усуллар қўлланилади:

алмаштириш усули;

қийматни индексация қилиш усули;

ўртача ҳисобланган қиймат усули;

ўртача нарх бўйича баҳолаш усули.

513. Алмаштириш усули ишлаб чиқарувчи корхонанинг нархларини (сотиш нархи, прејскурант бўйича нарх ва ҳ.к.) устама харажатлари (тўғридан-тўғри ва билвосита) қийматини ҳисобга олган ҳолда аниқлашга асосланади.

514. Қийматни индексация қилиш усули қимматлашишнинг статистик индексларини ҳисобга олган ҳолда, товар-моддий захираларининг дастлабки қийматини, қўшимча баҳолаш орқали тиклаш қийматини аниқлашни назарда тутди.

515. Ўртача ҳисобланган қиймат усули билан ҳисоблаш, товар-моддий захираларнинг туридан келиб чиқиб, гуруҳлар ва кичик гуруҳлар тузишни назарда тутди ҳамда товар-моддий захиралар қабул қилиб олинган вақтдаги нархлар ўзгариши динамикасига қараб, уларга салмоқларни беришга асосланади.

516. Ўртача нарх бўйича баҳолаш усули, товарларнинг турдош гуруҳларига нисбатан товар бир бирлигининг ўртача қийматини ҳисоб-китоб қилиш йўли билан қўлланилади. Товар

нархлари сезиларли ўзгариб турганда ушбу усулни қўллаб бўлмайди.

517. Харажат ёндашуви усуллари товар-моддий захираларни баҳолаш доирасида қўллашда тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати товар қийматини йўқотиш суммасига тузатилади.

Товар-моддий захиралар доирасида «тугалланмаган ишлаб чиқариш» қийматини баҳолаганда товар қийматини йўқотиш суммасига тузатиш киритилмайди.

518. Қиёсий ёндашув, ўхшаш объектларнинг сотилиши (ёки таклифи) тўғрисидаги бозор ахборотидан товар бозорида фойдаланишни англатади. Бунда, сотиш (ёки таклиф) нархларига баҳолаш объекти ва аналог тавсифларидаги тафовутларни ҳисобга олган ҳолда тузатиш киритилади.

Қиёсий ёндашув аналог билан тўғридан-тўғри қиёслаш усули орқали қўлланилади.

519. Ўзбекистон Республикаси қонунчилик ҳужжатлари билан қайта сотилиши тақиқланган, монопол ва юқори ликвидли товарлар турларининг қийматини баҳолашда қиёсий ёндашувдан фойдаланишга йўл қўйилмайди.

#### **4-боб. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш**

520. Бир нечта баҳолаш ёндашувларидан фойдаланилганда, баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш учун олинган натижаларни мувофиқлаштириш, 6-сон МБС талабларига асосан амалга оширилади.

## **XIV БЎЛИМ. МАШИНА ВА УСКУНАЛАР ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (13-СОН МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

521. “Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 13-сон МБС) машина ва ускуналар қийматини баҳолаш жараёнига қўйиладиган асосий талабларни, шунингдек ушбу жараённинг хусусиятларини белгилайди.

522. Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш 1–7-сон МБСлар талаблари асосида амалга оширилади. 13-сон МБС машина ва ускуналар қийматини баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди.

523. Баҳоловчилар машина ва ускуналарни баҳолашда мазкур ЯМБСнинг \_-илоvasида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

524. Агар машина ва ускуналарни номоддий активлардан (дастурий воситалар, ихтисослаштирилган маълумотлар базалари, лицензиялар, техник ҳужжатлар ва ҳ.к.) фойдаланмасдан ишлатиш имконсиз бўлса, у ҳолда баҳолашга оид вазифага қараб номоддий активлар қиймати алоҳида ёки машина ва ускуналар қиймати таркибида ҳисобга олиниши керак.

525. Қуйидагилар 13-сон МБС татбиқ этиладиган баҳолаш объектлари ҳисобланади:

битта алоҳида олинган машина ёки ускуна ёхуд машина ёки ускунанинг муайян қисми;

машина ва ускуналарнинг бир-биридан шартли равишда мустақил бўлган бирликлари (ишлаб чиқариш-технологик тизим ёки линиянинг бир қисми);

ишлаб чиқариш-технологик тизимлари (ишлаб чиқариш-технологик жараён билан ўзаро боғлиқ бўлган машина ва/ёки ускуналарнинг мажмуаси).

526. Машина ва ускуналарга тегишли фойдаланиш ҳуқуқини баҳолашда (масалан, ижара шартномаси асосида) ҳам ушбу МБС талабларига риоя қилиш керак.



## **2-боб. Баҳолашга оид вазифа, ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш ҳамда фаразлар**

527. Баҳолашга оид вазифа ва баҳолаш учун зарур бўлган ахборотни тўплаш 2 ва 3-сон МБСлар талабларига мувофиқ амалга оширилиши лозим.

528. Аҳамиятли ахборот хусусияти ва манбасига қўйилган талабларга риоя этиш мақсадида, қуйидаги масалалар кўриб чиқилиши керак:

баҳоланаётган машина ва ускуналар гуруҳининг таркиби (ҳар бир машина ва ускуна бирлиги бўйича уларни идентификация қилиш учун етарли бўлган маълумотларни кўрсатган ҳолда);

машина ва ускуналардан фойдаланиш учун зарур бўлган номоддий активларни (бундай активлар мавжуд бўлган тақдирда) ҳисобга олиш бўйича ахборот.

529. Баҳоловчи активнинг бошқа активларга бирлаштирилиши ёки интеграцияланиши даражасини ҳисобга олиши зарур. Масалан:

активлар ерга мустаҳкам боғланган бўлиши, активнинг ўзини ёки унга бириккан конструкция ёки бинога жиддий шикаст етказмасдан кўчириб бўлмаслиги мумкин;

алоҳида машина интеграцияланган ишлаб чиқариш линиясининг бир қисми бўлиши, унинг ишлаши бошқа активларга боғлиқ бўлиши мумкин;

ускуна мулкнинг таркибий қисми сифатида таснифлаши мумкин (масалан, иситиш, вентиляция ва ҳавони кондиционерлаш тизимлари). Бундай ҳолатлар мавжуд бўлганда, баҳолашда нималар ҳисобга олинishi ва нималар ҳисобга олинмаслиги аниқ белгилаб олинishi зарур.

530. Бинода коммунал хизматларни таъминлаш ёки кўрсатиш билан боғлиқ машина ва ускуналар, кўпинча бино билан битта яхлитлик ҳосил қилиб, ўрнатилгандан кейин уларни бинодан ажратиб бўлмайди.

Бу объектлар қоида тариқасида, кўчмас мулкка бўлган мулккий ҳуқуқлар таркибига киритилади. Бундай объектларнинг асосий функцияси бинони электр энергияси, газ, иситиш, совутиш ёки вентиляция билан таъминлашдир.

Агар баҳолаш мақсади учун бундай объектларни алоҳида баҳолаш зарур бўлса, баҳолашга оид вазифада, алоҳида баҳоланиши керак бўлган объектларнинг қиймати қоида тариқасида, кўчмас мулкка бўлган мулкӣ ҳуқуқлар таркибига киритилиши ва алоҳида сотилмаслиги ҳақида кўрсатилган бўлиши лозим.

531. Машина ва ускуналар функционалиги ва уларни транспортировка қилиш шартлари турлича бўлгани боис, активларни баҳолашдаги вазиятлар ва ҳолатларни баён қилиш учун, қўшимча қуйидагича фаразларни ҳам кўриб чиқиш зарур:

машина ва ускуналар улар ўрнатилган жойда яхлит ҳолатда ҳамда амалдаги бизнеснинг бир қисми сифатида баҳоланади;

машина ва ускуналар улар ўрнатилган жойда яхлит ҳолатда, аммо ишлаб чиқариш фаолияти ҳали бошланмаган деган фараздан келиб чиқиб баҳоланади;

машина ва ускуналар улар ўрнатилган жойда яхлит ҳолатда, аммо корхона ёпилаётганлиги ҳақидаги фараздан келиб чиқиб баҳоланади;

машина ва ускуналар улар ўрнатилган жойда яхлит ҳолатда, аммо уларни сотишга мажбур бўлишганлиги ҳақидаги фараздан келиб чиқиб баҳоланади;

машиналар ва ускуналар уларни ўрнатиш жойидан кўчириш мақсадида алоҳида баҳоланади.

### **3-боб. Машина ва ускуналар қийматини баҳолашда қўлланиладиган баҳолаш ёндашувлари ва усуллари**

532. Машина ва ускуналар қийматини баҳолашда баҳоловчи 5-сон МБСга мувофиқ тегишли қиймат тури(лари)ни танлаши лозим.

533. Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш қиёсий, даромад ва харажат ёндашувлари асосида 6-сон МБС талабларига риоя этган ҳолда амалга оширилади.

Ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида, 6-сон МБСда белгиланган баҳолаш усуллари танлашни баҳоловчи баҳолаш мақсадидан, баҳолаш объектининг хусусияти ва фойдаланиш имкониятларидан, чекловчи шартлардан, ахборот базаси

мавжудлиги ва унинг тўлиқлигидан келиб чиқиб, мустақил равишда амалга оширади.

534. Қиёсий ёндашувдан, қоида тариқасида турдош бўлган машиналар ва ускуналарни масалан, саноат ускуналари, алоҳида турдаги офис ускуналари ва ҳ.к.ларни баҳолаш учун фойдаланилади.

Машина ва ускуналарнинг кўпгина турлари ихтисослаштирилган бўлиб, бундай объектларни сотиш ҳақида тўғридан-тўғри далиллар бўлмаганда, даромад ёки харажатлар асосидаги, агар бозор ахборотлари мавжуд бўлмаган ҳолларда, харажат ёндашувини қўллаш лозим.

535. Қиёсий ёндашув айнан бир хил объектлар ва/ёки аналогларнинг сотилишига доир бозор маълумотларидан келиб чиқиб, баҳолаш объектининг қийматини аниқлашга асосланади. Айнан бир хил объект ёки аналог билан битимлар тўғрисида ахборот мавжуд бўлмаганда, ишлаб чиқарувчилар ва етказиб берувчилар таклифлари тўғрисидаги ахборот асосида қиёсий ёндашувдан фойдаланиш мумкин.

536. Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш қиёсий ёндашувнинг қуйидаги усуллари орқали амалга оширилади:

сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули;

статистик таҳлил усули.

537. Қиёсий ёндашувда, сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули айнан бир-хил ёки аналог объектлар нархига уларнинг баҳолаш объектидан фарқланишига қараб, тегишли тузатишлар (қиймат ва/ёки фоиз) киритиш орқали қўлланилади.

538. Статистик таҳлил усули баҳолаш объекти бозор қийматининг нархларни шакллантирувчи омилларнинг маълум бир тўплами билан ўзаро боғлиқлигини, шунингдек корреляция ва регрессия таҳлили усуллари билан амалга ошириладиган ушбу омилларнинг ўзаро боғлиқлигини аниқлашдан иборат.

539. Аналогларни танлашдаги асосий талаб функционал мақсадига кўра, тармоқ бўйича ва конструктив-технологик ўхшашлиги ҳисобланади.

540. Машина ва ускуналар қийматини баҳолашда, агар актив ёки актив гуруҳларига нисбатан аниқ пул оқимларини

тақсимлашга муваффақ бўлинса, даромад ёндашувини қўллаш мумкин. Масалан, бозорда сотиладиган маҳсулотларни ишлаб чиқариш учун ишлатиладиган саноат мосламаси бўлган активлар гуруҳи кўриб чиқиладиганда.

541. Машина ва ускуналар қийматини баҳолашда даромад ёндашуви қўлланилган тақдирда, актив(лар) хизмат муддати давомида шаклланиши кутиладиган пул оқимлари, шунингдек активнинг фойдали муддати охиридаги қиймати ҳисобга олиниши лозим.

542. Даромад ёндашуви машина ва ускуналарни ялпи бизнес доирасида баҳолашда қўлланилмайди.

543. Даромад ёндашуви қуйидаги усуллар ёрдамида амалга оширилади:

фойдани тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули;

қолдиқ усули;

бир хил самарадор функционал аналог усули билан амалга оширилади.

544. Фойдани тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули баҳолаш объектдан фойдаланишдан келадиган фойдани жорий қийматга келтиришга асосланган.

Баҳоланаётган объектни ижарага беришдан олинган йиллик пул оқимлари, мулкдорнинг операцион харажатларини чегирган ҳолда, фойда сифатида қаралади.

Фойдани тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули технологик комплексдан қатъи назар, даромад олишга қодир бўлган алоҳида объектдан иборат баҳолаш объектларига нисбатан қўлланилади.

545. Қолдиқ усули баҳолаш объекти томонидан технологик мажмуа сифатида яратиладиган соф операцион даромадни капиталлаштиришга асосланади.

Қолдиқ усули қолдиқ усулини қўллашни талаб қилиб, унда баҳолаш объектини умумий бизнесдан мустақил равишда ишлаб чиқариш ва технологик циклни таъминлашга қодир бўлган ва технологик комплекс сифатида ялпи бизнеснинг ишлаб чиқариш бирлигини ўз ичига оладиган алоҳида, мустақил мулкый мажмуага ажратиш мумкин.

546. Ишлаб чиқариш бўлинмасини технологик мажмуа билан ажратишнинг имкони мавжуд бўлмаса, баҳолаш объектининг қийматини баҳолашда даромад ёндашуви қўлланилмайди.

547. Бир хил самарадор функционал аналог усули, баҳолаш объектининг қийматини бозор қиймати маълум бўлган аналогларнинг функционал ва ишлаб чиқариш қувватлари асосида аниқлашни назарда тутди.

548. Машина ва ускуналар қийматини харажат ёндашувида баҳолашда, баҳолаш объектининг жорий қиймати тиклаш қийматини ҳисоблаш йўли билан аниқланади, унда жамланган эскиришнинг аниқланган элементлари (жисмоний, функционал ва иқтисодий) туфайли юзага келадиган кадрсизланишлар ҳисобга олинади.

549. Харажат ёндашуви кўпроқ алоҳида ихтисослаштирилган активларни ёки махсус мақсадлардаги объектларни баҳолашда қўлланилади. Биринчи қадамда, бозор иштирокчисининг баҳоланаётган активни алмаштириш харажатларини тахминий баҳолашдир, бунда қайси харажатлар пастроқ бўлишига асосланилади – такрор ишлаб чиқариш харажатлари ёки алмаштириш харажатлари.

Алмаштириш харажатлари – бу бир хил фойдалиликдаги муқобил активни сотиб олишга харажатлардир, бунда худди шундай функционал имкониятларни таъминловчи замонавий эквивалент ёки баҳоланаётган объектнинг аниқ нусхасини такрор ишлаб чиқариш харажатлари ҳақида сўз бориши мумкин. Алмаштириш харажатлари ҳақида ахборот олингандан кейин қийматга жисмоний, функционал ёки иқтисодий эскириш таъсирини акс эттириш мақсадида тузатиш киритилиши лозим.

550. Муайян ҳолатларда корхонанинг активни сотиб олиш ёки тайёрлашга сарфланган ҳақиқий харажатлари активни алмаштириш харажатлари сифатида фойдаланиш учун мос келиши мумкин. Бироқ, ретроспектив харажатлар ҳақидаги бундай ахборотдан фойдаланишдан олдин баҳоловчи қуйидагиларни эътиборга олиши лозим:

ретроспектив харажатларнинг юзага келиш муддатлари: корхонанинг ҳақиқий харажатлари эскирган бўлиши мумкин ёки баҳолаш санасига уларнинг эквивалентига мувофиқ бўлиши учун

инфляция/индексацияни ҳисобга олган ҳолда тузатишлар талаб этилиши мумкин;

баҳолаш қиймати: баҳоловчи, корхона амалга оширган харажатлар, ўз хусусиятига кўра, илгари содир этилган битимларни ёки фойдаланишда бўлган машина ва ускуналарни сотиб олишни ҳисобга олиш усулини қўллаши туфайли тарихий бўлмаслиги мумкинлиги эҳтимолини ҳисобга олиши лозим. Ҳар қандай ҳолатда, ретроспектив харажатлар тегишли индекслардан фойдаланган ҳолда баҳолаш санасига инобатга олиниши лозим;

қийматга киритилган аниқ харажатлар: баҳоловчи барча киритилган жиддий харажатларни, шунингдек бу харажатлар баҳоланаётган актив қиймати шаклланишига ҳисса қўшган ёки қўшмаганлигини ҳисобга олиши лозим;

бозорга оид бўлмаган компонентлар: қоида тариқасидаги бозор иштирокчилари қилмаган ёки улар қила олмаган харажатлар, уларга берилмаган чегирмалар ёки қопламалар ҳисобга олинмаслиги керак.

551. Алмаштириш харажатлари аниқлаб олингандан кейин, жисмоний, функционал ва иқтисодий эскиришлардан келдиб чиқиб, чегиришлар амалга оширилиши керак.

552. Харажат ёндашуви доирасида мавжуд бўлган ахборотдан келиб чиқиб, қуйидаги усуллардан бири қўлланилади:

такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати усули;

алмаштириш усули;

турдош объект нархи бўйича ҳисоблаш усули;

элементма-элемент ҳисоблаш усули;

қийматни индексация қилиш усули.

553. Такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати усули қийматни аниқлаш учун аналог объектларнинг нархи ҳақидаги ахборотдан фойдаланишни назарда тутди.

554. Алмаштириш қийматини аниқлаш учун алмаштириш усули, бир хил объектлар ёки аналоглар тўғрисидаги нарх маълумотларини кўриб чиқишни, улардан техник ва технологик хусусиятлардаги фарқларга асосланган, шунингдек вақт ўтиши

билан нарх ўзгаришини ҳисобга олувчи тузатишлар асосида фойдаланишни назарда тутди.

555. Турдош объект нархи бўйича ҳисоблаш усули асосий ишлаб чиқариш кўрсаткичларидаги фарқланишларга тузатишлар киритиш орқали, аналог-объект тўғрисидаги нарх маълумотларни (нархи маълум бўлганда) асосланган ҳолда баҳолаш объекти қийматини аниқлашга асосланади.

556. Элементма-элемент ҳисоблаш усули баҳолаш объекти бозор нархи маълум бўлган бир нечта агрегатлардан иборат бўлганда, шунингдек техник агрегатларни йиғиш мураккаб бўлмаган ва истеъмолчининг ўзи томонидан бажарилиши мумкин бўлган ҳолларда қўлланилади.

557. Қийматни индексация қилиш усули жорий нархларга мос келтириш учун баҳолаш объектининг базавий (бошланғич ёки тикланиш) қийматига нархлар қимматлашишининг статистик индексларини қўллашга асосланади.

558. Машиналар ва ускуналарни харажат ва қийматини ёндашувлардан фойдаланган ҳолда баҳолашда, баҳолаш санасидан кейин аналог-объектлар билан содир бўлган ҳодисалар тўғрисида нарх маълумотларидан фойдаланиши мумкин масалан, нархларни тесқари индексация қилиш. Шу билан бирга, баҳоловчи баҳолаш кунидан тегишли воқеа содир бўлган кунгача нархлар динамикасини таҳлил қилиши ва тегишли тузатишлар киритиши керак.

#### **4-боб. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш**

559. Бир нечта ёндашувлардан фойдаланилганда, баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш учун олинган натижаларни мувофиқлаштириш 6-сонли МБСга мувофиқ амалга оширилади.

#### **5-боб. Машина ва ускуналар қийматини баҳолашга хос бўлган махсус қоидалар**

560. Қоида тариқасида, машина ва ускуналар қиймати уни молиялаштириш усулига боғлиқ бўлмайди. Бироқ, баъзи ҳолларда, баҳолашни ўтказишда машина ва ускуналарни молиялаштириш шартларининг усули ва барқарорлигини ҳисобга олиш керак бўлиши мумкин.

561. Машина ёки ускуналар қийматини баҳолаш мақсадидан келиб чиқиб, мажбуриятлар юклатилган ҳар қандай активларни идентификация қилиш ва уларнинг қийматини мажбуриятлар юклатилмаган активлардан алоҳида баҳолаш мақсадга мувофиқ бўлиши мумкин.

562. Операцион ижара шартларида сақлаб туриладиган машина ва ускуналар объектлари учинчи шахслар мулки бўлиб, тегишинча, уларнинг ижараси муайян мезонларга мослиги шарти билан, ижарачи активларини баҳолашда ҳисобга олинмайди. Бироқ, бундай активларни ҳисобга олиш талаб этилиши ҳам мумкин, зеро, уларнинг мавжудлиги улар билан бирга ишлатиладиган ўз активлари қийматига таъсир қилиши мумкин.



## **XV БЎЛИМ. ХУСУСИЙЛАШТИРИШ МАҚСАДИДА ДАВЛАТ УЙ-ЖОЙ ФОНДИ ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (14-сон МБС)**

### **1-боб. Умумий қоидалар**

563. “Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 14-сон МБС) хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолаш жараёнига қўйиладиган асосий талабларни, шунингдек ушбу жараённинг хусусиятларини белгилайди.

564. Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолаш 1–7-сон МБСлар талаблари асосида амалга оширилади. 14-сон МБС хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди. 14-сон МБСни қўллашда ушбу ЯМБСнинг \_-илоvasида келтирилган методикадан фойдаланиш лозим.

565. Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолаш объектлари (кейинги ўринларда баҳолаш объекти деб юритилади) қуйидагилар ҳисобланади:

кўп квартирали уйлардаги квартиралар ва якка тартибдаги уй-жой (уйларнинг қисмлари);

аҳоли кўчиб кирмаган ҳамда бўшатиш қилган квартиралар, реконструкция ва таъмирлаш тугаллангандан кейинги якка тартибдаги уй-жой (уйларнинг қисмлари);

янги қурилган уйлардаги квартиралар.

### **II-боб. Бухгалтерия ҳисоби стандартлари ва молиявий ҳисоботлар билан боғлиқлик**

566. “Бошланғич қиймат”, “қолдиқ баланс қиймати”, “амортизация” атамаларининг таърифларини улардан бухгалтерия ҳисобида қандай фойдаланилса, шундай тушуниш лозим.

567. 14-сон МБСнинг молиявий ҳисобот ҳужжатларидан асосий фарқи баҳолаш объектини баҳолашда қўлланадиган қийматнинг пул ифодаси тарихий факт эмас, балки объектнинг вақтнинг аниқ пайтидаги фойдалилиги баҳосидан иборат. Бу

баҳолаш қиймати молиявий ҳисоботда акс эттирилган қийматдан фарқ қилиши мумкин.

### **III-боб. Объектни баҳолаш**

568. Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш куйидаги босқичлардан иборат:

баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномани тузиш;

баҳолаш объектини идентификация қилиш;

ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;

якуний қийматни ҳисоблаш;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш.

#### **1-§. Баҳолашга оид вазифани белгилаш**

569. Баҳолашга оид вазифа 2-сонли МБС талабларига мувофиқ тузилади.

570. Давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришда қолдиқ баланс қиймати аниқланади.

#### **2-§. Баҳолаш объектини идентификация қилиш**

571. Баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи тақдим қилинган ҳужжатлар баҳолаш объектининг ҳақиқий ҳолатига ҳамда унга бўлган мулкӣ ҳуқуқларига мувофиқлигини белгилайди. Шунингдек, баҳолаш жараёнида вужудга келиши мумкин бўлган эҳтимолий фаразлар ва чекловчи шартларнинг таҳлили ўтказилади.

572. Баҳолаш объектини идентификация қилиш баҳоловчи томонидан буюртмачи ва (ёки) у вакил қилган шахс тақдим қилган ҳужжатлар — уй-жой ёки турар жойга доир инвентарь ҳужжатлар йиғма жилди асосида баҳолаш объектини кўздан кечириш, ўлчаб кўриш, фотосуратга олиш, унинг амалда мавжудлиги ва ҳақиқий ҳолатини ўрганиш, объектнинг номини, жойлашган ерини, миқдор ва сифат таркибини, техник тавсифларини ҳамда баҳолаш объектининг ўзига хос хусусиятларини акс эттирувчи бошқа маълумотларни ўз ичига олган тавсифлаш йўли билан амалга оширилади.

573. Турар жойнинг умумий майдони қонунчиликка мувофиқ тасдиқланадиган шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига мувофиқ аниқланади.

574. Баҳоловчининг маълумотлари балансда сақловчи томонидан тақдим қилинган кадастр маълумотларига мос келмаслиги фактлари аниқланганда, балансда сақловчи вакиллари ҳамда квартирада яшовчининг баҳоловчи томонидан киритиладиган тузатишларга уларнинг розилиklarини тасдиқловчи имзолари қўйиладиган, баҳоловчи томонидан турар жой ва ёрдамчи хоналарнинг техник тавсифи далолатномаси тузилади.

575. Буюртмачи ва (ёки) ҳужжатларни тақдим қилган шахс баҳоловчининг талабларига мувофиқ ёки зарур тузатишлар киритиш иложсиз бўлганда ушбу ҳужжатларни мувофиқлаштиришни рад этган тақдирда, баҳоловчи баҳолаш ўтказишни рад қилиши ёки буюртмачи билан келишган ҳолда баҳолаш объектининг ҳақиқий ҳолатидан келиб чиқиб, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тақдим қилинган ҳужжатлардаги номувофиқликлар фактлари ҳамда баҳолаш объектининг ҳолатини акс эттирган ҳолда баҳолашни амалга ошириши мумкин. Бундай ҳолларда кўрсатилган чекловчи шартлар инобатга олиниб, баҳолаш ҳисоботи тузилиши керак.

### **3-§. Ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш**

576. Ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш қуйидагиларни ўз ичига олади:

баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатларни;

баҳолаш объектига доир бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларини;

баҳолаш объектидан фойдаланишнинг чекловларини;

баҳолаш объекти ва унинг таркибий қисмларининг техник тавсифини;

бошқа ахборотлар.

577. Баҳолаш объектларини баҳолашда буюртмачи ёки у вакил қилган шахс томонидан тақдим қилинган дастлабки ахборот, шунингдек баҳоловчи томонидан бухгалтерия, бирламчи

ва статистика ҳисобларидан олинган маълумотлардан фойдаланилади.

578. Қуйидагилар буюртмачи ёки у вакил қилган шахс томонидан тақдим қилинадиган дастлабки ахборот ҳисобланади:

турар жойга кўчиб кириш учун асос бўладиган ордер;

балансда сақловчининг баҳолаш объекти тўғрисидаги маълумотномаси (ишга тушган йили, баланс қиймати, эскириш, қолдиқ қиймати, умумий майдон, фойдали майдон ва бошқалар);

уй-жой ва/ёки турар жой кадастр ҳужжатлари йиғма жилдининг нусхаси.

Баҳоловчи томонидан баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб бошқа қўшимча ахборот ҳам сўраб олиниши мумкин.

579. Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат уй-жой фонди объектининг қийматини баҳоловчи томонидан аниқлаш учун ишончли ва етарли бўлиши лозим. Буюртмачи ёки у вакил қилган шахс тақдим қилган ахборот, шунингдек бевосита баҳоловчининг ўзи томонидан йиғилган ахборот, ахборотни тақдим қилган ташкилотнинг раҳбари томонидан имзоланган ва муҳри билан тасдиқланган тақдирда ишончли ҳисобланади.

580. Баҳоловчи ташкилот, агарда тақдим қилинган ахборот ҳажми ва сифати 14-сон МБС талабларига мувофиқ баҳолашни ўтказиш ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлаш учун етарли бўлмаса, баҳолаш бўйича ишларни бажаришдан бош тортишга ҳақлидир.

#### **4-§. Якуний қийматни ҳисоблаш**

581. Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш баҳоловчи томонидан қолдиқ баланс қиймати усулидан фойдаланган ҳолда амалга оширилади.

582. Қолдиқ баланс қиймати усули билан хусусийлаштирилиши лозим бўлган турар жойнинг баҳосини ҳисоблашда квартираларнинг умумий майдони 1 (бир) квадрат метрнинг қиймати уй-жой қолдиқ баланс қийматининг уйнинг барча квартиралари умумий майдони йиғиндисига нисбати сифатида аниқланади. Уй-жойда нотурар жойлар мавжуд бўлган

тақдирда уларнинг қиймати ва умумий майдони ҳисобдан чиқариб ташланади.

583. Агар баҳолаш объектининг йиғилган амортизацияси 90 ва ундан юқори фоизни ташкил қилган тақдирда, қолдиқ қиймати сифатида бошланғич баланс қийматининг 10 фоизи қабул қилинади.

584. Турар жойнинг истеъмолчилик сифатлари жамланган коэффиценти баҳоловчи томонидан истеъмолчилик сифатлари коэффицентларининг йиғиндисини чиқариш йўли билан ҳисобланади.

585. Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда хусусийлаштирилиши лозим бўлган турар жойнинг ҳисобланган қолдиқ қийматини ҳамда турар жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффицентларининг йиғиндисини кўрсатади.

#### **5-§. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш**

586. Баҳолаш ҳисоботи 4-сонли МБС талабларига жавоб бериши керак.

587. Баҳоловчи ташкилот баҳолашнинг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилган натижалари учун қонунчиликка мувофиқ жавобгар бўлади.

#### **IV-боб. Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар**

588. Баҳолаш жараёнида фойдаланилган ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ошкор этиш баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчилар баҳолаш жараёни мантиғини ва баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун баҳоловчи кўрган чораларни тушуна оладиган тарзда амалга оширилиши лозим.

589. Баҳолаш жараёнида қўлланилган барча ахборот ошкор этилиши лозим, махфий хусусиятга эга бўлган ахборот бундан мустасно. Махфий ахборотни баҳоловчи фақат буюртмачи ва (ёки) мазкур ахборотни тақдим қилган шахслар билан келишган ҳолда ёки суднинг тегишли қарорига биноан ошкор этади. Фойдаланилаётган ахборотнинг махфийлик даражаси буюртмачи ва (ёки) мазкур ахборотни тақдим қилувчи ёки унга бевосита алоқадор бўлган шахслар томонидан белгиланади.

590. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда унинг асосида ётган барча фаразлар, чекловчи шартлар ва 14-сон МБС талабларидан четга чиқишлар акс эттирилади.

591. Баҳолаш ретроспектив санасига (баҳолашни амалга ошириш санасига мос келмайдиган) қадар бўлган ҳолатга кўра амалга оширилган тақдирда, баҳолаш объектининг қиймати тўғрисидаги хулоса фақат баҳолаш амалга оширилган ўтган сана учун ҳақиқий ҳисобланади.

# **XVI БЎЛИМ. ТРАНСПОРТ ВОСИТАЛАРИ ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (15-СОН МБС)**

## **1-боб. Умумий қоидалар**

### **1-§. Транспорт воситаларини баҳолашнинг қоидалари**

592. “Транспорт воситалари қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 15-сон МБС) транспорт воситалари қийматини баҳолаш жараёнига қўйиладиган асосий талабларни, шунингдек ушбу жараённинг хусусиятларини белгилайди.

593. Транспорт воситалари қийматини баҳолаш 1–7-сон МБСлар талаблари асосида амалга оширилади. 15-сон МБС транспорт воситалари қийматини баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди.

594. Баҳоловчилар транспорт воситалари қийматини баҳолашда мазкур ЯМБСнинг \_-илоvasида келтирилган методикадан фойдаланиши мумкин.

595. Мазкур МБС доирасида, транспорт воситаси деганда одамлар ва / ёки юкларни ташишга мўлжалланган техник қурилма шунингдек, унга ўрнатилган ускуналар ҳисобланади (автомобиллар, автобуслар, автомобил прицеплар, темир йўл транспорти, ҳамда махсус ва махсуслаштирилган техникаларнинг шассисидаги ва мототехникалар (мотоцикллар, скутерлар ва х.к). Давлат рўйхатидан ўтказилган воситалар транспорт воситалари сифатида тан олинади.

Транспорт воситалари двигатель тури ва/ёки текисликда ҳаракатланиш усулига кўра классларга бўлинади: филдарикли, гусеницали, рельсли ёки чанғили.

Транспорт воситалари фойдаланиш хусусиятига кўра йўловчи, юк, махсус, махсуслаштирилган турларга бўлинади.

596. Транспорт воситалари таркибига транспорт воситаси сифатида давлат рўйхатидан ўтказилмайдиган ҳамда юкларни ва одамларни вертикал, горизонтал ва қия юзаларда нисбатан қисқа масофаларга ташишга мўлжалланган кўтарма-транспорт машинлари киритилмайди.

597. 15-сон МБС билан баҳоланадиган баҳолаш объектларига қуйидагилар киради:

бир бирлик транспорт воситаси;

транспорт воситасининг қисмлари, узеллари, агрегатлари, деталлари ва бошқа компонентлар;

йўл-транспорт ҳодисаси натижасида шикастланган транспорт воситаси.

## **2-§. Баҳолашга оид вазифани белгилаш**

598. Баҳолашга оид вазифа 2-сонли МБС талабларига мувофиқ тузилади.

Транспорт воситаси қийматини баҳолашда башарти баҳолашни ўтказиш учун асос бўлган норматив-ҳуқуқий ҳужжатда ёки баҳолаш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, унинг бозор қиймати аниқланади.

“Бозор қийматидан фарқ қиладиган” қиймат турини аниқлаш зарур бўлган ҳолларда қийматни қўллаш ва турини аниқлаш сабаблари баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда асосланган, очиб берилган ва баён қилинган бўлиши керак.

Қиймат турларини аниқлашда баҳоловчи 5-сон МБС талабларига амал қилиши керак.

Шикастланган транспорт воситаларини баҳолашда баҳоловчи шикастланган транспорт воситаларининг таъмирлаш (тиклаш) қийматини ҳамда уларнинг товар қийматини йўқотишни аниқлайди.

Баҳолаш объектларининг бозор қийматини аниқлашда уларнинг олди-сотдиси билан боғлиқ ташкилий тадбирлар (оммавий савдолар, реклама ва ҳ.к.)га харажатлар ҳисобга олинмайди.

## **3-§. Ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш**

599. Баҳоловчи объект ҳақидаги ахборотни ва бозор ахборотини тўплаш ва таҳлил қилишни баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш ва қўллаш учун етарли бўлган ҳажмда амалга оширади.

600. Баҳолаш объекти ҳақидаги дастлабки ахборот манбалари қуйидагилардир:



буюртмачи ёки бошқа ваколатли шахс томонидан тақдим этиладиган дастлабки ахборот;

баҳоловчи томонидан баҳолаш объектини кўздан кечириш чоғида ҳамда баҳолаш объектининг эгаси ва (ёки) фойдаланувчиси билан суҳбат натижалари бўйича олинган ахборот;

учинчи шахслар ва ташкилотлардан олинган, шунингдек оммавий ахборот воситаларида ва интернет тармоғида эълон қилинган ахборот.

601. Буюртмачи ёки бошқа ваколатли шахс томонидан тақдим этиладиган дастлабки ахборот :

баҳолаш объектининг охириги ҳисобот санаси ҳолатидаги баланс қиймати ва амортизацияси тўғрисидаги маълумотлар;

ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатлар;

баҳолаш объектининг техник ва конструктив тавсифларини ўз ичига олган ҳужжатлар;

баҳолаш объектининг техник ҳолати ҳақидаги далолатнома;

баҳолаш объектининг таркибидаги баҳоланиши керак бўлган кўшимча бутловчилар (агар бўлса) ҳақидаги маълумотлар;

баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларнинг чекловлари (чекланишлари) ҳақида маълумотларни ўз ичига олган ҳужжатлар.

Баҳолашнинг мақсади ва баҳолаш объекти хусусиятларига қараб, баҳоловчи буюртмачидан баҳолаш учун зарур бўлган бошқа ахборотни сўраб олишга ҳақли.

602. Транспорт воситасини кўздан кечириш буюртмачи ёки мулкдорнинг вакили билан бирга ўтказилади. Баҳоловчи баҳолаш объектини кўздан кечирганда, баҳоловчи уни идентификация қилади.

603. Буюртмачи тақдим этган, шунингдек ишларни бажаришга жалб қилинган учинчи шахслардан олинган ахборот, агар у раҳбар (мулкдор)нинг имзоси ҳамда ахборотни берган ташкилот (юримдик шахслар учун) муҳри билан тасдиқланган бўлса, ишончли ҳисобланади.

Оммавий ахборот воситаларидан, интернет тармоғидан, сўров, суҳбат натижаларидан ва бошқа шунга ўхшаш манбалардан олинган маълумотлар, агар ушбу маълумотларнинг тегишли

манбалари баҳолаш ҳисоботида кўрсатилган бўлса, ишончли ҳисобланади.

Баҳолаш объектининг мулкдори ва (ёки) фойдаланувчилари билан суҳбатлашиш натижалари бўйича олинган ахборотнинг ишончилиги учун бундай ахборот берган шахслар ва баҳоловчи жавобгар бўлади.

604. Зарур бўлган ҳолларда баҳоловчининг сўровига кўра, ҳужжатларни тақдим этган шахс тегишли ҳужжатларга тушунтиришлар (изоҳлар)ни қўшимча маълумотномалар кўринишида расмийлаштиради.

#### **4-§. Баҳолаш объектини идентификация қилиш**

605. Баҳолаш объектини идентификация қилиш (баҳолаш объекти ҳолати тавсифларини аниқлаш) баҳолаш объектини ташқи кўриқдан ўтказиш (кейинги ўринларда кўриқдан ўтказиш деб юритилади) ҳамда рўйхатга олиш ҳужжатларини (техник паспорт, баҳолаш объектининг рўйхатдан ўтказилганлиги ҳақида гувоҳномани (агар бўлса)) ўрганиш орқали амалга оширилади.

606. Баҳолаш объектини идентификация қилиш қуйидагиларни назарда тутаяди:

баҳолаш объектининг жисмонан мавжудлигини ва унга бўлган ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатларни аниқлаш;

баҳолаш объектига бўлган мулк ҳуқуқларининг турини аниқлаш;

баҳолаш объектининг техник тавсифлари (тури, маркаси, модели, модификацияси, ишлаб чиқарувчи ҳақидаги маълумотлар, ишлаб чиқарилган йили ва ойи, кузов (шасси) идентификацион рақами, кузов тури (кабиналар – юк автомобиллари ва тракторлар учун, платформлар – тиркама учун), ўриндиклар, эшиклар сони, двигателнинг тури, ишчи ҳажми, цилиндрлари сони ва кучи, узатгич қутиси (трансмиссия) тури, ранги ва бўяш тури, бутловчилари ҳақидаги маълумотлар);

баҳолаш объектини рўйхатга олиш тавсифлари (рўйхат рақами, техник паспорт серияси ва рақами, улар бўлмаган тақдирда – ҳисобварақ-маълумотнома, олди-сотди шартномаси, транспорт воситасига хизмат кўрсатиш дафтарчаси мавжудлиги);

баҳолаш объектининг ҳолати кўрсаткичлари (бутланишининг мослиги, спидометр кўрсаткичлари бўйича юрилган масофа, ишлаб берилган моторресурс, иш давомийлиги, транспорт воситасининг умумий ҳолати, узеллар ва агрегатларнинг ишчанлик ҳолати, кўрикдан ўтказишдан олдин олиб борилган таъмирлаш таъсирлари ёки транспорт воситасининг капитал таъмирланган ёки алмаштирилган қисмлари);

баҳолаш объекти шикастланишлари тавсифлари (шикастланишлар, деформациялар тури, ўлчамлари ва зоналари).

## **2-боб. Транспорт воситалари қийматини баҳолашда баҳолаш ёндашувлари ва усулларини қўллаш**

### **1-§. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш**

607. Баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширганда баҳоловчи қиёсий, даромад ва харажат ёндашувларини қўллаши (ёки қўллашни рад этганини асослаб бериши) лозим.

608. Баҳоловчи ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида усулларни баҳолашнинг мақсади, аниқланадиган қиймат тури, баҳолаш объекти хусусиятлари, чекловчи шартлар, ахборот базаси ва унинг тўлиқлигини ҳисобга олган ҳолда танлайди.

### **2-§. Қиёсий ёндашув**

609. Қиёсий ёндашув аналог-объектларнинг бозор қийматлари тўғрисидаги ахборотга ва уларнинг қийматини қиёслаш элементлари бўйича тузатишга асосланган ҳисоблаш усуллари йиғиндисидан иборат. Аналог-объектларнинг бозор қийматлари деганда битимлар нархлари, таклифлар нархлари тушунилади.

610. Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув билан аниқлаш учун баҳоловчи қуйидаги усуллардан бирини қўллайди:

сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули;

статистик таҳлил усуллари (корреляцион, дисперсион, регрессион).

611. Сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули баҳолаш объекти, аналог-объектларнинг сифат тавсифларини қиёслашга ҳамда қиёслаш элементлари бўйича аниқланган фарқлар қисмида тузатишлар киритиш йўли билан баҳолаш объекти қийматини аниқлашга асосланган ҳисоб-китоблар йиғиндисидан иборат бўлиб, қуйидаги асосий босқичларни ўз ичига олади:

бозорни ўрганиш, аналог-объектлар бўйича ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш;

аналогларни танлаш;

қиёслаш бирлигини белгилаш;

қиёслаш элементларини танлаш;

қийматни ҳисоблаш усулларини танлаш;

қиёслаш элементлари бўйича тузатишларни ҳисоблаш;

аналог-объектлар нархлари (қиймати)ни тузатиш;

баҳолаш объекти қийматини аниқлаш.

612. Қуйидагилар асосий қиёслаш birlikлари ҳисобланади:

кузов тури;

қувват бирлиги;

транспорт воситаси бирлиги.

613. Қуйидагилар асосий қиёслаш элементлари ҳисобланади:

мулкӣ ҳуқуқлар;

молиялаштириш шартлари;

сотув шартлари;

тур, класс, йўловчи сифими, юк кўтариш сифими, вазни, ҳажми, двигатель кучи;

ёши (ишлаб чиқарилган йили) ва техник ҳолати;

бутланиши ва бошқа қиёслаш элементлари.

614. Сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усулини қўллаш шarti – баҳолаш объектига аналог бўлган камида учта транспорт воситасининг мавжудлигидир.

615. Статистик таҳлил усуллари баҳолаш объектининг нархи билан баҳолаш объектининг нархига таъсир қилувчи параметрлар

ўртасидаги статистик (корреляцион, дисперсион, регрессион) боғлиқликларни аниқлашга асосланган.

### **3-§. Даромад ёндашуви**

616. Тижоратда фойдаланиладиган баҳолаш объекти қийматини баҳолашга даромад ёндашуви баҳолаш объектидан фойдаланишдан олинadиган бўлажак даромадлар йиғиндиси сифатида унинг жорий қийматини аниқлашга асосланган баҳолаш усулларида иборат.

617. Мазкур МБС доирасида даромад ёндашуви усулларида қуйидаги ҳолларда фойдаланилиши мумкин:

қийсий ва харажат ёндашувлари усулларида қўллаш имкони бўлмаганда;

агар баҳолаш объекти ишлаб чиқариш циклида ўзи мустақил барқарор даромадни бера оладиган махсус ва / ёки ихтисослаштирилган техника бўлса;

агар баҳолаш объекти жамоат ёки раритет транспорт воситаси бўлса.

618. Баҳолаш объекти қийматини баҳолашда даромад ёндашувининг тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули қўлланилади, яъни баҳолаш қиймати соф операцион даромад кўрсаткичларини капитализация ставкасига бўлиш орқали аниқланади.

619. Баҳоловчи тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулидан фойдаланганда:

капиталлаштириладиган соф операцион даромад қийматини ҳисоблаб чиқиши;

капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаши;

баҳолаш объектининг жорий қийматини аниқлаши лозим.

620. Капиталлаштириш ставкаси:

кумулятив қуриш усули;

бозор экстракцияси усули ёрдамида ҳисобланади.

621. Соф операцион даромадни аниқлаш учун баҳоловчи операцион харажатлар ёки хизматларни кўрсатишда (ишларни бажаришда) транспорт хизматларининг таннари, баҳолаш

объектига операция харажатлар асосида баҳолаш объектдан фойдаланишдан олинган соф операция даромадни ҳисобга олган ҳолда, баҳолаш объектни ижарага беришдан келадиган пул тушумларидан фойдаланади.

622. Соф операция даромад баҳолаш санаси йилидан кейинги тўлиқ йил учун ўртача йиллик қиймат миқдоридан аниқланади. Бунда, баҳоловчи прогнозларда нархларнинг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда, ижара ставкалари ёки транспорт хизматлари (ишлар) қиймати ўзгаришини ҳисобга олиши керак.

#### **4-§. Харажат ёндашуви**

623. Баҳолашга харажат ёндашуви транспорт воситаси қийматини баҳолаш объектни такрор ишлаб чиқариш ёки алмаштириш учун зарур харажатлар қийматидан жами эскиришни чегиришга асосланиб аниқлаш учун ҳисоб-китоблар йиғиндисидан иборат.

624. Қийматни харажат ёндашуви билан ҳисоблаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

тўлиқ такрор ишлаб чиқариш қиймати ёки алмаштириш қийматини аниқлаш;

баҳолаш объектга ўрнатилган, баҳолаш объектнинг завод комплектациясига кирмайдиган қўшимча ускуналар қийматини аниқлаш (зарур бўлганда);

баҳолаш объектнинг жамланган эскириши миқдорини аниқлаш;

баҳолаш объекти қийматини тўлиқ такрор ишлаб чиқариш қиймати ёки алмаштириш қиймати билан (қўшимча ускунанинг қийматини ҳисобга олган ҳолда) жамланган эскиришнинг қиймат кўрсаткичлари ўртасидаги фарқ сифатида аниқлаш.

625. Тўлиқ такрор ишлаб чиқариш қиймати ёки алмаштириш қиймати қуйидаги усуллардан бири ёрдамида аниқланади:

билвосита усули;

алмаштириш усули;

йириклаштирилган харажатлар нормативлари бўйича ҳисоблаш усули;

индекс усули.

626. Жамланган эскириш жисмоний, функционал ва ташқи эскириш йиғиндиси сифатида аниқланади.

627. Мавжуд ахборотдан келиб чиққан ҳолда , транспорт воситасининг жисмоний эскириши қуйидаги усуллардан бири ёрдамида аниқланади:

норматив эскириш усули;

хронологик ёш ва юрган масофа усули;

элементлар бўйича тақсимлаш (элементма-элемент ҳисоблаш) усули;

тўғридан-тўғри ҳисоблаш усули;

таъмирлаш цикли босқичи усули;

ресурс усули;

эксперт усули.

628. Функционал эскириш – фойдалилиги юқорироқ бўлган янги функционал ўхшаш технологиялар пайдо бўлганлиги туфайли, баҳолаш объектининг функционал тавсифлари ва фойдалилиги йўқолганда унинг қиймати пасайишидан иборат.

629. Ташқи эскириш ташқи муҳитнинг баҳолаш объектига нисбатан салбий таъсири: баҳолаш объектидан муайян тарзда фойдаланилишини чеклайдиган бозор вазияти, атроф инфратузилмасидаги ўзгаришлар, солиқ солиш соҳасидаги қонунчилик қарорлари ва ҳ.к.га боғлиқ ҳолда баҳолаш объектининг қадрсизланишидир.

### **3-боб. Баҳолаш натижаларини келишиш**

630. Баҳолаш объектини турли баҳолаш ёндашувлари ва усулларидан фойдаланиб, баҳолаш натижаларини келишиш, унинг натижаларини баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда акс эттириш бўлган МБС талабларига мувофиқ амалга оширилади.

631. Келишиш қоида тариқасида, турли баҳолаш ёндашувлари ёрдамида олинган баҳолаш натижалари учун қиёслаш чораларини белгилаш йўли билан амалга оширилади, уларда баҳоловчи қуйидагиларни ҳисобга олиши керак:

баҳолашнинг мақсади ҳамда баҳолаш натижаларидан мўлжалланаётган фойдаланишни;

баҳолаш объектнинг хусусиятини;

қиймат турини;

баҳолаш ёндашувларини қўллаганда фойдаланиладиган ахборотнинг миқдори ва сифатини.

632. Ўлчовларни келишиш ва қиёслаш усулларини танлашда баҳоловчининг барча фаразлари ва тахминлари баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда асослаб берилган бўлиши керак.

#### **4-боб. Йўл-транспорт ҳодисаси натижасида шикастланган транспорт воситалари қийматини баҳолаш хусусиятлари**

##### **1-§. Шикастланган транспорт воситалари қийматини баҳолашнинг умумий қоидалари**

633. Транспорт воситалари шикастланишининг асосий сабаблари йўл-транспорт ҳодисалари, ишлаб чиқаришдаги йирик авариялар, табиий офатлар, зилзилалар, сел, қулашлар, тошлар ўпирилиши, кўчкилар, тошқинлар, сув босиши ва ҳ.к., шунингдек транспорт воситасининг шикастланишига олиб келган қасддан ёки қасддан бўлмаган (эҳтиётсизлик оқибатидаги) ҳаракатлар бўлиши мумкин.

634. Шикастланишдан зарар (моддий зарар) – транспорт воситасининг олинган шикастланишлар натижасида арзонлашиши қиймати ёки уни тиклашга қилинган харажатлар миқдори. Зарар транспорт воситаси қийматининг шикастланиш оқибатида ҳақиқий йўқотилиши ёки шикастланган транспорт воситасини унинг шикастланишдан бевосита олдинги техник ҳолатигача тиклашга кетган харажатлар (таъмирлаш қиймати) ҳамда уни тиклаш бўйича ишлар олиб бориш натижасида унинг қиймати йўқотилиши миқдори (товар қийматининг йўқотилиши) йиғиндиси сифатида аниқланади.

635. Таъмирлаш (тиклаш) қиймати – транспорт воситаси шикастланишларини бартараф этиш қиймати бўлиб, меҳнат ва материал сарфларини, юклама харажатларни, солиқлар ва бошқа мажбурий тўловларни, шунингдек таъмирлашни амалга оширувчи жисмоний ва юридик шахслар фойдасини қамраб олади.

636. Товар қийматини йўқотиш – транспорт воситасини таъмирлаш (тиклаш) бўйича алоҳида ишлар турлари бажарилгандан кейин унинг қийматидаги йўқотишлар



(қийматнинг пасайиши) миқдори бўлиб, унинг геометрик параметрларидаги, конструктив материаллар физик-кимёвий хоссаларидаги ва иш жараёнлари тавсифларидаги қайтмас ўзгаришлар билан боғлиқ.

637. Баҳоловчи олдида кўйилган вазифаларнинг муваффақиятли амалга оширилиши учун баҳолашни тайинлаган шахс транспорт воситасини транспорт воситалари бўйича эксперт-мутахассис (бундан буён эксперт деб юритилади) томонидан кўздан кечирилиши учун тақдим этади.

638. Эксперт томонидан кўздан кечириш натижасида баҳолаш учун зарур бўлган баҳолаш объекти унинг шикастланишлари, нуқсонлари ҳақидаги барча маълумотлар, шу жумладан:

транспорт воситасини идентификация қилиш, транспорт воситаси ва унинг агрегатлари рақамларининг тақдим этилган ҳужжатлардаги (рўйхат рақами, идентификациялаш рақами VIN\*, кузов рақами, рама рақами, двигатель рақами ва ҳ.к.) ёзувларга мослиги;

транспорт воситасининг одометр кўрсаткичлари бўйича юрган масофа кўрсаткичи, акс эттирилган катталикнинг ишончлилигини баҳолаган ҳолда;

транспорт воситасининг бутланганлиги, қўшимча ускуналарнинг мавжудлиги;

узеллар, агрегатлар ва қиммат турадиган бутловчи қисмлар алмаштирилганлиги ёки алмаштирилмаганлиги;

транспорт воситасида эксплуатацион шикастланишлар, нуқсонларнинг мавжудлиги;

мавжуд аварияли шикастланишлар, нуқсонларнинг мавжудлиги, тури, мураккаблиги тури, характери, уларнинг ўлчамлари ва жойлашуви;

транспорт воситасининг кузови илгари таъмирланганлиги, унинг ҳажми, характери ва сифати қандайлиги;

аниқланган шикастланишлар, нуқсонларни бартараф этиш имконияти ва усуллари;

аниқланган шикастланишлар, нуқсонларнинг мазкур йўл-транспорт ҳодисасига мувофиқлиги;

тиклаш ишларини бажариш мумкинлиги, ҳар бир алоҳида агрегат, узел, деталлар бўйича уларни бажариш усуллари ва ҳажми (меҳнатталаблиги);

транспорт воситасини тиклаш учун зарур эҳтиёт қисмлар номенклатураси аниқланади ва кўздан кечириш далолатномасига киритилади.

*\* VIN (Vehicle identification number) – транспорт воситасининг 17 та белгидан иборат ноёб коди. Кодда транспорт воситасининг ишлаб чиқарувчиси ва тавсифлари, шунингдек унинг ишлаб чиқариш йили ҳақида маълумотлар берилади.*

639. Кўриқдан ўтказиш чоғида аниқланадиган шикастланишларни аниқ қайд этиб, фотосуратга олиш керак. Транспорт воситасининг умумий кўринишлари фотосуратларидан кейин, алоҳида шикастланган элементларнинг узелли ва деталли фотосуратлари жойлаштирилади.

640. Транспорт воситасини кўриқдан ўтказиш натижалари баҳоловчи баҳолаш ҳисоботининг тадқиқот қисмида акс эттирилади. Транспорт воситасини кўриқдан ўтказиш натижасида қайд этилган маълумотлар, баҳоловчига қўйилган баҳолашга оид вазибаларига мувофиқ ҳисоб-китобларни амалга оширишни бошлаш имконини беради.

## **2-§. Шикастланган транспорт воситалари қийматини баҳолаш**

641. Транспорт воситасининг шикастланишидан кўрилган зарар миқдорини ҳисоблашда тикловчи таъмирлаш усулидан фойдаланиб, харажат ёндашуви қўлланилади.

642. Тикловчи таъмирлаш – бу транспорт воситасининг бевосита шикастланишига қадар бўлган ҳолатигача тиклаш учун зарур ишлар мажмуасидир. Бу транспорт воситасини авариядан олдинги дастлабки ҳолатига қайтариш учун етарли бўлиши эҳтимол қилинадиган суммадир.

643. Шикастланган транспорт воситасини тиклаш бўйича ишлар номенклатурасини аниқлаш, мазкур русумдаги транспорт воситасини таъмирлаш бўйича технологик ҳужжатлар талабларини ҳисобга олган ҳолда амалга оширилиши керак.

644. Таъмирлаш ишларининг ҳажми, турлари ва услублари эксперт томонидан алоҳида деталларнинг шикастланиши (коррозион емирилиши)нинг характери ва даражасига қараб, уларни ажратиш / йиғиш, мослаш, созлаш, бўяш, коррозияга ва шовқинга қарши ишлов бериш ва ҳ.к.ларни ҳисобга олган ҳолда, транспорт воситасини ишлаб чиқарган корхона томонидан белгиланган таъмирлаш технологиясига мувофиқ, тайёрловчи корхонанинг таъмирлаш технологияси тўғрисида маълумотлар бўлмаган тақдирда эса – мавжуд аналоглар ва тайёрловчи корхоналарнинг расмий ваколатхоналари маълумотлари бўйича эксперт баҳолаш йўли билан белгиланади.

645. Эксперт агрегат, узел, деталларни тиклашнинг техник имконияти бўлмаганда ёки уни тиклаш иқтисодий мақсадга мувофиқ бўлмаганда, Ўзбекистон Республикаси норматив ҳужжатлари талабларига, тармоқ нормативлари ва ишлаб чиқарувчи корхоналар нормативларига асосланган ҳолда, уларни алмаштириш тўғрисида қарор қабул қилади.

646. Деталлар, узеллар, агрегатлар нархини аниқлашда ҳамда баҳолаш ҳисоботини тузишда баҳоловчи ишлаб чиқарувчи корхоналарнинг расмий ваколатхоналаридаги оригинал эҳтиёт қисмлар ва материаллар нархларидан, уларнинг мазкур минтақада шаклланган ўртача бозор нархларидан, бундай маълумотлар бўлмаган тақдирда – чакана нархлардан келиб чиқиши керак.

647. Техник ҳужжатлар бўлмаганда, шикастланган транспорт воситасини тиклаш бўйича ишлар номенклатурасини белгилашда, шунингдек транспорт воситаси конструкциясига мувофиқ бажарилиши зарур бўлган қўшимча ишлар ҳам ҳисобга олиниши керак (масалан, енгил автомобиль кузови жилдини таъмирлаш бўйича ишларни бажарганда қоплаш ишларини амалга оширишга монелик қиладиган конструктив элементларни; енгил автомобиль кузови қийшайиб кетган тақдирда – таъмирлашга монелик қиладиган конструктив элементларни ечиб олиш зарур).

648. Шикастланган транспорт воситасини тиклаш учун зарур таъмирлаш ишларига ҳақ тўлаш учун харажатлар транспорт воситаларига техник хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш бўйича ишларни тартибга соладиган амалдаги норматив-техник ҳужжатлар (транспорт воситаларига техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлашнинг меҳнатталаби нормативлари, транспорт

воситасини жорий таъмирлаш бўйича қўлланмалар, транспорт воситасини жорий таъмирлаш технологиялари ва ҳ.к.)га мувофиқ аниқланади.

649. Агар қандайдир ишлар турларига нормативлар белгиланмаган бўлса, транспорт воситасининг меҳнат талаби нормативлари – мазкур минтақадаги бир норма-соатлик ишларнинг баҳолаш санасидаги бозор қиймати маълум бўлган аналогини танлаш йўли билан, транспорт воситасининг тури, русуми ва ёши (ишлаб чиқарилган санаси)ни ҳисобга олиб эксперт усулида аниқланган вақт нормаларидан фойдаланиш мумкин.

Шикастланган транспорт воситасини тиклаш учун зарур бўлган ишлар номи(тури)нинг баҳолаш санасидаги бир норма-соатлик қиймати танланма кузатув натижалари бўйича аниқланади.

Танланма кузатув транспорт воситасини баҳолаш жойида транспорт воситаларини таъмирлаш бўйича хизматларнинг товар бозори чегараси ўртасида олиб борилади.

Бир норма-соат қиймати танланма кузатувнинг ўртача арифметик натижалари орқали ёки ҳақиқатда сарфланган вақт бўйича аниқланади.

650. Транспорт воситасини янгилаш эҳтимоллигини ҳисобга олиб, уни тиклаш харажатлари ҳамда унинг товар қийматининг қўшимча йўқотилиши алоҳида ҳисобланади ҳамда баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда алоҳида бобда ва алоҳида сумма билан келтирилади.

### **3-§. Шикастланган транспорт воситаларининг товар қиймати йўқотилишини баҳолаш**

651. Транспорт воситасининг товар қийматининг йўқотилиши, транспорт воситасига етказилган зарарнинг айрим турларини бартараф этиш бўйича муайян турдаги ишларни бажариш унинг геометрик параметрлари, конструктив материалларнинг физик-кимёвий хусусиятлари ва иш жараёнларининг хусусиятларида объектив равишда қайтмас ўзгаришлар билан бирга кечади.

Бунинг оқибатида транспорт воситасининг функционал ва эксплуатация хусусиятлари ёмонлашишига олиб келади.

652. Товар қийматининг йўқотишлари ҳисоб-китоби транспорт воситалари учун тикловчи таъмирдан олдин ҳам, кейин ҳам ўтказилиши мумкин.

653. Транспорт воситасининг товар қийматининг йўқотилишини ҳисоблаш, кўриқдан ўтказишда аниқлаган куйидаги таъмирлаш турларини амалга ошириш зарурати туғилганда ҳисобланиши мумкин:

кузовнинг қийшиқлигини бартараф этиш;

кузовнинг ечилмайдиган элементларини алмаштириш (тўлиқ ёки қисман);

кузовнинг алоҳида (ечиладиган ёки ечилмайдиган) элементларини (шу жумладан пластик копот, қанотлар, эшиклар, юкхона эшигини) таъмирлаш;

кузов ва бамперларнинг ташқи юзаларини тўлиқ ёки қисман бўяш;

салонни, унинг заводда йиғилган сифатини бузилиши боис, тўлиқ демонтаж қилиш.

654. Транспорт воситасининг тикловчи таъмирлашдан кейинги қиймати мазкур транспорт воситаси русумининг баҳолаш санасига бозордаги нарх чегараси доирасида аниқланади.

655. Товар қийматининг йўқотилиши агар шикастланиш пайтида транспорт воситасининг жамланган эскириши 40 фоиздан ошган бўлса ёки транспорт воситасини ишлаб чиқариш санасидан кейин беш йилдан ортиқ вақт ўтган бўлса, ҳисобланмайди.

## **XVII БЎЛИМ. ЯКУНИЙ ҚОИДАЛАР**

656. Мазкур ЯМБС талабларини бузганликда айбдор шахслар қонунчилик ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар бўлади.

657. Мазкур ЯМБС билан ишлашда юзага келадиган низолар белгиланган тартибда ҳал этилади.

658. Баҳоловчи ташкилотлар томонидан мазкур ЯМБС талабларига риоя этилишини назорат қилиш баҳоловчи ташкилотларининг профессионал жамоат бирлашмалари томонидан амалга оширилади.

659. Баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмалари назорат натижасида аниқланган қоидабузарликлар учун баҳоловчи ташкилотларни аъзоликдан чиқаради ҳамда қоидабузарликка йўл қўйган баҳоловчининг малака сертификатининг амал қилишини тугатиш бўйича ваколатли органга такдимнома киритади.

660. Баҳоловчи ташкилот мазкур ЯМБС талабларини бажармаганлиги ёки лозим даражада бажармаганлиги оқибатида, буюртмачига зарар етказилганлиги учун унинг олдида жавобгар бўлади. Буюртмачига етказилган зарарнинг, шу жумладан бой берилган фойданинг ўрни қонунчиликда белгиланган тартибда, баҳоловчи ташкилот томонидан қопланиши керак.

Баҳоловчи баҳолаш объектини баҳолашни сифатсиз ўтказганлиги ёки лозим даражада ўтказмаганлиги, махфий маълумотларни ошкор этганлиги натижасида етказилган зарар ёки баҳоловчи ташкилотнинг зарар кўришига олиб келган бошқа хатти-ҳаракатлар учун баҳоловчи ташкилот олдида қонунчиликка мувофиқ жавобгар бўлади.

661. Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида мустақилдир. Буюртмачи ёки бошқа манфаатдор шахсларнинг баҳоловчи ташкилот фаолиятига аралашшига йўл қўйилмайди.