

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНING ЯГОНА МИЛЛИЙ БАҲОЛАШ СТАНДАРТИ

I БЎЛИМ. ЯГОНА МИЛЛИЙ БАҲОЛАШ СТАНДАРТИНИНГ УМУМИЙ ҚОИДАЛАРИ ВА ТУЗИЛМАСИ

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Ўзбекистон Республикасининг 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 чора-тадбирлари 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. Ушбу Ўзбекистон Республикасининг Ягона миллий баҳолаш стандарти баҳолаш фаолиятини амалга оширишда фойдаланиш учун мажбурийдир.

3. Баҳолашнинг натижаси баҳолаш объектининг якуний қиймати ҳисобланади. 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, мулкрий

низоларни ҳал қилиш, бошқарув қарорларини қабул қилиш ва бошқа ҳолатларда нархни аниқлашда фойдаланилиши мумкин.

4. Ўзбекистон Республикасининг 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 ва интеллектуал мулк объектлари 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 шарти 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 яқуний 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 ишончлилиги экспертизасини ўтказадиган ҳамда баҳолаш объектини такрорий баҳолашдан ўтказмасдан ва баҳолаш қийматига хулоса бермасдан, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилиги 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 ишонччилигини 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 ишонччилигини (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;

баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш – баҳолаш объектининг якуний қийматини олиш учун турли ёндашув ва усулларни қўллаш натижасида олинган қиймат кўрсаткичларини таҳлил қилиш ва мувофиқлаштириш жараёни;

баҳолаш объекти якуний қиймати – баҳоловчи томонидан баҳолашнинг турли ёндашувлари ва усулларида фойдаланган ҳолда баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаш натижаларини асосли умумлаштириш натижасида олинган баҳоланган объект қийматининг энг эҳтимолли қиймати;

вазн коэффиценти – 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 тутди;

аналог – асосий иқтисодий, физик, техник ва бошқа тавсифларга кўра баҳолаш объектига ўхшаш, унинг рақобат бозорида тузилган битим ёки таклифнинг нархи ҳақида маълумот маълум бўлган бошқа объект;

аналог-объект – баҳолаш жараёнида маълумотлардан фойдаланиладиган айнан бир хил объект ёки аналог;

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

дисконтлаш ставкаси – келажакдаги пул 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;

таваккалсиз ставка – инвестиция қилинган маблағларнинг қайтарилмаслиги хавфи йўқлиги ёки минимал бўлиши билан тавсифланган, энг ликвид активларга сармоя киритишда инвестор ўз капитали бўйича олиши мумкин бўлган фоиз ставкаси;

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, қўшимча 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 (интеллектуал мулк объекти) – жисмоний ёки юридик шахснинг интеллектуал фаолиятнинг натижалари ҳамда фуқаролик муомаласи иштирокчиларининг интеллектуал фаолият натижалари ҳамда 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;

гаров – бир шахснинг бошқа шахсга мол-мулкни ёки унга бўлган ҳуқуқни мажбуриятларни таъминлаш учун бериши ҳисобланади;

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 хил 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;

ЭНГ мақбул ва ЭНГ самарали фойдаланиш – баҳолаш объектидан ЭНГ эҳтимолий, оқилона ва рухсат этилган фойдаланиш ҳисобланиб, қуйидаги мезонларга жавоб бериши керак: жисмоний мумкин, қонуний рухсат этилган, молиявий жиҳатдан мақсадга мувофиқ ва ЭНГ юқори иқтисодий самарани таъминлайди;

яхшиланишлар – ер участкасини ундан кейинчалик фойдаланиш учун ўзгартириш борасидаги фаолият натижасида яратилган ва у билан узвий боғлиқ бўлган ер участкасидаги ўзгаришлар. Яхшиланишлар 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 (хаққонилийги) 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 сертификатига 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 профессионализм 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 чиқиб, 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 тасавури билан боғлиқ баҳолаш принципларига қуйидагилар киради:

а) **фойдалилик принципи** – муайян баҳолаш объектининг фойдали бўлиши ва мулкдорнинг маълум бир жойда ҳамдаммаълум вақт ичида эҳтиёжларини ичида ектининг фойдали бўлишидириш лаёқатини тавси

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) **олдндан 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 эҳтимолий 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 ифодаладиган 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 англатадиган 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 ифодаладиган 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 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 яқунлагулга 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 таҳминий фойдаланувчилар (агар мавжуд бўлса) ҳақидаги маълумотлар. Баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг ҳар қандай таҳминий 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 миждоз 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 олиннадиган 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 ишончилигини экспертизасида қўлланилиши керак.

28. Баҳолаш объектини баҳолашнинг асослилиги ва ишончилигини 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.

2-боб. Маълумотларни тўплаш ва таҳлил қилиш

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

30. Ахборотни йиғиш ва уни таҳлил қилиш жараёни баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттириладиган баҳолаш объектини идентификация қилиш билан бирга олиб борилади.

31. Ҳисоб-китобларнинг келгуси ҳажми ва уларнинг батафсил тавсифи тўпланган маълумотлар ва баҳолаш учун зарур бўлган ҳужжатларга боғлиқ.

32. Баҳолаш объекти тўғрисида ахборот йиғиш қуйидагиларни, шу жумладан:

зарур маълумотлар таркибини аниқлашни;

зарур ахборотни йиғишни;

маълумотларни тизимлаш, уларни қайта ишлаш ва таҳлил қилишни;

баҳолаш объектининг миқдор ва сифат кўрсаткичларини ўрганишни;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ахборотни баён этишни ўз ичига олади.

33. Ахборот йиғишда баҳоловчи томонидан баҳолаш объекти мансуб бўлган бозорнинг таҳлили ўтказилади, унинг яқунлари бўйича кўздан кечиришда белгиланган баҳолаш объектининг идентификация аломатларига мувофиқ айнан бир хил объектлар ва аналогларнинг сотилиши ва таклифлари тўғрисида маълумотлар тўпланади. Баҳолаш объектининг асосий параметр ва тавсифлари худди шундай аналог-объектларнинг параметр ва тавсифлари билан солиштирилади.

34. Ахборот ва тақдим этилган ҳужжатларни таҳлил қилишда баҳолаш объектини кўздан кечириш натижалари ҳисобга олинади. Агар уларнинг ишончилигида номувофиқликлар, қарама-қаршилиқлар ёки шубҳалар юзага келса, баҳоловчи дастлабки маълумотларга аниқлик киритишга ва уларни кейинги ҳисоб-китобларда қўллашга ёки баҳолаш учун бошқа асосланган маълумотлардан фойдаланишга ҳақли.

35. 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 ишончилигига салбий таъсир кўрсатмайдиган тарзда қанчалик таяниш мумкинлиги таҳлил қилиниши керак.

36. Баҳоловчига тақдим этилган маълумотлар ўрганилиши ва тасдиқланган бўлиши лозим.

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

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

баҳолашнинг мақсади;

якуний қийматни чиқаришди маълумотларнинг аҳамиятлилиги;

манбанинг ишончлилиги;

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

38. Йиғилган ахборотни, агарда кўшимча ахборотдан фойдаланиш баҳолаш объекти баҳолаш қиймати якуний миқдорининг жиддий ўзгаришига олиб келмаса, ишончли ҳисобланади. Агарда ахборотнинг етарли эмаслиги баҳолаш объектини баҳолаш қийматининг якуний натижасига таъсир қилган тақдирда, бу ҳолат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши лозим.

39. Баҳолаш жараёни баҳолаш объекти ва / ёки унинг аналоглари тўғрисида бозор ахборотидан фойдаланишни талаб қилган ҳолларда баҳоловчи ўхшаш (аниқ ёки тахминан ўхшаш) объектларнинг нархлари (ёки таклифлари) тўғрисидаги ахборотни йиғиш учун баҳолаш объектларининг бозорини таҳлил қилади.

Ахборот йиғишда айнан бир хил аналог-объектлар тўғрисидаги ахборот устувор ҳисобланади.

3-боб. Баҳолаш объектини идентификация қилиш

40. Йиғилган (буюртмачидан ёки унинг вакилларида олинган) бирламчи ҳужжатларга эга бўлган ҳолда, баҳоловчи буюртмачининг вакили ёки баҳолаш объектининг балансда сақловчиси вакили билан биргаликда баҳолаш объектини кўздан кечириш, унинг амалдаги ҳолатини ўрганиш, уни тавсифлаш, ўлчаш, фотосуратга олиш ва баҳолаш объектини идентификация қилиш учун зарур бўлган бошқа ҳаракатларни амалга оширади.

41. Баҳолаш объектини кўздан кечиришдан мақсад, уларни идентификация қилиш, жисмоний ҳолатини аниқлаш, тақдим этилган бошланғич ҳужжатларга номувофиқликларни аниқлаш ҳисобланади.

42. Баҳолаш объектини идентификация қилиш (кўздан кечириш) қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

баҳолаш объектини визуал кўздан кечириш;

баҳолаш объектининг фотосуратини олиш;

баҳолаш объектини идентификация қилиш;
кўздан кечирганлик далолатномасини тузиш.

43. Баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳолаш объектининг амалдаги ҳолатидан келиб чиқиб унинг сифат ва миқдор кўрсаткичларининг буюртмачи ва (ёки) унинг вакили тақдим этган ҳужжатларда кўрсатилган маълумотларга мувофиқлиги аниқланади.

Шунингдек, баҳолаш объектига бўлган мулкый ҳуқуқларнинг мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқлиги ўрганилади. Зарурат кўра баҳоловчининг сўровига биноан ҳужжатларни тақдим қилган шахс томонидан тегишли ҳужжатларга аниқликлар (изоҳлар) қўшимча маълумотномалар кўринишида расмийлаштирилади. Баҳолаш объектини идентификация қилиш билан боғлиқ барча бажарилган ишлар баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилади.

44. Баҳолаш объектини баҳолашда баҳоловчи қуйидаги хусусиятларни идентификация қилиш ва тавсифлаш лозим:

номи, функционал мақсади ва жорий фойдаланиш;

баҳолаш объектининг жойлашган жойи (зонани кўрсатган ҳолда), унинг физик ва ҳуқуқий тавсифи;

баҳолаш объектининг умумий майдони;

баҳолаш объектига бўлган чеклашлар ва чекланишлар.

45. Баҳолаш буюртмачиси ёки унинг вакили баҳоловчига белгиланган тартибда баҳолаш объектига киришни таъминлаши шарт.

46. Баҳолаш объекти идентификация қилинмаган (кўздан кечиришдан ўтказилмаган) тақдирда, баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботида идентификация қилмаганлик (кўздан кечирилмаганлик) сабаблари ҳамда у билан боғлиқ фаразларни кўрсатиб ўтиши шарт.

47. 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.

4-боб. Қийматни баҳолаш бўйича материаллар

48. Баҳоловчи баҳолаш жараёнида олинган, қиймат тўғрисида якуний 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.

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

5-боб. ЯМБСдан чекланиш шартлари

50. 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.

51. 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

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

53. 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.

54. 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.

Баҳолаш объектининг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган қиймати, тавсия хусусиятига эга.

55. 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.

Машина ва асбоб-ускуналар, товар-моддий захиралар, транспорт воситалари шунингдек бошқа актив ва мажбуриятлар қийматини баҳолашда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган якуний қийматидан, агар баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган санадан олти ойдан ортиқ вақт ўтмаган бўлса, фойдаланилиши мумкин.

Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектлари, бизнес ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи ва кўчмас мулк қийматини баҳолашда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда

кўрсатилган якуний қийматидан, агар баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган санадан ўн икки ойдан ортиқ вақт ўтмаган бўлса, фойдаланилиши мумкин.

Ретроспектив баҳолаш ўтказилган тақдирда, баҳолаш объектининг қиймати ҳақидаги хулоса фақат баҳолашни амалга оширилган санага ҳақиқий бўлади.

56. 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.

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

58. 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.

59. 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

60. 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.

61. 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.

62. 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

63. 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.

3-боб. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилишга оид талаблар

64. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот одатда қуйидаги асосий бўлимларни ўз ичига олади:

титул варағи;

бўлимлар мундарижаси;

баҳолаш ҳисоботиغا илова хати;

баҳолашга оид вазифа ва асосий фактлар ва хулосалар;

мамлакат ва минтақадаги умумий иқтисодий вазиятнинг тавсифи;

баҳолаш объекти тегишли бўлган тармоқ ва бозорнинг тавсифи;

баҳолаш объектининг тавсифи;

баҳолаш объектининг молиявий ҳисоботлари таҳлили;

баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш ва қўллаш тавсифи;

баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;

иловалар.

65. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг титул варағида қуйидагилар кўрсатилади:

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг рўйхат рақами;

баҳолаш объектининг номи ва манзили;

баҳолаш объектининг аниқланиши керак бўлган қиймати тури;

баҳолаш санаси;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана;

буюртмачи ва баҳоловчи ташкилот номи (баҳоловчи);

баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмасига аъзолик.

66. Шу билан бирга, баҳолаш ҳисоботининг якуний структураси баҳоловчи томонидан, шу жумладан баҳолаш объектининг хусусиятига, баҳолаш мақсадларига ва баҳолаш ҳисоботининг мақсадли фойдаланувчисига қараб белгиланади.

VI БЎЛИМ. ҚИЙМАТ ТУРЛАРИ (5-СОН МБС)

1-боб. Умумий қоидалар

67. “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.

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

2-боб. Қиймат турлари

69. 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.

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

мўлжалланаётган битим;

битимнинг мўлжалланаётган санаси;

битимнинг мўлжалланаётган тарафлари.

71. 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.

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

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

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

74. 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.

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

76. 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.

77. 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.

78. 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.

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

3-боб. Бозор қиймати

1-§. Бозор қиймати

80. Баҳолаш объектнинг бозор қиймати деганда **баҳолаш санасига энг эҳтимол тutilган 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 тutilмаган атамалардан фойдаланилган тақдирда ҳам қўлланилиши керак.

81. Бозор қиймати қуйидаги концептуал доираларда талқин қилиниши лозим:

а) “**энг эҳтимол тutilган нарх...**” деганда пулда ифодаланган, бозорда тижорат битими тutilганда 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) “**...очиқ 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 нуқтаи 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.

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

83. 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.

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

85. 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 мулоҳазаси талаб этилади.

86. 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

87. 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 миқдorigа эса бирон-бир фавқулодда ҳолатлар, шу жумладан тарафлардан бирининг ушбу битимга қўшилиш мажбуриятини акс эттирмайди.

88. 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 эттирилган бўлиб, ижарага берувчи оладиган нафларнинг умумий миқдорини ва ижарага олувчининг мажбуриятларини белгилаш учун аниқ ва тушунарли бўлиши керак.

89. 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 олинishi керак.

90. Баъзи ҳолларда бозор ижара ҳақи тузилган ижара шартномаси шартлари асосида қабул қилиниши/ҳисобланиши мумкин.

3-§. Гаров объектининг қиймати

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

Ҳар қандай мол-мулк, шу жумладан ашёлар ва мулкый ҳуқуқлар (талаблар) гаров предмети бўлиши мумкин, муомаладан чиқарилган мол-мулк, кредиторнинг шахси билан узвий боғлиқ бўлган талаблар, хусусан ҳаёти ёки соғлиғига етказилган зарарни қоплаш тўғрисидаги талаблар, алиментлар тўғрисидаги талаблар ҳамда бошқа шахсга берилиши қонун билан ман этилган бошқа талаблар бундан мустасно.

92. Баҳолашга оид вазифада баҳоловчи, баҳолаш объектини баҳолаш гаров мақсадлари учун амалга оширилганлигини қўрсатиш керак.

4-боб. Бозор қийматидан фарқланувчи баҳолаш қиймат турлари

1-§. Адолатли қиймат

93. 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.

94. 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.

2-§. Инвестиция қиймати

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

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

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

3-§. Синергетик қиймат

98. 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 ҳолларда (салбий синергия) ҳосил бўладиган қиймат.

99. Агар фақат аниқ бир харидор синергетик самарани қўлга киритса, синергетик қиймат бозор қийматидан фарқланади, чунки

синергетик қийматда активнинг фақат аниқ харидор учун қийматга эга бўлган аниқ тавсифлари акс этади.

100. Синергетик қийматни аниқлаш зарурати объектлар бир-бирини функционал равишда тўлдирадиган (ижобий синергия) ёки ҳар қандай функцияларни керакли даражада бажаришга халақит берадиган (салбий синергия) кўчмас мулк объектларининг мулкӣ ва инвестиция комплексларини баҳолашда пайдо бўлади.

4-§. Тугатиш қиймати

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

102. 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

103. Йўқ қилиш қиймати деганда баҳолаш объектининг 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

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

7-§. Алмаштиришнинг қолдиқ қиймати

105. 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

106. 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

107. 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

108. 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

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

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

111. 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)

112. 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.

113. 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.

114. 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.

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

116. 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.

117. “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.

118. 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.

119. 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.

120. 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.

121. 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

122. 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

123. 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

124. Қиймат таъсир кўрсатиши мумкинм бир мулкдор учун қийматни (масалан, инвестиция қийматини) аниқлаш бўлса, иқтисодий субъект учун ўзига хос бўлган омиллар активни

баҳолашда акс эўлиб, бошатиш керак бўлади. Бундай фаразлар қийматга сезиларли таъсир кўрсатиши мумкин.

125. 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);

126. 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.

127. 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.

128. 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

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

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

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

Баҳолашнинг асосий ёндашувлари қуйидагилардан иборат:

қийсий ёндашув;

даромад ёндашуви;

харажат ёндашуви.

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

132. Баҳолаш объектини баҳолашда баҳолаш ёндашуви ва усуллари танлашдан асосий мақсад, аниқ мавжуд ҳолатларларда фойдаланиш учун энг мос келадиган усулни танлашдан иборат. Баҳолаш усуллари 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 усуллари кучли ва заиф томонларини;

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

баҳолаш мақсади ва вазифалари;

зарур бўлган ишончли маълумотларнинг мавжудлиги, тўлиқлиги ва ишончлилиги;

ўтказиладиган баҳолашдаги фаразлар ва чекловлар;

баҳолаш натижаларидан фойдаланиш тахмини.

133. Баҳоловчи ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида аниқ баҳолаш усуллари ўзи мустақил белгилаш ҳуқуқига эга.

134. Баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда баҳоловчи қиёсий, даромад ва харажат ёндашувларини қўллаши лозим.

Баҳолаш жараёнида баҳолаш ёндашувлари ва усулларидан қўллаш/ёки қўллашни рад этиш баҳоловчи томонидан асослаб берилиши лозим.

135. 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

136. 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.

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

138. 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 чиқиладиган объект билан ёки “моҳиятан ўхшаш” объектлар билан тузилган битимлар бозорнинг бекарорлиги 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.

139. Қиёсий ёндашув қўлланилмаган ҳолларда, бошқа ёндашувларни қўллашда дастлабки бозор маълумотларидан

максимал даражада фойдаланиш керак (масалан, самарали даромад ва фойда меъёри каби бозорни баҳолаш кўрсаткичлари).

140. 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.

141. 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.

142. 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.

143. 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);

сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули ва бошқалар;

144. 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.

145. 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 олинishi 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.

146. 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.

147. 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.

148. 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.

149. 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 кутиладиган 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.

150. Капитал бозори усули таққослаш учун актив сифатида баҳоланаётган активга ўхшаш ва ҳудди 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.

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

152. 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).

153. 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 коэффицентлари, қарз капиталидан фойдаланиш, ликвидлилик ва диверсификация) жиддий тузатишларга муҳтож таққосланувчи аналогларга қараганда яхшироқ баҳолаш кўрсаткичини олиш имконини беради;

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

154. 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 қуйидагилар 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 ликвидлилиги ҳамда назорат тавсифлари билан боғлиқ фарқлар;

мулкчилик шакли.

155. 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.

156. 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.

157. 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.

158. 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

159. 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.

160. 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 айти 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.

161. Даромад ёндашувининг энг муҳим асоси шундаки, инвесторлар ўз инвестициялари бўйича аниқланган таваккалчилик даражасини ҳисобга олган ҳолда даромад/самара олишни кутишади.

162. 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.

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

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

165. 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 оқимига қўллаш.

166. 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 улушига тўғри келувчи пул оқими. Қоида тариқасида, яхлит актив (инвестицияланган капитал)га 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 фарзларға 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 эҳтимоллий пул оқимлари, шартномавий пул оқимлари ва бошқалар);

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

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

168. 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.

169. 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.

170. 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 эҳтимоллий вариантлари.

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

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

173. 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 оқимиға қўлланилган бир хил дисконт ставкасидан фойдаланган ҳолда баҳолаш санасига дисконтланади.

174. Терминал қийматда қуйидагилар инобатга олиниши зарур:

активнинг табиатан фойдаланиш муддати чекланган ёки чексиз фойдаланиш муддатига эгаллиги, чунки бу омиллар терминал қийматини ҳисоблаштерминал қийматини и че

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 якунлангандан 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.

175. 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.

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

177. Қиёсий ёндашув / чиқиш қиймати усулида терминал қийматни ҳисоблашда бозор маълумотлари ёки бозор

мультипликатори 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.

178. 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.

179. 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.

180. 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 қуйидагиларни 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 усулларини кўриб чиқиши керак. Одатда, қўлланиладиган таҳлил усулларининг қисман рўйхатига қуйидагилар киради:

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

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

181. 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.

182. 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.

183. 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, мухим бошланғич маълумотлар ва уларни келиб чиқиши ҳамда манбаларнинг қўлланилишини асослаши шарт.

184. Даромадни капиталлаштириш усули пул оқимлари ўзгармас ва башорат қилинадиганапиталлаштириш усул 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 объектнинг жорий қийматини аниқлаш;

якуний тузатишлар киритиш шарт.

185. 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 асосланган усулни қўллаш ҳуқуқига эгадир.

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

3-§. Харажат ёндашуви

187. Харажат ёндашуви – бу баҳолаш объекти қийматини баҳоланинг эскиришлар йиғиндисини ҳисобга олган ҳолда баҳолаш объектини сотиб олиш, тиклаш ёки алмаштириш учун зарур бўлган барча харажатларни аниқлашга асосланган усуллари тўплами.

Тиклаш харажатлари, 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);

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).

188. 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.

189. 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.

190. 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.

191. 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.

192. 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 чегариш.

193. 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.

194. 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.

195. 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.

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

197. Компонент усули қуйидаги босқичлар орқали амалга оширилади:

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

баҳоланаётган актив қийматини олиш учун барча таркибий активлар қийматини қўшиш.

198. 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).

199. 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.

200. 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.

201. 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.

202. 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.

203. 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.

204. 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

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

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

207. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш, қоида тариқасида, турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган баҳолаш

натижалари учун солиштирма 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 ақс эттиришга қодирлиги.

208. Солиштирма ўлчовларни аниқлаш усуллари ва баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш қуйидагилар ҳисобланади:

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

Мезонлар бўйича мослаштириш 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.

Баҳоловчилар баҳолаш натижаларини мувофиқлаштиришда ЯМБСнинг 1-иловасида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

209. 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

210. “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.

211. 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.

Ички қоидалар, баҳоловчи ташкилот аъзо бўлган баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмаси билан келишилган бўлиши керак.

2-боб. Ички қоидаларга қўйиладиган талаблар

212. 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.

213. 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.

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

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

3-боб. Ички қоидалар ва уларнинг мазмуни

216. 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.

217. 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 билан келишилган ҳолда тасдиқланган баҳоловчиларнинг профессионал хулқ-атвор (этика) кодекси;

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

бошқа қоидалар.

218. 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.

219. Баҳолаш фаолиятини амалга оширишда баҳоловчининг профессионал хулқ-атвор (этика) кодексига қуйидагилар киритилиши мумкин:

баҳоловчиларнинг профессионал этикасининг асосий тамойиллари (ҳалоллик, объективлик, компетентлик, касбий хулқ-атвор, махфийлик ва бошқалар);

баҳоловчининг буюртмачилар билан муносабатлари;

баҳоловчилар ўртасидаги муносабатлар;

баҳоловчиларнинг баҳоловчи ташкилотларнинг профессионал жамоат бирлашмалари билан муносабатлари;

баҳоловчиларнинг оммавий ахборот воситалари ва рейтинг агентликлари билан алоқалари;

баҳоловчиларнинг иш берувчилар билан муносабатлари ва бошқалар.

220. 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 белгиловчи қоидалар.

221. Махсус қоидалар турли хил, ЯМБСда кўзда тутилмаган ва баҳолашнинг халқаро тажрибасига зид бўлмаган баҳолаш объектлари бўйича баҳолашни ўтказиш услугиёти соҳасидаги қоидаларни ўз ичига олади. Уларни ичига, турли мақсадлар учун, баҳолаш объектларининг айрим турларини (масалан, қимматбаҳо металллар, заргарлик буюмлари, кичик заргарлик буюмлари, кўп йиллик ўсимликлар ва бошқалар) баҳолашнинг ўзига хос томонларини акс эттирувчи қоидалар киритилиши мумкин.

222. Профессионал хизматлар кўрсатиш тартибини белгиловчи қоидалар, қуйидаги баҳолаш фаолиятининг профессионал 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.

223. 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.

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

225. Ички қоидаларни намунавий шакли ЯМБСнинг 9-иловасида келтирилган.

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

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

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

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

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

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

231. 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.

232. 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

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

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

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

236. 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.

237. 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 олинishi керак;

ишончилилик – исботлар билан аниқланадиган маълумотлар буюртмачи ва экспертиза натижаларидан бошқа фойдаланувчилар уларни ҳолисона 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 ҳолисона талқин қилиш имконини беради.

238. 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.

239. 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.

240. 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.

241. 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 рухсат 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

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

243. Экспертизани ўтказишда экспертиза буюртмачиси ёхуд бошқа манфаатдор шахсларнинг бажарувчи фаолиятига аралашишига йўл қўйилмайди.

3-§. Экспертиза буюртмачисининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

244. Экспертиза буюртмачиси қуйидаги ҳуқуқларга эга:

экспертизани ўтказиш масалалари бўйича бажарувчидан маслаҳатлар ва зарур ёрдам олиш;

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

бажарувчидан экспертизани ўтказишнинг бориши тўғрисидаги ахборотни олиш.

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

245. 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-§. Бажарувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

246. Экспертиза ўтказишда бажарувчи 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 такрорий баҳолашни ўтказишга ҳақли эмас.

247. 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 олинadиган 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 буни 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.

248. Экспертиза ўтказишда бажарувчи қуйидагиларга ҳақли эмас:

баҳолаш ҳисоботида ўзгартиришлар киритиш, баҳоловчи билан келишилган ҳолда кичик хатоларни тузатиш 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

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

250. 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.

251. Дала шароитида ўтказиладиган экспертизада бажарувчи экспертизани ушбу МБСнинг 250-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.

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

253. 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.

254. 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.

255. 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.

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

257. 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 ишламайдиган) биринчи ёки олий тоифаси мавжуд бўлмаган баҳоловчи томонидан амалга оширилган экспертиза - баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг экспертизаси деб ҳисобланмайди.

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

6-§. Эксперт хулосасини расмийлаштиришга қўйиладиган талаблар

259. 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 ЯМБСнинг 10-иловасида келтирилган.

7-§. Экспертиза ўтказишда бажарувчининг жавобгарлиги

260. 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 ҲУҚУҚИ ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (9-СОН МБС)

1-боб. Умумий қоидалар

261. “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.

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

263. 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.

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

265. Баҳоловчилар бизнес қийматини баҳолашда ЯМБСнинг 2-иловасида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

266. 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 мулкӣ мажмуаси ёки амалдаги бизнеснинг алоҳида мулк шаклидаги бир қисми.

267. 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 (enterprise value) 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 (value of total invested capital) – 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 (operating value) – ҳар қандай нооперацион активлар ва мажбуриятларни чегирган ҳолда бизнеснинг асосий (операцион) фаолиятининг умумий қиймати;

хусусий капитал қиймати (equity value) – 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.

268. 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.

269. 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.

270. 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 эҳтимолий 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 ҳужжатлар баҳолаш объекти қийматига таъсир қилувчи баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжалидан келиб чиқиб, муҳим кўрсаткичларнинг прогноз суммаси таҳлили.

271. 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 ҳужжатларида 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.

272. 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

273. 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

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

275. 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;

276. 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.

277. 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;

яқуний тузатишларни киритиши зарур.

278. 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 айни бир давр учун ҳисобланиши лозим.

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

280. Қиёсий ёндашувда баҳолаш объектининг қиймати, танланган мультипликаторлар миқдорларини баҳолаш объектининг тегишли молиявий кўрсаткичларга ёки бошқа кўрсаткичларига кўпайтириш орқали, олинган натижаларни мувофиқлаштириш йўли билан аниқланади.

281. Баҳоловчи аналогларга қуйидаги яқуний тузатишларни киритади ёки уларни киритишни рад этишни асослайди:

даромадни шакллантиришда иштирок қилмаган активларга;

хусусий айланма капиталининг ортиқчалиги (етишмаслиги)га;

ликвидлилиқ (ёпиқ корхонани очик аналоглар бўйича баҳолаганда) даражасига;

назорат даражасига.

2-§. Даромад ёндашуви

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

283. 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.

284. 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 ходисалар келажакда қайта содир бўлишини кўрсатиши мумкин;

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

285. Даромад ёндашуvidан фойдаланганда дисконтлаш ставкасида қўлланилмаган, пул оқимларини прогноз қилишда ҳисобга олинмаган масалаларни акс эттириш учун баҳолаш қийматида 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.

286. 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.

287. 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.

288. 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.

289. Даромадни капиталлаштириш усулини қўллаганда баҳоловчи мазкур ЯМБСнинг 184-банди талабларини инобатга олиши шарт.

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

3-§. Харажат ёндашуви

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

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

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

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

293. Соф активлар усулини қўллаганда баҳоловчи:

корхонанинг баҳолаш санасидаги охири 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;

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

294. Тугатиш қиймати усулини қўллаганда, 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 муддатида дисконтни инобатга олган ҳолда ҳисоблаши;

тугатиш харажатларини аниқлаши;

активларнинг жорий қийматидан тугатиш харажатларини айриб 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.

295. Баҳолаш ёндашувлари ва баҳолаш усуллари кўллаш 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

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

297. 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.

298. Баҳоловчилар баҳолашга оид вазифа доирасида кутилаётган даромадни прогноз қилиш мақсадида корхонанинг 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.

299. 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.

300. 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 левериджли корхоналарни баҳолашда уни қўллаб бўлмайди.

301. 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 қуйидаги 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 Weighted Expected Return Method усули).

302. Корхонанинг умумий баҳоси асосли бўлишини таъминлаш учун баҳоловчи CVM, OPM ва/ёки PWERM усулларида олинган келажакдаги қийматларнинг эҳтимоллик асосида ўлчанган жорий қийматларини баҳоланаётган корхона 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

303. “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.

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

305. 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.

306. Баҳоловчилар кўчмас мулкни баҳолашда ЯМБСнинг 3-иловасида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

307. Кўчмас мулкнинг қиймати уларга бўлган мулк хуқуқларни, шунингдек, уларга бошқа шахслар хуқуқларининг юкланиши ва чекловларини ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

308. 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 хуқуқни 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.

309. 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.

310. 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 олинadиган ҳуқуқлар, ушбу ҳуқуқларга, шу жумладан, баҳолаш объектининг ҳар бир қисмига доир чекловлар (мажбуриятлар).

2-§. Ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш

311. 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 қарашли 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.

312. Кўчмас мулк қийматини аниқлаш учун баҳоловчи бозорни, объектдан ҳақиқий фойдаланиш нуқтаи назардан келиб чиқиб ўрганади.

313. 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

314. Энг самарали фойдаланишни таҳлил қилиш кўчмас мулкнинг бозор қийматини баҳолаш учун асос ҳисобланади.

315. 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.

316. Баҳолаш объектдан энг самарали фойдаланиш унинг ҳақиқий (жорий) фойдаланилишини ёки ундан бошқача тарзда

фойдаланишни назарда тутиши мумкин (масалан капитал таъмирлаш, реконструкция қилиш, бузиш ва х.к.)

317. Баҳолаш объектидан энг самарали фойдаланиш таҳлили кўчмас мулк объектидан энг кўп фойда олинadиган тарзда фойдаланиш имконини беради, зеро, бозор иштирокчилари битим нархини шуни мўлжаллаб шакллантирадилар.

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.

318. 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.

319. Яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан фойдаланиш унинг бозор қиймати бўш турган ер участканинг (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

320. 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

321. 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 хуқуқлар, ушбу хуқуқларга доир чеклашлар (бошқа шахслар хуқуқларининг 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.

322. 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

323. Даромад ёндашувидан кўчмас мулк объектларидан фойдаланишда ёки ундан фойдаланиш натижасида олинган даромадни ҳисоблаш мақсадида қўлланилади. Кўчмас мулкни даромад ёндашуви билан баҳолаш даромадли кўчмас мулкдан 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.

324. 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.

325. Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндашуви билан аниқлаш учун баҳоловчи даромадни капиталлаштириш ёки ПОД усулларида фойдаланади.

326. 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.

327. 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.

328. 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 мувофик бўлиши лозим.

329. 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.

330. 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.

331. 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.

332. 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

333. Кўчмас мулк қийматини харажат ёндашувида баҳолаш б-сон МБС талаблари асосида амалга оширилади.

334. 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.

335. 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.

336. 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.

337. Кўчмас мулк объектининг бозор қийматини харажат ёндашувида аниқлаш мақсадида ер участкаси иморатлар қурилмаган бўш ер сифатида, ундан энг самарали фойдаланишни тахмин қилиб баҳоланади.

338. 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.

339. 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.

340. 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.

341. 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.

342. Бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкасига бўлган мулк 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.

343. 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

344. 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

345. 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.

346. 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.

347. 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

348. 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.

349. 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.

350. 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).

351. 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.

352. “Қиймат турлари” 5-сонли МБСга мувофиқ, баҳоловчи девелопмент жараёнида бўлган кўчмас мулкни баҳолашда қийматнинг тегишли тури(лари)ни танлаши керак.

353. 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.

354. 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).

355. 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.

356. 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

357. 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.

358. Баҳолаш ёндашуви ва усулини танлашда баҳоловчи мазкур стандартга киритилган қўшимча талабларга, б-сонли МБС, шу жумладан 133 ва 134-бандлари талабларига амал қилиши лозим.

359. 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

360. 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.

361. 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.

362. 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.

363. Қурилиши яқунланган кўчмас мулк объектинининг қийматини қолдиқ усулида аниқлашда қиёсий ёндашувдан, бошланғич элементлардан бири сифатида фойдаланилиши мумкин.

4-§. Даромад ёндашуви

364. Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк объектининг қолдиқ қийматини аниқлаш, пул оқимларининг турли моделларини қўлланилишини кўзда тутиши мумкин.

365. Даромад ёндашуви шунингдек, қолдиқ усулини қўллаш учун зарур бўлган бошланғич элементлардан бири сифатида яқунланган объектнинг қийматини белгилаш учун тўғри келиши мумкин.

5-§. Харажат ёндашуви

366. Девелопмент харажатларини аниқлаш қолдиқ қиймати қолдиқ усулининг асосий компоненти ҳисобланади.

367. 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.

368. Харажат ёндашуви иқтисодий принципга асосланган бўлиб, унга кўра харидор актив учун тенг фойдалиликка эга бўлган активни яратиш харажатлари суммасидан кўпроқ пул тўламайди.

Ушбу принципи 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.

369. Девелопмент жараёнидаги кўчмас мулк объектини баҳолашда харажат ёндашувини қўллашнинг яна бир мураккаблиги унинг мўлжалланаётган харидор учун “фойдалилигини” аниқловчи фойда даражасини белгилашдир.

6-§. Қолдиқ усули

370. 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.

371. Қолдиқ қиймат прогноз пул оқимларидаги ўзгаришларга боғлиқ бўлиб, баҳоловчи ҳар бир муҳим омил учун алоҳида таъсирчанлик таҳлилинини ўтказиши керак. Шу билан бирга, дастлабки маълумотларни баҳолаш фаразлар билан амалга оширилиши керак.

372. 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.

373. 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:

374. 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.

375. 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.

376. Маслаҳатчиларни рағбатлантиришига лойиҳа тугагунига қадар иштирокчилар томонидан юристлар ва маслаҳатчиларга сарфланадиган харажатлар киради.

377. 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.

378. Лойиҳани баҳолаш санасидан бошлаб лойиҳани жисмоний яқунлашнинг тахминий санасигача бўлган муддат, барча пул маблағлари оқимлари билан бирга ҳисобга олиниши керак.

379. 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.

380. 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.

381. 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.

382. 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.

383. 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

384. 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.

385. 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.

386. 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.

387. 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.

388. 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

**ХП БЎЛИМ. НОМОДДИЙ АКТИВЛАР
ВА ИНТЕЛЛЕКТУАЛ МУЛК ОБЪЕКТЛАРИ
ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ
(11-СОН МБС)**

1-боб. Умумий қоидалар

**1-§. Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектлари
қийматини баҳолашнинг асосий қоидалари**

389. “Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектлари қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (кейинги ўринларда – 11-сон МБС) номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектлари қийматини баҳолаш жараёнига қўйиладиган асосий талаблар, шунингдек ушбу жараённинг хусусиятларини белгилайди.

390. Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектларини баҳолаш 1-7-сон МБС талаблари асосида амалга оширилади. 11-сон МБС Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектларини баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди.

391. Баҳоловчилар номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектларини баҳолашда ЯМБСнинг 4-илоvasида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

392. 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.

393. 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 активлар ва интеллектуал мулк
объектларини идентификация қилиш**

394. Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектларини 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.

395. Баҳолаш объектини идентификация қилиш қуйидагиларни назарда тутати:

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

396. 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.

397. Баҳоланаётган объектининг тегишли тармоқ ва бозор сегментини аниқлаш ва таҳлил қилиш:

ўхшаш номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектларини яратиш ва ҳуқуқий 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.

398. 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-хўжалик 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 ва интеллектуал мулк объектлари қийматини баҳолашда баҳолаш ёндашувлари ва усулларини қўллаш

1-§. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш

399. Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектлари қийматини баҳолашда қиёсий, харажат ва даромад ёндашувларини қўллаш мумкин. Баҳолаш ёндашуви ва усулини танлашда б-сон МБС талабларига амал қилиниши керак.

400. 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

401. Қиёсий ёндашувдан фойдаланганда, номоддий актив қиймати бозорнинг фаоллигидан (масалан, бир хил ёки ўхшаш активлар билан битимлар) келиб чиққан ҳолда аниқланади.

402. Номоддий активлар иштирокидаги битимлар кўпинча бошқа активларни ҳам масалан, номоддий активлар билан боғлиқ бўлган бизнесни бирлаштиришга оид битимларни ўз ичига олади.

403. Баҳоловчилар ЯМБСнинг 138-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.

404. 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.

405. Сотувларнинг қиёсий таҳлили усули, одатда номоддий активларга нисбатан қиёсий ёндашувини қўллаш мумкин бўлган усулдир. Шу билан бирга, ушбу ёндашув доирасида Сотиб олиш қиймати усули ҳам қўлланилиши мумкин.

406. Сотувларнинг қиёсий таҳлили 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.

407. Сотувларнинг қиёсий таҳлили 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 икки ва ундан ортиқ 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 аналогнинг қиймати ёки аналогларнинг ўртача келтирилган қийматининг суммаси сифатида ҳисобланади.

408. 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

409. 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.

410. Номоддий активни баҳолашда даромад ёндашувни қўллаш зарурлигини аниқлашда баҳоловчилар 6-сон МБС талабларига мувофиқ ҳаракат қилишлари керак.

411. 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.

412. 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.

413. Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндашуви билан баҳолаш учун баҳоловчи томонидан баҳолаш объектидан кутилаётган даромадларни баҳолаш санасидаги қийматнинг ягона миқдorigа айлантиришга асосланган қуйидаги усуллардан бири қўлланади:

тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули;

ПОД усули.

414. 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.

415. 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.

416. 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.

417. Номоддий активлар ва интеллектуал мулкдан фойдаланишдан келадиган пул оқимлари бир маромда бўлмаган тақдирда, қиймат миқдори ПОД усули билан аниқланади.

418. 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.

419. Номоддий активлар, шу жумладан, интеллектуал мулкдан фойдаланишдан олинадиган даромад (пул оқимлари)ни тузиш учун баҳоловчилар томонидан қуйидаги асосий усуллардан бири қўлланилади:

ортиқча фойда олиш усули;

роялтидан озод қилиш усули;

фойдадаги устунлик усули (“олдин” ва “кейин” усули);
Гринфилд усули;
дистрибьютор усули;
сотиш ҳажмидаги устунлик усули;
таннархидаги ютуқ усули;
лицензиатнинг фойдасида лицензиарнинг улушини ажратиш
усули;
эксперт йўли билан фойда улушини ажратиш усули.

420. 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.

421. Ортиқча фойда усулидан прогноз қилинаётган пул оқимларини дисконтлашни қўллаган ҳолда ёки прогноз қилинаётган пул оқимини капиталлаштириш йўли билан фойдаланиш мумкин.

422. 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.

423. 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 қилинадиган 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.

424. 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.

425. 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.

426. 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.

427. 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.

428. 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.

429. 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 чиқиладиган 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.

430. 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 кўшган ҳиссасига қараб тўлаш ҳохиши;

кузатилаётган роялти битимларини кўриб чиқишда баҳоловчи лицензияга берилган аниқ ҳуқуқларни, шунингдек ҳар қандай чекловларни тушуниши керак.

431. Фойдадаги устунлик усули баҳолаш объектидан фойдаланишдан олинган кўшимча 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.

432. 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.

433. 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.

434. Гринфилд усули ортикча фойдалар усулига ўхшаш бўлиб, бироқ ёрдамчи активлар ҳиссасини 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.

Қўшимча активларни шакллантиришда ёки сотиб олишда такрор ишлаб чиқариш харажатлари эмас, балки эквивалент фойдалиликдаги актив билан алмаштириш харажатлари қўлланилади.

435. Гринфилд усулидан кўпроқ франчайзинг ва эшиттириш спектри каби асосий (асос бўлувчи) номоддий активлар қийматини баҳолашда фойдаланилади.

436. 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 шакланган солиққа оид фойдани ҳисоблаш ва баҳоланаётган номоддий активга, агар бу баҳолаш мақсадлари учун зарур бўлса, қўшиш.

437. Дистрибьютор усули кўп даврли ортикча 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.

438. 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.

439. 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.

440. 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.

441. Дисконтлаш ставкаси қуйидаги усуллардан бири билан ҳисоблаб чиқилади:

кумулятив тузиш усули;

капиталнинг ўртача ўлчанган қиймати усули;

капитал активларни баҳолаш усули.

4-§. Харажат ёндашуви

442. 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.

443. Номоддий активларни баҳолашга харажат ёндашувини қўллаш заруратини аниқлашда баҳоловчилар 6-сон МБС талабларига риоя этишлари лозим.

444. 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.

445. Харажат ёндашуви бошқа баҳолаш ёндашувларини қўллаш имконияти бўлмаганда қўлланилиши мумкин.

446. 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, лойиха-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.

447. 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.

448. Харажат ёндашувида қуйидаги асосий усуллар қўлланилади:

алмаштириш қиймати усули (ўхшаш объектлар бўйича харажатлар асосида харажатлар калькуляцияси);

яратиш қиймати усули (ҳақиқий харажатларни индексация қилиш усули);

такрор ишлаб чиқариш харажатлари қиймати усули (жорий қийматларда харажатларнинг калькуляциясини моделлаштириш).

449. Алмаштириш қиймати усули шуни назарда тутадик, мижоз актив учун таққосланувчи фойдалилик ёки функционалликка эга бошқа актив билан алмаштириш жараёнида сарфланиши мумкин бўлгандан кўп пул сарфламайди.

450. Алмаштириш қиймати 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.

451. 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.

452. 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 пайтдан 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.

453. Такрор ишлаб чиқариш харажатлари 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.

454. Такрор ишлаб чиқариш харажатлари 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.

455. Такрор ишлаб чиқариш харажатлари 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

456. 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

457. Номоддий актив учун дисконтлаш ставкасини танлашда баҳоловчилар баҳоланаётган номоддий актив билан боғлиқ таваккалчиликларга баҳо бериши лозим.

458. 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 узокроқ бўлган номоддий активлар кўпинча, бошқа тенг шароитларда, юқорироқ таваккалчилик даражасига эга деб қаралади.

2-§. Номоддий активнинг иқтисодий хизмат муддати

459. 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.

460. 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.

461. 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

462. Мазкур боб номолиявий мажбуриятларнинг қийматини баҳолашга нисбатан қўлланиладиган қўшимча талабларни ўз ичига олади.

463. Дисконтлаш ставкасини аниқлаш ва таваккалчиликка тузатиш киритиш “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” 6-сон МБС талабларига (179-181-бандлар) зид бўлган ҳолатларда, баҳоловчи мазкур бобнинг 496-516-бандлари талабларига таяниши керак.

464. Ушбу боб мақсадлари учун номолиявий мажбуриятлар товарлар ёки хизматларни тақдим қилиш (етказиш) шаклидаги пулга оид бўлмаган ижрони талаб қилувчи мажбуриятлар деб аниқланади.

465. 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.

466. Маълум шароитлар билан боғлиқ пулли мажбуриятлар ушбу бобнинг қўлланилиш соҳасига кирмайди.

467. 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.

468. 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.

469. 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.

470. 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.

471. Номолиявий мажбуриятни тутиб турувчи ташкилотга таққосланмайдиган компаниялар ва рақобатчилар кўпинча кўриб

чиқиляётган 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 чиқиляётган номолиявий жавобгарлик корхонаси фаолият юритадиган соҳадан ташқарида бозор ёки иштирокчилари мавжудлиги масаласини кўриб чиқиши керак.

472. 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.

473. 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

474. Молиявий бўлмаган мажбуриятларни баҳолашда "Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари" 6-сон МБСда тавсифланган учта ёндашувларнинг (қиёсий, даромад ва харажатлар) элементлари қўлланилиши мумкин.

475. Баҳолашга ёндашув ва усулини танлашда, ушбу боб талабларига қўшимча равишда баҳоловчи 6-сон МБС талабларига риоя қилиши керак.

3-§. Қиёсий ёндашув

476. Қиёсий ёндашувга мувофиқ, номолиявий мажбуриятнинг қиймати бозор битимларига ҳавола қилинган ҳолда белгиланади (масалан, бир хил ёки аналог номолиявий мажбуриятларни кўзда тутувчи битимлар).

477. Номолиявий мажбуриятлар билан битимлар кўпинча бошқа активларни ҳам камраб олади масалан, бизнесларни бирлаштириш бўйича битимлар ўз ичига моддий ва номоддий активларни ҳам камраб олади.

478. Алоҳида номолиявий мажбуриятлар билан боғлиқ битимлар сони бизнеслар ва активлар билан боғлиқ битимларга нисбатан чекланган бўлиши мумкин.

479. 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.

480. Бундай бозор кўрсаткичларининг якуний бўлмаган рўйхати қуйидагиларни камраб 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 чиқишлидини молиялаштириш).

481. Номолиявий мажбуриятлар қийматини баҳолашга қиёсий ёндашувни қўллаш зарурлигини белгилашда, баҳоловчилар 6-сон МБСга амал қилиши керак.

482. 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.

483. 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.

484. 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.

485. Қиёсланадиган битимлар усули одатда, номолиявий мажбуриятларни баҳолаш учун қўлланилиши мумкин бўлган ягона қиёслаш усули ҳисобланади.

486. 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.

487. Қиёсий ёндашув асосида номолиявий мажбуриятларни баҳолаш усулини кўпинча “юқоридан қуйига” усули деб аталади.

488. “Юқоридан қуйига” усули доирасида номолиявий мажбуриятларни баҳолаш шундай дастлабки шарт-шароитларга асосланадики, ижро этилаётган мажбуриятларга нисбатан нарх шаклланишига оид ишончли бозор далиллари мавжуд бўлади.

489. 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.

490. Баҳоланаётган номолиявий мажбуриятнинг қийматини баҳолаш учун бозор маълумотларидан фойдаланилса, одатда дисконтлаш талаб қилинмайди, чунки дисконтлаш кузатилаётган бозор нархларида мужассамланади.

491. “Юқоридан қуйига” усулини қўллашда асосий қадамлар қуйидагилар ҳисобланади:

номолиявий мажбуриятнинг пулсиз бажарилишининг бозор нархини аниқлаш;

ҳақиқатда 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

492. Даромад ёндашувида номолиявий мажбуриятнинг қиймати кўпинча мажбуриятни бажаришга оид харажат бўйича келтирилган қиймат ва мажбуриятни олиш учун талаб қилинадиган фойда йиғиндиси сифатида аниқланади.

493. Номолиявий мажбуриятларни бажаришда даромад ёндашувини қўллаш керакми ёки керак эмаслигини аниқлашда баҳоловчи 6-сон МБСга риоя қилиши керак.

494. Даромад ёндашуви доирасида номолиявий мажбуриятларни баҳоланишнинг асосий усули кўпинча “қуйидан юқорига” усули деб аталади.

495. “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;

496. “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

497. Номолиявий мажбуриятлар учун харажат ёндашуви чекланган ҳолда қўлланилади, чунки бозор иштирокчилари одатда мажбуриятларни ижро этишдан фойда олишни кутади.

498. Харажатли ёндашувни номолиявий мажбуриятларни баҳолашда қўллаш кераклигини аниқлашда баҳоловчилар 6-сон МБСдан фойдаланиши керак.

6-§. Номолиявий мажбуриятлар қийматини баҳолашга дисконтлаш ставкасини аниқлаш қоидалари

499. Даромадли ёндашувнинг фундаментал асосини инвесторлар ўз инвестицияларидан фойда олишни кутиши ва бундай фойда инвестицияларнинг тахмин қилинган хавф даражасини акс эттириши керак.

500. 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.

501. Айрим ҳолларда баҳоловчи бажарилмаган мажбуриятлар таваккалчилигини ҳисобга олиш мақсадида пул оқимларига тузатишлар киритиши мумкин.

502. Бозор иштирокчиси мажбуриятни бажариш учун зарур бўлган маблағларни жалб қилиш учун тўлаши керак бўлган миқдор, мажбуриятлар бажарилмаслиги хавфини миқдорий баҳолаш тўғрисида тушунча бериши мумкин.

503. 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 кафолатлаши лозим.

7-§. Номолиявий мажбуриятлар қийматини баҳолашда пул оқимларини ва таваккалчилик учун устамаларни (маржани) аниқлаш қоидалари

504. 6-сон МБСда кўзда тутилган прициплар номолиявий мажбуриятларни баҳолашга ва номолиявий мажбуриятлар компонентлари мавжуд баҳолашларга татбиқ қилинмаслиги мумкин (166-172-бандлар). Номолиявий мажбуриятларни баҳолашда баҳоловчилар ушбу бўлимда келтирилган принципларни қўллаши керак.

505. 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

506. 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.

507. 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.

508. Дисконтлаш ставкаси билан қиймат ўртасидаги тескари 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).

509. 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.

510. 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.

511. 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.)

512. 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.

513. Баҳоловчи оқилона асосларда фойдаланиш мумкин бўлган барча маълумотларни ҳисобга олиши керак.

8-§. Ўтказишга қўйиладиган чекловлар

514. 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.

515. 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.

516. Даромад ёндашувини кўллашда, баҳоловчи мажбуриятларни бериш пайтидаги чекловларни ҳисобга олиш

учун инвестор кўшимча устама (маржа) талаб қилишини аниқлаши керак.

9-§. Солиқлар

517. Баҳоловчилар номолиявий мажбуриятларни баҳолашда солиққача бўлган пул оқимларини ва солиққача бўлган дисконтлаш ставкасидан фойдаланиши керак.

518. 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.

519. Агарда солиқдан кейинги база бўйича маълумотларидан фойдаланилса, баҳолашда прогнозли пул чиқиб кетиши туфайли яратиладиган солиқ амортизациясидан олинадиган фойдани ҳисобга олиш мақсадга мувофиқ бўлиши мумкин.

ҲШ БЎЛИМ. ТОВАР-МОДДИЙ ЗАХИРАЛАР ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШ (12-СОН МБС)

1-боб. Умумий қоидалар

520. “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.

521. 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.

522. Баҳоловчилар товар-моддий захиралар қийматини баҳолашда ЯМБСнинг 5-иловасида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

523. 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 қийматида капиталлаштирилмайди. Оқибатда товар-моддий захираларнинг аниқланган бозор қиймати, одатда баланс қийматидан фарқ қилади ва кўпинча ундан юқори бўлиши мумкин.

524. 12-сон МБС бўйича товар-моддий захиралар қийматини баҳолашда аниқланадиган қиймат сотувлардан кейинги харажатлар, фойда ва шартномаларни расмийлаштириш билан боғлиқ харажатлар ҳисобга олинмайди.

525. 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 қуйидаги 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.

526. Баҳолашга оид вазифа ва зарур ахборотни тўплаш, мазкур ЯМБСнинг тегишли МБС талабларига мувофиқ амалга оширилиши лозим.

2-боб. Ахборотларни тўплаш ва таҳлил қилиш

527. Товар-моддий захиралар қийматини баҳолашда асосий ахборот манбаи бўлиб, корхонанинг бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот ҳужжатлари ҳисобланади.

528. Баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш жараёнида буюртмачи қуйидагиларни 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.

529. 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

530. Товар-моддий захираларини баҳолаш харажат ва қиёсий ёндашувларни қўллаган ҳолда амалга оширилади. Баҳолаш ёндашуви ва усулини қўллашда 6-сон МБС талабларига риоя этилиши шарт.

531. 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.

532. 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.

533. Қийматни индексация қилиш усули қимматлашишнинг статистик индексларини ҳисобга олган ҳолда, товар-моддий захираларининг дастлабки қийматини, қўшимча баҳолаш орқали тиклаш қийматини аниқлашни назарда тутди.

534. 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.

535. 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.

536. 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.

537. 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.

538. 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

539. 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

540. “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.

541. 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.

542. Баҳоловчилар машина ва ускуналарни баҳолашда ЯМБСнинг 6-иловасида келтирилган методикадан фойдаланишлари мумкин.

543. 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.

544. 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).

545. 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

546. Баҳолашга оид вазифа ва баҳолаш учун зарур бўлган ахборотни тўплаш 2 ва 3-сон МБСлар талабларига мувофиқ амалга оширилиши лозим.

547. 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.

548. 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.

549. 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.

550. 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 хали 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

551. Машина ва ускуналар қийматини баҳолашда баҳоловчи 5-сон МБСга мувофиқ тегишли қиймат тури(лари)ни танлаши лозим.

552. 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.

553. 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.

554. 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.

555. Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш қиёсий ёндашувнинг қуйидаги усуллари орқали амалга оширилади:

сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули;

статистик таҳлил усули.

556. 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.

557. 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.

558. Аналогларни танлашдаги асосий талаб функционал мақсадига кўра, тармоқ бўйича ва конструктив-технологик ўхшашлиги ҳисобланади.

559. 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.

560. 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.

561. Даромад ёндашуви машина ва ускуналарни ялпи бизнес доирасида баҳолашда қўлланилмайди.

562. Даромад ёндашуви қуйидаги усуллар ёрдамида амалга оширилади:

Фойдани (даромадни) тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули;

қолдиқ усули;

тенг самарали функционал аналог усули билан амалга оширилади.

563. 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.

564. 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.

565. Ишлаб чиқариш бўлинмасини технологик мажмуа билан ажратишнинг имкони мавжуд бўлмаса, баҳолаш объектининг қийматини баҳолашда даромад ёндашуви қўлланилмайди.

566. Тенг самарали функционал аналог усули, баҳолаш объектининг қийматини бозор қиймати маълум бўлган аналогларнинг функционал ва ишлаб чиқариш қувватлари асосида аниқлашни назарда тутди.

567. 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.

568. 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.

569. 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 куйидагиларни 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.

570. Алмаштириш харажатлари аниқлаб олингандан кейин, жисмоний, функционал ва иқтисодий эскиришлардан келдиб чиқиб, чегиринишлар амалга оширилиши керак.

571. 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.

572. Такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати усули қийматни аниқлаш учун аналог объектларнинг нархи ҳақидаги ахборотдан фойдаланишни назарда тутди.

573. 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 тутади.

574. 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.

575. 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.

576. Қийматни индексация қилиш усули жорий нархларга мос келтириш учун баҳолаш объектининг базавий (бошланғич ёки тикланиш) қийматига нархлар қимматлашишининг статистик индексларини қўллашга асосланади.

577. 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 тескари 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

578. 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

579. 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.

580. 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.

581. Операцион ижара шартларида сақлаб туриладиган машина ва ускуналар объектлари учинчи шахслар мулки бўлиб, тегишинча, уларнинг ижараси муайян мезонларга мослиги шarti 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

582. “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.

583. 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 ЯМБСнинг 7-илоvasида келтирилган методикадан фойдаланиш лозим.

584. Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолаш объектлари (кейинги ўринларда – баҳолаш объекти) 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

585. “Бошланғич қиймат”, “қолдиқ баланс қиймати”, “амортизация” атамаларининг таърифларини улардан бухгалтерия ҳисобида қандай фойдаланилса, шундай тушуниш лозим.

586. 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

587. Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш қуйидаги 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

588. Баҳолашга оид вазифа 2-сонли МБС талабларига мувофиқ тузилади.

589. Давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришда қолдиқ баланс қиймати аниқланади.

2-§. Баҳолаш объектини идентификация қилиш

590. 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.

591. 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.

592. Турар жойнинг умумий майдони қонунчиликка мувофиқ тасдиқланадиган шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига мувофиқ аниқланади.

593. 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.

594. Буюртмачи ва (ёки) хужжатларни тақдим қилган шахс баҳоловчининг талабларига мувофиқ ёки зарур тузатишлар киритиш иложсиз бўлганда ушбу хужжатларни 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 хужжатлардаги 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

595. Ахборот тўплаш ва таҳлил қилиш қуйидагиларни ўз ичига олади:

баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқни белгиловчи хужжатларни;

баҳолаш объектига доир бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларини;

баҳолаш объектидан фойдаланишнинг чекловларини;

баҳолаш объекти ва унинг таркибий қисмларининг техник тавсифини;

бошқа ахборотлар.

596. 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.

597. 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 хужжатлари йиғма жилдининг нусхаси.

Баҳоловчи томонидан баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб бошқа қўшимча ахборот ҳам сўраб олиниши мумкин.

598. 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.

599. 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-§. Яқуний қийматни ҳисоблаш

600. Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш баҳоловчи томонидан қолдиқ баланс қиймати усулидан фойдаланган ҳолда амалга оширилади.

601. 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.

602. Агар баҳолаш объектининг йиғилган амортизацияси 90 ва ундан юқори фоизни ташкил қилган тақдирда, қолдиқ қиймати сифатида бошланғич баланс қийматининг 10 фоизи қабул қилинади.

603. Турар жойнинг истеъмолчилик сифатлари жамланган коэффициентлари баҳоловчи томонидан истеъмолчилик сифатлари коэффициентларининг йиғиндисини чиқариш йўли билан ҳисобланади.

604. Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда хусусийлаштирилиши лозим бўлган турар жойнинг ҳисобланган қолдиқ қийматини ҳамда турар жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффициентларининг йиғиндисини кўрсатади.

5-§. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш

605. Баҳолаш ҳисоботи 4-сонли МБС талабларига жавоб бериши керак.

606. Баҳоловчи ташкилот баҳолашнинг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилган натижалари учун қонунчиликка мувофиқ жавобгар бўлади.

IV-боб. Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар

607. 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.

608. 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.

609. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда унинг асосида ётган барча фаразлар, чекловчи шартлар ва 14-сон МБС талабларидан четга чиқишлар акс эттирилади.

610. 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

611. “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.

612. Транспорт воситалари қийматини баҳолаш 1-7-сон МБСлар талаблари асосида амалга оширилади. 15-сон МБС транспорт воситалари қийматини баҳолашга доир қўшимча талабларни белгилайди.

613. Баҳоловчилар транспорт воситалари қийматини баҳолашда ЯМБСнинг 8-иловасида келтирилган методикадан фойдаланиши мумкин.

614. 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: ғилдарикли, гусеницали, рельсли ёки чанғили.

Транспорт воситалари фойдаланиш хусусиятига кўра йўловчи, юк, махсус, махсуслаштирилган турларга бўлинади.

615. 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.

616. 15-сон МБС билан баҳоланадиган баҳолаш объектларига қуйидагилар киради:

бир бирлик транспорт воситаси;

транспорт воситасининг қисмлари, узеллари, агрегатлари, деталлари ва бошқа компонентлар;

шикастланган транспорт воситаси.

2-§. Баҳолашга оид вазифани белгилаш

617. 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

618. Баҳоловчи объект ҳақидаги ахборотни ва бозор ахборотини тўплаш ва таҳлил қилишни баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш ва қўллаш учун етарли бўлган ҳажмда амалга оширади.

619. 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.

620. 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.

621. Транспорт воситасини кўздан кечириш буюртмачи ёки мулкдорнинг вакили билан бирга ўтказилади. Баҳоловчи баҳолаш объектини кўздан кечирганда, баҳоловчи уни идентификация қилади.

622. 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 жавобгар бўлади.

623. Зарур бўлган ҳолларда баҳоловчининг сўровига кўра, ҳужжатларни тақдим этган шахс тегишли ҳужжатларга тушунтиришлар (изоҳлар)ни қўшимча маълумотномалар кўринишида расмийлаштиради.

4-§. Баҳолаш объектини идентификация қилиш

624. 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.

625. 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

626. Баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширганда баҳоловчи қиёсий, даромад ва харажат ёндашувларини қўллаши (ёки қўллашни рад этганини асослаб бериши) лозим.

627. 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

628. 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.

629. Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув билан аниқлаш учун баҳоловчи қуйидаги усуллардан бирини қўллайди:

сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули;

статистик таҳлил усуллари (корреляцион, дисперсион, регрессион).

630. 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.

631. Қуйидагилар асосий қиёслаш бирликлари ҳисобланади:

кузов тури;

қувват бирлиги;

транспорт воситаси бирлиги.

632. 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), юрган масофаси ва техник ҳолати;

бутланиши ва бошқа қиёслаш элементлари.

633. Сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усулини қўллаш шarti:

маҳаллий ва Мустақил Давлатлар Ҳамдўстлиги (МДХ) мамлакатларида ишлаб чиқарадиган транспорт воситалари учун – баҳолаш объектига аналог бўлган камида учта транспорт воситасининг;

хорижда (МДХ мамлакатларидан ташқари) ишлаб чиқарилган транспорт воситалари учун – баҳолаш объектига аналог бўлган камида иккита транспорт воситасининг мавжудлиги.

634. Статистик таҳлил усуллари баҳолаш объектининг нархи билан баҳолаш объектининг нархига таъсир қилувчи параметрлар ўртасидаги статистик (корреляцион, дисперсион, регрессион) боғлиқликларни аниқлашга асосланган.

3-§. Даромад ёндашуви

635. Тижоратда фойдаланиладиган баҳолаш объекти қийматини баҳолашга даромад ёндашуви баҳолаш объектидан фойдаланишдан олинadиган бўлажак даромадлар йиғиндиси сифатида унинг жорий қийматини аниқлашга асосланган баҳолаш усулларида иборат.

636. Мазкур МБС доирасида даромад ёндашуви усулларида қуйидаги ҳолларда фойдаланилиши мумкин:

қийсий ва харажат ёндашувлари усуллари қўллаш имкони бўлмаганда;

агар баҳолаш объекти ишлаб чиқариш циклида ўзи мустақил барқарор даромадни шакллантирадиган махсус ва / ёки ихтисослаштирилган техника бўлса;

агар баҳолаш объекти даромадни шакллантирадиган жамоат ёки раритет транспорт воситаси бўлса.

637. Баҳолаш объекти қийматини баҳолашда даромад ёндашувининг тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули қўлланилади, яъни баҳолаш қиймати соф операцион даромад кўрсаткичларини капитализация ставкасига бўлиш орқали аниқланади.

638. Баҳоловчи тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулидан фойдаланганда:

капиталлаштириладиган соф операцион даромад қийматини ҳисоблаб чиқиши;

капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаши;

баҳолаш объектининг жорий қийматини аниқлаши лозим.

639. Капиталлаштириш ставкаси:

кумулятив қуриш усули;

бозор экстракцияси усули ёрдамида ҳисобланади.

640. Соф операцион даромадни аниқлаш учун баҳоловчи операцион харажатлар ёки хизматларни кўрсатишда (ишларни бажаришда) транспорт хизматларининг таннари, баҳолаш объектига операцион харажатлар асосида баҳолаш объектидан фойдаланишдан олинган соф операцион даромадни ҳисобга олган ҳолда, баҳолаш объектини ижарага беришдан келадиган пул тушумларидан фойдаланади.

641. Соф операцион даромад баҳолаш санаси йилидан кейинги тўлиқ йил учун ўртача йиллик қиймат миқдорида аниқланади. Бунда, баҳоловчи прогнозларда нархларнинг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда, ижара ставкалари ёки транспорт хизматлари (ишлар) қиймати ўзгаришини ҳисобга олиши керак.

4-§. Харажат ёндашуви

642. Баҳолашга харажат ёндашуви транспорт воситаси қийматини баҳолаш объектини такрор ишлаб чиқариш ёки алмаштириш учун зарур харажатлар қийматидан жами эскиришни чегиришга асосланиб аниқлаш учун ҳисоб-китоблар йиғиндисидан иборат.

643. Қийматни харажат ёндашуви билан ҳисоблаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

тўлиқ такрор ишлаб чиқариш қиймати ёки алмаштириш қийматини аниқлаш;

баҳолаш объектига ўрнатилган, баҳолаш объектининг завод комплектациясига кирмайдиган қўшимча ускуналар қийматини аниқлаш (зарур бўлганда);

баҳолаш объектининг 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.

644. Тўлиқ такрор ишлаб чиқариш қиймати ёки алмаштириш қиймати қуйидаги усуллардан бири ёрдамида аниқланади:

билвосита усули;
алмаштириш усули;
йириклаштирилган норматив харажатлар усули;
индекс усули.

645. Жамланган эскириш жисмоний, функционал ва ташқи эскириш йиғиндиси сифатида аниқланади.

646. Мавжуд ахборотдан келиб чиққан ҳолда , транспорт воситасининг жисмоний эскириши қуйидаги усуллардан бири ёрдамида аниқланади:

норматив эскириш усули;
хронологик ёш ва босиб ўтган масофа/ишлаган вақти усули;
эксплуатация бошлангандан бошлаб босиб ўтган масофаси ва ёшини инобатга олишга оид жисмоний эскириш усули;
элементларга ажратиш (элементма-элемент ҳисоблаш) усули;
тўғридан-тўғри ҳисоблаш усули;
таъмирлаш цикли босқичи усули;
ресурс усули;
эксперт усули.

647. Функционал эскириш – фойдалилиги юқорироқ бўлган янги функционал ўхшаш технологиялар пайдо бўлганлиги туфайли, баҳолаш объектининг функционал тавсифлари ва фойдалилиги йўқолганда унинг қиймати пасайишидан иборат.

648. 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

649. Баҳолаш объектини турли баҳолаш ёндашувлари ва усулларидан фойдаланиб, баҳолаш натижаларини келишиш, унинг натижаларини баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда акс эттириш б-сон МБС талабларига мувофиқ амалга оширилади.

650. 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 объектининг хусусиятини;

қиймат турини;

баҳолаш ёндашувларини қўллаганда фойдаланиладиган ахборотнинг миқдори ва сифатини.

651. Ўлчовларни келишиш ва қиёслаш усулларини танлашда баҳоловчининг барча фаразлари ва тахминлари баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда асослаб берилган бўлиши керак.

4-боб. Шикастланган транспорт воситалари қийматини баҳолаш хусусиятлари

1-§. Шикастланган транспорт воситалари қийматини баҳолашнинг умумий қоидалари

652. Транспорт воситалари шикастланишининг асосий сабаблари йўл-транспорт ҳодисалари, ишлаб чиқаришдаги йирик авариялар, табиий офатлар, zilzilalar, 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.

653. 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.

654. 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.

655. 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.

656. Баҳоловчи олдида қўйилган 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.

657. 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 этирилган катталикнинг ишончилигини 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.*

658. 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.

659. Транспорт воситасини кўриқдан ўтказиш натижалари баҳоловчи баҳолаш ҳисоботининг тадқиқот қисмида акс этирилади. Транспорт воситасини кўриқдан ўтказиш натижасида қайд этилган маълумотлар, баҳоловчига қўйилган баҳолашга оид вазифаларига мувофиқ ҳисоб-китобларни амалга оширишни бошлаш имконини беради.

2-§. Шикастланган транспорт воситалари қийматини баҳолаш

660. Транспорт воситасининг шикастланишидан кўрилган зарар миқдорини ҳисоблашда тикловчи таъмирлаш усулидан фойдаланиб, харажат ёндашуви қўлланилади.

661. 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.

662. Шикастланган транспорт воситасини тиклаш бўйича ишлар номенклатурасини аниқлаш, мазкур русумдаги транспорт воситасини таъмирлаш бўйича технологик ҳужжатлар талабларини ҳисобга олган ҳолда амалга оширилиши керак.

663. Таъмирлаш ишларининг ҳажми, турлари ва услублари эксперт томонидан алоҳида деталларнинг шикастланиши (коррозион емирилиши)нинг характери ва даражасига қараб, уларни ажратиш / йиғиш, мослаш, сошлаш, 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 корxonанинг таъмирлаш технологияси тўғрисида маълумотлар бўлмаган тақдирда эса – мавжуд аналоглар ва тайёрловчи корxonаларнинг расмий ваколатхоналари маълумотлари бўйича эксперт баҳолаш йўли билан белгиланади.

664. 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 корxonалар нормативларига (мавжуд бўлган тақдирда) асосланган ҳолда, уларни алмаштириш тўғрисида қарор қабул қилади.

665. Деталлар, узеллар, агрегатлар нархини аниқлашда ҳамда баҳолаш ҳисоботини тузишда баҳоловчи ишлаб чиқарувчи корxonаларнинг расмий ваколатхоналаридаги оригинал эҳтиёт қисмлар ва материаллар нархларидан, уларнинг мазкур минтақада шаклланган ўртача бозор нархларидан, бундай маълумотлар бўлмаган тақдирда – чакана нархлардан келиб чиқиши керак.

666. 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).

667. 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.

668. 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.

669. 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

670. 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.

671. Товар қийматининг йўқотишлари ҳисоб-китоби транспорт воситалари учун тикловчи таъмирдан олдин ҳам, кейин ҳам ўтказилиши мумкин.

672. Транспорт воситасининг товар қийматининг йўқотилишини ҳисоблаш, кўриқдан ўтказишда аниқлаган қўйидаги 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 бўйлаш;

салонни, унинг заводда йиғилган сифатини бузилиши боис, тўлиқ демонтаж қилиш.

673. Транспорт воситасининг тикловчи таъмирлашдан кейинги қиймати мазкур транспорт воситаси русумининг баҳолаш санасига бозордаги нарх чегараси доирасида аниқланади.

674. 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

675. Мазкур ЯМБС талабларини бузганликда айбдор шахслар қонунчилик ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар бўлади.

676. Мазкур ЯМБС билан ишлашда юзага келадиган низолар белгиланган тартибда ҳал этилади.

677. Баҳоловчи ташкилотлар томонидан мазкур ЯМБС талабларига риоя этилишини назорат қилиш баҳоловчи ташкилотларининг профессионал жамоат бирлашмалари томонидан амалга оширилади.

678. 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 тақдимнома киритади.

679. 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, агар баҳоловчи ташкилот ва буюртмачи ўртасидаги баҳолаш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса.

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.

680. Баҳоловчи ташкилот ўз фаолиятида мустақилдир. Буюртмачи ёки бошқа манфаатдор шахсларнинг баҳоловчи ташкилот фаолиятига аралashiшига йўл қўйилмайди.

681. Ушбу Ўзбекистон Республикасининг Ягона миллий баҳолаш стандарти Баҳоловчи ташкилотлар ассоциацияси, Ўзбекистон баҳоловчилар жамияти ҳамда Ўзбекистон баҳоловчилар, экспертлар ва маслаҳатчилар жамияти билан келишилган.

**Баҳоловчи ташкилотлар
ассоциациясининг раиси**

А. Исламов

2023 йил “__” _____

**Ўзбекистон баҳоловчилар
жамиятининг раиси**

Ф. Ганиева

2023 йил “__” _____

**Ўзбекистон баҳоловчилар,
экспертлар ва
маслаҳатчилар
жамиятининг раиси**

Д. Хамракулов

2023 йил “__” _____

**“Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” Миллий баҳолаш
стандарти (6-сон МБС)нинг баҳолаш натижаларини
мувофиқлаштириш тартибига
МЕТОДИКА**

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Методика 6-сон “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” МБСда кўрсатилган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштиришни амалда қўллаш тартибини белгилайди ва тавсиявий хусусиятга эга. Баҳоловчилар баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликка, ЯМБСга ҳамда баҳолашнинг халқаро тажрибасига зид бўлмаган бошқа усуллардан ҳам фойдаланишлари мумкин.

Ахборотни тўплаш, ўрганиш ва таҳлил қилиш, шунингдек баҳолаш объектини идентификация қилиш баҳоловчи томонидан 3-сонли МБС талабларига мувофиқ амалга оширилади.

2. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш деганда, баҳолашга нисбатан турли ёндашувлар қўллаш орқали олинган натижаларни ўлчаш ва таққослаш йўли билан баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш тушунилади. Шу билан бирга, ҳар бир ёндашувнинг муайян вазиятда аҳамияти ва қўлланилиши ҳисобга олинади.

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

баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали ;

баҳоланаётган баҳолаш объектининг 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.

2-боб. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва солиштирма ўлчовларни аниқлаш

4. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш учун солиштирма ўлчовларини аниқлаш керак бўлиб, унга кўра илгари олинган қийматлар баҳоловчининг эксперт хулосаси асосида барча муҳим параметрларни ҳисобга олган ҳолда баҳолаш объектининг якуний қийматини ташкил қилади.

5. Турли ёндашувлар билан олинган натижаларни мувофиқлаштириш қуйидаги формулага мувофиқ амалга оширилади:

$$K_u = K_d * C_1 + K_c * C_2 + K_3 * C_3$$

бунда,

K_u – баҳолаш объектининг якуний қиймати;

K_d, K_c, K_3 – тегишлича даромадга оид, қиёсий ва харажатга оид ёндашувлар билан аниқланган қийматлар;

C_1, C_2, C_3 – ҳар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли солиштирма оғирликлар вазни. Бунда, қуйидаги шарт бажарилиши лозим:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1 \text{ (бир)}$$

Агар баҳолаш жараёнида ёндашувлардан бирон-бири қўлланилмаса, тегишли K ва C коэффициентларига “ноль” қиймати қўлланилади.

6. Келишишда ҳар бир усулда ҳисоб-китобларнинг асосини ташкил этган маълумотларнинг тўлиқлиги ва ишончлилигини, шунингдек, муайян вазиятда қўлланиладиган ёндашувларнинг афзалликлари ва камчиликларини ҳисобга олиш керак.

7. Ҳисоб-китоблар жараёнида қийматларни яхлитлашга фақат ҳисоблашнинг якуний босқичида рухсат берилади.

8. Солиштирма оғирликларни аниқлаш ва олинган натижаларни мувофиқлаштириш усуллари орасида қуйидагиларни таърифлаш мумкин:

мантикий таҳлил қилиш усули;

мезонлар бўйича мослаштириш усули.

9. Мантикий таҳлил қилиш усули барча муҳим параметрларни ҳисобга олган ҳолда баҳоловчининг мантикий таҳлил (фикрлаш) ва сезги асосида эксперт баҳолаш натижаларини мувофиқлаштиришда аниқ солиштирма оғирликларни танлашдан иборат. Ушбу усул баҳолаш амалиётида энг кенг тарқалган.

Ушбу усулдан фойдаланганда, усулларнинг ҳар бирига (ҳисоблаш натижаларига) маълум бир вазн (фоиз ёки даража) берилган деб тахмин қилинади. Солиштирма оғирликлар маҳорат билан тайинланади.

10. Мантикий таҳлил усули, баҳолаш мезонларини даражага бўлиб баҳолаш усулини ўз ичига олади. Ҳар бир ёндашув натижасида олинган баҳолаш натижалари учун ўзига хос солиштирма оғирликларни қуйидаги асосий мезонларга мувофиқ даражага бўлиш асосида аниқлаш тахмин қилинади:

баҳолаш мақсадини ҳисобга олиш қобилияти;

бозор шароитларини ҳисобга олиш қобилияти;

объектнинг физик ва иқтисодий параметрларини ҳисобга олиш қобилияти;

ахборот сифати.

11. Солиштирма оғирликларни ҳисоблашни қуйидаги босқичларга бўлиш мумкин:

1) кўриб чиқиладиган мезонлар бўйича қўлланиладиган ҳар бир ёндашувга асосланган даража берилади: юқори, ўрта ёки паст;

2) баллар мос равишда белгиланади: юқори – 2, ўрта – 1, паст – 0;

3) ҳар бир ёндашув учун умумий балл ҳисобланади ва «жами» устунига киритилади;

4) баҳоланган объект томонидан олинган балларнинг умумий миқдори фойдаланилган ёндашувлар йиғиндисидан келиб чиққан ҳолда аниқланади;

5) ҳар бир ёндашувнинг вазн коэффициентини тегишли ёндашувнинг умумий баллининг жами баллга нисбати сифатида ҳисобланади.

12. Турли ёндашувларнинг ўзига хос солиштирма оғирликларини аниқлаш учун мезонлар бўйича мослаштириш усули баҳоловчининг ихтиёрига кўра танланган тўрт ёки ундан ортиқ объектив мезонлардан фойдаланади, улар маълум бир объектни баҳолаш хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда қўлланиладиган ҳисоблаш усулининг индивидуал афзалликлари ёки камчиликларини тавсифлайди.

13. Мезонлар бўйича солиштириш усули билан қўлланиладиган усулларнинг солиштирма оғирликларини ҳисоблаш қуйидаги босқичларда амалга оширилади:

1) Омиллар матрицаси тузилиб, унда ҳар бир ёндашувга тўртта мезонга мувофиқ тўрт турдаги балл берилади. Мезонлар ичида қуйидагиларни аниқлаш мумкин:

таҳлил ва ҳисоб-китоблар ўтказилган маълумотларнинг ишончлилиги ва етарлилиги;

объектга хос бўлган нарх омиллари таркибини ҳисобга олиш ёндашувининг қобилияти;

ёндашувнинг одатий харидор / сотувчининг мотивацияси ва / ёки ҳақиқий ниятларини акс эттириш қобилияти;

ёндашувнинг ҳисобланаётган қиймат турига мувофиқлиги.

2) Ҳар бир ёндашув учун баллар йиғиндиси аниқланади, сўнгра барча фойдаланилган ёндашувларнинг умумий балли аниқланади;

3) Ушбу ёндашув нуқталарининг йиғиндисига барча фойдаланилган ёндашувлар нуқталарининг умумий йиғиндисига нисбатан ҳар бир ёндашувнинг тахминий оғирлиги аниқланади.

14. Шу тарзда, олинган қийматлар ҳар бир мезоннинг ўзига хос солиштирма оғирликларининг якуний қийматини ифодалайди. Шундан сўнг, якуний қиймат мазкур Методиканинг 5-бандида келтирилган формула бўйича ҳисобланади.

3-боб. Яқуний қоидалар

15. Ҳар бир аниқ вазиятда баҳоловчи мақсадга мувофиқлик тамайилига асосланган ҳолда у ёки бу усулни онгли равишда танлаши керак.

16. Баҳолаш ҳисоботида кўрсатилган баҳолаш объектининг қиймати баҳоловчининг фикри ҳисобланади.

17. Баҳолаш объекти билан тузилган битимнинг баҳоси баҳоловчи томонидан баҳолаш ҳисоботида белгиланган қийматдан фарқ қилиши мумкин.

“Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (9-сон МБС)га МЕТОДИКА

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Методика 9-сон “Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш” МБСни амалда қўллаш тартибини белгилайди.

Ушбу Методика тавсиявий хусусиятга эга бўлиб, ЯМБСга мувофиқ бизнесни ва унда иштирок этиш ҳуқуқи (бундан буён матнда “баҳолаш объекти” ёки “бизнес” деб юритилади) қийматини баҳолаш учун зарур бўлган минимал усулларни белгилайди. Баҳоловчилар баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликка, ЯМБСга ҳамда баҳолашнинг халқаро тажрибасига зид бўлмаган бошқа усуллардан ҳам фойдаланишлари мумкин.

2. Ушбу Методика мақсадида куйидаги асосий атама ва таърифлардан фойдаланилади:

номунтазам таваккалчилик – корхона фаолиятининг инвестициялаш самарадорлигига салбий таъсир кўрсатаётган ички омиллари билан боғлиқ бўлган таваккалчилик;

таваккалчилик учун муқофот – таваккалчиликни акс эттириш учун таваккалсиз ставкага қўшиладиган даромад ставкаси;

мунтазам таваккалчилик – макроиктисодий омиллар таъсирида бутун бозор конъюнктурасининг ўзгаришлари билан боғлиқ бўлган, диверсификация йўли билан бартараф этиб бўлмайдиган таваккалчилик;

инвестиция қилинган капиталга олинган соф пул оқими (Cash Flow to Invested Capital - CFIC) – капиталнинг хусусий ва қарз турлари ўртасида келажакдаги даромадларни ҳамда молиявий мажбуриятларни тақсимлашдан олдинги бўлган компаниянинг пул маблағлари;

хусусий капиталга олинган пул оқими (Cash Flow to Equity - CFE) – солиқлар, қарз маблағларидан фойдаланганлик

учун фоизлар ва қарзнинг асосий суммаси қайтарилгандан кейин акциядорлар ихтиёрида қоладиган пул маблағлари;

назорат – корхонани бошқаришга ва унинг сиёсатига таъсир кўрсатиш имконияти;

чекловчи шартлар – қонунчилик, буюртмачи ёки баҳоловчи томонидан баҳолашга қўйилган чеклашлар;

реверсия – прогноз даврининг охирига капиталнинг қайтиши;

назорат элементи мавжудлиги учун мукофот – назорат улушининг мутаносиб қиймати корхонадаги назорат қилинмайдиган улушнинг мутаносиб қийматидан ошиб кетадиган миқдор ёки фоиз

назорат элементи йўқлиги учун чегирма – бизнесдаги акциялар пакети (улуш)нинг 100 (юз) фоизи қийматига мутаносиб миқдордан чегириладиган, айрим ёки барча назорат ваколатларининг йўқлигини акс эттирувчи сумма ёки фоиз;

ликвидлилиكنнинг пастлиги учун чегирма – объект лозим даражада ликвид эмаслигини акс эттириш учун унинг бозор қиймати камайтириладиган мутлақ ёки нисбий миқдор.

3. Баҳолашга оид вазифани белгилашда баҳоловчи баҳолаш санаси баҳолаш мақсадларидан келиб чиқиб белгиланишини ҳисобга олиши лозим. Баҳоловчи фақат баҳолаш санасида мавжуд бўлган ҳолатларни ва баҳолаш санасига қадар юз берган воқеаларни эътиборга олиши керак.

Бизнесни баҳолашда баҳолаш санаси, қоида тариқасида, баҳолаш ўтказилишини белгилаган воқеа юз бергунга қадар тузилган сўнгги молиявий ҳисобот санаси билан мос келади. Баҳолаш санаси (молиявий ҳисобот тузилган сана билан мос келмайдиган) оралиқ санага белгиланиши ҳам мумкин.

4. Баҳолаш объектига нисбатан учинчи шахсларнинг ҳужжат билан тасдиқланган мулкӣ ҳуқуқлари, мазкур объектдан фойдаланишда чеклашлар ва унга доир мажбуриятлар бўлмаган ҳолда, унинг қийматини баҳоловчи, агар баҳолашга оид вазифада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса, кўрсатилган ҳуқуқлар, чеклашлар ва мажбуриятлар йўқлиги ҳақидаги фараздан келиб чиқиб аниқлайди.

5. Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини баҳолаш мақсади, унинг бозор қийматини аниқлаш бўлиб, улар қуйидагилар бўлиши мумкин:

фаолият кўрсатаётган корхона ёки унинг улуши олди-сотди бўлганда;

бошқарув қарорлари қабул қилинганда;

реструктуризацияда (бирлашиш, қўшилиш, ажратиш, бўлиниш);

корхонанинг ўз акцияларини сотиб олишида;

бошқа корхона устав капиталига акция пакетини киритишда;

Норматив ҳужжатлар ёки баҳолашга оид вазифада бозор қиймати аниқланиши учун керак бўлган бошқа баҳолаш мақсадлари ҳам белгиланиши мумкин.

6. Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини баҳолашда инвестиция ёки тугатиш қийматини ўз ичига олиши мумкин бўлган бозор қийматидан фарқли қиймат турлари аниқланиши мумкин.

2-боб. Ахборот ва молиявий ҳисоботларни тўплаш ва таҳлил қилиш

7. Баҳоловчи баҳолаш ёндашуви ва усулларини қўллаш ва танлашни асослантириш учун баҳолаш объектини таҳлил қилишни амалга оширади. Баҳолаш объектини таҳлил қилиш учун зарур бўлган ахборотлар тури ва миқдори баҳолаш мақсадидан, аниқланаётган қиймат туридан, баҳолаш объекти хусусиятидан, чекловчи фаразлар ва шартлардан келиб чиқиб, баҳоловчи томонидан аниқланади.

8. Ахборотни тўплаш, ўрганиш ва таҳлил қилишда, шунингдек баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи 3-сонли МБС талабларига амал қилиши керак.

Баҳоловчи баҳоланаётган объект ҳақидаги йиғилган ахборот асосида:

корхонанинг ривожланиш тенденцияларини аниқлайди;

даромадларни прогноз қилади;

баҳоланаётган бизнесга хос бўлган номунтазам таваккалчилик омилларини аниқлайди.

9. Баҳоловчи макроиқтисодий ахборотни таҳлил қилиш жараёнида ўрганиши ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтириши лозим бўлган асосий кўрсаткичларга қуйидагилар киради:

- иқтисодий ўсиш (ялпи ички маҳсулотнинг ўсиш) суръатлари;
- саноат ишлаб чиқариш ҳажми;
- инфляция даражаси;
- миллий валютанинг айирбошлаш курси;
- фоиз ставкалари даражаси;
- фонд бозори кўрсаткичлари;
- солиқ тизими.

Баҳолаш объектининг хусусияти ва баҳолаш мақсадларига қараб баҳоловчи макроиқтисодий кўрсаткичларнинг рўйхатини кенгайтириши мумкин.

10. Баҳоловчи баҳолаш объектига мансуб бўлган бозорни аниқлаши ва уни таҳлил қилиши лозим. Таҳлил қилиш ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтириш талаб этиладиган бозорга оид асосий кўрсаткичларга қуйидагилар киради:

баҳолаш объекти мансуб бўлган тармоқнинг ўсиш суръатлари;

- тармоқдаги ўртача даромадлилик кўрсаткичлари;
- потенциал инвесторлар учун тармоқнинг жозибадорлиги;
- тармоқнинг ривожланиш истиқболлари;

тармоқ сегментацияси ва баҳоланган корхона тегишли бўлган сегментни аниқлаш;

тармоқни меъёрий-ҳуқуқий тартибга солиниш ва тармоқ корхоналари фаолиятига нисбатан ўзига хос чекловлар.

11. Бозорга оид ахборот таҳлили натижаларига кўра баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда бозорнинг мазкур сегментини тавсифловчи қуйидаги параметрлар бўйича хулосалар акс эттирилиши лозим:

- нархлар динамикаси;
- асосий рақобатчилар;

корхонанинг тармоқдаги ўрни;

корхонанинг имкониятлари.

12. Қуйидагилар молиявий ҳисобот маълумотларини таҳлил қилишнинг асосий турлари ҳисобланади:

ягона базага мувофиқ таҳлил (вертикал таҳлил). Ушбу мақсадда бухгалтерия баланси моддалари активлар суммасига нисбатан фоизда, молиявий натижалар ҳақидаги ҳисобот моддалари эса – даромадларнинг умумий суммасига нисбатан фоизда ифодаланади;

горизонтал таҳлил. У давр мобайнида молиявий ҳисобот асосий кўрсаткичлари ўзгаришининг таҳлилини ўз ичига олади. Асосий кўрсаткичларга сотишдан тушган тушумнинг ўсиш суръатлари, даромад (фойда)нинг ўсиш суръатлари, активларнинг ўсиш суръатлари ва бошқалар киради;

молиявий коэффицентлар таҳлили. У ҳисобланган коэффицентларни норматив кўрсаткичлар, бошқа корхоналарнинг коэффицентлари билан ёки тармоққа оид ўртача кўрсаткичлар билан таққослашни амалга ошириш имкониятини беради.

13. Корхонани баҳолашда қуйидаги асосий молиявий коэффицентлар қўлланилади:

корхонанинг иш фаоллигини тавсифлайдиган айланувчанлик коэффиценти;

корхона ишининг даромадлилигини, харажатларнинг иқтисодий самара бериш даражасини ва маблағлардан фойдаланиш даражасини тавсифлайдиган, шунингдек корхона соф ёки операцион даромадининг корхона фаолиятининг у ёки бу параметрига нисбатини акс эттирадиган даромадлилик ва рентабеллик коэффицентлари;

корхонанинг ўз ва қарз маблағлари нисбатини акс эттирувчи ва унинг молиявий мустақиллик даражасини тавсифловчи молиявий барқарорлик коэффиценти;

корхонанинг қисқа муддатдаги тўлов қобилиятини тавсифлайдиган ликвидлик коэффиценти.

14. Баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб, баҳоловчи фойдаланиладиган коэффицентлар сони ва турини мустақил

равишда белгилайди, шунингдек, бошқа мос келадиган коэффициентларни ҳам ҳисоблаши мумкин.

15. Зарур ҳолларда баҳоловчи корxonанинг молиявий ҳисоботларига баҳолаш жараёнида қўлланилиши мумкин бўлган, қўйидагиларни ўз ичига олувчи тузатишлар киритиши мумкин:

корxона активлари ва пасcивларининг бозор қийматини ҳисоблаш учун зарур бўлган бухгалтерия баланси маълумотларига тузатишлар;

молиявий натижалар тўғрисидаги ҳисоботнинг, баҳоланаётган корxона учун хос бўлмаган даромадлар ва харажатларга тегишли бўлган тузатишлар.

Тузатишлар натижаларига кўра корxonанинг молиявий ҳисоботи қўйидагича бўлиши керак:

тармоқнинг ўхшаш корxonалари ёки тармоққа оид ўртача кўрсаткичлар билан таққослаш мумкин бўлиши;

корxonанинг пул оқимларини прогнозлашда фойдаланиш учун қўлланила олиши.

Тузатишлар киритилган молиявий ҳисобот (баланслари ва молиявий натижалар ҳақидаги ҳисоботлар)дан фақат баҳолаш мақсадида фойдаланилади ва баҳолаш ҳисоботида акс эттирилади.

16. Корxона молиявий ҳисоботи маълумотлари таҳлилининг натижалари баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилади ва қўйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

баҳолаш санасига қадар сўнгги уч йил учун бухгалтерия баланслари ва молиявий натижалар ҳақидаги ҳисоботлар таҳлилининг натижалари изоҳлар ва хулосалар билан;

баҳолаш санасига қадар сўнгги уч йил учун молиявий коэффициентларнинг асосий гуруҳлари бўйича якуний ҳисоб-китоблар.

3-боб. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш

1-§. Қиёсий ёндашуви

17. Қиёсий ёндашув ўхшаш корxonалар ёки уларнинг улушларини сотув нархлари таҳлилига асосланади.

Қиёсий ёндашув доирасида капитал бозори усулидан ва таққосланувчи битимлар усулидан фойдаланганда баҳоловчи камида учта аналог-корхонани танлаб олиши лозим. Таққослаш учун ўхшаш корхоналарни танлаш қиёсийлик мезонлари таркиби баҳолаш шартлари ва зарурий ахборот мавжудлиги билан белгиланади.

Қуйидагилар баҳоловчи ҳисобга олиши лозим бўлган асосий мезонлар ҳисобланади:

баҳолаш объекти ва аналог-корхоналарнинг бир тармоққа мансублиги;

миқдор жиҳатидан солиштиришлик, улар сотувлар ҳажми, активларнинг умумий қиймати, бозор капиталлашуви ва бошқа кўрсаткичлар билан ифодаланиши мумкин;

даромадларнинг ўсиш суръатлари жиҳатидан солиштиришлик.

18. Баҳолаш объектининг бозор қийматини қиёсий ёндашув усуллари билан аниқлаш учун қуйидаги формула бўйича ҳисобланадиган мультипликаторлар қўлланилади:

$$M = \frac{H}{K}$$

бунда,

M – мультипликатор;

H – ўхшаш корхонанинг сотув нархи (ёки бошқа қийматни белгиловчи кўрсаткич);

K – корхона фаолиятини тавсифловчи молиявий, ишлаб чиқаришга оид ёки моддий кўрсаткич.

Мос равишда, баҳолаш объектининг нархи (***P***) молиявий кўрсаткични тегишли мультипликаторга кўпайтириш йўли билан аниқланиши мумкин:

$$P = M * K$$

Мультипликаторлар умуман корхона бўйича ёки бир акцияга нисбатан ҳисобланиши мумкин.

19. Бизнесни баҳолашда мультипликаторларнинг қуйидаги асосий турларидан фойдаланилади:

нарх / даромад (фойда, пул оқими);

нарх / дивидендлар. Бу мультипликатор амалда тўланган дивидендлар асосида ёки бундай тўловларга хос бўлган ўхшаш корхоналар бўйича дивиденд тўловлари асосида ҳисобланади;

нарх / сотишдан тушган тушум;

нарх / ишлаб чиқаришнинг физик ҳажми;

нарх / хусусий капитал (соф активлар)нинг баланс қиймати.

Баҳолаш объекти ва аналог-корхоналарнинг хусусиятларига қараб баҳоловчи бошқа турдаги мультипликаторларни қўллаши ҳам мумкин.

Баҳолаш объектини баҳолаш учун мос бўлган мультипликаторларни танланишини асослаш ва ҳисоблаш тартибининг тавсифи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилиши лозим.

20. Баҳолаш объектининг бозор қиймати қиёсий ёндашув ёрдамида мультипликаторларнинг танланган қийматларини баҳолаш объектининг тегишли молиявий ёки бошқа кўрсаткичларига кўпайтириш орқали олинган натижаларни мувофиқлаштириш ва қуйидаги якуний тузатишлар киритиш йўли билан аниқланади:

агар инвестиция қилинган капиталнинг қиймати қийматни аниқлаш учун асос сифатида қабул қилинса, узоқ муддатли қарз чегириб ташланади

хусусий айланма капиталнинг тақчиллиги чегириб ташланади (ортиқча айланма капитал қўшилади);

даромадни шакллантиришда ишга солинмаган активларнинг бозор қиймати қўшилади (агар улар мавжуд бўлса);

қоида тариқасида, харидор учун жозибадор бўлмаган ишлаб чиқаришни диверсификация қилишда, портфель чегирмаси айириб ташланади;

мулкнинг баҳоланаётган улуши унинг ўхшашлари билан таққослаганда берадиган назорат қилиш имконияти даражасига қараб, назоратнинг йўқлиги учун чегирма айириб ташланади ёки назорат учун мукофот қўшилади.

Аналог-корхоналар тўғрисида бозор ахбороти мавжуд бўлмаганда, назорат элементлари йўқлигига (мавжудлигига) қийматга нисбатан чегирмалар (мукофотлар) қуйидаги тарзда ҳисобланади:

Баҳоланаётган акциялар пакети миқдори (устав капиталига нисбатан фоизда)	Назорат элементи йўқлигига чегирма (қийматга нисбатан фоизда)	Назорат элементи мавжудлигига мукофот (қийматга нисбатан фоизда)
(75% +1 оддий акция)дан 100%гача	0%	25%
(50% +1 оддий акция)дан 75%гача	5%	20%
(25% +1 оддий акция)дан 50%гача	10%	10%
(10% +1 оддий акция)дан 25%гача	15%	5%
10% ва ундан кам	20%	0%

**) Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини баҳолашда, назоратнинг йўқлиги учун чегирма айириб ташланади ёки назорат учун мукофот қўшилади.*

2-§. Даромад ёндашуви

21. Бизнесни ва бизнесда иштирок этиш ҳуқуқи қийматини Даромад ёндашувида баҳолашда пул оқимларини дисконтлаш усули (ПОД) ёки даромадни капиталлаштириш усули қўлланилиши мумкин.

22. Даромад ёндашувида баҳолашда баҳолаш объекти қиймати пул оқимларини дисконтлаш усули (ПОД) ёрдамида баҳолаш объектидан прогноз даврида кутилаётган пул оқимларининг жорий қийматлари ва баҳолаш объектининг прогноз давридан кейинги жорий қийматини қўшиш йўли билан аниқланади. Бунда кўрсатилган қийматлар баҳолаш санасидаги дисконтлаш ставкаси бўйича келтирилади.

Баҳолаш объектининг жорий қийматини ПОД усули билан ҳисоблаш формуласи пул оқимлари прогноз даврининг ҳар йили охирида тушади деб фараз қилинганда, қуйидаги кўринишга эга бўлади:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+D)^i} + \frac{FV}{(1+D)^n}$$

бунда,

PV – жорий қиймат;

i – прогноз даври йилининг рақами;

n – прогноз даврининг охирги йили;

CF_i – прогноз даври i -чи йилининг пул оқими;

D – дисконтлаш ставкаси;

FV – баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати.

Пул оқимлари йилнинг ўртасида тушади деб фараз қилинганда (улар йил мобайнида мутаносиб равишда тушганда), i ўрнига даража кўрсаткичи $i-0,5$, n ўрнига тегишлича $n-0,5$ ишлатилади. Бу ҳолда қуйидаги формула қўлланилади:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+D)^{i-0,5}} + \frac{FV}{(1+D)^{n-0,5}}$$

23. Баҳолаш объекти қийматини ДДП усули билан баҳолашда, баҳолаш мақсадига, баҳолаш объектининг ўзига хос хусусиятларига ва капитал таркибига қараб, номинал ёки реал миқдорда солиқдан олдин ёки солиқдан кейин ҳисобланган хусусий ёки инвестиция қилинган капиталга олинган пул оқимлари қўлланилади.

а) Хусусий капиталнинг қийматини баҳолаш учун фойдаланиладиган пул оқимларининг асосий тури хусусий капиталга олинган соф пул оқимлари бўлиб, улар қуйидагича ҳисобланади:

соф фойда;

амортизация ажратмалари қўшилади;

хусусий айланма капиталнинг камайиши (кўпайиши) қўшилади (айирилади);

активларни сотишдан олинган даромад қўшилади;

капитал қўйилмалар (активларга инвестициялар) айирилади;

узоқ муддатли қарзнинг кўпайиши (камайиши) қўшилади (айирилади);

кредитлар бўйича фоиз тўловларининг камайиши (ўсиши) қўшилади (айирилади);

янги қарз мажбуриятларининг вужудга келишидан тушумлар (қимматли қоғозлар) қўшилади;

минус имтиёзли акциялар бўйича дивидендлар (мазкур акциялар мавжуд бўлса).

б) Корхона капиталининг тузилишида жалб қилинган капитал улуши анча кўп (ўттиз фоиздан ортиқ) бўлса, инвестиция қилинган капиталга олинган соф пул оқими қўлланилади ва у қуйидаги тартибда ҳисобланади:

соф фойда;

амортизация ажратмалари қўшилади;

хусусий айланма капиталнинг камайиши (кўпайиши) қўшилади (айирилади);

активларни сотишдан олинган даромад қўшилади;

капитал қўйилмалар (активларга инвестициялар) айирилади;

соф фойда миқдори камайган кредитлар бўйича фоизлар қўшилади;

соф даромадни ҳисоблашда илгари чегириб ташланган узок муддатли қарзлар бўйича фоизлар тўловлари қўшилади;

тўланган фоизлар миқдорига тўғри келадиган фойда солиғининг бир қисми айирилади.

24. Ҳақиқий ретроспектив пул оқимлари ва харидор дуч келиши керак бўлган оқимлар ўртасидаги фарқларни акс эттириш учун, тегишли тузатишлар киритиш мақсадга мувофиқ бўлиши мумкин.

25. Даромад ва харажатларни прогноз қилишда баҳоловчи қуйидаги омилларни ўрганади ва ҳисобга олади:

а) Даромадларни прогноз қилишда баҳоловчи:

чиқарилаётган маҳсулот ассортиментини;

ишлаб чиқариш ҳажмлари ва маҳсулот нархлари;

чиқарилаётган маҳсулотга бўлган талаб;

инфляция суръатлари (номинал пул оқими учун);

корхонанинг мавжуд ишлаб чиқариш қувватлари;

капитал қўйилмаларни амалга ошириш режаси ва оқибатлари;

талаб имкониятларини белгилайдиган иқтисодиётдаги умумий вазият;

тармоқдаги вазият ва рақобат;

баҳоланаётган корхонанинг бозордаги улуши;

прогноз даври тугаганидан сўнг даромадларнинг ўсиш суръатлари.

б) Харажатларни прогноз қилишда баҳоловчи:

харажатлар таркибини, доимий ва ўзгарувчан харажатлар нисбатини таҳлил қилади;

бир марталик ва фавқулодда харажатлар моддаларини аниқлайди;

амортизацияланадиган активлар мавжудлигидан, уларнинг бўлғуси кўпайиши ва ҳисобдан чиқарилиши прогнозидан келиб чиқиб, амортизация ажратмалари миқдорини аниқлайди;

қарз маблағлари бўйича фоиз тўловлари миқдорини, ушбу маблағларнинг прогноз қилинаётган миқдори асосида аниқлайди;

корхонанинг асосий воситалар ва айланма маблағларга бўлган эҳтиёжини прогноз қилади;

корхона хусусий айланма капиталининг ортиқчалиги ёки тақчиллигини ҳисоблайди;

узоқ муддатли қарзлар ҳажмининг ўзгаришларини ҳисоблайди (хусусий капиталга ҳисобланган пул оқимлари учун).

26. Дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш учун пул оқими турига қараб, қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилиши мумкин:

хусусий капиталга олинган пул оқими учун – капитал активларни ҳисоблаш модели (САРМ), кумулятив тузиш усули ва дисконтланган пул оқимини таҳлил қилиш усули;

инвестиция қилинган капиталга олинган пул оқими учун – капиталнинг ўртача ҳисобланган қиймати (WACC) усули.

Дисконт ставкаси, қўлланиши мумкин бўлган (солиққа тортишдан олдин ёки кейин) пул оқими, қиймат тури (номинал ёки реал) ва ҳисоб-китобларни амалга ошириш валютасида ҳисобланиши керак.

27. Дисконтлаш ставкасини капитал активларни ҳисоблаш модели (САРМ) билан ҳисоблаш, фонд бозорининг эркин муомаладаги акциялар даромаддорлик даражасининг ўзгаришига доир ахборотни таҳлил қилиш асосида, қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$D = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + S1 + S2 + C$$

бунда,

D – дисконтлаш ставкаси;

Rf – давлат қимматли қоғозларининг фоиз ставкаси, яъни таваккалсиз ставка;

β – муайян акцияларнинг бозор даромадларининг ўзгаришига қанчалик сезгир эканлигини англатадиган коэффицент

Агар бозор индексининг қиймати ўртача 1% га ўзгарганда, компания акциялари ҳам 1% га ўзгарса, компаниянинг бетаси 1 га тенг. Агар индекс 1% га ўзгарганда, компания акциялари 1,5% га ўзгаради, бета 1,5 га тенг. Коэффицент статистик маълумотлар асосида ҳисобланади.

Rm – бозорнинг умумий даромадлилик даражаси (даромаддорликнинг бозордаги ўртача меъёри);

$(Rm - Rf)$ – инвестиция хавфи учун фоиз мукофоти;

$S1$ – кичик корхоналарга таваккалчилик учун мукофот бўлиб, устав капитали миқдори йирик корхоналар билан таққослаганда унча катта бўлмаган корхоналарнинг паст даражадаги кредит қобилияти ва молиявий барқарорлиги билан белгиланади;

$S2$ – аниқ корхонага инвестициялар қилиш таваккалчилиги учун мукофот (специфик таваккалчиликлар);

C – мамлакат хавфи, бу фақат бошқа мамлакатларнинг бозор маълумотларини формуланинг элементлари сифатида ишлатишда ҳисобга олинади.

28. Дисконтлаш ставкасини кумулятив тузиш усулида ҳисоблаш, таваккалсиз ставкасини баҳоланаётган корхонага инвестициялар қилиш таваккалчилиги учун мукофотларни қўшиш йўли билан қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$D = Rf + RPm + RPs + RPu$$

бунда,

D – дисконтлаш ставкаси;

R_f – давлат қимматли қоғозларининг фоиз ставкаси, яъни таваккалсиз ставка;

RP_m – таваккалсиз инвестициялар билан таққослаганда акцияларга сармоя киритиш хавфи учун мукофот;

RP_s – кичик корхоналарга таваккалчилик учун мукофот;

RP_u – аниқ корхона ёки тармоққа хос бўлган таваккалчилик учун мукофот бўлиб, унинг доирасида таваккалчиликнинг қуйидаги омиллари баҳоланиши мумкин:

корхонанинг менеджментига боғлиқлик;

корхонани молиялаштириш манбалари;

товар ва ҳудудий диверсификация;

мижозларнинг диверсификацияланганлиги;

баҳоланаётган корхонага хос бўлган бошқа таваккалчиликлар.

29. Дисконтлаш ставкасини пул оқимини дисконтлаш (ПОД) усули ёрдамида ҳисоблаш баҳолаш объектининг жорий қийматини ПОД усули билан ҳисоблаш формуласида дисконтлаш ставкаси қийматини, қолган параметрлар маълум бўлганда, мазкур формула элементларининг тенглигига эришгунга қадар олдинмакетин ўзгартириш йўли билан амалга оширилади.

30. Дисконтлаш ставкасини капиталнинг ўртача ҳисобланган қиймати (WACC) усулида ҳисоблаш хусусий капитал ва жалб қилинган маблағларга иқтисодий самара олишнинг ўлчанган ставкаларини қўшиш йўли билан (бу ерда ўлчовлар сифатида хусусий ва жалб қилинган маблағларнинг капитал таркибидаги улушлари амал қилади), қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$WACC = k_d (1 - t_c) w_d + k_p w_p + k_s w_s$$

бунда,

k_d – қарз маблағлари бўйича банк фоиз ставкаси;

t_c – корхонанинг фойда солиғи ставкаси;

w_d – корхонанинг капитал таркибидаги қарз капиталининг улуши;

k_p – имтиёзли акциялар бўйича даромад ставкаси;

w_p – корхона капитали таркибида имтиёзли акциялар улуши;

k_s – оддий акциялар бўйича даромад ставкаси;

w_s – корхона капитали таркибида оддий акциялар улуши.

31. Дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш усулининг танланиши ва ҳисоблашда олинган қийматлар ва фаразлар баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асослантрилиши лозим.

32. Баҳолаш объектнинг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати қуйидаги усуллардан бири ёрдамида ҳисобланади:

а) эскириш ва капитал қўйилмаларнинг қийматлари тенг деб фараз қилинганда, прогноздан кейинги даврда барқарор даромадлар олиш прогнозига асосланган Гордон (доимий ўсиш) модели ёрдамида:

$$FV = \frac{CF_{(t+1)}}{D - g}$$

бунда,

FV – баҳолаш объектнинг прогноз даври тугагандан кейинги қиймати;

$CF_{(t+1)}$ – прогноздан кейинги даврнинг биринчи йили учун пул оқими;

D – дисконтлаш ставкаси;

g – пул оқимининг узок муддатли ўсиш суръати

б) мўлжалланаётган сотув усулида, унда баҳолаш объектини сотиш мажбурияти мавжуд бўлган ёки бундай сотиш муайян турдаги бизнесга хос бўлган ҳолда қўлланилади. Сотув нархини ҳисоблаш пул оқимларини нарх кўрсаткичларига қуйидагилар асосида олинган коэффициентлардан фойдаланилган ҳолда айлантриришдан иборат:

таққосланадиган баҳолаш объектларини сотиш маълумотларини таҳлил қилиш;

соф активлар қиймати доирасида;

тугатиш (ликвидация) қиймати доирасида.

33. Баҳолаш объектининг бозор қийматини ҳисоблаш учун қуйидаги тузатишларни киритиш талаб этилади:

пул оқимини шакллантиришда иштирок этмаган активларнинг (агар улар мавжуд бўлса) қиймати қўшилади;

хусусий айланма капиталнинг ортиқча қисми қўшилади (тақчиллиги айирилади);

агар корхона хусусий капиталининг қийматини ҳисоблаш учун инвестиция қилинган капиталга олинган пул оқимидан фойдаланилаётган бўлса, узоқ муддатли қарзлар суммаси айириб ташланади.

Агар баҳолаш объекти бизнесдаги улуш бўлса, баҳоловчи назорат ва ликвидлик даражасига тегишли тузатишлар киритади.

Бозор ахбороти мавжуд бўлмаганда, назорат элементлари йўқлигига чегирмалар қуйидагича ҳисобланади:

Баҳоланаётган акциялар пакети миқдори (устав капиталига нисбатан фоизда)	Нazorат элементлари йўқлигига чегирма (қийматга нисбатан фоизда)
(75% +1 оддий акция)дан 100%гача	0%
(50% +1 оддий акция)дан 75%гача	5%
(25% +1 оддий акция)дан 50%гача	10%
(10% +1 оддий акция)дан 25%гача	15%
10% ва ундан кам	20%

34. Даромадни капиталлаштириш усули. Баҳолаш объекти қийматини даромадни капиталлаштириш усули ёрдамида аниқлаш айрим давр (қоида тариқасида бир йил) мобайнида олинган даромад миқдорини шу даромадга мувофиқ бўлган капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан, қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$PV = \frac{CF}{R}$$

бунда,

PV – жорий қиймат;

CF – йил (ёки бошқа танланган давр) мобайнида олиш кутилаётган даромад;

R – капиталлаштириш ставкаси.

34. Капиталлаштирилиши лозим бўлган даромад миқдори қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

жорий даромадлар усули билан – капиталлаштирилиши лозим бўлган даромад миқдори сифатида сўнгги ҳисобот даври кўрсаткичлари олинади;

даромаднинг оддий ўртача миқдорини ҳисоблаш усули билан – кутилаётган даромад миқдори ретроспектив даврдаги даромаднинг ўртача миқдорига тенг деб олинади;

даромаднинг ўлчанган ўртача миқдорини ҳисоблаш усули билан – кутилаётган даромад миқдори ретроспектив даврдаги даромаднинг ўлчанган ўртача миқдорига тенг деб олинади, бунда даромадни олиш даври баҳолаш санасига қанча яқин бўлса, унинг кўрсаткичи вазни шунча салмоқли бўлади;

мавжуд тенденциялар давом этади деган фаразга асосланган тренд (статистик усул) билан охириги уч йил учун ретроспектив маълумотларга асосланиб тренд тузиш ва қуйидаги формуладан фойдаланишни назарда тутати:

$$y = a + bx_{n+1}$$

бунда,

y – прогноздан кейинги даврнинг биринчи йилидаги даромад миқдори;

x_{n+1} – прогноздан кейинги даврнинг биринчи йилига мос келадиган давр рақами;

a и b – аниқланиши лозим бўлган номаълум ўзгарувчилар.

$$a = \frac{\sum y - b \sum x}{n}$$

бунда,

n – ўтган даврлар сони;

x – давр рақами.

$$b = \frac{n(\sum xy) - (\sum x)(\sum y)}{n(\sum x^2) - (\sum x)^2}$$

35. Капиталлаштириш ставкаси қуйидаги усуллардан бири билан аниқланади:

баҳолаш объектига ўхшаш объектларнинг даромадлари миқдорлари ва сотув нархлари ҳақидаги бозор ахбороти таҳлилига асосланган бозор экстракцияси усули билан;

дисконтлаш ставкасидан баҳолаш объектидан олинган даромадлар ўсишининг йиллик ўртача суръатини айириш йўли билан.

Капиталлаштириш ставкаси бозор экстракцияси усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$R_0 = \sum_{i=1}^n R_i K_i$$

бунда,

R_0 – баҳолаш объекти учун капиталлаштириш ставкаси;

n – аналог-объектлар сони;

K_i – i -чи аналог-объектнинг ўлчов коэффиценти;

R_i – i -чи аналог-объект учун Pu ставкаси қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$R_i = I_i / V_i$$

бунда,

I_i – i -чи объектнинг баҳолаш объектининг капиталлаштирилаётган турдаги даромадига мос келадиган даромади;

V_i – i -чи объектнинг сотув нархи.

Капиталлаштириш ставкасининг дисконтлаш ставкаси билан ўзаро алоқаси қуйидаги формула билан ифодаланади:

$$R_0 = D - g$$

бунда,

D – дисконтлаш ставкаси;

g – ўсиш суръатлари.

Баҳоловчи даромаднинг ўсиш суръатлари йўқлигини прогноз қилган бўлса, капиталлаштириш ставкаси миқдор жиҳатидан дисконтлаш ставкасига тенглаштирилади.

36. Баҳолаш объектининг жорий қиймати капиталлаштириш усули ёрдамида йил (ёки бошқа давр) мобайнида олиниши кутилаётган даромад миқдорини капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан ҳисобланади.

Баҳолаш объектининг бозор қийматини олиш учун пул оқимларини шакллантиришда ишга солинмаган активларнинг (агар улар мавжуд бўлса) бозор қийматини қўшиш лозим.

Агар баҳолаш объекти бизнесдаги улуш бўлса баҳоловчи назорат ва ликвидлик даражасига тузатишлар киритади.

Агар бутун инвестиция қилинган капиталга пул оқими (даромад) баҳолаш асосида бўлса, юз фоиздан кам бўлган акциялар пакетини баҳолашда акциялар пакетининг тегишли миқдори учун назорат элементлари йўқлигига чегирма қўлланилади.

Агар бир дона оддий акцияга пул оқими (даромад) баҳолаш базаси бўлса, акциялар пакетининг тегишли миқдорига назорат элементлари мавжудлигига мукофот қўлланилади.

Бозор ахбороти мавжуд бўлмаганда:

а) бизнес қийматининг 100% тўлиқ назоратни ҳисобга олган ҳолда аниқланади;

б) назорат элементларининг йўқлиги учун, қуйидаги жадвал бўйича чегирма белгиланади:

Баҳоланаётган акциялар пакети миқдори (устав капиталига нисбатан фоизда)	Назорат элементлари йўқлигига чегирма (қийматга нисбатан фоизда)
(75% +1 оддий акция)дан 100%гача	0%
(50% +1 оддий акция)дан 75%гача	5%
(25% +1 оддий акция)дан 50%гача	10%
(10% +1 оддий акция)дан 25%гача	15%
10% ва ундан кам	20%

а) бизнес қийматининг 100% тўлиқ назоратни ҳисобга олмаган ҳолда аниқланади;

б) назорат элементларининг мавжудлиги учун, қуйидаги жадвал бўйича мукофот белгиланади:

Баҳоланаётган акциялар пакети миқдори (устав капиталига нисбатан фоизда)	Назорат элементлари мавжудлигига мукофот (қийматга нисбатан фоизда)
(75% +1 оддий акция)дан 100%гача	25%
(50% +1 оддий акция)дан 75%гача	20%
(25% +1 оддий акция)дан 50%гача	10%
(10% +1 оддий акция)дан 25%гача	5%
10% ва ундан кам	0%

3-§. Харажат ёндашуви

37. Харажат ёндашуви доирасида баҳолаш объектини баҳолаш усулини танлаш баҳоловчи томонидан қабул қилинган баҳолаш шартига боғлиқ. Шу билан бирга,

соф активлар усули ишлаб турган корхона баҳоланган ҳолда қўлланилади;

тугатиш қиймати усули корхонани тугатиш шарти қабул қилинган ҳолда қўлланилади.

Харажатга оид ёндашув усуллари учун умумий формула куйидаги кўринишга эга:

$$C_p = C_a - C_o$$

бунда,

C_p – корхона қиймати;

C_a – активлар қиймати;

C_o – мажбуриятлар қиймати.

38. Соф активлар усули. Ишлаб турган корхонани соф активлар усули билан баҳолаш учун баҳоловчи баҳолаш санасига қадар сўнгги корхона бухгалтерияси (ёки мавжуд бўлганда консолидация қилинган/бирлаштирилган) баланси асосида баҳолаш (иқтисодий) балансни тузади.

Баҳолаш (иқтисодий) балансида корхонанинг барча, шу жумладан бухгалтерия балансида ҳисобга олинмаган активлари (масалан, гудвилл) ва мажбуриятлари бозор қиймати бўйича ҳисобга олинади.

Баҳолаш (иқтисодий) балансни тузишда баҳоловчи:

кўчмас мулкнинг бозор қийматини аниқлайди;

машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларининг бозор қийматини аниқлайди;

номоддий активларнинг бозор қийматини аниқлайди;
шу билан бирга, Гудвилл қиймати қуйидаги формула бўйича
ҳисобланади:

$$\text{Гудвилл} = \frac{\text{ЧП} - \text{РСА} * \text{СДА}}{\text{СК}}$$

бунда,

ЧП – корхона соф фойдаси;

РСА – корхона активларининг бозор қиймати;

СДА – активларнинг тармоқ бўйича ўртача даромадлилиги;

СК – капиталлаштириш ставкаси;

корхона молиявий қўйилмаларининг (акция, улуш ва х.к.) бозор қийматини, шу жумладан корхонанинг қимматли қоғозларга ва бошқа ташкилотларнинг устав капиталларига инвестицияларини, шунингдек бошқа ташкилотларга берилган қарзларни аниқлайди.

39. Фонд бозорида котировка қилинадиган қимматли қоғозларга инвестицияларнинг бозор қийматини баҳолашда баҳоловчи ушбу қимматли қоғозларнинг бозор котировкаларига асосланади.

Фонд бозорида котировка қилинмайдиган қимматли қоғозларга ва бошқа ташкилотларнинг устав фондларига қилинган инвестициялар қийматини баҳолаш инвестицияларнинг назорат сифатларига қараб амалга оширилади:

50 (эллик) фоиздан ортиқ бўлган молиявий қўйилмалар (акциялар пакетлари, улушлар ва бошқалар) қийматини баҳолаш 9-сон МБС асосида амалга оширилади;

50 (эллик) фоизгача (қўшиб ҳисоблаганда) бўлган молиявий қўйилмалар (акциялар пакетлари, улушлар ва бошқалар) қийматини баҳолаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

фонд бозорида котировка қилинадиган акциялар қийматини баҳолаш мазкур акцияларнинг баҳолаш санасидан олдинги котировкаларга мувофиқ амалга оширилади;

дивидендлар кўринишида даромадлар келтирадиган инвестициялар қийматини баҳолаш сўнгги уч йил учун дивиденд кўринишидаги ўртача йиллик даромадни баҳолаш санасидаги Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг қайта молиялаштириш ставкаси бўйича капиталлаштириш йўли билан амалга оширилади;

даромад келтирмайдиган инвестициялар қийматини баҳолаш хусусий капитал миқдоридан келиб чиқиб қуйидаги формула асосида амалга оширилади:

$$C_{ак} = B_{ин} * C_{ск} / C_{уф} * (1 - K_{контр})$$

бунда,

$C_{ак}$ – акциялар пакетининг ҳисобланган қиймати;

$B_{ин}$ – акциялар пакетининг баланс қиймати;

$C_{ск}$ – хусусий капиталнинг баланс бўйича миқдори (хусусий маблағлар манбалари);

$C_{уф}$ – баланс бўйича устав капиталининг миқдори;

$K_{контр}$ – назорат коэффиценти.

Акциялар қийматини ҳисоблашда баҳоланаётган акциялар пакетининг назорат даражасини инобатга олиш зарур. Назорат элементлари йўқлигига чегирма мазкур методиканинг 31-бандига асосан ҳисобланади.

Инвестиция қийматининг яқуний қиймати сифатида ҳисобланган натижаларнинг энг юқори қийматини берувчи натижаси қабул қилинади. Бунда акциялар пакетининг аниқланган қиймати унинг баланс қийматидан кам бўлиши мумкин эмас.

40. Баҳоловчи, молиявий қўйилмаларнинг бозор қийматини баҳолашда:

а) ниҳоясига етказилмаган капитал қўйилмалар – тугалланмаган қурилиш объектлари ва ўрнатилиши лозим бўлган ускуналарнинг бозор қийматини аниқлайди;

б) товар-моддий захираларининг қийматини уларнинг баланс қиймати бўйича қабул қилади;

в) келгуси даврлар харажатлари баланс қиймати бўйича қабул қилинади;

г) кечиктирилган харажатлар ва даромадларнинг қиймати куйидаги тарзда аниқланади:

агар улар бухгалтерия ҳисоби стандартларида белгиланган активлар ва мажбуриятларни тан олиш мезонларига жавоб берса, уларнинг қиймати баланс қийматига тенг ҳолда қабул қилинади;

агар улар бухгалтерия стандартларида белгиланган активлар ва мажбуриятларни тан олиш мезонларига жавоб бермаса, уларнинг қиймати тўланадиган фойда солиғи (муддати кечиктирилган даромадлар учун) ёки ушбу солиқдан тежалган сумма (муддати кечиктирилган харажатлар учун) бўйича ҳисобланади. Бунда тўланиши керак бўлган солиқ ёки унинг тежаш суммаси ушбу солиқнинг амалдаги ставкасини кечиктирилган харажатлар ва даромадларнинг баланс қийматига кўпайтириш йўли билан ҳисобланади;

д) пул маблағлари қийматига тузатиш киритилмайди;

е) ҳар бир дебитор бўйича узоқ муддатли дебиторлик қарзининг бозор қийматини кутилаётган қарз тўловлари ва қарз бўйича фоизларни дисконтлаш ставкаси бўйича қарзни узиш муддатлари ва эҳтимолини ҳисобга олган ҳолда аниқлайди. Агар бозор маълумотлари бўлмаса, дисконтлаш ставкаси Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан белгиланган қайта молиялаштириш ставкаси миқдоридан олинади. Жорий дебитор қарз баланс қийматига тенг деб олинади;

ж) узоқ муддатли мажбуриятларнинг бозор қийматини кутилаётган қарз тўловлари ва қарз бўйича фоизларни дисконтлаш ставкаси бўйича тўлов муддатлари графикларини ҳисобга олган ҳолда дисконтлаш орқали аниқлайди.

з) жорий мажбуриятларнинг бозор қийматини аниқлайди, бу мажбуриятлар баланс қийматига тенг деб ҳисобланади;

и) баҳоланаётган корхонага тегишли бўлган, балансдан ташқари ҳисобда турган, фойдаланишда бўлган хўжалик инвентари балансдан ташқари ҳисобда кўрсатилган қиймати бўйича 50 (эллик) фоиз миқдоридаги эскиришни айириб ташлаган ҳолда баҳоланади;

к) ҳисобга олинмаган мажбуриятларнинг (агар улар мавжуд бўлса) бозор қийматини аниқлайди.

41. Корхона хусусий капиталининг бозор қиймати соф активлар усули ёрдамида, активлар суммасининг бозор қийматидан мажбуриятлар суммасининг бозор қийматини айириб ташлаш йўли билан аниқланади.

Баҳоланаётган улушнинг бозор қиймати корхона хусусий капитали қийматига нисбатан мутаносиб равишда ҳисобланади. Мулкнинг назорат ҳуқуқини бермайдиган улуш (акцияларнинг назорат ҳуқуқини бермайдиган пакети) баҳоланганда айрим (ёки барчаси) назорат функцияларининг йўқлигига чегирма қўлланилади.

Бозор ахбороти мавжуд бўлмаганда, назорат элементлари йўқлигига чегирмалар қуйидаги тарзда ҳисобланади:

Баҳоланаётган акциялар пакети миқдори <i>(устав капиталига нисбатан фоизда)</i>	Назорат элементлари йўқлигига чегирма <i>(қийматга нисбатан фоизда)</i>
(75% +1 оддий акция)дан 100%гача	0%
(50% +1 оддий акция)дан 75%гача	5%
(25% +1 оддий акция)дан 50%гача	10%
(10% +1 оддий акция)дан 25%гача	15%
10% ва ундан кам	20%

42. Тугатиш қиймати усули. Ушбу усул корхона тугатилганда ва унинг активлари алоҳида сотилганда мулкдор олиши мумкин бўлган қийматни аниқлашга асосланади.

Активларнинг жорий қийматини бу активларнинг мўлжалланаётган сотиш санасида аниқланган, баҳолаш санасида активни сотиш билан боғлиқ таваккалчиликни ҳисобга олувчи дисконтлаш ставкаси бўйича келтирилган бозор қиймати сифатида аниқланади. Тугатиш шартлари билан бундай активни сотишга хос бўлган муддатдан камроқ сотиш муддати белгиланган бўлса, активнинг бозор қийматидан қисқартирилган сотиш муддатига чегирмани айириб ташлаш талаб этилади.

Шу билан бирга, тугатиш харажатлари қуйидагиларни ўз ичига олади:

тугатиш учун тўғридан-тўғри харажатлар – воситачиларга ҳақ, жалб қилинадиган ташкилотлар хизмат ҳақи, активларни сотишда тўланадиган солиқлар;

активларга улар сотилгунга қадар эгалик қилиш билан боғлиқ харажатлар – тайёр маҳсулот захиралари, тугалланмаган ишлаб чиқариш, ускуналар, машиналар, механизмлар, кўчмас мулк объектларини сақлаб туриш харажатлари ва корхонани тугатиш якунлангунга қадар унинг ишини ташкил қилиш бўйича бошқарув харажатлари.

43. Корхонанинг тугатиш қиймати тугатиш харажатлари айириб ташланган активларнинг жорий қиймати билан корхона мажбуриятларининг жорий қиймати ўртасидаги фарқ сифатида аниқланади. Мулк улушининг қиймати корхонанинг тугатиш қийматига мутаносиб равишда ҳисобланади.

44. Бизнеслар ёки ундаги улушни баҳолашда харажат ёндашуви одатда қўлланмайди. Шу билан бирга, харажат ёндашуви қуйидаги баъзи ҳолларда қўлланилади:

баҳоланаётган бизнес бошланғич босқичда ёки стартап бўлиб, ундан даромад ва / ёки пул оқимини холисона ҳисоблаш мумкин эмас, шу билан бирга қиёсий ёндашув бўйича бошқа корхоналар билан таққослаш амалий ёки ишончли эмас бўлганда;

баҳоланаётган бизнес инвестиция корхонаси ёки холдинг бўлиб, бу ҳолда компонент усулини қўллаш 6-сон БМСнинг даромад ёндашувидаги компонент усули учун кўрсатмаларга мувофиқ бўлганда;

бизнес ва /ёки унинг активлари фаолият юритмаётган корхона бўлиб, тугатиш (ликвидация) жараёнида унинг қиймати фаолият кўрсатаётган корхона қийматидан юқори бўлиши мумкин.

4-§. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш

45. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш 6-сон “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” МБС ва унинг Методикасига асосан амалга оширилади.

**“Кўчмас мулк қийматини баҳолаш”
Миллий баҳолаш стандарти (10-сон МБС)га
МЕТОДИКА**

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Методика 10-сон “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” МБСни амалда қўллаш тартибини белгилайди

Ушбу Методика тавсиявий хусусиятга эга бўлиб, кўчмас мулк, шу жумладан уларга бўлган ҳуқуқлар қийматини, ЯМБСга мувофиқ баҳолаш учун зарур бўлган минимал усулларни белгилайди. Баҳоловчилар баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликка, ЯМБСга ҳамда баҳолашнинг халқаро тажрибасига зид бўлмаган бошқа усуллардан ҳам фойдаланишлари мумкин.

2. Ушбу Методика мақсадида қуйидаги атама ва таърифлардан фойдаланилади:

ер участкаси – ер фондининг қайд этилган чегарага, майдонга, жойлашиш манзилига, ҳуқуқий режимга ҳамда давлат ер кадастрида акс эттириладиган бошқа хусусиятларига эга бўлган қисмидир;

энг самарали фойдаланиш – баҳолаш объектидан энг эҳтимолий, оқилона ва рухсат этилган фойдаланиш ҳисобланиб, қуйидаги мезонларга жавоб бериши керак: жисмоний мумкин, қонуний рухсат этилган, молиявий жиҳатдан мақсадга мувофиқ ва энг юқори иқтисодий самарани таъминлайди;

ялпи рента мультипликатори – кўчмас мулк объектининг сотув нархи ва ялпи (потенциал ёки ҳақиқий) даромади нисбатини акс эттирувчи кўрсаткич;

ҳақиқий ёш – яхшилаларнинг уларнинг ҳолати ва фойдали хоссаларига мувофиқ бўлган, яхшилаларнинг иқтисодий хизмат муддатидан уларнинг қолган иқтисодий хизмат муддатини айириш йўли билан ҳисобланадиган ёши. Фойдаланиш шароитларига қараб яхшилаларнинг ҳақиқий ёши уларнинг амалдаги (хронологик) ёшидан кичик, унга тенг ёки ундан катта бўлиши мумкин;

ташқи (иктисодий) эскириш – кўчмас мулк объекти қийматининг мазкур объектга ташқи омиллар таъсири натижасида пасайиши;

йиғилган эскириш – кўчмас мулк объектининг жисмоний эскириши, шунингдек функционал ва ташқи қадрсизланиши билан боғлиқ умумий қийматнинг йўқолиши;

бартараф этиб бўлмайдиган эскириш – шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш харажатлари бартараф этиш натижасида кўчмас мулк объектига қўшиладиган қийматидан кўпроқдир;

бартараф этиб бўладиган эскириш – шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш харажатлари бартараф этиш натижасида кўчмас мулк объектига қўшиладиган қийматидан камроқ ёки унга тенгдир;

жисмоний эскириш – табиий қариш, нотўғри фойдаланиш, конструктив нуқсонлар, шунингдек яхшилаш элементларининг механик шикастланишлари билан белгиланган йўқотиш;

функционал эскириш – яхшилашлар тўлалигича ёки айрим элементларига кўра бозор талабларига мувофиқ эмаслиги билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотиш;

ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк – очик бозорда сотиб олинадиган, сотиладиган ва ижарага бериладиган кўчмас мулк;

кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни чекланиши – кўчмас мулкдан фойдаланиш, эгалик қилиш ва тасарруф этишни чеклаш;

қурилиши тугалланмаган объект – қурилиш ишлари бошланган, лекин баҳолаш санасида ҳали тугалланмаган ва (ёки) объект қурилишини молиялаштириш манбаларидан қатъий назар, фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги ҳужжатлари белгиланган тартибда расмийлаштирилмаган объект;

таваккалчилик учун мукофот – таваккалсиз ставка бўйича қўйилмалар билан таққослаганда, кўчмас мулкка қўйилмаларга хос бўлган таваккалчилик даражасини акс эттирадиган даромаднинг қўшимча нормаси;

ихтисослаштирилган кўчмас мулк – ўз хусусиятига (конструктив хусусиятлари, ихтисослиги, ўлчами, жойлашган ерига ёки мазкур омиллар бирикмасига) кўра ундан

фойдаланишнинг муайян тури билан чекланган фойдали хоссаларга эга бўлган ва очик бозорда камдан-кам сотиладиган (корхонанинг бир қисми сифатида сотилган ҳоллар бундан мустасно) кўчмас мулк;

иктисодий хизмат муддати – шундай бир давр муддати бўлиб, унинг ўтиши мобайнида яхшиланишлар кўчмас мулк объектининг қийматига ҳисса қўшади;

соф рента мультипликатори – кўчмас мулк объектининг сотув нархи ва соф операцион даромади нисбатини акс эттирадиган кўрсаткич;

узоқ хизмат муддатли элементлар – яхшиланишнинг хизмат муддати билан тенг бўлган муддатга эга яхшиланиш элементлари;

қисқа хизмат муддатли элементлар – яхшиланишнинг хизмат муддати мобайнида вақти-вақти билан алмаштириб туришни талаб этадиган яхшиланиш элементлари.

2-боб. Баҳолашга оид вазифани белгилаш

3. Баҳолашга оид топшириқни тузишда буюртмачи баҳоловчи билан биргаликда бўш турган ер участкаси (яхшиланмаган) ёки қурилган (яхшиланган) ер участкаси сифатида қабул қилинадиган баҳолаш объектини белгилайди ва тавсифлайди.

Баҳолаш объектининг қиймати унга бўлган мулкӣ (ашёвий ва мажбуриятга оид) ҳуқуқлар, мазкур ҳуқуқларга доир чеклашлар ва уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланишини ҳисобга олиб аниқланади. Бундай ҳуқуқларга қуйидагилар киради:

тўлиқ мулк ҳуқуқи;

эгалик қилиш ҳуқуқи;

тасарруф этиш ҳуқуқи;

фойдаланиш ҳуқуқи;

ер участкасига умрбод мерос қилиб қолдириладиган эгалик ҳуқуқи;

ер участкасидан доимий (муддатсиз) фойдаланиш ҳуқуқи;

ижара ҳуқуқи;

сервитут;

қонунчилик ҳужжатлари билан тақиқланмаган бошқа ҳуқуқлар.

Баҳолаш шартномаси шартларига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб, тўла мулкдорлик ҳуқуқини ёки айрим мулкый ҳуқуқларни баҳолаш белгиланиши мумкин.

4. Ер участкасини яхшилашларга қуйидагилар киради:

ер участкасида жойлашган алоҳида бинолар, иншоотлар ва уларнинг гуруҳлари, мазкур участкага тегишли бўлган ер ости иншоотлар ёки уларнинг қисмлари;

биноларга барча узоқ муддатли уланишлар, жумладан ички сув таъминоти, иситиш ва совутиш тизимлари, электр таъминоти, газ тармоқлари, шунингдек ўрнатилган стационар қурилмалар (машиналар, асбоб-ускуналар);

ер участкасига ва биноларнинг ички тармоқларига боғлиқ муҳандислик иншоотлари, коммуникациялар ва тармоқлар;

мазкур ер участкасига тегишли бўлган, лекин унинг чегарасидан ташқарида жойлашган хўжалик, транспорт ва муҳандислик таъминоти элементлари;

ер участка ҳудудини ободонлаштириш объектлари, шу жумладан кўп йиллик ўсимликлар;

инфратузилма объектларидаги мулк улуши;

баҳоланаётган мулк билан яхлит мажмуани ҳосил қилувчи, конструктив ёки функционал жиҳатдан унинг ажралмас қисми бўлган бошқа объектлар.

5. Бинода ва ер участкасида ўрнатилган стационар қурилмалар, баҳолаш мақсадларида икки тоифага бўлинади:

мулк қийматига киритилган, биноларга техник хизмат кўрсатиш тизимларининг таркибий қисмлари;

кўчмас мулк объектида олиб борилаётган бизнесда фойдаланиладиган, ер участкаси ва яхшилашлардан алоҳида баҳоланадиган стационар қурилмалар.

6. Кўчмас мулк қийматига киритилган стационар қурилмалар, машиналар ва асбоб-ускуналарга қуйидагилар киради:

электр таъминоти – марказий қувватлантирувчи кабеллар, трансформаторлар, қалқонли, захирадаги генераторлар ва ноишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун мўлжалланган электр тармоқлари;

газ таъминоти – газ станцияларигача ва уларнинг доирасидаги газ қувур йўллари, шунингдек бинолар доирасидаги ноишлаб чиқариш эҳтиёжларини қондириш учун мўлжалланган газ қувур йўллари;

сув таъминоти – резервуарлар, қудуқлар ва скважиналар, насослар, сув тозалаш ускуналари, баклар, тақсимлаш тармоқлари, дренаж қурилмалари ва канализация тизимлари;

иситиш ва ҳаво ҳароратини совутиш – қозонлар ва тегишли асбоб-ускуналар, ёнилғи баклари, радиаторлар, калориферлар, кондиционерлар учун асбоб-ускуналар, ҳаво йўналтириш қувурлари, вентиляторлар ва ноишлаб чиқариш мақсадларида фойдаланиладиган бошқа асбоб-ускуналар;

лифтлар ва юк кўтаргичлар – бино тузилишининг ажралмас қисмини шакллантирадиган ва ноижорат мақсадларида фойдаланиладиган йўловчи ва юк лифтлари, эскалаторлар, транспортёрлар, юк кўтаргичлар ва тирковичлар.

7. Баҳолаш мақсади қиймат турини танлашнинг асосий мезонидир. Кўчмас мулкни баҳолашда аниқланадиган қийматнинг асосий тури бозор қийматидир. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда аниқланиши мумкин бўлган бозор қийматидан фарқланувчи бошқа турдаги қийматларга қуйидагилар киради:

инвестиция қиймати;

алмаштиришнинг қолдиқ қиймати;

суғуртага оид қиймат;

йўқ қилиш (утилизация) қиймати;

тугатиш қиймати;

солиққа оид қиймат.

8. Баҳолаш санаси баҳолаш мақсадларидан келиб чиқиб белгиланади ва қоида тариқасида, баҳоловчи томонидан баҳолаш объектини кўздан кечириш санасига мувофиқ бўлади. Баҳоловчи

баҳолаш санасидагина мавжуд бўлган ҳолатларни ва баҳолаш санасига қадар юз берган воқеаларни эътиборга олиши лозим.

3-боб. Ахборотни йиғиш ва таҳлил қилиш

9. Ахборотни тўплаш, ўрганиш ва таҳлил қилишда, шунингдек баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи 3-сонли МБС талабларига амал қилиши керак.

Баҳолаш объектининг бозор қиймати тўғрисида асосланган ҳисоб-китоб қилиш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш объектининг тавсифлари ҳақида ахборотни йиғиши ва уни таҳлил қилиши лозим.

10. Минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни таҳлил қилишда баҳоловчи:

минтақанинг табиий-иқлим хусусиятларини;

асосий макроиқтисодий кўрсаткичларни;

иқтисодиёт тармоқларнинг асосий кўрсаткичлари, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини;

ижтимоий ривожланишнинг асосий кўрсаткичлари, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганади.

Минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият таҳлилининг натижаларига кўра баҳоловчи томонидан баҳолаш объектининг бозордаги жорий ва бўлғуси ҳолати асосланади.

11. Кўчмас мулк бозорини таҳлил қилишда баҳоловчи томонидан:

баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги кўчмас мулк бозорининг умумий тавсифлари;

кўчмас мулк бозорининг иштирокчиларини ва тузилиши;

кўчмас мулк бозорининг айрим сегментлари бўйича талаб ва таклиф омилларини миқдорий таҳлил ва тенденциялар таҳлили билан бирга ўрганилади.

Бозор тенденцияларининг таҳлили учун зарур бўлган бозорни сегментларга ажратиш кўчмас мулкнинг қуйидаги тоифалари бўйича амалга оширилади:

турар жой кўчмас мулки;
тижорат кўчмас мулки;
саноат кўчмас мулки;
қишлоқ хўжалиги кўчмас мулки;
махсус аҳамиятга эга кўчмас мулк.

Баҳолаш объекти ва баҳолаш шартномасининг шартларидан келиб чиқиб кўчмас мулк тоифаларининг ҳар бири, муайян хусусиятларидан келиб чиқиб, янада кичикроқ сегментларга ажратилиши мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг таҳлили натижаларига кўра, баҳоловчи кўчмас мулк бозорида юз бериши мумкин бўлган ўзгаришларни, баҳолаш объектининг кўчмас мулк бозоридаги жорий ва бўлғуси ҳолатини муқобил фойдаланиш имкониятини ҳисобга олган ҳолда асослайди.

12. Баҳолаш объектининг жойлашган жойини таҳлил қилишда баҳоловчи:

атрофдаги ердан фойдаланиш хусусиятини;
транспорт қатнови қулайлигини;
муҳандислик тармоқлари ва коммунал хизмат кўрсатишни;
ижтимоий инфратузилмани;
иқтисодий ўрнини;
туташ ҳудуднинг экологик ҳолатини;
ижтимоий обрўсини;
бошқа қулай ва ноқулай таъсирларни ўрганади.

Баҳолаш объекти жойлашган жойи таҳлилининг натижаларига кўра, баҳоловчи баҳолаш объекти жойлашган ернинг мазкур объект қийматига таъсир этиши мумкин бўлган ижобий ва салбий тавсифлари ҳамда имкониятларини асослайди.

13. Баҳолаш объекти тавсифларини таҳлил қилишда баҳоловчи:

баҳолаш объектининг конструктив ечими хусусиятларини;
баҳолаш объектининг муҳандислик таъминоти хусусиятларини;

конструктив элементлар ва муҳандислик ускуналарининг техник ҳолатини ўрганади.

Баҳолаш объектининг хусусиятларини таҳлил қилиш натижаларига кўра, баҳоловчи баҳолаш объектининг техник хусусиятлари ўхшаш фойдали хусусиятларга эга кўчмас мулкдан фойдаланиш ва функционаллик нуқтаи назаридан замонавий бозор талабларига мувофиқлигини аниқлайди.

Юзаки кўздан кечиришни амалга ошириш вақтида баҳоловчи айрим конструктив элементлар бўйича яхшилашларни кўздан кечиради. Мазкур конструктив элементларга қуйидагилар киради:

пойдевор ҳолати;

ер ости қисми қурилмалари;

кўтариб турувчи асосни ташкил этадиган конструкциялар;

каватлараро уланишларнинг элементлари;

том-ёпма мосламалари;

девор ва эшик тирқишларининг тўлдиргичлари;

поллар;

ташқи пардоз;

ички пардоз;

ички муҳандислик системалар ва асбоб-ускуналар.

4-боб. Кўчмас мулкдан энг самарали фойдаланиш таҳлили

14. Кўчмас мулк – баҳолаш объектидан, энг самарали фойдаланиш (кейинчалик – ЭСФ) таҳлили икки босқичда амалга оширилади:

бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкаси учун;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун.

ЭСФ таҳлилини амалга оширишда, баҳоловчи ҳар бир босқичда:

кўчмас мулк объектидан фойдаланишнинг қонунчилик ҳужжатларида тақиқланмаган, эҳтимол тутилган вариантларини зоналарга ажратиш меъёрлари, шаҳарсозликка оид чеклашлар,

қурилиш меъёрлари ва қоидалари ҳамда юридик чеклашларни ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилади;

фойдаланишнинг рухсат этилган вариантларидан мазкур ер участкасида жисмонан амалга ошириш мумкин бўлганларини ер участкасининг физик тавсифлари, атрофдаги иморатлар ва ер участкасига туташ ҳудуддаги ижтимоий вазиятни ҳисобга олган ҳолда қолдиради;

ер участкасидан фойдаланишнинг жисмонан амалга ошириш мумкин бўлган ва қонун йўли билан рухсат этилган вариантларининг молиявий самарадорлигини қурилиш ёки яхшилашларни реконструкция қилиш харажатларини ва кўчмас мулк объекти яратиши мумкин бўлган даромадларни ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилади;

жорий қиймати энг юқори қиймат бўлган кўчмас мулк объектидан ЭСФ вариантыни танлайди.

15. ЭСФ таҳлилини амалга оширишда баҳоловчи баҳолаш санасида кўчмас мулк объектига хос бўлган ва қоида тариқасидаги инвесторлар томонидан қабул қилинадиган фойдаланиш вариантларини ўрганиши лозим.

16. Бўш турган ер участкаси учун ЭСФни таҳлил қилиш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

а) Жисмоний жиҳатдан мумкин бўлган, қонуний рухсат этилган ва иқтисодий жиҳатдан асосланган вариантларнинг ҳар бири учун қуйидагилар аниқланади:

бозорда шакллланган шароитдан келиб чиқиб, потенциал ва эффектив фойдалилик;

операцион харажатлар ва соф операцион даромад ҳисобланади;

харажат ёндашувининг усулларида фойдаланган ҳолда, мавжуд иморатни бузиш харажатлари (агар шундай иморат бўлса) ва янги тижорат объектини қуриш харажатлари (масалан савдо маркази, ресторан, офис биноси, ва бошқалар).

б) Кейинчалик ҳар бир муқобил фойдаланиш учун тегишли мос капитализация коэффицентлари аниқланади бунда, кўчмас мулк бозорининг аниқ сегменти учун инвестиция таваккалчилик даражасини, капиталнинг қайтиш муддатини, ўз маблағлари ва

қарз капитали нисбатини, кўчмас мулк қийматининг прогнозлаштирилган ўзгариш суръатини, инфляция кутишни ва бошқа омилларини акс эттиради.

в) Капитализациянинг у ёки бошқа техникасини қўллаш билан даромад келтирувчи кўчмас мулкнинг қиймати аниқланади ва мазкур қийматдан ер участкасига тегишли қиймати ажратилади. Ер участкасининг максимал қийматини таъминлайдиган варианты бўш турган ер участкаси учун ЭСФ га мувофиқ ҳисобланади.

ЭСФни таҳлил қилишда қуйидаги жадвалда кўрсатилган ҳолатлар бўлиши мумкин:

Ҳолатлар	Бўш турган ер участкаси учун (яхшиланмаган) ЭСФни таҳлил қилишни амалга ошириш кетма-кетлиги
А. Бинолар ва ер участкаси (ЕУ) капиталлашув коэффициентлари турлича	А.1. Бозордаги таклиф ва талабларни инобатга олиб, шартли бўш турган ер участкаси (ЕУ)да муайян фойдаланишга мўлжалланган бино ва иншоотларни қуриш қийматини аниқлаш.
	А.2. Потенциал ялпи даромадни ҳисоблаш (ПЯД).
	А.3. Юкланганлик коэффициенти ва тўловларни ҳамда бошқа даромадларни йиғишдаги йўқотишларга тузатишлар киритиш.
	А.4. Ҳақиқий ялпи даромадни баҳолаш (ХЯД).
	А.5. Операцион харажатларни ҳисоблаш (ОХ).
	А.6. Капитал таъмирлаш учун захира харажатларини ҳисоблаш.
	А.7. Соф операцион даромадни ҳисоблаш (СОД).
	А.8. Бино учун капитализация коэффициенти ҳисоблаш.
	А.9. Бино ва иншоотга тегишли даромадни ҳисоблаш.
	А.10. ЕУга тегишли даромадни ҳисоблаш.
	А.11. ЕУ учун капитализация коэффициенти ҳисоблаш.
	А.12. ЕУ қийматини баҳолаш, ер участкасига тегишли ЕУ учун капитализация коэффициентига бўлиш орқали баҳоланади.
Б. Бино ва ер участкаси (ЕУ) учун капиталлашув коэффициенти тенг	Б.1. Бозордаги таклиф ва талабларни инобатга олиб, шартли бўш турган ЕУда муайян фойдаланишга мўлжалланган бино ва иншоотларни қуриш қийматини аниқлаш.
	Б.2. ПЯДни ҳисоблаш.
	Б.3. Юкланганлик коэффициенти ва тўловларни ҳамда бошқа даромадларни йиғишдаги йўқотишларга тузатишлар киритиш.
	Б.4. ХЯДни баҳолаш.
	Б.5. Эксплуатация харажатларини (ЭХ) ҳисоблаш ва капитал таъмирлашга захира харажатларини ҳисоблаш.
	Б.6. СОДни ҳисоблаш.
	Б.7. Умумий капитализация коэффициенти ҳисоблаш.
	Б.8. Кўчмас мулк ва ер участкасини яхлит тарзда капитализация усули билан кўчмас мулкнинг СОДни ҳисоблаш.
	Б.9. ЕУ қийматини кўчмас мулкнинг ҳисобланган қиймати ва яхшилашлар учун сарфланган харажатлар фарқи сифатида баҳоланади.
В. Кўчмас мулкнинг мўлжалланган мақсад учун сотувдаги нархи	В.1 Таҳлил қилинаётган ЕУда аниқ мўлжалланган мақсад учун қурилаётган яхлит кўчмас мулкнинг бозор қийматини баҳолаш.
	В.2. Инвесторнинг фойдасини инобатга олиб, қурилиш қиймати ҳисобланади.
	В.3. ЕУнинг қиймати яхлит кўчмас мулк объектининг бозор қиймати ва қурилиш қиймати ўртасидаги фарқ сифатида аниқланади.

17. Бўш турган ер участкаси учун (ер участкасидаги яроқсиз ҳолатдаги қурилишларни бузиш ва мазкур ер участкасида янги қурилишларни қуриш шартида) ЭСФни ҳисоблаш алгоритми қуйидагича:

- а) ижарага берилаётган ва қурилиши мўлжалланган иншоотнинг фойдали майдони;
- б) янги яхшиланишлар учун ижара ставкаси;
- в) ижарага беришдан олинган потенциал ялпи даромад;
- г) тўлиқ юкланмаганлик ва йиғимларнинг тўлиқ олинмасликдаги йўқотишлар;
- д) ҳақиқий ялпи даромад;
- е) операцион харажатлар;
- ж) алмаштиришлар учун заҳиралар;
- з) соф операцион даромад;
- и) мавжуд қурилишни бузиш ва ундан қайтадиган материалларни инобатга олиш харажатлари;
- к) янги объект қуриш учун харажатлар;
- л) қурилишнинг якуний қиймати;
- м) қурилиши мўлжалланган бино учун капиталлашув коэффиценти;
- н) бинодан олинадиган даромад;
- о) ер участкаси учун даромадни, соф операцион даромад ва бино келтирадиган даромад ўртасидаги фарқ сифатида аниқлаш;
- п) ер участкаси учун капиталлашув коэффиценти;
- р) бўш турган ер участкаси қийматини, ер учун даромаднинг ер учун капиталлашув коэффиценти нисбати сифатида аниқлаш.

18. Яхшиланган ер участкаси учун ЭСФни таҳлил қилиш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

Яхшиланган ер участкасини таҳлил қилишда ЭСФнинг вариантлари сифатида таъмирлаш, реконструкция, мавжуд объектни қайта ихтисослаштиришлар бўлиши мумкин. Мавжуд

турдаги фойдаланиш ер участкаси қиймати ундан оптимал фойдаланганда ва мавжуд жорий фойдаланишда мавжуд қурилишни бузиш бўйича харажатларни чегирилган ҳолда ер участкасининг умумий қийматини оширмаган ҳолатга келгунча давом этади. ЭСФнинг энг охирги варианты мавжуд қурилишни бузиш ҳисобланади.

Шу боис, ЭСФнинг ҳар бир варианты бўйича таҳлил қилишда потенциал ва эффе́ктив даромаддорлик, операцион харажатлар аниқланади ва операцион даромад ҳисобланади. Капиталлаштириш орқали мавжуд кўчмас мулкнинг ҳар бир фойдаланиш ҳолати учун олинган келажакдаги даромаднинг жорий қиймати, мақсадли фойдаланиш ҳолатларига мувофиқ, қайта ихтисослаштириш харажатларини ҳисобга олган ҳолда аниқланади. Кейин ҳар бир вариант бўйича кўчмас мулкнинг жорий қиймати, бунда жорий қиймат билан даромад ва қайта ихтисослаштириш, таъмирлаш ва реконструкция харажатлари ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади. Кўчмас мулкнинг максимал қийматини таъминловчи қиймати ЭСФга мувофиқ келади.

Қурилиши мавжуд ер участкаси учун ЭСФни таҳлил қилишда қуйидаги кетма-кетликдаги ҳаракатлар амалга оширилади:

Содир бўлиши	Қурилиши мавжуд ер участкаси (ЕУ) учун ЭСФни таҳлил қилишдаги ҳаракатлар кетма-кетлиги
А. Бино ва иншоотлар қурилган ер участкаси (ЕУ)да бир қанча яхшиланишлар талаб қилинади	А.1. Потенциал ялпи даромадни ҳисоблаш (ПЯД)
	А.2. Юқланганлик коэффи́циенти ва тўловларни ҳамда бошқа даромадларни йиғишдаги йўқотишларга тузатишлар киритиш.
	А.3. Ҳақиқий ялпи даромадни баҳолаш (ХЯД).
	А.4. Операцион харажатларни ҳисоблаш (ОХ).
	А.5. Кўчмас мулк ва ер участкасини яхлит тарзда капитализация усули билан кўчмас мулкнинг СОДини ҳисоблаш.
	А.6. Умумий капитализация коэффи́циентини ҳисоблаш.
	А.7. Соф операцион даромадни капитализациялаш билан кўчмас мулкни баҳолаш.
	А.8. Кўчмас мулк объектини яхшилашга оид харажатларни ҳисоблаш.
	А.9. Кўчмас мулк учун амалга оширилган яхшиланишлар ҳисобига объект бўйича қийматнинг ўсишини баҳолаш.
Б. Бино ва иншоот мавжуд ер участкаси (ЕУ)сида кўшимча яхшиланишлар талаб қилинмайди.	“А” вазиятга ўхшаш босқичлар амалга оширилади, бунда А.8. ва А.9. босқичлари инобатга олинмайди.

19. Яхшиланган ер участкаси учун ЭСФни ҳисоблашга мисол.

Яхшиланишлар мавжуд бўлган ер участкаси учун ЭСФни таҳлил қилиш мавжуд қурилишни алмаштиришнинг қуйидаги вариантлари ҳисобга олиниб ўтказилади:

мавжуд яхшиланишларни ўзгаришсиз қолдирган ҳолда ёки уни капитал таъмирлаш харажатларини сарф қилиб фойдаланиш;

мавжуд яхшиланишларни реконструкция қилиш билан унинг негизида бошқа тижорат кўчмас мулкни яратиш.

Яхшиланган ер участкаси учун ЭСФни ҳисоблаш алгоритми қуйидагича бўлиши мумкин:

а) мавжуд ҳолатдаги ижарага берилаётган бинонинг фойдали майдони ва бошқа объектга айлантиришга оид реконструкция вариантлари;

б) қабул қилинган вариант бўйича ижара тўлови ставкаси;

в) потенциал ялпи даромад;

г) юкланмаганлик ва тўловларни йиғишдаги йўқотишлар;

д) ҳақиқий ялпи даромад;

е) эксплуатация харажатлари;

ж) алмаштириш харажатлари;

з) соф операцион даромад;

и) бино учун капитализация коэффиенти;

к) келгуси даромаднинг жорий қиймати, соф операцион даромаднинг бино учун капитализация коэффиентига нисбати билан аниқланади;

л) омборхоналарни реконструкция қилиш ва капитал таъмирлаш харажатлари;

м) кўчмас мулкнинг қиймати, келгуси даромаднинг жорий қиймати билан бинони реконструкция қилиш ва капитал таъмирлаш харажатлари ўртасидаги фарқ сифатида аниқланади.

Баҳоловчи томонидан кўчмас мулк объектидан фойдаланишдаги юқори қийматни таъминловчи варианты қабул қилинади.

20. ЭСФни таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи ер участкасидан жорий фойдаланиш ундан энг самарали фойдаланишга қай даражада мувофиқ эканлиги тўғрисида хулоса чиқаради ва шунга қараб баҳоланишнинг энг мақсадга мувофиқ ёндашувлари ва усулларини танлаш амалга оширилади:

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун ЭСФ бўш турган деб қараладиган ер участкаси учун ЭСФ билан мувофиқ бўлган тақдирда барча баҳоланиш ёндашувлари қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун ЭСФ бўш турган деб қараладиган ер участкаси учун ЭСФ билан мувофиқ бўлмаган тақдирда ва яхшиланишлар сақланганда баҳоланишнинг харажат ва даромад ёндашувлари қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун ЭСФ бўш турган деб қараладиган ер участкаси учун ЭСФ билан мувофиқ бўлмаган, мавжуд яхшилашларни реконструкция қилиш зарур бўлган ҳолда харажат ёндашуви ва даромад ёндашувининг пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун ЭСФ бўш турган деб қараладиган ер участкаси учун ЭСФ билан мувофиқ бўлмаган, мавжуд яхшилашларни бузиб ташлаш зарур бўлган ҳолда бузиш харажатларини ҳисобга олиб, қиёсий ёндашув ва даромад ёндашувининг пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади.

5-боб. Баҳоланиш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш

1-§. Қиёсий ёндашув

21. Баҳоланиш объекти қийматини аниқлашда қиёсий ёндашувдан фойдаланиш учун баҳоловчи камида учта аналогни танлаб олиши лозим. Аналогларни танлашнинг асосий мезони баҳоланиш объектига ўхшаш энг самарали фойдаланиш ҳисобланади.

22. Баҳоланиш объекти қийматини сотувларни таққослаш усули билан баҳоланишда таққослаш элементларини танлаш, қоида тариқасида, кўчмас мулк типи билан белгиланади. Таққослаш элементлари сифатида қуйидагилар қўлланилади, жумладан:

бино ёки ер участкасининг майдон бирлиги (квадрат метр, сотих, гектар) нархи;

бинонинг ҳажм бирлиги (куб метр) нархи;

тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланадиган баҳолаш объектлари учун ўрин, номер нархи ва бошқа ўлчов бирликлари.

23. Баҳоловчи қайси таққослаш элементи бўйича аналог ва баҳолаш объекти ўртасидаги фарқни аниқлаган бўлса, шу таққослаш элементи аналогининг нархига тузатишлар киритади, жумладан:

бериб юбориладиган мулк хуқуқларга тузатишларни ҳисоблаш учун аналогнинг даромад манбалари, тузилиши ва уни ижарага бериш шартлари ҳақида ахборот мавжуд бўлиши лозим;

молиялаштириш шартларига қараб, тузатишлар киритиш аналог билан битимлар тузишда баҳолаш объектига нисбатан кредитлаш схемалари ва ҳақ тўлаш шаклларида фарқлар мавжуд бўлган ҳолда амалга оширилади;

сотув шартларига қараб киритиладиган тузатишлар харидор ва сотувчи ўзаро муносабатларининг таҳлили асосида аниқланади;

хариддан кейинги харажатларга масалан, бино ёки унинг бир қисмини демонтаж қилиш харажатлари, ер участкасининг ифлосланишини бартараф этиш харажатлари каби харажатлар киради;

бозор шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битим тузилган санадан баҳолаш объектини баҳолаш санасига қадар ўтган вақтга қараб сотувларнинг нархларига тузатишлар киритишни ўз ичига олади;

аналог жойлашган ерга қараб унинг нархига тузатиш киритишни амалга ошириш учун, баҳоловчи таққосланаётган объектлар жойлашган ер билан боғлиқ фарқларни аниқлаши ва кўчмас мулк объектининг нархига бу фарқлар қўшган ҳиссани ҳисоблаши лозим;

физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритиш қийматга мазкур фарқ қўшган ҳисса билан белгиланади. Тузатиш киритишни амалга ошириш чоғида ўрганиладиган физик тавсифларга қуйидагилар киради: бинонинг катта-кичиклиги, қурилиш сифати, қурилиш материаллари, архитектуравий услуби,

бинонинг ёши ва ҳолати, функционал жиҳатдан фойдалилиги, ер участкаси ҳажми ва унда қурилган иморатлар майдони, жозибадорлиги, ободонлаштирилганлиги ва қулайликлари, участка экологияси;

иқтисодий тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритишда объектнинг унинг даромадига таъсир этадиган тавсифлари, чунончи: фойдаланиш харажатлари, бошқариш сифати, ижарачиларнинг ишончлилиги, ижара нархидаги чегирмалар, ижара шартномаси шартлари, ижара шартномаси тугайдиган муддат, ижарани узайтириш вариантлари ўрганилади.

фойдаланиш турига қараб тузатиш киритиш, аналог сифатида баҳолаш объекти билан мувофиқ келмайдиган энг самарали фойдаланишли объект танланган ҳолда қўлланилади.

Агар аналог қийматига кўчмас мулк ҳисобланмайдиган компонентлар (масалан, бизнес учун асбоб-ускуналар, мебель) киритилган бўлса, уларнинг қиймати аналог қийматидан чегириб ташланиши лозим.

24. Аналоглар сони билан тузатишлар киритиш амалга ошириладиган таққослаш элементларининг нисбатига доир мавжуд ахборотга қараб, баҳоловчи тузатишларни ҳисоблашнинг миқдорий ва сифатга оид усулларини қўллайди.

а) Агар аналоглар сони аналогларни бирликка кўпайтирилган баҳолаш объекти билан таққослашни амалга оширишда қўлланиладиган таққослаш элементлари сонидан кўпроқ ёки унга тенг бўлса, баҳолаш учун тузатишларни ҳисоблашнинг миқдорий усулларидан фойдаланилади. Мазкур усулларга қуйидагилар киради:

таққослаш элементига қараб киритиладиган тузатишни мазкур элементга кўра фарқ қиладиган икки объектни таққослаш йўли билан аниқлаш имкониятини берадиган маълумотлар жуфтлигини таҳлил қилиш усули;

вақт ёки жой белгисига кўра қиймат ўзгаришининг статистик қонуниятларини аниқлаш мақсадида маълумотларни сотув вақти ёки жойлашган ери каби ўзгарувчилар бўйича гуруҳлашни назарда тутадиган маълумотлар гуруҳларини таҳлил қилиш усули;

чизиқли тенгламалар системаларини матрица сифатида ечишга асосланган чизиқли алгебра усули;

кўчмас мулк объектларини корреляцион-регрессион ёки кластерли таҳлил ёрдамида баҳолаш усулини аналоглар сони таққослаш элементлари сонидан беш баравар кўпроқ бўлган ҳолда қўллаш мақсадга мувофиқдир;

график таҳлил усули, бунда баҳоловчи нархларнинг ўзгариш графиклари таҳлили асосида қийматнинг ўзгариш хусусияти ҳақида хулосалар чиқаради;

харажатларни таҳлил қилиш усули, унда аналогнинг техник ёки ҳуқуқий тавсифларини баҳолаш объектига келтириш учун мазкур аналогга нисбатан қилиниши лозим бўлган харажатлар ҳақидаги маълумотлардан фойдаланишга асосланади. Бунда, тузатишлар ўртача бозор кўрсаткичларига мувофиқ келиши лозим;

кўчмас мулк бўйича ихтисослашган нашрларда келтирилган тавсияларга асосланган иккиламчи маълумотларни таҳлил қилиш усули;

баҳолаш объекти билан таққослаганда аналогнинг камчиликлари ёки афзалликлари билан белгиланган ижара ставкаларидаги тафовутни капиталлаштириш йўли билан тузатишларни ҳисоблашга асосланган ижара фарқларини капиталлаштириш усули.

б) Агар аналоглар сони аналогларни бирликка кўпайтирилган баҳолаш объекти билан таққослашни амалга оширишда қўлланилаётган таққослаш элементлари сонидан камроқ бўлса, баҳолаш учун тузатишларни ҳисоблашнинг сифатга оид усулларида фойдаланилади. Мазкур усулларга қуйидагилар киради:

аналоглар нархларининг ўсиб ёки камайиб боровчи қаторида баҳолаш объектининг ўрнини аниқлаш мақсадида баҳолаш объекти ва аналогларнинг қиёсийлиги таҳлилига асосланган нисбий қиёсий таҳлил усули;

баҳоловчининг ёки жалб қилинган экспертларнинг баҳолаш объекти ва аналоглар хусусидаги субъектив фикрига асосланган экспертиза йўли билан баҳолаш усули.

25. Баҳолашда қўлланиладиган тузатишлар усуллари ва сони баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асослантрилади.

2-§. Даромад ёндашуви

26. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ёки пул оқимларини дисконтлаш усули билан амалга оширилиши мумкин.

27. Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули. Ушбу усул энг типик йиллик даромадни қийматга уни даромаднинг баҳолаш объектига ўхшаш кўчмас мулк объектлари қийматига нисбати ҳақидаги бозор маълумотлари таҳлили асосида ҳисобланган капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан тўғридан-тўғри ўзгартиришга асосланган:

$$V = \frac{I}{R}$$

бунда,

V – баҳолаш объектининг қиймати;

I – соф операцион даромад;

R – капиталлаштириш умумий ставкаси.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули даромад оқимлари даврининг узоқ муддати мобайнида барқарор бўлганда ёки даромад оқимлари барқарор, мўътадил суръатларда ўзгарганда қўлланилади.

Агар баҳолаш объекти жиддий таъмирлашни (реконструкция қилишни) талаб қилса ёки тугалланмаган қурилиш ҳолатида бўлса, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули, қоида тариқасида, қўлланилмайди.

28. Кўчмас мулк қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан ҳисоблаш учун даромаднинг асосий манбаси баҳолаш объекти ижарасидир.

Кўчмас мулк объектидан бошқа даромадлар кўчмас мулк фаолиятидан олиниши ва ижара ҳақиға кирмаслиги мумкин (масалан, гараж ёки автотранспорт учун тўхташ жойидан фойдаланганлик учун ҳақ, сақлаш камераларини тақдим этишдан

олинган даромад). Бунда, даромад манбаси баҳолаш объекти билан бевосита ва узвий боғлиқ бўлиши лозим.

29. Ижара ставкалари қуйидагича фарқланади:

бозор ижара ставкалари, ушбу минтақада баҳолаш объекти тегишли бўлган бозор сегментига хос ставкалар;

контракт ижара ставкалари, улар ижара шартномаси билан белгиланади.

Бозор ижара ставкасидан кўчмас мулк объектига бўлган тўла мулкдор ҳуқуқини баҳолашда фойдаланилади. Контракт ижара ставкаси ижарага берувчининг қисман мулкый ҳуқуқларини баҳолаш учун қўлланилади.

30. Даромад қиймати сифатида, қоида тариқасида, кутилаётган соф операцион даромад (СОД)дан фойдаланилади. СОД қуйидаги кетма-кетликда ҳисобланади:

кўчмас мулк объектидан йил давомида олинадиган потенциал ялпи даромад (ПЯД) ижарага бериш учун мўлжалланган майдонни ижара ставкасига кўпайтириш йўли билан аниқланади;

ҳақиқий ялпи даромад (ХЯД) майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара ҳақини йиғишдаги йўқотишларни потенциал ялпи даромад (ПЯД)дан айириш ва бошқа даромадларни кўшиш йўли билан аниқланади;

ҳақиқий ялпи даромаддан операцион харажатларни айириб, соф операцион даромад олинади.

31. Майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара ҳақини йиғишдаги йўқотишлар мазкур бозордаги бошқарувнинг типик даражаси учун бозор кўрсаткичлари бўйича ҳисобланади. Қиёсий объектлар бўйича бозор кўрсаткичларини ҳисоблаш учун зарур ахборот бўлмаса, йўқотишлар қиймати баҳолаш объектига доир ретроспектив ва жорий ахборот таҳлили асосида, улар келгусида ўзгариши мумкинлигини ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

32. Операцион харажатлар қуйидагиларни ўз ичига олади:

миқдори кўчмас мулкнинг эксплуатацион юкланганлик даражасига боғлиқ бўлмаган шартли ўзгармас харажатлар;

миқдори кўчмас мулкнинг эксплуатацион юкланганлик даражасига қараб ўзгарадиган шартли ўзгарувчан (эксплуатацион) харажатлар;

алмаштириш харажатлари (захиралар).

а) Шартли ўзгармас харажатларга қуйидагилар киради:

мол-мулк солиғи;

мол-мулкни суғурталаш харажатлари;

хизмат кўрсатувчи ходимлар маоши (агар у бинонинг юкланишига боғлиқ бўлмаса) ва унга солинадиган солиқлар.

б) Шартли ўзгарувчан харажатларга қуйидагилар киради:

бошқарув харажатлари;

коммунал харажатлар;

ҳудудни сақлаш харажатлари;

жорий таъмирлаш ишлари учун харажатлар (эксплуатацион харажатлар);

хизмат кўрсатувчи ходимлар иш ҳақи ва унга солинадиган солиқлар;

хавфсизликни таъминлаш харажатлари.

в) Алмаштириш харажатларига том, пол тўшами, электроускуналар каби ва бошқа тез эскирадиган яхшилашларни вақти-вақти билан алмаштириш харажатлари киради.

33. Капиталлаштириш ставкасини Бозорни сиқиш усули билан ҳисоблаш аналог объектларининг сотув нархлари ва СОД қийматлари ҳақидаги бозор маълумотларига асосланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$R = \sum_{i=1}^n \left(\frac{I_i}{V_i} * w_i \right)$$

бунда,

R – капиталлаштириш ставкаси;

n – қиёсий кўчмас мулк объектлари сони;

I_i – i -чи баҳолаш объектининг соф операцион даромади;

V_i – i -чи аналог объектининг сотув нархи;

w_i – i -чи натижанинг ўлчови (салмоғи).

34. Капиталлаштириш ставкасини Капитал харажатлар қопланишини ҳисобга олиш усули қачонки, кўчмас мулк қийматининг ўзгариши прогноз қилинганда қўлланилади ва қуйидаги икки қисмдан иборат бўладиган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблашни ўз ичга олади:

- пул маблағларидан фойдаланганлик учун таваккалчиликларни ва муайян инвестициялар билан боғлиқ бошқа омилларни ҳисобга олган ҳолда инвесторга тўланиши лозим бўлган компенсация ҳисобланадиган хусусий капитал учун даромаддорлик ставкаси r_e ;

- бошланғич қўйилмалар суммасининг қайтишини белгилайдиган ва активларнинг эскирадиган қисмига қўлланиладиган капиталнинг қайтиш меъёри r_1 .

$$R = r_e + r_1 ,$$

бунда,

R – капиталлаштириш ставкаси;

r_e –хусусий капитал учун даромаддорлик ставкаси;

r_1 – капиталнинг қайтиш меъёри;

Хусусий капитал учун даромаддорлик ставкаси кумулятив тузиш усули билан ҳисобланади:

$$r_e = r_f + r_1 + r_2 + r_3,$$

бунда,

r_f – таваккалсиз даромад ставкаси;

r_1 – кўчмас мулкка инвестиция қилиш таваккалчилиги учун мукофот;

r_2 – кўчмас мулкнинг паст ликвидлилиги учун мукофот;

r_3 – инвестицион менежмент учун мукофот.

Таваккалсиз даромад ставкаси - инвестор учун мавжуд бўлган ва даромадлилик кафолатига эга бўлган юқори ликвидли активларнинг даромадлилик даражаси, яъни бунинг учун ҳеч қандай хавф йўқ;

Кўчмас мулкка инвестиция қилиш таваккалчилиги учун мукофот- объектнинг истъмом қийматининг тасодифий йўқолиши эҳтимоли ҳисобга олинади;

Кўчмас мулкнинг паст ликвидлилиги учун мукофот - кўчмас мулк объектига қўйилган инвестицияларни дарҳол қайтаришнинг мумкин эмаслиги ҳисобга олинади;

Инвестицион менежмент учун мукофот - инвестиция қанчалик хавфли ва мураккаб бўлса, у шунчалик малакали бошқарувни талаб қилади.

б) Капиталнинг қайтиш меъёрини (r_1) ҳисоблашнинг учта усули мавжуд:

- Ринг усули, бунда инвестицияланган капитал тенг улушларда қопланишини назарда тутади (тўғридан-тўғри қайтиш):

$$r_1 = 1 / n,$$

бу ерда n – мулкнинг қолдиқ хизмат қилиш муддати;

- Инвуд усули, капиталнинг қайтиш суммаларини капитал учун даромаддорлик ставкаси бўйича қайта инвестициялашда фойдаланилади (аннуитет усули):

$$r_1 = \text{sff}(n, r_e) = r_e / ((1+r_e)^n - 1),$$

бунда,

r_e – хусусий капитал учун даромаддорлик ставкаси;

r_1 – капиталнинг қайтиш меъёри;

$\text{sff}(n, r_e)$ – қоплаш фонди омили;

n – инвестициялар қайтарилиши назарда тутилаётган вақт даври;

- Хоскольд усули, дастлабки инвестицияларнинг даромадлилик даражаси юқори бўлганда ва ушбу даромадлилик даражасида қайта инвестиция қилиш эҳтимоли йўқлигида қўлланилади.

$$r_1 = \text{sff}(n, r_f) = r_f / ((1+r_f)^n - 1),$$

бунда,

r_1 – капиталнинг қайтиш меъёри;

r_f – таваккалсиз даромад ставкаси;

$sff(n, r_e)$ – қоплаш фонди омили;

n – инвестициялар қайтарилиши назарда тутилаётган вақт даври;

35. Капиталлаштириш ставкасини Боғлиқ инвестициялар усули билан ҳисоблаш кўчмас мулк объекти жалб қилинган қарз маблағлардан фойдаланиб харид қилинган ҳолда амалга оширилади. Капиталлаштириш умумий ставкаси ўртача ўлчанган қиймат сифатида ҳисобланади:

$$R = m * R_m + (1 - m) R_e$$

бунда,

R_m – жалб қилинган маблағлар учун капиталлаштириш ставкаси (ипотека ўзгармас ставкаси) бўлиб, у кредит бўйича ҳар йилги тўловларнинг ипотека кредити суммасига нисбати сифатида аниқланади;

R_e – хусусий капитал учун капиталлаштириш ставкаси бўлиб, у қиёсий объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларига кўра даромаднинг солиқ солингунга қадар қийматини хусусий капитал миқдорига бўлиш йўли билан аниқланади;

m – ипотека қарзи коэффиценти бўлиб, у инвестицияларнинг умумий суммасида жалб қилинган маблағлар улушини кўрсатади ва ипотека кредити суммасини инвестицияларнинг умумий суммасига бўлиш йўли билан аниқланади.

36. Қўлланилаётган капиталлаштириш ставкаси даромад тури, валютаси ва қиймати (номинал ёки реал)га мувофиқ бўлиши лозим. Капиталлаштириш ставкасини номинал қийматдан реал қийматга ва реал қийматдан номинал қийматга қайта ҳисоблаш қуйидаги формулалар ёрдамида амалга оширилади:

$$R_n = R_r + I_{инф} + R_r * I_{инф},$$

$$R_r = (R_n - I_{инф}) / (1 + I_{инф})$$

бунда,

R_n – капиталлаштириш номинал ставкаси;

R_r – капиталлаштириш реал ставкаси;

$I_{инф}$ – инфляция индекси (инфляциянинг йиллик суръати).

Бунда, инфляция индекси ҳисоблаш учун танланган валютага мувофиқ бўлиши лозим.

37. Кўчмас мулк элементларидан бири бўлган ер участкасининг қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан ҳисоблаш учун, зарур маълумотлар мавжуд бўлган тақдирда, қолдиқ техникаси қўлланилади. Ер участкаси қиймати қолдиқ техникаси ёрдамида қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_3 = \frac{I - V_y * R_y}{R_3}$$

бунда,

V_3 – ер участкаси қиймати;

V_y – яхшилалар қиймати;

I – кўчмас мулк объектидан олинган соф операцион даромад;

R_3 – ер участкасидан олинган даромадлар учун капиталлаштириш ставкаси;

R_y – яхшилалардан олинган даромадлар учун капиталлаштириш ставкаси.

Яхшилалар қиймати қолдиқ техникаси ёрдамида қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_y = \frac{I - V_3 * R_3}{R_y}$$

38. Пул оқимларини дисконтлаш (ПОД) усули. Баҳолаш объектининг қиймати ушбу усул ёрдамида, дисконтлаш йўли билан, шундан сўнг баҳоланаётган кўчмас мулкдан фойдаланишнинг ҳар бир йилидаги пул оқимларини, шу жумладан мазкур кўчмас мулкка эгалик даврининг охирида уни қайта сотишдан келадиган пул оқимини қўшиш орқали аниқланади:

$$V_e = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

бунда,

V_e – баҳолаш объектининг қиймати;

I_i – i -чи йилнинг прогноз даври пул оқими;

D – дисконтлаш ставкаси;

V_n – баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати;

i – прогноз даври йилининг рақами;

n – прогноз даврининг охирги йили.

39. Кумулятив тузиш усули орқали дисконтлаш ставкаси, таваккалсиз ставка ва таваккалчилик учун мукофотларни қўшиш орқали аниқланади. Бунда таваккалчилик учун мукофотларга қуйидагилар киради:

мазкур қўйилмага хос бўлган ноликвидлик таваккалчилиги учун мукофот;

мазкур турдаги қўйилмалар учун талаб этиладиган бошқарув иши ҳажми билан белгиланган инвестицион менежмент таваккалчилиги учун мукофот;

баҳолаш объектига хос бўлган қўшимча (тизимли) таваккалчилик учун мукофот.

Таваккалсиз ставка сифатида давлат қимматли қоғозлари бўйича фоиз ставкаси ёки Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг қайта молиялаштириш ставкаси олинади.

Қийматларни ва бунда қабул қилинган фаразларни асослантириш баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилиши лозим.

40. Дисконтлаш ставкасини Аналог-объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларидан ажратиш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

аналогларни танлайди;

ҳар бир аналог учун прогноз давридаги пул оқимларини ва прогноз давридан кейинги қийматни ҳисоблайди;

маълум сотув нархини ва ҳисобланган кўрсаткичларни пул оқимларини дисконтлаш формуласига солиб, олдинма-кетин яқинлашиш йўли билан ҳар бир аналог бўйича дисконтлаш ставкасини аниқлайди;

баҳолаш объекти учун дисконтлаш ставкасини, барча аналоглар бўйича ўртача ўлчанган қиймат сифатида аниқлайди.

41. Дисконтлаш ставкасини Муқобил инвестицияларни таққослаш усули билан ҳисоблаш, қоида тариқасида, кўчмас мулкнинг инвестиция қийматини аниқлаш вақтида амалга оширилади, бунда дисконтлаш ставкаси сифатида:

инвестор томонидан талаб қилинаётган даромаддорлик даражаси;

муқобил лойиҳаларнинг ва инвестор ихтиёрида мавжуд бўлган молиявий воситаларнинг кутилаётган даромаддорлик даражаси олинади.

42. Қўлланилаётган дисконтлаш ставкаси даромад тури, валютаси ва қиймати (номинал ёки реал)га мувофиқ бўлиши лозим. Дисконтлаш ставкасини номинал қийматдан реал қийматга ва реал қийматдан номинал қийматга қайта ҳисоблаш капиталлаштириш ставкасини қайта ҳисоблаш билан айна бир тартибда амалга оширилади.

3-§. Харажат ёндашуви

43. Харажат ёндашуви билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати, ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматидан ва йиғилган эскириш чегириб ташланган ҳолда яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир.

44. Харажат ёндашуви усуллари янги қурилишга харажатларни, эскиришни, ер участкасидан фойдаланиш хуқуқининг бозор қийматини, тадбиркорнинг кўчмас мулк бозорида талаб ва таклифнинг нисбий мувозанати шароитидаги фойдасини аниқ баҳолаш мумкин бўлган тақдирда объектив натижаларни беради.

Мазкур ёндашув қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

бино ва иншоотларнинг такрор ишлаб чиқариш / алмаштиришнинг тўлиқ харажатларини баҳолаш;

жамланган эскиришни баҳолаш;

тадбиркорнинг фойдасини баҳолаш;

ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқининг бозор қийматини баҳолаш;

бино ва иншоотларнинг такрор ишлаб чиқариш / алмаштиришнинг қийматини эскиришга тузатиш ва ер участкасидан фойдаланишга бўлган ҳуқуқ қийматини қўшиш йўли билан объектнинг якуний қийматин ҳисоблаш.

Кўчмас мулкнинг бозор қиймати қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$C_k = C_e + (C_{m.k.} + T\Phi - I_n)$$

бунда,

C_k – кўчмас мулк объектнинг қиймати;

C_e – ер участкасидан бўлган мулк ҳуқуқининг қиймати;

$C_{m.k.}$ – кўчмас мулк объектнинг тикланиш қиймати;

$T\Phi$ – тадбиркор фойдаси;

I_n – жамланган эскириш.

45. Баҳолаш объекти таркибига кирувчи ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқининг қийматини аниқлаш мазкур ер участкасини бўш турган (яхшиланмаган) деб қараш ва ундан энг самарали фойдаланишни фараз қилган ҳолда амалга оширилади.

46. Ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқлар қийматини Сотувларни қиёсий таҳлил усули билан ҳисоблашда, баҳоловчи:

баҳоланаётган ер участкасига аналог ер участкаларининг сотувларига доир расмий нашр этилган ахборотни таҳлил қилади;

баҳоланаётган ер участкасини ўхшаш ер участкалари билан таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

ҳар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритади;

ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини аналог ер участкаларининг тузатиш киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан ҳисоблайди.

47. Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати Тақсимлаш усули билан ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар ва яхшилашлар нархининг кўчмас мулк типлари бўйича гуруҳланган кўчмас мулкнинг умумий нархидаги типик нисбатига доир статистик ахборот асосида аниқланади. Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини тақсимлаш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

аналоглар рўйхатини тузади;

баҳолаш объекти ва аналогларни таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

ҳар бир аналог учун таққослаш элементлари бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

аналогларнинг тузатишлар киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан баҳолаш объектининг қийматини аниқлайди;

ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини кўчмас мулк ягона объектининг қийматида ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқларнинг энг одатий улуши асосида аниқлайди.

48. Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини ажратиш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳолаш объекти билан таққослаганда ер участкаларининг тавсифлари энг яқин бўлган аналогларни танлайди;

ҳар бир аналог бўйича яхшилашлар қийматини харажат ёндашуви усуллари билан тадбиркор даромадини ҳисобга олган ҳолда аниқлайди;

ҳар бир аналог бўйича ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини сотув нархидан яхшилашлар қийматини айириш йўли билан аниқлайди;

баҳоланаётган ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини Сотувларни қиёсий таҳлил қилиш усули билан олинган натижалардан фойдаланган ҳолда аниқлайди.

49. Ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қиймати Ер рентасини капиталлаштириш усули билан баҳолаш санасидан кейинги биринчи йил учун ер рентаси қийматини капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан аниқланади.

Ер рентаси сифатида ер участкасини ижарага беришдан олинган, бозор маълумотларига кўра ҳисобланган даромад олинади.

Капиталлаштириш ставкаси аналоглар бўйича капиталлаштириш ставкаларини мувофиқлаштириш йўли билан ёки таваккалсиз ставкани мазкур ер участкасига инвестициялаш билан боғлиқ бўлган таваккалчилик учун мукофот қийматига ошириш йўли билан аниқланади.

50. Ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини Ер учун қолдиқ усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

яхлит кўчмас мулк объектнинг (ер участкаси ва яхшиланишлар) соф операцион даромадини бозор ижара ставкаси асосида аниқлайди;

яхшилашлар қийматини ер участкасидан энг самарали фойдаланишга мувофиқ бўлган яхшилашларни такрор ишлаб чиқариш қиймати / ёки алмаштириш қиймати сифатида ҳисоблайди;

яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

яхшилашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни яхшилашларни такрор ишлаб чиқариш қиймати / ёки алмаштириш қиймати яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасига кўпайтириш йўли билан ҳисоблайди;

ер рентаси қийматини яхлит кўчмас мулк объектнинг соф операцион даромадидан яхшиланишларга тўғри келадиган соф операцион даромадни айириш йўли билан ҳисоблайди;

ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини ер рентаси қийматини ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан ҳисоблайди.

Зарур ахборот мавжуд бўлса, ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қиймати ер учун қолдиқ усули билан яхлит кўчмас мулк

объекти қийматидан яхшиланишлар қийматини айириш йўли билан аниқланади.

51. Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати Мўлжалланаётган фойдаланиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_3 = \sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

бунда,

V_3 – ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати;

i – йилнинг тартиб рақами;

j – ер участкасида яхшилашларни яратиш бўйича харажатларни амалга ошириш даврининг сўнгги йили;

E_i – харажатларни амалга оширишнинг i -чи йилида ер участкасидан фойдаланишнинг танланган вариантыга мувофиқ мазкур участкада яхшилашларни яратиш бўйича харажатлар;

I_i – прогноз даврининг i -чи йилида яхшилашлардан фойдаланишдан олинган даромад;

D – дисконтлаш ставкаси;

n – прогноз даврининг охириги йили;

V_n – баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати.

52. Яхшиланишларни тиклаш қиймати / ёки алмаштириш қиймати тўғридан-тўғри ва билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида аниқланади.

а) Қурилиш билан бевосита боғлиқ бўлган тўғридан-тўғри харажатларга қуйидагилар киради:

қурилиш материаллари, жиҳозлар, қурилмалар ва муҳандислик асбоб-ускуналари қиймати;

ишчилар меҳнатига тўланадиган ҳақ;

қурилиш машиналари ва механизмларидан фойдаланиш қиймати;

қурилишга йўлдош бўлган вақтинчалик бинолар, иншоотлар ва муҳандислик тармоқлари, қурилиш давридаги коммунал хизматлар қиймати;

пудратчининг фойдаси ва қурилиш ишлаб чиқаришининг умумий шароитларини яратиш, уни ташкил этиш ва унга хизмат кўрсатиш учун зарур бўлган қўшимча харажатлар;

қурилиш жараёни ва қурилиш объектини ишга тушириш устидан назорат тадбирларининг қиймати.

б) Қурилишга бевосита тааллуқли бўлмаган билвосита харажатларга қуйидагилар киради:

ерга қилинган инвестициялар қиймати ва ер участкасини ажратиш харажатлари (шу жумладан, рухсат этувчи ҳужжатлар тўпламига харажатлар);

лойиҳа-смета ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва экспертиза харажатлари;

ишчиларга қўшимча тўловлар ва нафақалар;

барча турдаги солиқлар ва мажбурий ажратмалар;

кредитга хизмат кўрсатиш харажатлари;

маркетинг, суғурта ва реклама харажатлари;

ижарага олинган мол-мулкка қўшимча инвестициялар;

курувчининг маъмурий харажатлари.

53. Яхшиланишларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини Қиёсий бирлик усули билан ҳисоблаш бундай яхшилашлар учун қабул қилинган қиёсий бирликни яратиш харажатларига доир маълумотлардан фойдаланишга асосланади. Яхшилашларни такрор ишлаб чиқариш ёки алмаштириш харажатлари қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$ТХ = ТХ_i * N \text{ ёки } АХ = АХ_i * N$$

бунда,

ТХ – яхшиланишларни тиклаш харажатлари;

АХ – яхшиланишларни алмаштириш харажатлари;

ТХ_i – i-чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш харажатлари;

AX_i – i -чи қиёсий бирликка тўғри келадиган алмаштириш харажатлари;

N – қиёсий бирликлар сони.

i -чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш ёки алмаштириш харажатлари ўхшаш яхшилашларнинг қурилиш қиймати ҳақидаги расмий бозор маълумотларига кўра ёки замонавий расмий тўпламларидан фойдаланган ҳолда, тегишли тузатишлар киритиш йўли билан ҳисобланади.

54. Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини Компонентларга ажратиш усули билан ҳисоблаш қурилиш-монтаж ишларининг умумий ҳажмини йирик компонентларга (масалан, тупроқ ишлари, пойдеворлар, деворлар) ажратишдан иборат. Мазкур усулга мувофиқ бир ёки бир нечта асосий компонентларни яратиш харажатлари ҳисобланади ва уларнинг фоиз ҳисобидаги улуши аниқланади, мазкур улушга мувофиқ яхшилашнинг умумий қиймати ҳисоблаб чиқарилади.

55. Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини Бир нархни белгилаш усули билан ҳисоблаш баҳоланаётган объектни тиклаш (алмаштириш) учун тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни батафсил ҳисоблашдан иборат. Қўлланилаётган нархларнинг турига қараб, Бир нархни белгилаш усулининг қуйидагиларга фарқланади:

жорий нархларда ҳисоблашда ресурс усули;

ҳисоблаш базис (муайян йилдаги) нархларда амалга оширилганда базис-индекс усули.

56. Ресурс усулидан фойдаланганда баҳоловчи:

баҳоланаётган яхшилашни қуришга асосий қурилиш материаллари, қурилмалар ва жиҳозлар сарфини аниқлайди;

минтақада қурилиш материаллари билан улгуржи ва майда улгуржи савдо маълумотларига кўра қурилиш материаллари, қурилмалар ва жиҳозларнинг жорий қийматини ҳисоблайди;

бошқа тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни ҳисоблайди;

яхшилашларни тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати)ни тўғридан-тўғри ва билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида ҳисоблайди.

Жорий нархларда тузилган ва ўрнатилган тартибда тасдиқланган лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлган тақдирда, мазкур ҳужжатларнинг маълумотларидан улар тузилган санадан баҳолаш санасига қадар нархларнинг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда фойдаланилади.

57. Базис-индекс усулининг қўлланилиши:

тасдиқланган лойиҳа-смета ҳужжатларининг базис нархлардаги маълумотларидан фойдаланишни;

базис нархлардан жорий нархларга қайта ҳисоблаш коэффициентлари (индекслари)ни қўллашни назарда тутди.

58. Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини Аналоглар усули билан ҳисоблаш ўхшаш яхшилашларни қуриш харажатларига доир ахборотдан фойдаланишга, техник тавсифларга кўра баҳолаш объектининг аналогдан фарқларига ҳамда қурилиш вақтига қараб мазкур ахборотга тузатишлар киритишга асосланади.

59. Тадбиркор фойдаси қийматини аналоглар усули билан ҳисоблаш, аналогларнинг бозор қийматидан яхшилашларни яратиш харажатлари ва ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан амалга оширилади.

Тадбиркор фойдаси қийматини Экспертиза сўрови усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчиликлари хусусида инвесторлар ўртасида сўров ўтказиш йўли билан амалга оширилади.

Тадбиркор фойдаси қийматини Киритилган харажатлар усули билан ҳисоблаш, баҳолаш объектига инвестициялар билан боғлиқ бўлган киритилган харажатларни баҳолашга асосланади. Бунда, киритилган харажатлар деганда, шартли равишда ҳисобланадиган харажатлар (масалан, мазкур пул суммасига, агар у баҳолаш объектига инвестиция қилинганда, олинishi мумкин бўлган фоизлар) тушунилади.

60. Йиғилган эскириш қиймати Иқтисодий ёш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$И_n = (ДВ / СЭС) * СУ$$

бунда,

И_n – йиғилган эскириш;

ДВ – яхшилашларнинг ҳақиқий ёши;

СЭС – иқтисодий хизмат муддати;

СУ – яхшилашлар қиймати.

61. Йиғилган эскириш қийматини Бозор экстракцияси усули билан ҳисоблашда баҳоловчи:

ҳақиқий ёш жиҳатидан баҳолаш объекти билан мувофиқ келадиган аналогларни танлайди;

ҳар бир аналог учун ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини аниқлайди;

ҳар бир аналог учун яхшилашлар қийматини сотув нархларидан ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан аниқлайди;

ҳар бир аналог учун яхшилашларнинг тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини ҳисоблайди;

аналоглар учун йиғилган эскириш қийматини яхшилашларнинг тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) ва яхшилашларнинг сотув нархидан ажратилган қиймати ўртасидаги фарқ сифатида аниқлайди;

ҳар бир аналог учун йиғилган эскириш қийматини фоиз ҳисобида, йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматига бўлиш йўли билан аниқлайди;

баҳолаш объектининг йиғилган эскириш қийматини фоиз ҳисобида барча аналоглар бўйича йиғилган эскиришнинг ўртача ўлчанган қиймати сифатида ҳисоблайди.

62. Йиғилган эскириш қиймати, Ажратиш усули билан куйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Э_{й} = Э_{жис} + Э_{функ} + Э_{юз}$$

бунда,

$Э_{й}$ – йиғилган эскириш;

$Э_{жис}$ – жисмоний эскириш;

$Э_{функ}$ – функционал эскириш;

$Э_{юз}$ – ташқи (иқтисодий) эскириш.

Ажратиш усулидан бозор экстракцияси усули ёки иқтисодий ёш усулини қўллаш учун зарур ахборот бўлмаганида фойдаланилади.

63. Жисмоний эскиришни аниқлашда баҳоловчи бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириш ва бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскиришни ҳисоблайди.

Қоида тариқасида, яхшилашлардан қониқарсиз фойдаланилганда вужудга келадиган бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириш қиймати яхшилашнинг нормал фойдаланиш тавсифларини тиклаш харажатлари асосида ҳисобланади.

Бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати жисмоний эскиришни аниқлашга доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатлардан фойдаланиш асосида, хизмат муддати узоқ ва қисқа элементлар бўйича алоҳида ҳисобланади.

а) Хизмат муддати, қоида тариқасида, яхшилашнинг хизмат муддатига тенг бўлган хизмат муддати узоқ элементлар бўйича бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қийматини ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш даражаси яхшилаш ҳақиқий ёшининг унинг умумий жисмоний хизмати (норматив фойдаланиш муддати)га нисбати сифатида ҳисобланади;

эскиришни ҳисоблаш ҳажми элементнинг такрор ишлаб чиқариш қиймати (алмаштириш қиймати) билан унинг бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириши ва хизмат муддати қисқа элементларнинг қолдиқ тиклаш қиймати йиғиндиси ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади;

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати эскириш даражасининг эскиришни ҳисоблаш базасига кўпайтмаси сифатида ҳисобланади.

б) Яхшиланишларнинг хизмат кўрсатиш муддати мобайнида вақти-вақти билан алмаштиришларни талаб қиладиган элементларга тегишли хизмат муддати қисқа элементлар бўйича бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскиришини ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш даражаси элементлар ҳақиқий ёшининг уларнинг умумий жисмоний хизмати (норматив фойдаланиш муддати)га нисбати сифатида ҳисобланади;

эскиришни ҳисоблаш ҳажми элементнинг тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) билан унинг бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириши ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади;

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати эскириш даражасининг эскиришни ҳисоблаш базасига кўпайтмаси сифатида ҳисобланади.

Хизмат муддати қисқа элементлардан фойдаланиш муддатлари турли аҳамиятга молик бинолар ва иншоотларни таъминлаш ва улардан фойдаланишга доир тегишли маълумот материаллари бўйича олинади.

64. Жисмоний эскириш кўчмас мулкнинг алоҳида конструктив элементлари эскириш кўрсаткичларининг йиғиндиси сифатида аниқланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$И_{\text{ф.к.}} = \left[\sum_1^i И_i \cdot К_i \right] / 100$$

бунда,

$И_i$ – i -чи конструктив элементнинг жисмоний эскириши, фоиз ҳисобида;

$К_i$ – кўчмас мулк объектининг умумий массасида i -чи конструктив элемент улуши;

i – кўчмас мулк объекти конструктив элементлар сони.

Кўчмас мулк объектининг ҳар бир конструктив элементининг жисмоний эскириш ҳажмини, баҳоловчи уларнинг ҳақиқий ҳолатига қараб қурилиш нормаларига мувофиқ (кўздан кечириш жараёнида) аниқлайди.

65. Функционал эскириш қийматини аниқлашда баҳоловчи бартараф этиб бўладиган функционал эскириш ва бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскиришни ҳисоблайди. Яхшилаш айрим элементларининг йўқлиги, етарли эмаслиги ёки керагидан ортиқлигига қараб функционал эскиришнинг қуйидаги типлари ҳисобланади:

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва мавжуд яхшилашларда етишмаётган элементни ўрнатиш харажатлари билан баҳолаш санасидаги янги қурилишда мазкур элементни яхшилашларга ўрнатиш харажатлари ўртасидаги фарққа тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилаш элементининг йўқлиги билан боғлиқ ҳар қандай харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектининг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхшилашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати ва уни демонтаж қилиш харажатларининг қайтариладиган материаллар қиймати чегириб ташланган йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектининг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхшилашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати, соф операцион фойда йўқотишларининг жорий қийматлари ва яхшилашнинг керагидан ортиқ элементи мавжудлиги туфайли қилинган харажатлар билан мазкур элемент мавжудлиги билан боғлиқ иқтисодий самаранинг жорий қиймати ўртасидаги фарққа тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

яхшилашларнинг фойдаланишга яроқли бўлган, лекин бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқ келмайдиган элементларини алмаштириш ёки модернизация қилишни талаб этадиган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш. Яхшилашларнинг алмаштирилаётган ёки модернизация қилинаётган элементларининг уларнинг жисмоний эскириши чегириб ташланган қиймати, мазкур элементни демонтаж қилишнинг қайтариладиган материаллар қиймати чегириб ташланган харажатлари ва мавжуд яхшилашларда етишмаётган

элементларни ўрнатиш харажатлари билан баҳолаш санасидаги янги қурилишда мазкур элементни яхшилашларга ўрнатиш харажатлари ўртасидаги фарқ йиғиндиси сифатида ҳисобланади;

яхшилашларнинг фойдаланишга яроқли бўлган, лекин бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқ келмайдиган элементларини алмаштириш ёки модернизация қилишни талаб этадиган ва соф операцион фойда йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилашларнинг маънавий эскирган элементлари мавжудлиги туфайли қилинган харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш.

66. Ташқи (иқтисодий) эскириш қиймати, мавжуд ахборот хусусиятига қараб, қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

Жуфт маълумотларни (сотувларни) таҳлил қилиш усули билан;

Ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан.

а) Ташқи эскиришни жуфт маълумотларни таҳлил қилиш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи кўчмас мулк объектларининг сотувларига доир ахборотни ташқи эскиришга эга бўлган кўчмас мулк объектлари ва ташқи эскиришга эга бўлмаган кўчмас мулк объектларининг нархларини таққослаш йўли билан таҳлил қилади.

б) Ташқи эскиришни ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи:

ижарага оид зарарларни аниқлаш учун бозор маълумотларини таҳлил қилади;

баҳолаш объекти қийматининг пасайишини ижарага оид зарарларни капиталлаштириш йўли билан ҳисоблайди;

ҳисобланган қийматнинг пасайишини баҳолаш объектининг элементлари – ер участкаси ва яхшилашлар ўртасида тақсимлайди.

Агар баҳоловчи ижарага оид зарарлар доимий хусусиятга эга бўлишини прогноз қилган бўлса, уларни капиталлаштириш тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан амалга оширилади.

Агар баҳоловчи ижарага оид зарарлар вақтинчалик хусусиятга эга бўлишини прогноз қилган бўлса, уларни капиталлаштириш ПОД усули билан амалга оширилади.

67. Ташқи эскиришни ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан аниқлаш бартараф этилмайдиган функционал эскиришни ҳисоблаш тартиби билан бир хил.

Ташқи эскириш жуфт маълумотларни (сотувларни) таҳлил қилиш усули билан қуйидаги формула бўйича аниқлаш мумкин:

$$I_{\text{внеш.}} = [(A_{\text{бел.}} - A_c) - P - C_{\text{зем.}}] / A_c$$

бунда,

$A_{\text{бел.}}$ – баҳолаш объектининг ташқи эскириш белгилари мавжуд бўлмаган аналог;

A_c – баҳолаш объектининг ташқи эскириш белгилари мавжуд бўлган аналог;

P – ўхшаш объектларнинг жисмоний ва бошқа фарқларидаги тафовут;

$C_{\text{зем.}}$ – ер участкасининг қиймати.

4-§. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш

68. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш 6-сон “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” МБС ва унинг Методикасига асосан амалга оширилади.

**“Номоддий активлар ва интеллектуал мулк
объектлари қийматини баҳолаш” Миллий
баҳолаш стандарти (11-сон МБС)га
МЕТОДИКА**

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Методика 11-сон “Номоддий активлар ва интеллектуал мулк объектлари қийматини баҳолаш” МБСни амалда қўллаш тартибини белгилайди.

Ушбу Методика тавсиявий хусусиятга эга бўлиб, ЯМБСга мувофиқ номоддий активларни (кейинги ўринларда – НМА) ва интеллектуал мулк объектлари (кейинги ўринларда – ИМО) қийматини баҳолаш учун зарур бўлган минимал усулларни белгилайди. Баҳоловчилар баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликка, ЯМБСга ҳамда баҳолашнинг халқаро тажрибасига зид бўлмаган бошқа усуллардан ҳам фойдаланишлари мумкин.

2. 11-сон МБС мақсадида баҳолаш объектлари сифатида интеллектуал фаолият натижаларига ва (ёки) унга тенглаштирилган индивидуаллаштириш воситаларига мутлақ ҳуқуқлар ёки бундай натижалардан фойдаланиш ҳуқуқи, шунингдек, бундай объектларнинг умумлаштирилган ҳуқуқлар бўлиши мумкин.

**2-боб. Номоддий активлар ва интеллектуал мулк
объектларини идентификация қилиш**

3. Номоддий активларни ва интеллектуал мулк объектлари (кейинги ўринларда – баҳолаш объекти)га бўлган ҳуқуқларни идентификация қилишда баҳоловчи мулкый ҳуқуқларга қонуний эгалик қилинишини тасдиқловчи ҳужжатларнинг мавжудлигига ишонч ҳосил қилиши лозим. Бундай ҳужжатларга қуйидагилар киради:

ҳуқуқий муҳофаза қилувчи ҳужжатлар (патентлар, гувоҳномалар);

лицензия шартномалари, ҳуқуқларни бошқага ўтказиш шартномалари, комплекс тадбиркорлик лицензияси (франшизинг) шартномалари;

бошқа корхоналар ёки корхонанинг бўлинмалари томонидан баҳолаш объектини яратишга буюртма (молиялаштириш) шартномалари;

хизмат вазифаси сифатида корхонанинг ўзида баҳолаш объектини яратишга буюртмалар;

корхона ва баҳолаш объектининг ишлаб чиқувчилари ўртасидаги контрактлар ва муаллифлик лицензия шартномалари;

баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларни ҳақ тўлаш ёки беғараз топширишдаги қабул қилиш-топшириш далолатномалари;

корхоналарни қайта ташкил қилиш, банкрот деб эълон қилиш, хусусийлаштиришда ИМО ва НМАлар бўйича давлат ҳокимияти органлари томонидан қабул қилинадиган қарорлар;

мулкӣ ҳуқуқларни идентификация қилиш билан боғлиқ бўлган бошқа ҳужжатлар.

4. Буюртмачи баҳоловчи билан биргаликда қуйидагилардан иборат бўлган баҳолаш учун идентификация (бошланғич маълумотлар) далолатномасини тўлдиради ва тасдиқланади.

баҳолаш объектининг, у қайси ИМО (НМА)га мансублиги кўрсатилган, тўлиқ номи тўғрисидаги ахборот;

баҳоланаётган ҳуқуқлар тўғрисидаги ахборот;

ҳуқуқ эгалари ва ишлаб чиқувчилар тўғрисидаги маълумотлар;

муҳофаза қилувчи ҳужжат ва унинг амал қилиш муддати кўрсатилган ҳолда баҳолаш объектининг ҳуқуқӣ муҳофазаси тўғрисидаги ахборот (агарда бундай ҳужжат мавжуд бўлса);

баҳолаш объектидан ишлаб чиқариш фаолиятида фойдаланиш бошланган муддатлар тўғрисидаги ахборот;

баҳолаш объектининг ишлаб чиқаришга тайёрлиги даражаси, унинг фойдалилигини белгиловчи техник-иқтисодӣ тавсифлари тўғрисидаги ахборот;

яратилишида баҳолаш объектидан фойдаланиладиган маҳсулотлар, хизматларнинг техник, истеъмол, эксплуатация,

экологик ва иқтисодий кўрсаткичларидан иборат бўлган тавсифлари;

баҳоланаётган НМА ва ИМОдан фойдаланишдан олинадиган тушум, таннарх, даромаднинг ҳақиқий кўрсаткичлари (агарда мавжуд бўлса);

баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларни топшириш бўйича лицензия шартномалари мавжудлиги (мавжуд эмаслиги) тўғрисида ахборот;

баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларни яратишга (харид қилишга) сарфланган харажатлар тўғрисидаги ахборот;

тушумнинг режалаштирилаётган кўрсаткичлари, таннарх, даромад, ишлаб чиқаришга тайёр ҳолатга келтириш харажатлари, солиқ солиш тўғрисидаги ҳамда баҳолашни ўтказиш учун аҳамиятли бўлган баҳолаш объектидан ишлаб чиқаришда фойдаланиш хусусиятларини тавсифловчи бошқа ахборот.

Баҳолаш объектининг хусусиятига қараб мазкур ахборот тўлдирилиши мумкин.

3-боб. Ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш

5. Ахборотни тўплаш, ўрганиш ва таҳлил қилишда, шунингдек баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи 3-сонли МБС талабларига амал қилиши керак.

6. Баҳолаш объектини таҳлил қилиш учун зарур ахборот тури ва ҳажми баҳоловчи томонидан баҳолаш мақсади, аниқланаётган қиймат тури, баҳолаш объектининг хусусиятлари, фаразлар ва чекловчи шартларга қараб аниқланади.

7. НМА ва ИМО қийматини аниқлашда унинг илмий-техник, тижорат ва ҳуқуқий тавсифлари, мақсадлари, шартлари ва маркетинг тадқиқотлари воситасида олинган фойдаланиш натижалари, агарда улар баҳолаш буюртмасида мавжуд бўлса, таҳлил қилинади. Баҳоловчи баҳолаш объекти мансуб бўлган бозорни аниқлаши ва агарда имкон бўлса, уни таҳлил қилиши ҳам лозим.

4-боб. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш

1-§. Қиёсий ёндашув

8. НМА ва ИМОнинг бозор қийматини қиёсий ёндашувдан фойдаланган ҳолда аниқлаш аналоглар нархларига уларнинг баҳоланаётган НМА ва ИМОдан фарқини бартараф қилиш имконини берувчи тузатишлар киритиш йўли билан амалга оширилади.

9. Қиёсий ёндашув тегишли солиштириш элементлари асосида танлаб олинган аналоглар нархларидан фойдаланган ҳолда қўлланилади. Солиштириш элементларига ўзгариб туриши баҳолаш объектининг бозор қийматига таъсир қилувчи омиллар ҳамда бозорда юзага келган НМА ва ИМО билан боғлиқ битимлар тавсифларига тааллуқлидир.

10. Энг муҳим солиштириш элементлари қуйидагилар ҳисобланади:

НМА ва ИМОга бўлган баҳоланаётган мулкӣ ҳуқуқлар ҳажми;

НМА ва ИМО билан боғлиқ битимларни молиялаштириш шартлари (шахсий ва қарз маблағларининг нисбати, қарз маблағларини тақдим қилиш шартлари);

аналог билан боғлиқ битим тузилган санадан бошлаб баҳолаш ўтказилган санагача бўлган даврда НМА ва ИМО нархларининг ўзгариши;

НМА ва ИМО фойдаланилган ёки фойдаланилиши мумкин бўлган саноат тармоғи;

НМА ва ИМО ҳамда аналогга бўлган тақдим этилаётган ҳуқуқлар амал қиладиган ҳудуд;

баҳолаш объектининг аналогга нисбатан функционал, технологик, иқтисодий тавсифлари;

НМА ва ИМОдан фойдаланган ҳолда ишлаб чиқарилиши ёки сотилиши мумкин бўлган маҳсулотга талаб;

рақобатлашувчи таклифларнинг мавжудлиги;

НМА ва ИМОдан фойдаланган ҳолда ишлаб чиқарилган маҳсулотни (ишларни, хизматларни) сотишнинг нисбий ҳажми;

НМА ва ИМО ҳамда аналогдан фойдали фойдаланиш муддати;

ишлаб чиқаришда НМА ва ИМОни ҳамда аналогни ўзлаштириш харажатларининг даражаси;

тўлов шартлари ҳамда НМА ва ИМО билан боғлиқ битимларни тузиш ҳолатлари.

11. Аналог ҳамда НМА ва ИМОнинг таққосланувчи параметрлари айнан бир бозордаги сотилиш санаси ёки таклиф санаси, иқтисодий шартлари, физик тавсифлари ва рақобатдошлигига нисбатан ўхшаш бўлиши лозим, яъни талаб ва таклиф жиҳатдан улар тахминан бир хил ҳолатда бўлиши лозим. Акс ҳолда, таққосланаётган аналогдан қиймат кўрсаткичларини кўчириш хато натижаларга олиб келиши мумкин.

12. Тузатишлар миқдорлари қуйидаги усуллар билан аниқланади:

бир солиштириш элементи бўйича бир-биридан фарқ қилувчи аналоглар нархларини тўғридан-тўғри жуфт-жуфти билан солиштириш ҳамда шундай тарзда олинган ахборот асосида ушбу солиштириш элементи бўйича тузатишларни аниқлаш;

бир солиштириш элементи бўйича бир-биридан фарқ қилувчи иккита аналогларнинг даромадини (фойдасини) тўғридан-тўғри жуфт-жуфти билан солиштириш ҳамда даромадлардаги фарқларни капиталлаштириш йўли билан ушбу солиштириш элементи бўйича тузатишларни аниқлаш;

аналогнинг баҳолаш объектидан фарқ қиладиган солиштириш элементи тавсифининг ўзгариши билан боғлиқ харажатларни аниқлаш орқали;

аналоглар нархларига тузатишларни эксперт йўли билан асослаш.

13. НМА ва ИМОни баҳолашнинг қиёсий ёндашуви доираларида баҳолашнинг қуйидаги усулларида фойдаланилади:

қиёсий аналоглар усули;

тўғридан-тўғри сотишни таққослаш усули.

14. Қиёсий аналоглар усули. Ушбу усул баҳолаш объектининг аналоги унинг бозор қийматини акс эттираётган нарх бўйича бозорда сотиб олинганлигини назарда тутлади. У баҳоланаётган НМА ва ИМОнинг бозор қийматини ҳисоблаш учун фойдаланилиши мумкин, бунда баҳоланаётган НМА ва ИМО

ҳамда бозорда мавжуд аналогининг таққосланишини таъминловчи тузатишлар киритилади.

15. Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборатдир:

аналог НМА ва ИМОлар бўйича тузилган битимлар тўғрисидаги ахборот тўпланади;

НМА ва ИМОни танлаб олинган аналоглари билан таққослаш ўтказиладиган солиштириш элементлари рўйхати аниқланади;

баҳоланаётган НМА ва ИМО билан солиштириш элементлари қийматларини ҳисобга олган ҳолда тузилган битимларнинг ҳақиқий нархлари тузатилади;

таққосланаётган битимлар бўйича тузатилган ҳақиқий маълумотлар асосида баҳоланаётган НМА ва ИМОнинг қиймати аниқланади.

16. Тўғридан-тўғри сотишни таққослаш усули. Ушбу усул НМА ва ИМОнинг қийматини таққослаш учун танлаб олинган аналог–объектлар сотувлари нархига тузатишлар киритиш йўли билан ҳисоблашга имкон беради.

17. Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборатдир:

баҳолаш объектига ўхшаш бўлган объектлар билан тузилган битимлар тўғрисидаги, уларнинг сотилиши таклифлари тўғрисидаги ахборотни йиғиш мақсадида бозорни ўрганиш ўтказилади;

НМА ва ИМО ҳамда унинг аналогини таққослаш ўтказиладиган солиштириш элементлари рўйхати аниқланади, таққосланаётган объектларнинг фарқланувчи хусусиятлари уларнинг қийматига таъсири даражаси аниқланади;

баҳолаш объектини танлаб олинган бозорда сотилган ёки сотишга таклиф қилинаётган аналог–объектлар билан алоҳида кўрсаткичлар бўйича солиштириш ўтказилади;

аналог–объект қийматига нисбатан солиштириш элементлари бўйича тузатишлар аниқланади;

аналог–объектнинг қийматига тузатишлар киритиш асосида НМА ва ИМОнинг қиймати аниқланади.

18. Тўғридан-тўғри сотишни таққослаш усулига биноан НМА ва ИМОнинг бозор қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$V = V_{kor} \pm K_{or}$$

бунда,

V – НМА ва ИМОнинг бозор қиймати;

V_{kor} – аналог қийматининг тузатилган миқдори;

K_{or} – баҳолаш санаси ҳолатига таққосланаётган аналогнинг тузатилган қиймати миқдорига умумий тузатишлар миқдори.

НМА ва ИМО аналогининг тузатилган қиймати миқдори нархнинг амал қилиши санаси ҳолатига қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$V_{kor} = P_a * K_{inf} - A$$

бунда,

P_a – сотув куни ҳолатига таққосланаётган объектнинг (аналогнинг) сотилиш нархи;

K_{inf} – аналог билан битим тузилган санадан бошлаб баҳолаш санасига қадар бўлган давр учун инфляция индексининг ўзгаришларини инобатга олувчи коэффициент;

A – аналог билан битим тузилган санадан бошлаб баҳолаш санасига қадар бўлган давр учун қуйидаги формулага биноан аниқланадиган ҳисобланган амортизация миқдори:

$$A = P_a * P_t / Per_A$$

бунда,

P_t – аналог бўйича битим тузилган санадан бошлаб баҳолаш санасига қадар бўлган давр (ойларда);

Per_A – баҳоланаётган НМА ва ИМОнинг эҳтимолий хизмат муддатидан келиб чиққан ҳолда аниқланадиган амортизациянинг тўлиқ муддати (ойларда).

19. НМА ва ИМОнинг истеъмолчилик хусусиятлари кўп сонли параметрлар билан аниқланади ва баҳолаш санаси ҳолатига унинг тўлиқ аналогни ёки ўхшаш объектлар билан тузилган битимлар бўйича ахборот умуман бўлмаслиги мумкин.

Сотувларнинг қиёсий таҳлилини ўтказишда мутлақо бир хил бўлган НМА ва ИМОлар бўлмаслиги ҳамда улардан бир хилда фойдаланиш шартлари бўлмаслигини тушуниш лозим.

2-§. Даромад ёндашуви

20. Даромад ёндашуви НМА ва ИМОнинг қиймати улар томонидан яратилган оқимларнинг соф жорий қийматига ёки ушбу активга эгалик қилишдан қочган харажатларнинг жорий қийматига тенглаштирилишини назарда тутаяди. НМА ва ИМО ўз эгасига маҳсулот ишлаб чиқаришдаги (хизматлар кўрсатишдаги) келажакдаги фойдасини таъминлайди. Келажакдаги пул оқимларининг ўзгариши ҳажм жиҳатидан қуйидагиларга боғлиқдир:

мазкур НМА ва ИМОдан фойдаланувчи ташкилотнинг ишлаб чиқариш қувватлари ва молиявий имкониятлари;

маҳсулотлар ишлаб чиқариш ва сотишни баҳолаш объекти иштироки билан орттириш режалари;

ишлаб чиқарилаётган маҳсулотларнинг ортиб бораётган ҳажми истеъмоли бўйича бозор имкониятлари.

21. Даромад ёндашуви НМА ва ИМОга бўлган ҳуқуқларга эга шахс олаётган ёки олиши мумкин бўлган фойдалар миқдорини аниқлаш мумкин бўлган ҳолларда НМА ва ИМОни баҳолаш учун қўлланилади.

22. НМА ва ИМОдан фойдаланишдан олинадиган фойдаларнинг асосий шакллари қуйидагилар ҳисобланади:

маҳсулотлар (хизматлар) ишлаб чиқариш ва сотиш харажатларини тежаш ва/ёки асосий ва айланма маблағларга инвестицияларни, шу жумладан харажатларни амалда пасайтириш, НМА ва ИМОдан фойдаланиш ҳуқуқларини олишдаги харажатларнинг йўқлиги (масалан, лицензия тўловларининг йўқлиги, фойдадан лицензиарнинг эҳтимолий улушини ажратиш заруратининг мавжуд эмаслиги);

ишлаб чиқарилаётган маҳсулот (хизматлар) бирлиги нархининг ошиши;

ишлаб чиқарилаётган маҳсулот (хизматлар) сотувлари жисмоний ҳажмининг ошиши;

баҳолаш объектидан фойдаланишдан келадиган пул оқими тузилишининг яхшиланиши;

юқорида кўрсатилган шаклларнинг турли хил комбинациялари.

23. Баҳолаш объектини ишлатишдан олинадиган фойдалар НМА ва ИМОни ишлатишдан тушадиган пул оқимининг ҳажми, таваккалчилиги ва вақтини, ҳуқуқ эгаси НМА ва ИМОни ишлатмасдан олиши мумкин бўлган пул оқимининг ҳажми, таваккалчилиги ва вақти билан тўғридан-тўғри солиштириш асосида аниқланади.

24. НМА ва ИМОдан фойдаланиш ҳуқуқи тақдим этилганлиги учун тўловлар ҳажми битим тарафлари барча зарур ахборотга эга бўлган тарзда оқилона ҳаракат қилганда юзага келиши мумкин бўлган энг кўп эҳтимолий қиймат асосида ҳисобланади, тўловлар ҳажмида эса ҳеч қандай фавқулодда ҳолатлар акс этмайди.

25. НМА ва ИМОдан фойдаланган ҳолда маҳсулот бирлигининг таннархи ва нархини ҳисоблашда хом ашё, материаллар, бутловчи буюмлар нархлари элементларини, товарни ишлаб чиқариш ва сотишдаги ойлик маошни, бошқа харажатларни, шу жумладан бинолар ижараси, коммунал тўловлар, асбоб-ускунанинг эскириши ва ҳоказоларни аниқлаш зарур.

26. НМА ва ИМОни ишлатишдан тушадиган пул оқимини тузиш учун қуйидаги асосий усуллардан фойдаланилади:

а) Агарда баҳолаш объектидан ҳақиқий техник-иқтисодий самара тўғрисида маълумотлар мавжуд бўлган ҳолларда:

фойдадаги устунлик усули (“олдин” ва “кейин” усули);

сотиш ҳажмидаги устунлик усули;

таннархидаги ютуқ усули;

ҳақиқий лицензия тўловларини ҳисоблаш усули;

эксплуатацион харажатларда тежамкорлик усули.

б) Баҳолаш объектидан ҳақиқий техник-иқтисодий самара тўғрисида маълумотлар мавжуд бўлмаган ҳолларда:

роялтидан озод қилиш усули;

лицензиатнинг фойдасида лицензиарнинг улушини ажратиш усули;

эксперт йўли билан фойда улушини ажратиш усули.

27. Фойдадаги устунлик усули (“олдин” ва “кейин” усули) баҳолаш объектдан фойдаланишдан олинган қўшимча даромадни ҳисобга олишга асосланган. Фойдадаги устунлик деганда НМА ва ИМОдан иборат маҳсулотни сотаётган ташкилотнинг НМА ва ИМОдан фойдаланиш шарти билан олаётган, ўхшаш маҳсулотни ишлаб чиқараётган ёки ўхшаш хизматлар турини кўрсатаётган, лекин бундай НМА ва ИМОга эга бўлмаган ташкилот фойдасига нисбатан қўшимча соф фойда тушунилади.

Ўхшаш ташкилотлар бўйича бундай ахборот бўлмаганда, баҳоланаётган ташкилотнинг НМА ва ИМОдан фойдаланишдан “олдин” ва “кейин” фаолиятининг натижаларини бир ташкилот доирасида солиштириш орқали қиёслаш мумкин.

28. НМА ва ИМОдан фойдаланиш натижасида вужудга келадиган фойдадаги устунликни шаклланиш манбаси қуйидагилар бўлиши мумкин:

маҳсулотлар (хизматлар) бирлигини сотиш нархларининг оширилиши;

маҳсулотлар (хизматлар) сотишнинг натурал шаклда амалга оширилиши;

маҳсулотлар (хизматлар) ишлаб чиқарилиши ва/ёки сотилиши билан боғлиқ харажатларнинг қисқартирилиши.

29. Устунлик ҳам ретроспектив, ҳам НМА ва ИМОга бўлган ҳуқуқлардан фойдаланишнинг самарали муддатининг қолган даврида фойданинг кутилаётган кўрсаткичларига асосланади.

30. Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборат:

НМА ва ИМОдан фойдаланиш билан ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг (хизматнинг) нархини НМА ва ИМОдан фойдаланмасдан ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг (хизматнинг) нархи билан солиштирма таҳлили амалга оширилади;

НМА ва ИМОдан фойдаланиш билан маҳсулотни (хизматларни) сотишдан олинishi кутилаётган қўшимча даромад аниқланади;

мазкур устунлик кутилаётган вақт даври аниқланади.

31. НМА ва ИМОга бўлган ҳуқуқлардан фойдаланишдан келадиган даромад (пул оқими) баҳолаш объектидан фойдаланиш билан амалга оширилаётган фаолиятдан олинадиган фойданинг бундай фаолиятни баҳолаш объектидан фойдаланмаган ҳолда амалга оширишдан олинган фойда ўртасидаги тафовут сифатида шаклланади.

32. Фойдадаги устунлик куйидаги формула билан аниқланади:

$$ADP_i = V_i * [(P_{before} - CP_{before}) (P_{after} - CP_{after})]$$

бунда,

ADP_i – i -чи йилда олинган фойдадаги устунлик (қўшимча фойда);

V_i – i -чи йилда НМА ва ИМОдан фойдаланиш билан ишлаб чиқарилган маҳсулот ҳажми;

P_{after} , P_{before} – НМА ва ИМОдан фойдаланиш билан ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг нархи ҳамда тегишлича НМА ва ИМОдан фойдаланиш бошлангунга қадар ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг нархи;

CP_{after} , CP_{before} – тегишлича НМА ва ИМОдан фойдаланиш билан ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг таннархи ҳамда НМА ва ИМОдан фойдаланиш бошлангунга қадар ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг таннархи.

33. Роялтидан озод қилиш усули НМА ва ИМОга бўлган мулкӣ ҳуқуқлар лицензия шартномаси бўйича бошқа шахсга тақдим қилинган ёки тақдим қилиниши мумкин бўлганда қўлланилади.

34. Мазкур усул НМА ва ИМОнинг ҳуқуқ эгаси агарда у баҳолаш объектининг эгаси бўлмаганда, НМА ва ИМОга бўлган ҳуқуқлардан фойдаланганлиги учун унинг эгасига роялти – даврий тўловларини тўлашга мажбур бўлганини тахмин қилади. Бирок, бундай тўловлар ўтказилмайди ва натижада ҳосил бўлган тежаш баҳолаш объекти билан яратиладиган қўшимча фойдага тенглаштирилади.

35. Роялтидан озод қилиш усулида потенциал йиллик тўловларнинг миқдори НМА ва ИМОни қўллаган ҳолда

чиқарилган маҳсулотларни (хизматларни) сотишдан тушган йиллик тушумни роялти ставкасига кўпайтириш йўли билан аниқланади. Мазкур тўловлар – роялти НМА ва ИМОдан фойдаланиш билан олинган соф даромад (пул оқими) сифатида қабул қилинади.

36. Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборатдир:

роялти тўланиши кутилаётган давридаги баҳоланаётган НМА ва ИМОга бўлган ҳуқуқларнинг фойдаланиш муддати аниқланади;

НМА ва ИМОдан фойдаланган ҳолда ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг (хизматларнинг) қиймат ва натура ҳажмлари прогнози тузилади. Бу кўрсаткичларнинг қийматлари потенциал роялти тўловларининг ҳисоби учун асос ҳисобланади;

роялти ставкаси аниқланади;

йиллик тўловлар (роялти) лицензион маҳсулотларни (хизматларни) сотиш ҳажмидан фоиз ажратмаларни ҳисоблаш йўли билан аниқланади;

муҳофаза қилувчи ҳужжатни кучда сақлаб туриш билан боғлиқ бўлган барча харажатлар ҳамда баҳоланаётган НМА ва ИМОдан фойдаланишни ташкилий-ҳуқуқий таъминлаш билан боғлиқ харажатлар аниқланади, агарда мавжуд бўлса;

муҳофаза қилувчи ҳужжатни кучда сақлаб туриш билан ҳамда баҳоланаётган НМА ва ИМОнинг ташкилий-ҳуқуқий таъминланиши билан боғлиқ бўлган барча харажатларни айириб ташлаш йўли билан роялти бўйича соф тўловлар оқимлари ҳисоблаб чиқилади.

37. Роялтидан озод қилиш усули билан НМА ва ИМОдан олинган даромад (пул оқими) қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$PR_i = (V_i * P_i * R) - C_i$$

бунда,

PR_i – i -чи йилда НМА ва ИМОдан олинган даромад (пул оқими);

V_i – i -чи йилда НМА ва ИМОдан фойдаланган ҳолда ишлаб чиқарилган маҳсулот ҳажми;

P_i – i -чи йилда НМА ва ИМОдан фойдаланган ҳолда ишлаб чиқарилган маҳсулотнинг нархи;

R – роялти ставкаси;

C_i – муҳофаза қилувчи ҳужжатни кучида сақлаб туриш билан ҳамда баҳоланаётган НМА ва ИМОдан фойдаланишни ташкилий-ҳуқуқий таъминлаш билан боғлиқ бўлган харажатлар, агарда мавжуд бўлса.

38. Роялтини тўлаш асоси сифатида қуйидагилар ишлатилади:

ялпи даромад (сотишдан тушадиган тушум, сотиш ҳажми);

солиқ солишгача бўлган соф даромад (фойда);

солиқ солишдан кейинги соф даромад (фойда);

НМА ва ИМОни сотиб олган ёки фойдаланаётган ташкилотда вужудга келувчи қўшимча фойда;

маҳсулот (хизматлар) бирлигининг (партиясининг) нархи;

таннарх;

ишлаб чиқариш қуввати.

39. Роялти ставкаси қуйидаги усуллар асосида аниқланади:

муайян маҳсулот ёки саноат тармоғи бўйича юзага келган ҳамда оммавий ахборот воситаларида чоп этиладиган роялтининг стандарт ставкаларидан фойдаланишга асосланган усул;

лицензиар билан аввал тузилган лицензия шартномаларидан олинган аналогларни таҳлил қилишга асосланган усул;

ушбу саноат тармоғи учун ўхшаш маҳсулотлар бўйича аввал тузилган лицензия шартномалардан олинган роялти ставкаларини қўллашга асосланган усул;

лицензиатнинг қўшимча фойдаси миқдорини ҳисоблаш усули (“энг сўнгги роялти” усули деб ҳам аталади);

лицензиарнинг лицензиат ялпи даромадидаги ҳиссасини ҳисобга олишга асосланган роялти ставкасини ҳисоблаб чиқиш усуллари;

солиштирма харажатлар кўрсаткичларини ҳисобга олишга асосланган роялти ставкасини ҳисоблаш усули.

Баҳоловчи, шунингдек лицензия шартномаси лойиҳаси шартларидан келиб чиққан ҳолда роялти ставкасини белгилаши мумкин.

40. Даромад ҳисоблангандан ва НМА ва ИМО томонидан келтирилаётган режалаштирилаётган пул маблағлари оқими таҳлил қилингандан кейин улар жорий қийматга айлантирилиши лозим.

41. НМА ва ИМОдан келадиган ҳар йиллик даромаднинг унинг жорий қийматига айлантирилиши НМА ва ИМОдан фойдаланишдан келадиган даромадни тўғридан-тўғри капиталлаштириш ёки НМА ва ИМОдан фойдаланишдан келадиган пул оқимларини дисконтлаш орқали ўтказилади.

42. Пул оқимларини дисконтлаш усули келгусидаги пул оқимларининг даражаси бир меъёрда бўлмаганда, жорийларидан жиддий фарқ қилганда, прогноз қилинаётган келгусидаги пул оқимлари кўпгина прогноз йиллари учун ижобий миқдор ҳисобланганда ишлатилади.

43. Пул оқимларини дисконтлаш усулини амалий қўллаш қуйидаги асосий босқичларни назарда тутади:

дисконтланадиган пул оқимининг миқдорини аниқлаш;

дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш;

дисконт кўпайтирувчиларини ҳар йиллик даромадлар тушиши даврларига мувофиқ ҳисоблаш;

НМА ва ИМО қиймати миқдорини НМА ва ИМОдан келувчи ҳар йиллик даромадларга тегишли дисконт кўпайтирувчиси бўйича кўпайтириш орқали аниқлаш.

44. Дисконтлаш ставкаси инвестицияларнинг баҳолаш санасидаги таваккалчилик даражаси билан таққосланадиган мавжуд муқобил вариантлари бўйича даромад ставкаси сифатида ҳисобланиши мумкин. Дисконтлаш ставкасини ҳисоблаш қўлланилаётган (солиқ тўлангунга қадар ёки солиқ тўланганидан кейинги) пул оқимига мос келадиган асосда, қийматда (номинал ёки реал қийматда) ва ҳисоблаш валютасида амалга оширилиши лозим.

45. Баҳолаш объекти томонидан яратиладиган пул оқимлари учун дисконтлаш ставкаси қуйидаги усуллар билан аниқланиши мумкин:

кумулятив тузиш усули;

капиталнинг ўртача ўлчанган қиймати усули;

капитал активларни баҳолаш усули.

46. Ккумулятив тузиш усули билан дисконтлаш ставкасини ҳисоблашда инвестицияларнинг таваккалсиз ставкаси НМА ва ИМОдан хўжаликда фойдаланиш тавсифига мос келувчи таваккалчиликка кўпайтирилиши лозим. НМА ва ИМОни бошқаришда энг кўп учрайдиган таваккалчиликлар қуйидагилар ҳисобланади:

НМА ва ИМОга қўйиладиган инвестициялардан келадиган даромад инвестор томонидан аввалдан ҳисоблаб чиқилган даромаддан кам бўлганлиги туфайли юзага келувчи инвестицион таваккалчилик;

НМА ва ИМОдан фойдаланган ҳолда маҳсулот ишлаб чиқаришда юзага келувчи таваккалчилик, шу жумладан бекор туриб қолишлар, хом ашё, материаллар етишмовчилиги ва бошқаларни акс эттирувчи ишлаб чиқариш таваккалчилиги;

баҳолаш объектининг фойдалилиги прогноз кўрсаткичларини ҳисоблашда юзага келувчи фойдани прогноз қилиш таваккалчилиги;

объектни сотишдаги бозор экспозициясининг давомлилигига тузатишни ёки тахмин этилаётган инвесторни қидириш вақтини ифодаловчи баҳоланаётган НМА ва ИМОнинг уларнинг тижорий сотилишидаги юзага келувчи паст ликвидлилик таваккалчилиги.

47. Капиталнинг ўртача ҳисобланган қиймати усули фаолияти қарз ва шахсий маблағлар ёрдамида молиялаштириладиган ташкилотлар учун ишлатилади. Капиталнинг ўртача ҳисобланган қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$WACC = EWc - DWz * (1 - NP)$$

бунда,

WACC – капиталнинг ўртача ўлчанган қиймати;

E – хусусий капитал қиймати;

Wc – ташкилот капиталидаги шахсий маблағлар улуши;

D – қарз маблағлар қиймати;

Wz – ташкилот капиталидаги қарз маблағлар улуши;

NP – фойда солиғи ставкаси.

48. Дисконтлаш ставкасини капитал активларни ҳисоблаш модели (CAPM) билан ҳисоблаш, фонд бозорининг эркин муомаладаги акциялар даромаддорлик даражасининг ўзгаришига доир ахборотни таҳлил қилиш асосида, қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$D = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + S1 + S2 + C$$

бунда,

D – дисконтлаш ставкаси;

Rf – давлат қимматли қоғозларининг фоиз ставкаси, яъни таваккалсиз ставка;

β – бета коэффиценти, тизимли таваккалчилик кўрсаткичи;

Rm – бозорнинг умумий даромадлилик даражаси (даромаддорликнинг бозордаги ўртача меъёри);

(Rm — Rf) – инвестиция хавфи учун фоиз мукофоти;

S1 – кичик корхоналарга таваккалчилик учун мукофот бўлиб, устав капитали миқдори йирик корхоналар билан таққослаганда унча катта бўлмаган корхоналарнинг паст даражадаги кредит қобилияти ва молиявий барқарорлиги билан белгиланади;

S2 – аниқ корхонага инвестициялар қилиш таваккалчилиги учун мукофот (специфик таваккалчиликлар);

C – мамлакат хавфи, бу фақат бошқа мамлакатларнинг бозор маълумотларини формуланинг элементлари сифатида ишлатишда ҳисобга олинади.

49. Даромадни тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули келгуси соф даромадлар жорий даромадларга тенг бўлиши кутилганда ёки уларнинг ўсиш суръати мўътадил ва башорат қилса бўладиган ҳолларда ишлатилади. Соф даромадни капиталлаштириш баҳоланаётган НМА ва ИМОни ишлатишдан тушадиган даромад барқарор бўлган ҳолларда етарли аниқлик билан НМА ва ИМОнинг қийматини аниқлашга имкон беради.

50. Капиталлаштириш усулидан фойдаланишда соф даромадлар миқдори НМА ва ИМОни ишлатишдан тушган соф даромадларни унинг қийматиغا қайтадан ҳисоб-китоб қилиш учун капиталлаштириш коэффицентига бўлинади.

51. Капитализация ставкаси дисконтлаш ставкаси суммаси (инвестициялар учун даромад меъёрлари) ва бу инвестицияларни қайтариш ставкаси сифатида ҳисобланиши мумкин.

52. НМА ва ИМО билан яратиладиган пул оқимлари учун капиталлаштириш коэффиценти шунингдек, ўхшаш НМА ва ИМО билан яратиладиган пул оқими миқдорини унинг нархига бўлиш орқали ҳам аниқланиши мумкин.

3-§. Харажат ёндашуви

53. Харажат ёндашуви баҳоланаётган НМА ва ИМОни тиклаш харажатлари миқдорини НМА ва ИМОни яратиш учун рағбатлантириш сифатида калькуляцияга қўйиладиган тадбиркорлик даромадини инобатга олган ҳолда кадрсизланишни чегирган тарзда жорий нархларда ҳисоблаб чиқишдан иборат.

54. Харажат ёндашувининг асосий усуллари қуйидагилар ҳисобланади:

яратиш қиймати усули;

такрор ишлаб чиқариш харажатлари қиймати усули;

алмаштириш қиймати усули.

55. Яратиш қиймати усули доирасида муқаддам амалда сарфланган баҳоланаётган НМА ва ИМОни яратиш харажатлари индексация қилиш орқали жорий қийматга келтирилади. НМА ва ИМОнинг қиймати жорий нархларда баҳоланган ва инвестиция учун даромад ставкасига кўпайтирилган барча харажатларни жамлаш билан аниқланади.

56. Ушбу усул қуйидаги босқичлардан иборатдир:

баҳоланаётган НМА ва ИМОни яратиш ва ҳаракатга келтириш билан боғлиқ барча ҳақиқий харажатлар, жумладан уни фойдаланишга яроқли ҳолатга келтириш бўйича харажатлар аниқланади;

баҳолаш санасига харажатлар харажатлар юзага келган пайтдан бошлаб нархлар индекси (инфляция) қиймати бўйича тузатилади;

тузатилган харажатлар жамланади ва қабул қилинган рентабеллилик коэффициентига (инвестиция учун даромад ставкасига) кўпайтирилади;

НМА ва ИМОнинг амортизация суммаси аниқланади;

тузатилган харажатлар суммаси ҳамда НМА ва ИМОнинг амортизация суммаси ўртасидаги фарқ сифатида НМА ва ИМОни яратиш қиймати аниқланади.

57. НМА ва ИМОнинг қиймати ушбу усул асосида қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$\text{Val} = \text{Rate} * K_t * \sum_{i=1}^n (C_i * K_{\text{Ind}i}) ,$$

бунда:

Val – НМА ва ИМОнинг қиймати;

Rate – инвестициялар учун даромад меъёри;

K_t – НМА ва ИМОнинг эскириш коэффициенти;

n – НМА ва ИМОни яратилган пайтдан бошлаб баҳолаш санасигача ўтган йиллар сони;

C_i – **i**-чи йилда ишлаб чиқарилган НМА ва ИМОни тўлиқ яратишнинг ҳақиқий харажатлари;

K_{Indi} – **i**-чи йилдаги харажатларнинг баҳолаш санасига индексация коэффициенти.

58. НМА ва ИМОни яратиш ҳақиқий харажатлари қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C = C_1 + C_2 + C_3$$

бунда,

C – НМА ва ИМОни тўлиқ яратишнинг ҳақиқий харажатлари;

C₁ – НМА ва ИМОни яратишнинг ҳақиқий харажатлари рентабеллиликни инобатга олган ҳолда ҳисоблаб чиқилган илмий тадқиқот ишларини тўлиқ ҳажмда бажариш ҳамда техник

ҳужжатларнинг (масалан эскиздан бошлаб иш лойиҳасигача) барча босқичларини ишлаб чиқиш учун амалда сарфланган харажатлар суммаси ҳисобланади.

Бунда, илмий-тадқиқот ишлари учун харажатлар қидирув ишлари, жумладан муаммони дастлабки ўрганиб чиқиш, назарий тадқиқотлар, тажрибаларни ўтказиш ва ҳисоботни тасдиқлаш ҳамда бошқа шу каби харажатлардан ташкил топади.

Техник ҳужжатларни ишлаб чиқиш харажатлари: эскиз, техник ва иш лойиҳаларини бажариш, ҳисоб-китобларни бажариш, синовлар ўтказиш, ташқи ташкилотларнинг хизматлари, муаллиф назоратини ўтказиш ва ҳ.к.лар учун харажатлардан иборатдир.

Технологик ва лойиҳа ҳужжатлари қисман бажариладиган ёки НМА ва ИМОни яратишдан олдин фақат илмий-тадқиқот ишлари ўтказиладиган ҳолларда НМА ва ИМОнинг қийматини ҳисоблаш амалда бажарилган ишлар харажатлари бўйича амалга оширилади;

С₂ – НМА ва ИМОни ҳуқуқий муҳофаза қилишнинг ҳақиқий харажатлари (патент (гувоҳнома) олиш учун буюртма материалларини расмийлаштириш, буюртма бўйича ёзишмалар, буюртма топшириш, экспертиза ўтказиш, муҳофаза қилувчи ҳужжатни олиш ва уни кучда сақлаб туриш ва ҳ. к.лар учун божлар тўлаш);

С₃ – НМА ва ИМОни ишлаб чиқаришга ва тижорий сотишга тайёр ҳолга етказиш учун ҳақиқий харажатлар ҳамда бошқа шу каби харажатлар.

59. Индексация коэффициенти – нисбий кўринишда муайян вақт даврида товарлар нархларининг ўзгаришини тавсифловчи кўрсаткичдир. Индексация ўтказишда харажатларнинг элементлари бўйича нархлар ўзгариши индексларига амал қилиш лозим.

Харажатлар элементлари бўйича нархлар ўзгариши индекслари тўғрисида олиш осон бўлган ишончли ахборот мавжуд бўлмаганда тегишли саноат тармоқлари бўйича нархлар ўзгариши индекслари ёки бошқа тегишли индекслар ишлатилиши мумкин бўлади.

Индексация қилишнинг тегишли коэффиценти иш ҳақи, валюта, материаллар, бутловчи қисмлар ёки тайёр маҳсулот нархларининг ўзгаришини акс эттирувчи кўрсаткич сифатида ҳисобланиши мумкин.

60. Индексация коэффиценти қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$K_{ind} = P_1 / P_0$$

бунда,

K_{ind} – индексация коэффиценти;

P_1 – товарлар нархлари, иш ҳақи миқдори ёки баҳолаш санасидаги валюталар курсининг ўзгариши;

P_0 – товарлар нархлари, иш ҳақи миқдори ёки харажатларни амалга ошириш санасидаги валюталар курсининг ўзгариши.

61. Инвестициялар учун даромад меъёри (Rate) унинг инвестициялаш таваккалчилиги даражаси бўйича эҳтимолий ўхшаш бўлган, масалан саноатнинг тегишли тармоғидаги капитал учун унумдорлик ставкаларидан келиб чиқиб, ҳисоблаб чиқилиши мумкин.

62. НМА ва ИМОнинг эскириши янада тараққий топган ўхшаш НМА ва ИМОларнинг пайдо бўлиши билан боғлиқ бўлган маънавий эскиришдан иборат. Маънавий эскириш сотувларнинг тушиши ва НМА ва ИМО даромадлигининг пасайиши билан баравар юз беради.

63. НМА ва ИМОнинг эскириши НМА ва ИМОни фойдали ишлатиш муддати ва муҳофаза ҳужжатининг қолган муддати асосида аниқланиши мумкин. Бунда НМА ва ИМОни фойдали ишлатиш муддати шартнома бўйича НМА ва ИМОдан фойдаланиш ҳуқуқи берилиши мумкин бўлган муддат сифатида ёки НМА ва ИМО ҳуқуқ эгасининг шахсий ишлаб чиқаришида (бизнесида) ишлатилиши мумкин бўлган муддат сифатида аниқланади.

64. НМА ва ИМОнинг эскириши коэффиценти қуйидаги формула бўйича аниқланиши мумкин:

$$K_t = 1 - FP / LP$$

бунда,

K_t – НМА ва ИМОнинг эскириш коэффиценти;

FP – ҳуқуқий муҳофазасига эга бўлган баҳолаш объектлари учун устуворлик санасидан (муҳофаза қилувчи ҳужжатга биноан) баҳолаш санасигача бўлган ҳақиқий муддат ёки ҳуқуқий муҳофазасига эга бўлмаган баҳолаш объектлари учун НМА ва ИМОдан ишлаб чиқариш фаолиятида фойдаланиш бошланган ҳақиқий муддат;

LP – ҳуқуқий муҳофазасига эга бўлган баҳолаш объектлари учун ҳуқуқларнинг (муҳофаза қилувчи ҳужжатга биноан) номинал амал қилиш муддати, ёки ҳуқуқий муҳофазасига эга бўлмаган баҳолаш объектлари учун ишлаб чиқариш фаолиятида фойдаланиш муддати.

65. Такрор ишлаб чиқариш харажатлари қиймати усулининг асосида ташкилот даромади миқдорини инobatга олган ҳолда тиклаш харажатларини ҳисоблаш асосида НМА ва ИМОга бўлган ҳуқуқларнинг қийматини аниқлаш ётади. Бундай тиклаш баҳоланаётган НМА ва ИМОни баҳолаш санаси ҳолатига жорий нархларда яратиш калькуляциясини тўлиқ аслича тиклашни (моделлаштиришни) назарда тутати.

66. Такрор ишлаб чиқариш харажатлари қиймати усули баҳолаш объектини яратиш учун ҳақиқий маълумотлар билан ҳужжатли тасдиқлаш имконияти мавжуд бўлмаган тақдирда энг мақбул усул ҳисобланади. Мазкур усулни ишлатишда НМА ва ИМОнинг такрор ишлаб чиқариш қиймати (тиклаш қиймати) унинг янги аниқ нусхасини яратиш учун зарур бўлган харажатлар суммаси сифатида аниқланади. Мазкур харажатлар айнан ўхшаш хом ашё, материаллар, энергия манбалари, тармоқдаги ўртача меҳнатга ҳақ тўлаш ва бошқа харажатларга нисбатан баҳолаш санасида амалдаги нархлар асосида ҳисобланиши лозим.

67. Ушбу усул қуйидаги босқичларда амалга оширилади:

НМА ва ИМОни яратиш ва режалаштирилган мақсадларда фойдаланишга тайёр ҳолга келтириш билан боғлиқ бўлиши мумкин бўлган барча зарур харажатлар аниқланади;

баҳолаш санаси ҳолати бўйича хом ашё, материаллар, энергия манбалари, бутловчи буюмлар, тармоқда тегишли малакага эга бўлган ишчиларнинг меҳнатига ўртача ҳақ тўлаш бўйича ахборот ҳамда баҳоланаётган НМА ва ИМО учун хос бўлган бошқа таркибий қисмларга нисбатан нархлар белгиланади;

НМА ва ИМОни яратиш қийматининг калькуляцияси аниқланади;

НМА ва ИМО қийматининг тиклаш қиймати тадбиркор даромадига (инвестиция учун даромад ставкаси) кўпайтирилган харажатлар суммаси сифатида аниқланади;

НМА ва ИМОнинг эҳтимолий эскириш миқдори ҳисобланади;

Баҳолаш объектининг қиймати НМА ва ИМОнинг тикланиш қиймати ҳамда эскириш миқдори ўртасидаги фарқ сифатида аниқланади.

68. Алмаштириш қиймати усули баҳоланаётган НМА ва ИМОнинг янги аниқ нусхасини аслича яратиш мумкин бўлмаганда, лекин истеъмолчилик хусусиятлари билан баҳоланаётган НМА ва ИМОга ўхшаш бўлган, бироқ албатта ташқи кўриниши ва унинг таркибий элементлари бўйича айнан бир хил бўлмаган аналоглари билан алмаштирилиши мумкин бўлганда қўлланилади.

69. НМА ва ИМОни алмаштириш қиймати ўзининг истеъмолчилик, функционал, иқтисодий кўрсаткичлари бўйича баҳолаш объектининг тенг қийматли ўрнини босувчиси бўлиши мумкин бўлган, ундан энг самарали фойдаланилишини таъминлай оладиган НМА ва ИМОнинг аналогини яратиш (ишлаб чиқиш) ёки сотиб олиш харажатларининг баҳолаш санаси ҳолати бўйича жорий қиймати тўғрисидаги ахборотга асосан аниқланади.

70. Алмаштириш қиймати усулидан фойдаланишда НМА ва ИМО қиймати ўхшаш фойдалилиги ёки ўхшаш истеъмолчилик қийматига эга бўлган НМА ва ИМОни сотиб олишда тўланиши лозим бўлган нархи билан аниқланишига асосланган алмаштириш тамойилидан фойдаланилади.

71. Мазкур усул қуйидаги босқичлардан иборат:

Бозор ўрганиб чиқилади ва НМА ва ИМОнинг ўхшаш фойдалилиги ёки ўхшаш хусусиятларига эга бўлган аналоглари аниқланади, уларнинг бозор қиймати ёки уларни яратиш харажатлари суммаси белгиланади;

аналоглар қийматлари (ёки яратиш харажатлари), агарда аналогни сотиш (ёки таклиф этиш) санаси баҳоланаётган НМА ва

ИМОни баҳолаш санасидан фарқ қилса, баҳолаш санаси ҳолатига индексация йўли билан келтирилади;

баҳолаш объектининг аналогига нисбатан баҳолаш объектининг эскириш миқдори аниқланади;

баҳолаш объектининг бозор қийматини баҳолаш объектига ўхшаш бўлган янги объектни яратиш харажатларидан баҳолаш объектининг қадрсизланиш миқдорини чегириб ташлаш йўли билан ҳисобланади ёки тенг фойдалиликка эга аналогни сотиб олишда тўланиши лозим бўлган энг кам нархдан келиб чиқиб НМА ва ИМОнинг қиймати аниқланади.

72. Баҳолаш объектига ўхшаш янги объектни яратиш харажатлари суммаси аналогни яратиш ҳамда уни фойдаланиш учун тайёр ҳолатга келтириш билан боғлиқ бевосита ва билвосита харажатларни, шунингдек тадбиркор даромади – НМА ва ИМОни яратишга инвестиция учун энг эҳтимолий мукофот миқдорини ўз ичига олади.

4-§. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш

73. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш 6-сон “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” МБС ва унинг Методикасига асосан амалга оширилади.

5-боб. Алоҳида объектларни баҳолашнинг хусусиятлари

74. Тижорат фойдаларини олиш учун ишлатилмайдиган, асосан экологик, ижтимоий, илмий ёки таълим вазибаларини ечишда фойдаланиладиган ноёб НМА ва ИМОларни баҳолашда уларнинг бозор қийматини баҳолашнинг ягона ёндашуви сифатида харажат ёндашувидан фойдаланилади.

75. Товар белгисини баҳолашнинг хусусиятлари шундан иборатки, товар белгиси каби объектларни баҳолаш учун ҳуқуқларнинг қийматини белгилаш учун кўрсаткичларни танлаб олишда бутун НМА ва ИМОнинг қийматини баҳолаш асосланадиган фундаментал принципларга амал қилиш тавсия этилади. Товар белгисига бўлган ҳуқуқларнинг қиймати фақат ушбу ҳуқуқлардан мавжуд ёки энг яхши фойдаланишда уларнинг эгасига келтириладиган даромадлар билан аниқланади.

76. Товар белгисини харажат ёндашуви асосида баҳолашда харажатлар сифатида қуйидаги харажат турлари ҳисобга олинади:

- товар белгисини яратиш харажатлари;
- товар белгисини ҳуқуқий ва бошқа муҳофазаси харажатлари;
- баҳоланаётган товар белгиси остидаги маҳсулотларнинг (хизматларнинг) маркетинг тадқиқотлари харажатлари;
- реклама тадбирлари харажатлари.

77. Амалдаги товар белгисини баҳолашдан ўтказиш учун ташкилотнинг сўнгги уч йил учун молиявий ҳисоботлари таҳлили ўтказилади.

78. Товар белгисидан олинadиган даромадларни даромад ёндашуви доирасида баҳолашда қуйидаги асосий усуллар қўлланилади:

- фойдадаги устунлик усули;
- ортиқча фойдалар усули;
- товар белгисидан олинadиган қўшимча даромадни ажратиб олиш усули;
- роялтидан озод қилиш усули.

79. Даромад ёндашувидан фойдаланишда қоида тариқасида, товар белгиси маҳсулотлар (хизматлар) қийматини яратишда бошқа активлар (кўчмас мулк, асбоб-ускуна ва б.) билан биргаликда иштирок этиши тахмин қилинади. Машҳур товар белгиси ўхшаш товарларга бўлган ўртача бозор нархи билан таққослаганда нархни ошириш имконини беради. Айнан шу фарқ фойдадаги устунлик усулидан фойдаланиш асосида ҳисоблаб чиқилиши мумкин бўлган товар белгисидан фойдаланиш ҳисобига яратилadиган қиймат ҳисобланади. Баҳоловчидан рентабеллиликнинг қўшимча фоизини ҳисоблаш, ташкилотнинг сотувлари прогнозини тузиш ва қўшимча фойданинг жорий суммасини аниқлаш талаб қилинади.

80. Ортиқча фойда усули иқтисодий маъно жиҳатидан аввалги усулга ўхшашдир, бироқ, қоида тариқасида, гудвилл қийматини баҳолаш учун қўлланилади. Ундан, шунингдек товар белгисини баҳолаш учун фойдаланиш ҳам мумкин. Асосий фарқи шундан иборатки, ташкилот томонидан товар белгисини

ишлатишдан олинадиган қўшимча фойда алоҳида товарлар ва хизматларга нисбатан эмас, балки хусусий капиталдан фойдаланиш рентабеллилигини аниқлаш йўли билан ҳисоблаб чиқилади.

Рентабеллиликнинг ҳисоблаб чиқилган фоизи ўртача тармоқ фоизи билан солиштирилади, олинган фарқ хусусий капитал миқдорига кўпайтирилади – бу эса ортиқча фойда ёки товар белгисининг бозор қийматидир.

81. Товар белгисидан олинадиган қўшимча даромадни ажратиб олиш усули билан фойдани (пул оқимини) аниқлашда, қийматни ҳисоб-китоб қилиш учун қуйидаги формуладан фойдаланилади:

$$P = K_{ad} * P_{ei} * Rate$$

бунда,

P – фойда (пул оқими);

K_{ad} – товар белгисини қўллаш билан боғлиқ қўшимча фойдани инобатга олувчи ва товар белгиси остида маҳсулотлар ишлаб чиқариш (хизматлар кўрсатиш) тавсифига боғлиқ бўлган коэффициент. Ушбу коэффициентнинг қиймати мазкур Методиканинг иловасида келтирилган шкала бўйича аниқланади;

P_{ei} – **i**-чи йилда сотилган маҳсулотлар (хизматлар) ҳажмини **i**-чи йилдаги маҳсулотлар (хизматлар) бирлигининг эҳтимолий нархига кўпайтириш натижаси сифатида аниқланадиган **i**-чи йилдаги товар белгисини ишлатишдан олинган тушум (ялпи фойда);

Rate — инвестициялар учун фойда меъёри.

82. Харажат ёндашувиға мувофиқ товар белгисини баҳолашда бошланғич харажатлар усулидан фойдаланишда мос равишда товар белгисининг уни яратиш харажатларини ҳисобга олишдаги хусусиятларини тавсифловчи бир қатор коэффициентларни инобатга олиш лозимдир.

83. Ушбу усул асосида товар белгисининг қиймати қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Val = Rate * K_{ind} * K_1 * K_m * K_e * \sum_{i=1}^n C_i$$

бунда,

Val – товар белгиси қиймати;

C_i – **i**-чи йилда қилинган товар белгисини яратиш ва ривожлантириш (шу жумладан дизайни, ҳуқуқий муҳофазаси, маркетинг, реклама ва бошқаларга) харажатлари;

n – товар белгисидан фойдаланиш бошланган пайтдан бошлаб баҳолаш санасига қадар ўтган йиллар сони;

K_{Ind} – харажатларни индексация қилиш коэффициентлари;

Rate – инвестициялар учун фойда меъёри;

K_t – товар белгисидан фойдаланиш вақти коэффициентлари;

K_m – товар айланмаси ҳажми бўйича аниқланадиган товар белгисидан фойдаланишнинг кўламлилиги коэффициентлари;

K_e – эстетик қабул қилиш коэффициентлари.

84. Кўламлилиқ ва эстетик қабул қилиш коэффициентлари қийматлари мазкур Методиканинг иловасида келтирилган.

85. Товар белгисидан фойдаланиш вақти коэффициентлари қуйидаги формула бўйича ҳисобланиши мумкин:

$$K_t = 1 + FP / LP$$

бунда,

K_t – товар белгисидан фойдаланиш вақти коэффициентлари;

FP – товар белгисининг ҳақиқий хизмат муддати;

LP – товар белгисининг номинал хизмат муддати (муддатни 10 йил қилиб кўрсатиш мақсадга мувофиқ, чунки товар белгисига бериладиган гувоҳнома шу муддат даврига, гувоҳноманинг муддатини узайтиришни ҳисобга олмаган ҳолда берилди).

86. ИМОга бўлган ҳуқуқлардан ғайриқонуний фойдаланганлиги учун зарарлар миқдори бундай объектдан ғайриқонуний фойдаланиш натижасида контрафакт маҳсулотни ишлаб чиқариш ва / ёки сотиш ҳажмларидан келиб чиққан ҳолда ИМОнинг ҳуқуқ эгаси ва / ёки лицензиатнинг олинмаган фойдасининг (даромаднинг) тўпланиши баҳолаш процедурасини қўллаш орқали баҳолаш санаси ҳолатига аниқланади.

87. ИМОдан ғайриқонуний фойдаланилганлиги оқибатидаги зарар деганда қуйидагилар назарда тутилади:

ҳуқуқи бузилган шахс томонидан қилинган ёки қилиниши лозим бўлган харажатлар;

ушбу шахс қоида тариқасидаги фуқаролик муомаласи шароитларида, агарда унинг ҳуқуқи бузилмаганда олиши мумкин бўлган (бой берилган фойда), олинмаган даромадлар.

88. Ҳуқуқ эгасининг харажатларига унинг далиллар тўплаш билан боғлиқ чиқимлари, турли хилдаги экспертизалар ўтказиш (шу жумладан, зарарни ва бой берилган фойдани баҳолаш бўйича) харажатлари, суд харажатлари, маъмурий чиқимлари (шу жумладан нотариал тасдиқлатиш) ва бошқа харажатлари киради. Харажатларнинг жамланган миқдори тасдиқловчи ҳужжатларга асосан аниқланади.

1. Товар белгисини қўллаш билан боғлиқ қўшимча даромадни ҳисобга олувчи K_{ad} коэффиценти қиймати:

$K_{ad} = 0,1$ гача – якка тартибда ишлаб чиқариш;

$K_{ad} = 0,1-0,2$ – кичик серияли ишлаб чиқариш;

$K_{ad} = 0,2-0,3$ – серияли ишлаб чиқариш;

$K_{ad} = 0,3-0,4$ – йирик серияли ишлаб чиқариш;

$K_{ad} = 0,4-0,5$ – оммавий ишлаб чиқариш.

2. Ке эстетик қабул қилиш коэффиценти қиймати:

$K_e = 1,3 – 10$ йилдан ортиқ ишлатишда, дунё миқёсидаги истеъмолчилар орасида машҳурлик;

$K_e = 1,2 – 5$ йилдан ортиқ ишлатишда, кенг миқёсда таниқли бўлиш;

$K_e = 1,1 – 5$ йилдан кам ишлатилганда, истеъмолчиларнинг ишлаб чиқарувчи тўғрисида барқарор тасаввур;

$K_e = 1,05$ – камида 3 йил ишлатилганда;

$K_e = 1$ – 1 йил мобайнида ишлатишда.

3. Товар айланмасининг қуйидаги ҳажмида товар белгисининг ишлатилиши кўламлилиги K_m коэффиценти қиймати:

ойига 10 минг АҚШ долларигача $K_m = 1,0$

ойига 10 – 50 минг АҚШ долларигача $K_m = 1,2$

ойига 50 – 100 минг АҚШ долларигача $K_m = 1,4$

ойига 100 – 500 минг АҚШ долларигача $K_m = 1,6$

ойига 500 минг АҚШ долларидан – 1 млн АҚШ долларигача $K_m = 1,8$

ойига 1 млн АҚШ долларидан юқори $K_m = 2,0$

**“Товар-моддий захиралар қийматини баҳолаш”
Миллий баҳолаш стандарти (12-сон МБС)га
МЕТОДИКА**

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Методика 12-сон “Товар-моддий захиралар қийматини баҳолаш” МБСни амалда қўллаш тартибини белгилайди.

Ушбу Методика тавсиявий хусусиятга эга бўлиб, ЯМБСга мувофиқ товар-моддий захиралар (кейинги ўринларда – “баҳолаш объекти” ёки “ТМЗ”) қийматини баҳолаш учун зарур бўлган минимал усулларини белгилайди. Баҳоловчилар баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликка, ЯМБСга ҳамда баҳолашнинг халқаро тажрибасига зид бўлмаган бошқа усуллардан ҳам фойдаланишлари мумкин.

2. Ушбу Методика мақсадида қуйидаги асосий атама ва таърифлардан фойдаланилади:

аналог – таркиби, техник келиб чиқиши, шунингдек фойдаланиш мақсадига кўра баҳолаш объектига ўхшаш, муҳим аломатларининг йиғиндиси бўйича яқин бўлган объект;

айнан бир хил объект – кимёвий таркиби ва физик хоссаларига кўра баҳолаш объектига ўхшаш, табиий келиб чиқиши (стандарти) бўйича баҳолаш объектидан бирор-бир фарқланишлари мавжуд бўлмаган объект;

аналог-объект – баҳолаш жараёнида маълумотлардан фойдаланиладиган айнан бир хил объект ёки аналог;

тўғридан-тўғри харажатлар – алоҳида турдаги товар-моддий захираларни ишлаб чиқариш (ишлар бажариш, хизматлар кўрсатиш) жараёни билан бевосита боғлиқ бўлган ҳамда уларнинг бирлиги таннархга тўғридан-тўғри киритиладиган ишлаб чиқариш харажатлари;

билвосита харажатлар – айрим турдаги товар-моддий захираларни ишлаб чиқариш (ишлар бажариш, хизматлар кўрсатиш) жараёни билан боғлиқ бўлган ишлаб чиқариш

харажатлари, улар муайян товар-моддий захиралар бирликлари таннархига бевосита киритилмайди, бунинг оқибатида улар объектлар харажатлари ва унинг таннархи ўртасида ҳисоб-китоб йўли билан тақсимланади;

товар қийматининг йўқотилиши – истеъмол хоссаларининг пасайиши ёки ёмонлашуви сабабли товар-моддий захираларнинг қиймати пасаядиган нисбий миқдор;

товар-моддий захиралар – кейинчалик сотиш мақсадида нормал фаолият юритиш жараёнида тутиб туриладиган ва ишлаб чиқариш жараёнида бўлган, шунингдек маҳсулот ишлаб чиқариш жараёнида ёхуд маъмурий ва ижтимоий-маданий вазифаларни амалга ошириш учун фойдаланиладиган моддий активлар;

жорий қиймат – муайян санада амал қилаётган бозор нархлари бўйича товар-моддий захираларнинг қиймати ёки хабардор қилинган, битимни амалга оширишни хоҳловчи, бир-биридан мустақил тарафлар ўртасида бундай битимни амалга оширишда активни сотиб олиш ёки мажбуриятни бажариш учун етарли бўлган сумма;

2-боб. Ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш

3. Баҳолаш объекти тўғрисидаги маълумотларни тўплаш ва таҳлил қилиш буюртмачидан баҳолаш объекти бўйича ҳужжатларни олиш, баҳолаш объектини кўздан кечириш жараёнида олинган маълумотларни ўрганиш, товар бозори ҳақидаги маълумотларни ўрганиш, маълумотларни таҳлил қилиш, баҳолаш объектини тавсифлашни ўз ичига олади.

4. Товар-моддий захиралардан фойдаланиш, эгалик қилиш ва уларни тасарруф этиш ҳуқуқи қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда давлат рўйхатидан ўтказилиши ва назорат қилиниши лозим бўлган ҳолларда баҳоловчи тегишли рўйхатга олиш ва / ёки рухсат бериш ҳужжатларини талаб қилиши шарт.

5. Аналоглар тўғрисида ахборотни йиғишда импорт товарга қўшимча харажатлар (солиқлар ва йиғимлар, транспорт харажатлари, бошқа харажатлар) ҳисоб-китобига ҳолис ёндашиш мақсадида баҳолаш объекти ва аналоглар ишлаб чиқарилган мамлакатдан келиб чиқиши бўйича мувофиқ келиши тўғрисидаги шартларга риоя этилиши зарур.

Объектларнинг бошқа параметр ва тавсифлари баҳолаш объекти учун нархни шакллантирувчи бўлиб ҳисобланган тақдирда, уларни ҳам қиёслаш мажбурийдир.

6. Баҳолаш объектининг аналоглари тўғрисида ахборот йиғишда аналогларни танлаш элементларининг талабларини ҳисобга олиш лозим.

Баҳолаш объекти муайян товар белгиси остида ишлаб чиқарилган товар ҳисобланган тақдирда, баҳоловчи айнан ўхшаш баҳолаш объектини танлашда баҳолаш объектининг товар белгисига алоҳида эътибор қаратиши керак.

7. Ахборотни тўплаш, ўрганиш ва таҳлил қилишда, шунингдек баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи 3-сонли МБС талабларига амал қилиши керак.

3-боб. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш

1-§. Қиёсий ёндашув

8. Қийматни қиёсий ёндашув билан ҳисоблаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади, шу жумладан:

бозорни тадқиқ этиш, аналог-объектлар бўйича ахборотни таҳлил қилиш ва йиғиш;

таққослаш аналогларини танлаш;

таққослаш бирликларини аниқлаш;

таққослаш элементларини танлаш;

қийматни ҳисоблаш усулларини танлаш;

таққослаш элементлари бўйича тузатишларни ҳисоблаш;

аналог-объектлар нархига (қийматига) тузатишлар киритиш;

баҳолаш объекти қийматини аниқлаш.

9. Баҳолаш объектлари бозори аналог-объектларга доир битимлар (таклифлар) тўғрисида ахборот олиш мақсадида тадқиқ ва таҳлил қилинади.

10. Таққослаш аналогларини танлаш асосан маҳаллий бозорда амалга оширилади (шу жумладан, келиб чиқишига кўра импорт бўлган аналоглар учун). Маҳаллий бозорда аналоглар мавжуд бўлмаганда 12-сон МБС талабларини ҳисобга олган ҳолда

хорижий бозорлар аналоглари тўғрисидаги ахборотдан фойдаланишга йўл қўйилади.

11. Баҳолаш объектининг таққослаш бирликларини аниқлаш баҳолаш объекти ўлчов бирликларини ҳисобга олиш хусусиятларига мувофиқ амалга оширилади: оғирлик (тонна, килограмм, грамм, литр ва ҳ.к.), узунлик (километр, метр, сантиметр ва ҳ.к.), майдон (квадрат метр, квадрат сантиметр ва ҳ.к.) ўлчов бирлиги ёки уюмланган ўлчов бирлиги (вагон, контейнер ва ҳ.к.).

12. Таққослаш элементларини танлаш фақат нархни шакллантирувчи ва аналоглар нархига сезиларли таъсир кўрсатиши мумкин бўлган қуйидаги элементлар ёрдамида амалга оширилади:

мулкӣ ҳуқуқлар (чекланишлар, чекловлар ва ҳ.к.);

молиялаштириш шартлари (бўлиб-бўлиб тўлаш, имтиёзли тўловлар ва ҳ.к.);

алоҳида шартлар (тўловлар ва етказиб беришнинг бозорга оид бўлмаган шартлари);

бозор шартлари (вақт мобайнида нархларнинг ўзгариши ва ҳ.к.);

жойлашган жойи (маҳаллий ва хорижий бозорлар ва ҳ.к.);

жисмоний тавсифлари (хоссалари, таркиби ва ҳ.к.);

иқтисодий хоссалари (таннархи, харажатларни тежаши ва ҳ.к.);

нархни шакллантиришнинг бошқа хусусиятлари.

Баҳолашни қиёсий ёндашув усуллари билан ўтказаетганда баҳоловчи объектнинг якуний қийматига таъсир кўрсатувчи бошқа таққослаш элементларини ҳам кўриб чиқиши мумкин. Баҳоловчи буни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттириши ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлашда ҳисобга олиши зарур.

13. Қиёсий ёндашув усулларини қўллашда камида учта аналог-объекти тўғрисида ахборот йиғиш лозим.

14. Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув воситасида баҳолаш аналог билан тўғридан-тўғри таққослаш усули орқали амалга оширилади.

15. Аналог билан тўғридан-тўғри таққослаш усули ўхшаш маҳсулот ишлаб чиқарувчи заводларнинг нархларидан фойдаланишни назарда тутади.

16. Аналог билан тўғридан-тўғри таққослаш усули аналогларнинг нархларига тегишли тузатишларни киритиш орқали амалга оширилади:

$$C = C_{ан} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

бунда,

C – баҳолаш объектининг нархи;

$C_{ан}$ – аналог объектнинг нархи;

$K_1, K_2, K_3, \dots, K_n$ – баҳоланаётган объект ва аналогнинг параметрлари қийматларидаги фарқларни ҳисобга олувчи тузатувчи коэффициентлар.

17. Баҳолаш объектининг жойлашган жойига жуфт сотувлар усулига мувофиқ тузатиш киритилади. Жуфт сотувлар усули харажат ёндашуви каби қўлланилади.

18. Жисмоний ҳолатга тузатиш баҳолаш объектининг ва танланган аналогларнинг жисмоний ҳолати даражасини солиштиришдан келиб чиқиб (товар қийматининг йўқотилиши сифатида аниқланади), қуйидагича формула бўйича ҳисобланади:

$$K = \frac{(1 - I_{объект})}{(1 - I_{аналог})}$$

бунда,

K – товар қиймати йўқотилишига тузатиш киритувчи коэффициент;

$I_{объект}$ – баҳолаш объекти жисмоний ҳолатининг коэффициент кўрсаткичи;

$I_{аналог}$ – аналог-объект жисмоний ҳолатининг коэффициент кўрсаткичи.

19. Аналог-объектларнинг нархига (қиймати) қиёслаш элементлари бўйича тузатиш киритиш қуйидаги қоидалардан келиб чиқиб амалга оширилади:

аналог-объектларнинг нархига (қиймати) қиёслаш элементлари бўйича тузатиш баҳолаш объектига нисбатан киритилади;

агар таққослаш элементи бўйича баҳолаш объекти аналог-объект билан солиштирганда яхшироқ кўрсаткичларга эга бўлса, у ҳолда аналог-объектнинг нархи (қиймати) тузатиш миқдорида оширилади;

агар таққослаш элементи бўйича баҳолаш объекти аналог-объект билан солиштирганда ёмонроқ кўрсаткичларга эга бўлса, у ҳолда аналог-объектнинг нархи (қиймати) тузатиш миқдорида камайтирилади.

20. Тузатишлар фоиз ва / ёки пул ифодасида киритилади.

3-§. Харажат ёндашуви

21. Баҳолаш объектини баҳолашда харажат ёндашуви товар қиймати йўқотилишини чегирган ҳолда баҳолаш объектининг тўлиқ тиклаш қийматини ёки алмаштириш қийматини аниқлашга асосланади.

22. Баҳолаш объектининг қийматини харажат ёндашуви билан баҳолашда ҳисоб-китобларнинг қуйидаги босқичларига риоя этиш талаб этилади:

тўлиқ тиклаш қийматини ёки алмаштириш қийматини аниқлаш;

баҳолаш объектининг товар қиймати йўқотилиши ҳажмини аниқлаш;

баҳолаш объектининг қийматини тўлиқ тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати ва товар қиймати йўқотилишининг қиймат кўрсаткичи ўртасидаги фарқ сифатида аниқлаш.

23. Тўлиқ тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини аниқлаш қуйидаги усуллардан бирини қўллаш орқали амалга оширилади:

алмаштириш усули;

қийматни индексациялаш усули;

ўртача ҳисобланган қиймат усули;
ўртача нарх бўйича баҳолаш усули.

24. Алмаштириш усули товар-моддий захираларнинг қийматини айнан бир хил объектларни сотиш (ёки савдолашиш учун чегирмани ҳисобга олган ҳолда таклиф) ёки агар айнан бир хил объект ишлаб чиқаришдан чиқариб ташланган бўлса, унга яқин аналоглар нархига қараб баҳолашга асосланади.

Баҳолаш объектининг алмаштириш усули билан тўлиқ тиклаш қиймати янги айнан бир хил объект ёки аналог-объектнинг нархига қараб аниқланади. Тавсифларга доир тафовутлар бўлган тақдирда, аналогнинг нархига тузатишлар киритилишига йўл қўйилади.

Баҳолаш объектининг тўлиқ тиклаш қиймати ишлаб чиқарувчи заводнинг сотиш нархига (ёки расмий дилерларнинг сотиш нархига) тенглаштирилади.

25. Аналог-объект Ўзбекистон Республикасидан ташқарида бўлган ҳолларда мазкур аналогнинг нархига жойлашган жойига қараб тузатиш киритиш зарур. Қуйидаги харажатларни ҳисобга олган ҳолда нархга тузатиш киритилади:

Ўзбекистон Республикасига етказиб бериш (ташиш);

баҳолаш вақтига қонунчилик ҳужжатларида белгиланган солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар турлари.

26. Турган жойига қараб тузатишни ҳисоблаш кетма-кетлиги қуйидаги тартибда амалга оширилади:

аналогнинг шартномавий нархи аниқланади, у аналогнинг сотиш (таклиф) ва етказиб бериш (транспорт харажатлари) нархи қўшилмасига тенг;

импорт қилишда солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ ҳисобланади.

Транспорт харажатлари ҳақиқий ташиш харажатлари бўйича қабул қилинади. Ташиш харажатларининг ҳақиқий миқдорини аниқлаш ёки ҳисоб-китоб қилишнинг имкони бўлмаганда транспорт харажатлари аналог-объектни сотиш / таклиф қийматидан беш фоиз миқдорда қабул қилинади.

27. Қийматни индексациялаш усули статистика органлари белгилайдиган нархларнинг қимматлашиш индексини қўллаш орқали амалга оширилади. Бунда индекслар, нархлар индекслари ҳисобланган даврга қараб, балансга қабул қилинган санадан бошлаб баҳолаш объектининг базавий (бошланғич, тикланиш) қийматиға нисбатан қўлланади.

Базавий қиймат сифатида бухгалтерия ҳисоби маълумотлари ёки ишлаб чиқарувчиларнинг (ёки дилерлар, етказиб берувчиларнинг) ретроспектив санадаги нарх ахборотидан фойдаланиш мумкин (бунда айнан бир хил тавсифли аниқ аналог нархлари тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланиш зарур).

28. Ўртача ҳисобланган қиймат усули турдош товар-моддий захираларнинг гуруҳ ва кичик гуруҳларини шакллантиришни назарда тутди.

Гуруҳлаш товар-моддий захираларнинг ўзига хос тавсифларидан (тури, фойдаланиш соҳаси, моделлари ва бошқалар) келиб чиқиб амалга оширилади.

Товар-моддий захираларнинг кичик гуруҳларига ўртача ҳисобланган қийматни ҳисоблашга солиштирма ўлчовлар бериш асос ҳисобланади.

Солиштирма ўлчовлар корхона балансига келиб тушаётган ҳар бир товарлар туркумиға берилади. Баланс нархи жорий бозор нархларига яқинроқ бўлган кичик гуруҳларға каттароқ солиштирма ўлчов берилиши зарур. Кичикроқ солиштирма ўлчовни балансга биринчи бўлиб қабул қилинган кичик гуруҳға бериш мақсадға мувофиқ.

Ўртача ҳисобланган қиймат усули қуйидаги формула билан аниқланади:

$$C_{св} = (C_1 * Y_1) + (C_2 * Y_2) + \dots + (C_n * Y_n)$$

бунда,

$C_{св}$ – баҳолаш объекти бир товар позициясининг ўртача ҳисобланган қиймати;

C_1, C_2, \dots, C_n – баҳолаш объекти бир товар позициясининг баланс қиймати;

Y_1, Y_2, \dots, Y_n – ҳар бир товар позицияси солиштирма ўлчови.

Товар позицияларининг солиштирма ўлчовларининг умумий кўрсаткичи "1" (бир)га тенг бўлиши керак.

Баҳолаш объекти бир товар позициясининг баланс қиймати ҳар бир гуруҳ (ёки кичик гуруҳ) умумий баланс қийматини мазкур гуруҳнинг (ёки кичик гуруҳнинг) товар-моддий захиралар миқдorigа бўлиш йўли билан аниқланади.

29. Ўртача нарх бўйича баҳолаш усули ҳисобот даврида харид қилинган, туркумларнинг умумий миқдorigа бўлинган етказиб беришларнинг қолдиғида ва ҳар бир туркумида мавжуд бўлган товарлар бирликлари қийматларининг суммасини аниқлаш йўли билан қўлланилади:

$$C_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i + C_0}{n + 1}$$

бунда,

C_{cp} – харид қилинган товар бирлигининг ўртача таннархи;

C_i – i -туркумдаги бирликнинг харид қиймати;

n – давр учун товарлар хариди туркумларининг сони;

C_0 – қолдиқдаги товар бирлигининг ҳисобот даври бошидаги таннархи.

30. Баҳолаш санасида баҳолаш объекти товар қийматининг йўқотилиши жисмоний, функционал ва иқтисодий йўқотишларнинг йиғиндиси сифатида белгиланади. Товар қийматининг йўқотилиши 100 (юз) фоиздан ортиқ бўлиши мумкин эмас.

Жисмоний йўқотишда товар-моддий захиралар қийматининг йўқотишлари баҳолаш объектининг фойдаланишга яроқлилик хоссаларини, шу жумладан табиий эскириш, табиат ҳодисаларининг таъсири, авариялар, бошқа жисмоний таъсирлар натижасида, қисман ёки тўлиқ йўқотиши билан боғлиқ.

Функционал йўқотиш истеъмол жиҳатидан афзалликлар, техник инновациялар ёки бозор стандартларининг ўзгариши оқибатида юзага келади.

Иқтисодий йўқотиш баҳолаш объектига нисбатан ташқи вазиятнинг ўзгариши (шу жумладан, товар бозоридаги ўзгаришлар, ижтимоий, молиявий, қонунчилик, экологик ва бошқа шароитларнинг ўзгариши) натижасида юзага келади.

Товар қийматининг йўқотилиши тўлиқ тиклаш қийматидан (коэффициент кўрсаткичи) фоизларда ёки улушларда, ёки алмаштириш қийматини (мутлақ миқдор) пул ифодасида белгиланиши мумкин.

31. Хом ашё материали ҳисобланган товар-моддий захиралар, жисмоний (техник) хоссаларини йўқотмаган тақдирда, товар қиймати йўқотилишининг миқдори нолга тенг бўлади.

32. Товар қиймати йўқотилишининг миқдори, қуйидаги формулага мувофиқ аниқланади:

$$УТС = 1 - (1 - УТС_{\text{физ}}) * (1 - УТС_{\text{функ}}) * (1 - УТС_{\text{эк}})$$

бунда,

УТС – баҳолаш объекти товар қиймати йўқотилишининг коэффициент кўрсаткичи;

УТС_{физ} – баҳолаш объекти жисмоний йўқотишининг коэффициент кўрсаткичи;

УТС_{функ} – баҳолаш объекти функционал йўқотишининг коэффициент кўрсаткичи;

УТС_{эк} – баҳолаш объекти иқтисодий йўқотишининг коэффициент кўрсаткичи.

33. Баҳолаш объектининг жисмоний йўқотиши қуйидаги усуллар билан аниқланади:

фойдалилик усули;

эксперт ҳисоб-китоби усули.

34. Фойдалилик усули жисмоний йўқотишни бартараф этишга мулжалланган харажатлар (қўшимча товарларни харид қилиш, турли хил қўшимча ва ингредиентларни қўшиш, фойдалиликни ошириш ва ҳ.к.) йиғиндиси сифатида ҳисобланади.

35. Эксперт ҳисоб-китоби усули қуйидаги жадвалда келтирилган жисмоний ҳолатнинг эксперт баҳолари шкаласига мувофиқ аниқланади:

Ҳолатнинг баёни	Ҳолатнинг тавсифи	Товар қийматининг йўқотилиши, %
Янги	Янги ҳолатда, фойдаланиш муддати тугалланмаган, бирон-бир ўзгартириш ёки қўшимчаларсиз фойдаланишга яроқли.	0 – 5
Жуда яхши	Деярли янги, белгиланган фойдаланиш муддати ўтган, лекин товар ўзгартириш ёки қўшимчаларсиз фойдаланишга яроқли, товарнинг тўлиқ массаси (бутун ҳажми) сақланган ҳолатда (йўқотишларсиз), қайта қадоқлаш, фойдаланиш ёки сақлаш шартларини ўзгартириш талаб қилинмайди.	6 – 19
Яхши	Товар фойдалигини ошириш учун майда харажатларни ҳисобга олганда фойдаланишга яроқли, қайта идишга солишни (қайта қадоқлашни) талаб қилади, қисқа фойдаланиш муддатига эга, янги товар билан галма-гал ишлатилиши мумкин, асосий элементларини алмаштирмаган ҳолда майда таъмирлаш ишлари ўтказилади (агар товар механизм ҳисобланса ёхуд механик ёки электрон асосда ишласа).	20 – 40
Қониқарли	Консистенцияси оширилгандан кейин фойдаланишга яроқли, товарнинг истеъмол хоссаларини оширувчи муайян қўшимчалар қўшилганда фойдалилик сифатлари оширилганда қўлланилиши мумкин, товардан фойдаланиш алоҳида қўллаш шароитларини (янги товар билан кам-кам қисмларини галма-гал ишлатишни талаб қилади), асосий элементларини алмаштирган ҳолда йирик таъмирлаш ишлари ўтказилади (агар товар механизм ҳисобланса ёхуд механик ёки электрон асосда ишласа).	41 – 60
Қониқарсиз	Чикинди материаллари, иккиламчи хом ашё ёки парчалар ёхуд эҳтиёт қисмлар сифатида фойдаланишга яроқли.	61 – 80

36. Қийматнинг функционал йўқотиши, баҳолаш объектининг тавсифлари (яхшилашлар ва/ёки уларнинг элементлари) истеъмол бозорининг жорий талабларига номувофиқлигини юзага келтирган тўлиқ тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати миқдорида тузатиш киритиш орқали аниқланади.

Функционал йўқотиш миқдорини айнан бир хил объект ва замонавийроқ аналогнинг нархларидаги фарқ сифатида ҳисоблаш мумкин.

37. Иқтисодий йўқотиш, баҳолаш объекти қийматига ташқи омилларнинг салбий таъсири юзага келтирган, баҳолаш объектининг тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматининг пасайиш миқдорини билдиради. Қуйидагилар ташқи омилларга киради: бозордаги вазият, фойдаланишдаги чекловлар, инфратузилманинг, қонунчилик ҳужжатларининг ўзгариши ва бошқалар.

Иқтисодий қимматлашувни аниқлаш аналог-объектлардан бири иқтисодий йўқотишга эга бўлиб, уларни сотиш нархи ёки бозор қийматини таққослашга асосланган.

38. Харажат ёндашувини қўллаганда баҳолаш объектининг қиймати товар қийматининг йўқотилиши миқдорини чегирган ҳамда ташқи қимматлашувни ҳисобга олган ҳолда тўлиқ тиклаш қиймати (ёки алмаштириш қиймати) сифатида аниқланади. Баҳолаш объектининг қиймати қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$C = C_{в(з)} * (100\% - УТС)$$

бунда,

$C_{в(з)}$ – баҳолаш объектининг такрор ишлаб чиқариш қиймати ёки алмаштириш қиймати;

УТС – баҳолаш объекти товар қийматининг йўқотилиши, фоизда.

4-§. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш

39. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш 6-сон “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” МБС ва унинг Методикасига асосан амалга оширилади.

“Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш стандарти (13-сон МБС)га МЕТОДИКА

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Методика 13-сон “Машина ва ускуналар қийматини баҳолаш” МБСни амалда қўллаш тартибини белгилайди.

Ушбу Методика тавсиявий хусусиятга эга бўлиб, ЯМБСга мувофиқ машина ва ускуналар (кейинчалик – “баҳолаш объекти” ёки “машина ва ускуналар”) қийматини баҳолаш учун зарур бўлган минимал усулларни белгилайди. Баҳоловчилар баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликка, ЯМБСга ҳамда баҳолашнинг халқаро тажрибасига зид бўлмаган бошқа усуллардан ҳам фойдаланишлари мумкин.

2. Ушбу Методика мақсадида куйидаги асосий атама ва таърифлардан фойдаланилади:

машиналар - хўжалик юритувчи субъектнинг эксплуатацион талабларидан келиб чиққан ҳолда ихтисослаштирилган технологик жараёнларни бажариш учун фойдаланиладиган энергия, материаллар ва ахборотни айлантириш мақсадида механик характердаги ҳаракатларни амалга оширадиган техник қурилмалар;

ускуналар – иш ёки ишлаб чиқаришда ишлатиладиган машиналар, механизмлар, асбоблар, қурилмалар жамланмаси, шунингдек корхонани ташкилий-технологик таъминлаш учун фойдаланиладиган уларнинг бутловчи қисмлари, аксессуарлари, инвентарлари ва асбоблари;

айнан бир хил объект – баҳоланаётган объект каби худди шундай моделдаги (модификациядаги) объект бўлиб, унинг стандарт (заводдаги) конструкцияси, жиҳозланиши, параметрлари ва қўлланиладиган материаллари бўйича баҳоланаётган объектдан ҳеч қандай фарқи бўлмайди;

жисмоний эскириш – фойдаланилиши давомида ишлаб чиқариш омиллари (корпус, агрегатлар, материалларнинг эскириши, ишқаланиш, занглаш, вибрация ва бошқалар) таъсирида баҳолаш объекти тавсифларининг табиий ёмонлашуви, шунингдек авариялар, табиий офатлар ва бошқалар натижасида ёмонлашуви оқибатида машина ва ускуналар қийматининг пасайиши;

жамланган эскириш – жисмоний эскириш, шунингдек, функционал ва иқтисодий (ташқи) эскириш турлари таъсирида машина ва ускуналарнинг техник-иқтисодий тавсифларини йўқотиши билан бирга кечадиган қадрсизланиши;

машина парки – мажмуада мавжуд бўлган (масалан, ишлаб чиқариш цехи кўринишида), бироқ технологик жиҳатдан ўзаро боғлиқ бўлмаган, якка тартибдаги техникадан иборат машина ва ускуналар birlikларининг йиғиндиси. Машина ва ускуналар ишлаб чиқариш жараёнида ягона циклнинг босқичма-босқич функцияларини бажариши мумкин, бироқ машина парки техникасининг ҳар бир бирлиги материалга ишлов беришнинг тугалланган жараёнини амалга ошириши муносабати билан машина паркини технологик мажмуадан фарқлаш зарур;

ташқи эскириш – машина ва ускуналарга истеъмол талабига таъсир кўрсатувчи ташқи омиллар (иқтисодий, экологик ва бошқа) ўзгариши оқибатида ушбу машина ва ускуналар қийматининг пасайиши;

функционал эскириш – ишлаб чиқаришнинг арзонлашиши ёки янгиларига нисбатан ишлаб чиқариш унумдорлиги пастроқлиги сабабли машина ва ускуналар истеъмол қийматининг қисман йўқотилиши;

технологик мажмуа – қорхонанинг ишлаб чиқариш фаолиятида фойдаланиладиган ҳамда узлуксиз ишлаб чиқариш жараёнини таъминловчи технологик ва ташкилий жиҳатдан ўзаро боғлиқ машина ва ускуналарнинг, шунингдек компонентларнинг (инструментлар, материаллар, дастурий таъминотлар ва бошқалар) йиғиндиси.

3. Баҳолашга оид вазифасини тузишда баҳолаш объекти барча техник параметрлар ва конструктив элементлар, шунингдек

барча ҳуқуқ ва мажбуриятларни ҳисобга олган ҳолда тавсифланади.

2-боб. Ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш

4. Ахборотни тўплаш, ўрганиш ва таҳлил қилишда, шунингдек баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи 3-сонли МБС талабларига амал қилиши керак.

5. Баҳолаш объекти тўғрисида ахборот йиғиш, буюртмачидан баҳолаш объектига доир ҳужжатларни олиш, баҳолаш объектини кўздан кечириётганда олинган ахборотни ўрганиш, машина ва ускуналар бозорига доир ахборотни излаш ва ўрганиш, ахборотни таҳлил қилиш, баҳолаш объектини тавсифлашни ўз ичига олади.

6. Ахборот ва тақдим этилган ҳужжатлар таҳлил қилинганда баҳолаш объектини кўздан кечириш натижалари ҳисобга олинади. Уларда номувофиқликлар, қарама-қаршиликлар аниқланганда ёки уларнинг ишончилигига шубҳа туғилганда баҳоловчи дастлабки маълумотларни аниқлаштиришга ва уларни келгуси ҳисоб-китобларда қўллашга ёки баҳолаш учун бошқа асосланган ахборотдан фойдаланишга ҳақлидир.

7. Буюртмачи баҳолаш объектини кўздан кечириётганда, баҳолаш объектининг паспортини, баҳолаш объектининг паспорти бўлмаган тақдирда, унинг техник тавсифларини ўз ичига олган ҳужжатни тақдим этиши шарт. Қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ баҳолаш объекти давлат рўйхатидан ўтказилиши керак бўлган ҳолларда, буюртмачи унинг рўйхатга олиш ҳужжатларини ҳам тақдим этади.

Баҳолаш объектини рўйхатдан ўтказиш ҳужжатлари бўлмаган тақдирда, кўздан кечириш вақтида ҳисоб-фактура, олди-сотди (ҳадя) шартномаси ёки унинг етказиб бериш шартномаси маълумотларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

8. Баҳолаш объекти ва аналог-объектларнинг параметр ва тавсифлари солиштирилганда, унумдорлиги ва қуввати тўғрисидаги тавсифларни, шунингдек объектларнинг бутлигини ва жисмоний ҳолатини солиштириш таомилини ўтказиш мажбурий ҳисобланади.

Агар параметр ва тавсифлар баҳолаш объекти учун нархни шакллантирувчи аҳамиятга эга бўлса, объектларнинг бошқа параметр ва тавсифларини солиштириш ҳам мажбурий ҳисобланади.

9. Аналогни танлашда бир хил ишлаб чиқарувчи ва бир хил ишлаб чиқарилган мамлакатда, шунингдек, бир хил мақсадга (умумий, ихтисослаштирилган, махсус ва бошқалар) эга бўлган объектларга устунлик бериш керак.

10. Аналог-объектлар ҳақидаги баҳолаш жараёнида тўпланган ахборот қуйидаги кўрсаткичлар бўйича таҳлил қилинади:

қатъий белгиланган нархнинг амал қилиш вақти;

нарх акс эттирилган пул бирлиги (валютаси);

келиб чиқиш манбааси бўйича (интернет, маълумотномалар ва ҳ.к.) нархнинг хусусияти (улгуржи, чакана, биржа ва ҳ.к.);

сотиш жойи;

объектнинг эскириши, фоизда;

нархда маҳаллий солиқларнинг бор-йўқлиги;

сотувчининг нархдаги транспорт ва бошқа чиқимларининг мавжудлиги.

11. Машина ва ускуналар қийматини баҳолашда аналог-объектларни танлаш ва улар тўғрисидаги ахборотдан фойдаланишнинг қуйидаги устувор жиҳатлари ўрнатилади:

баҳолашда афзал ҳолатда айнан бир хил объектлар тўғрисидаги ахборотдан фойдаланилади;

айнан бир хил объектлар тўғрисида ахборот мавжуд бўлмаганда аналоглар тўғрисидаги ахборотдан фойдаланилади.

Аналоглар тўғрисидаги ахборотдан фойдаланаётганда қуйидаги талабларга риоя этиш зарур:

аналоглар ва баҳолаш объектининг тармоқдаги мақсади (фойдаланиш, қўллаш соҳаси) бир хил бўлиши керак;

баҳолаш объекти ва танланган аналоглар битта савдо маркасига (брендга) эга бўлиши керак, бундан савдо маркаси

ишлаб чиқаришдан олиб қўйилган ёки мазкур савдо маркази остида аналогларни ишлаб чиқариш тўхтатилган ҳоллар мустасно;

баҳолаш объекти ва танланган аналоглар битта мамлакатда ишлаб чиқарилган, шунингдек, ягона минтақавий сотиш бозорига (Европа, Осиё ва ҳ.к.) эга бўлиши зарур. Аналогларнинг нархлари (сотуш ёки таклифлар) тўғрисида ахборот мавжуд бўлмаганда, тегишли тузатишларни киритган ҳолда бошқа минтақавий бозорлардаги ахборотдан фойдаланишга йўл қўйилади.

12. Ахборот тўплаш жараёнида, машина ва ускуналарни қуйидагиларга ажратиш мумкин:

қувват машиналари ва ускуналари - ядро реакторлари, қозонхоналар, буғ двигателлари, турбиналар, қувват трансформаторлари, ички ёнув двигателлари ва бошқалар;

ишлайдиган машиналар ва ускуналар – меҳнат объектларига механик, термик, кимёвий ёки бошқа технологик таъсир кўрсатиш учун мўлжалланган станоклар, аппаратлар, агрегатлар;

ўлчаш ва назорат қилиш асбоблари ва ускуналари ва лаборатория жиҳозлари - тарозилар, дозаторлар, манометрлар, термостатлар, сигнализация ускуналари, тадқиқот лабораториялари, сейсмик станциялар учун ускуналар ва бошқалар;

бошқа машина ва ускуналар - телефон станцияларининг жиҳозлари ва олдинги гуруҳларга кирмаган бошқа машина ва ускуналар.

2-боб. Баҳолаш объектини идентификация қилиш

13. Баҳолаш объектини идентификация қилиш кўздан кечириш материалларини қайта ишлаш, унинг паспорти ва рўйхатдан ўтказиш ҳужжатларини (мавжуд бўлганда) ўрганиш йўли билан ўтказилади.

14. Ўрнатилган қўшимча ускунага буюртмачи ва/ёки манфаатдор шахс томонидан тегишли техник, рухсат бериш ҳужжатлари ва баланс қиймати тўғрисидаги маълумотлар (юридик шахслар учун) тақдим этилади.

15. Баҳолаш объектини кўздан кечириш ва идентификация қилиш яқунлари бўйича баҳолаш объектининг техник ҳолатини кўздан кечириш далолатномаси тузилади, унда баҳолаш

объектининг техник ҳолати акс эттирилади, идентификация қилиш, бутлаш натижалари, носозликлар, эксплуатацион ва бошқа нуқсонлари тўғрисида хулосалар шакллантирилади.

Мазкур методиканинг 1-иловасига мувофиқ баҳолаш объектининг техник ҳолатини кўздан кечириш далолатномаси расмийлаштирилади.

16. Шунингдек, кўздан кечириш далолатномасида, мазкур Методиканинг 2-иловасида келтирилган машина ва ускуналар жисмоний ҳолатининг эксперт баҳолари шкаласига мувофиқ баҳолаш объектининг техник тавсифлари кўрсатилади.

17. Функционал жиҳатдан бир хил бўлган кўплаб машина ва ускуналардан таркиб топган машина парки баҳолаш объекти бўлган ҳолларда, машина ва ускуналарнинг турдош гуруҳларини (русуми ёки функционал йўналишига кўра) шакллантириш йўли билан ёппасига идентификация (оммавий идентификация) қилишга йўл қўйилади.

Ёппасига идентификация, таркибига камида 30 (ўттиз)та техника кирадиган машина парки баҳолаш объекти ҳисобланган тақдирдагина ўтказилади.

Ёппасига идентификация ҳар бир гуруҳда камида иккита баҳолаш объектини танлаб идентификация қилишни назарда тутлади.

3-боб. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш

1-§. Қиёсий ёндашуви

18. Қийматни қиёсий ёндашув билан ҳисоблаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

бозорни тадқиқ этиш, аналог-объектлар бўйича ахборотни таҳлил қилиш ва йиғиш;

таққослаш аналогларини танлаш;

таққослаш бирликларини аниқлаш;

таққослаш элементларини танлаш;

қийматни ҳисоблаш усулларини танлаш;

таққослаш элементлари бўйича тузатишларни ҳисоблаш;

аналог-объектлар нархига (қийматига) тузатишлар киритиш;
баҳолаш объекти қийматини аниқлаш.

19. Машина ва ускуналар бозори аналог-объектларга доир битимлар (таклифлар) тўғрисида ахборот олиш мақсадида тадқиқ ва таҳлил қилинади.

20. Қиёсий ёндашув усуллари қўллашда камида учта аналог-объектлар тўғрисида ахборот йиғиш лозим.

21. Таққослаш бирликлари баҳолаш объекти ва аналог-объектлар тўғрисида ахборот мавжудлигига қараб аниқланади. Қуйидагилар машина ва ускуналар қийматини баҳолашда асосий таққослаш бирликлари ҳисобланади:

техник тавсифлар – унумдорлиги ёки қуввати, юк кўтариши, юк тортиши, иш макони ҳажмлари, аниқлик тоифаси, автоматлаштириш даражаси ва ҳ.к.;

фойдаланиш тавсифлари – автоматик, ярим автоматик ёки ноавтоматик фойдаланилиши, тўхтовсиз ишлаши, чидамлилиги, таъмирга яроқлилиги, бут сақланганлиги ва ҳ.к.;

конструктив тавсифлар – оғирлиги, асосий конструктив материалларининг таркиби ва ҳ.к.;

иқтисодий тавсифлар – машиналар вақт бирлигида, маҳсулот ёки ишлар бирлигида фаолият кўрсатганда турли ресурсларни сарфланиши.

Баҳоловчи ўзида мавжуд ахборот ва баҳолаш объектининг хусусиятларидан (ноёблиги) келиб чиқиб, баҳолаш объектининг бошқа тавсифларидан ҳам таққослаш бирликлари сифатида фойдаланиши мумкин.

22. Баҳолаш объекти ва аналог-объектларни таққослаш бирлиги бўйича солиштириш асосида таққослаш элементлари танланади:

мулкӣ ҳуқуқлар – баҳолаш объекти ва (ёки) аналог-объектлар сотилганда ўтадиган мулкӣ ҳуқуқлар таҳлил қилинади;

молиялаштириш шартлари – баҳолаш объекти ва (ёки) аналог-объектнинг бозор қийматига таъсир кўрсатадиган тўлов шартлари (бўлиб тўлаш, кредит, лизинг в.б.) таҳлил қилинади;

бозор ҳолати (сотиш вақти) – аналог-объектлар нархларининг ўзгариши таҳлил қилинади ва ҳисоби юритилади;

сотиш шартлари – сотувчи ва харидор ўртасидаги бозорга хос бўлмаган муносабатлар аниқланади;

физик тавсифлар – баҳолаш объекти ва аналог-объектларнинг техник-фойдаланиш тавсифлари таҳлил қилинади ва ҳисоби юритилади. Ҳажмлардаги, конструктив қисмлардаги (элементлардаги), техник ҳолатидаги (эскириш фоизи), жорий фойдаланиш хусусиятидаги, қўшимча бутланишидаги ва бошқа фарқлар таҳлил қилинади;

фойдаланиш шартлари – баҳолаш объекти ва аналог-объектлардан фойдаланишдаги фарқлар (жорий фойдаланиш, функционал фойдаланиш), шунингдек мазкур фарқларнинг аналог-объектлар нархига таъсири аниқланади;

баҳолаш объектининг нархига таъсир кўрсатувчи бошқа таққослаш элементлари.

23. Таққослаш элементлари сифатида физик тавсифларни икки гуруҳга ажратиш мумкин:

баҳолаш объектининг конструкциясига (стандарт бутланишига) тегишли бўлган таққослаш элементлари (ишлаб чиқарувчи томонидан ўрнатилган туркум бутлаш қисмларининг мавжуд эмаслиги, қўшимча бутлашнинг мавжудлиги, туркум ишлаб чиқариладиган конструкциянинг жиддий ўзгартирилганлиги билан боғлиқ тузатишлар);

баҳолаш объектининг ҳақиқатдаги техник ҳолатига тегишли бўлган таққослаш элементлари (баҳолаш объектдан интенсив фойдаланиш режими, баҳолаш объекти асосий тизимлари ва қисмларининг жиддий бўлмаган фойдаланиш нуқсонлари, фойдаланишдаги, авариявий жиддий шикастланиш ва нуқсонлар, баҳолаш объекти товар кўринишининг (қийматининг) йўқотилиши билан боғлиқ тузатишлар).

24. Қиёсий ёндашув қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланган ҳолда амалга оширилади:

сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули;

статистик таҳлил усуллари.

25. Сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули. Ушбу усулни қўллашда баҳоловчи худди шундай объектларнинг сотилиш нархлари тўғрисида ва / ёки сотиш ҳақидаги таклифлар тўғрисида ахборотга эга бўлиши керак.

26. Худди шундай объектнинг нархи (ёки сотиш ҳақидаги таклифи) баҳолаш объектининг қийматини тайинлаш учун асос бўлиб хизмат қилади. Тўлиқ алмаштириш қиймати тузатишлар киритилган аналогнинг нархига тенгдир.

27. Сотишларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули аналогларнинг нархларига тегишли тузатишларни киритиш йўли билан қуйидаги формулага асосан амалга оширилади:

$$C = C_{ан} * (K_{фв} / (1 - K_{из})) * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n +/- C_{доп} ,$$

бунда,

C – баҳолаш объектининг нархи;

$C_{ан}$ – аналог-объектининг нархи;

$K_{фв}$ – аналоглар нархларининг вақт омили бўйича (ишлаб чиқарилган пайтидан бошлаб баҳолаш пайтигача) ўзгаришини ҳисобга олувчи коэффициент;

$K_{из}$ – ишлаб чиқарилган пайтидан бошлаб баҳолаш пайтигача фойдаланиш даврида аналогнинг жисмоний эскиришини ҳисобга олувчи коэффициент;

$K_1, K_2, K_3 \dots K_n$ – баҳоланаётган объект ва аналогнинг параметрлари қийматидаги фарқларни ҳисобга олувчи тузатувчи коэффициентлар;

$C_{доп}$ – аналог-объект қўшимча қурилмаларнинг мавжудлиги билан фарқланиб турадиган нарх.

28. Вақт омили бўйича тузатишлар (вақт омили бўйича аналоглар нархларининг ўзгаришини ҳисобга олувчи тузатиш (ишлаб чиқарилган пайтидан бошлаб баҳолаш пайтигача)) аналог ишлаб чиқарилган йил билан уни баҳолаш йили ўртасидаги вақт даврида худди шундай объектлар нархлари ўзгаришининг ўртача коэффициент кўрсаткичи сифатида аниқланади. Аналог бир йилнинг ўзида ишлаб чиқарилган ва баҳоланганда тузатиш киритилмайди.

Вақтга кўра машина ва ускуналар нархлари ўзгариши динамикасининг таҳлили асосида вақт омили бўйича тузатиш коэффициентини аниқлашнинг имкони бўлмаганда тегишли гуруҳ бўйича маҳсулот нархлари қимматлашининг статистик индексларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

29. Ишлаб чиқарилган пайтидан бошлаб баҳолаш пайтигача фойдаланиш даврида аналогнинг жисмоний эскиришини ҳисобга олувчи коэффициент қуйдаги формула бўйича ҳисобланади:

$$K_{из} = \frac{(1 - I_{объект})}{(1 - I_{аналог})}$$

бунда,

$K_{из}$ – эскиришга тузатиш киритувчи коэффициент;

$I_{объект}$ – баҳолаш объектининг жисмоний эскиришининг коэффициент кўрсаткичи;

$I_{аналог}$ – аналог-объектнинг жисмоний эскиришининг коэффициент кўрсаткичи.

30. Баҳолашда хорижий бозорнинг машина ва ускуналари тўғрисидаги ахборотдан фойдаланилган ҳолларда ҳам аналог-объектларнинг нархларига жойлашган жойига қараб тузатиш киритилади. Шу билан бирга, жойлашган жойига қараб тузатишни ҳисоблаш кетма-кетлиги қуйидагича:

аналогнинг шартномавий нархи аниқланади ва у аналогнинг сотиш (таклиф) ва етказиб бериш (транспорт харажатлари) нархлари йиғиндисига тенг;

импорт қилишда солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ ҳисобланади.

Транспорт харажатлари ҳақиқатдаги ташиш харажатларига қараб қабул қилинади. Ташиш харажатларининг ҳақиқатдаги миқдорини аниқлаш ёки ҳисоб-китоб қилишнинг имкони бўлмаганда, транспорт харажатлари аналог-объектни сотиш / таклиф қийматининг беш фоизи миқдорида қабул қилинади.

31. Нархлар (сотиш ва / ёки таклифлар) тўғрисидаги ахборотдан фойдаланганда тузатишлар қуйидаги кетма-кетликда киритилади:

сотишнинг ноодатий шартларини бартараф этадиган тузатишлар (етказиб беришнинг тезлаштирилган муддатлари, кафолат муддати, чегирмалар, бутлаш, қўшимча хизматлар ва бошқалар);

қўшилган қиймат солиғи (ҚҚС) мавжудлигига қараб тузатишлар;

вақт омили бўйича тузатишлар.

Иккинчи ва учинчи гуруҳлардаги тузатишлар доим амалга оширилади, биринчиси эса – уларнинг белгиланганлиги ва аҳамиятлилигини ҳисобга олиб амалга оширилади.

32. Аналогларнинг сотиш нархлари (ва / ёки таклифлари) тўғрисидаги ахборотдан фойдаланганда баҳолаш объектларининг нархлари (сотиш ва / ёки таклифлар) ва асосий параметри ўртасидаги нисбатни аниқлашга, хусусан даражали корреляцияга (боғлиқликка) асосланади.

Мазкур норма қуйидаги формулада акс этирилади:

$$\frac{P_1}{P_2} = \left(\frac{N_1}{N_2}\right)^n$$

бунда,

P_1, P_2 – таққосланадиган машиналарнинг нархлари;

N_1, N_2 – таққосланадиган машиналарнинг асосий параметрлари;

n – техник қурилмаларнинг аниқ турига боғлиқ бўлган даражали коэффициент (нархни тўхтатиб туриш коэффициенти*).

$$n = \frac{\ln(P_1 / P_2)}{\ln(N_1 / N_2)}$$

** Тўхтатиб туриш коэффициенти (Чилтон коэффициенти) объект қийматига асосий параметр (қиймат омили) таъсирининг кучини тавсифловчи кўрсаткичдир. Машина ва ускуналар учун асосий параметр унумдорлик, қувват, энергия сарфи, атроф-муҳитга мослиги, объектнинг миқёси (ҳажми, сизими) ва бошқалар бўлиши мумкин.*

33. Қиёсий ёндашувнинг барча усуллари қўллашда тузатишлар киритишнинг ягона тартибига риоя этиш зарур: дастлаб қиймат тузатишлари, ундан кейин фоизли тузатишлар киритилади.

34. Аналогларнинг тузатилган нархларини ягона қиймати фойдаланилган ахборотнинг тўлиқлиги, батафсиллиги ва ишончлилигидан келиб чиқиб, ўртача арифметик, ўртача ўлчанган ёки медиана қийматларини ҳисоблаш йўли билан аниқланади.

35. Статистик таҳлил усуллари, аналог-объектлар нархларининг корреляцион-регрессион таҳлилдан фойдаланган ҳолда таққослаш элементларига боғлиқлигини аниқлаш йўли билан баҳолаш объекти қийматини белгилашга имкон беради.

Мазкур усулни қўлаганда, моделлаштириш эҳтимолий потенциал нарх билан корреляцион боғлиқликда бўлган аналогларнинг бир ёки бир нечта асосий ишлаб чиқариш ва / ёки функционал параметрларининг таҳлили асосида амалга оширилади.

36. Ўзгарувчан миқдорлар ўртасидаги статистик боғлиқликлар корреляцион ва регрессион таҳлил усуллари орқали ўрганилади.

Корреляцион таҳлил баҳолаш объекти/аналоглар нархи ва уларнинг асосий параметрлари (бир ва бир нечта) ўртасидаги алоқани ўрнатишга имкон беради. Корреляцион таҳлилнинг асосий вазифаси тасодифий миқдорлар ўртасидаги алоқани аниқлаш ва баҳолашдан иборат.

Регрессион таҳлил усуллари билан эса аниқ математик моделни танлаш ва танланган моделнинг адекватлигини баҳолаш мумкин бўлади (модель хоссалари (функциялари / параметрлари / тавсифлари ва бошқалар) ва моделланаётган объектнинг тегишли хоссалари тўғри келиши). Регрессион таҳлилнинг асосий вазифаси шаклни белгилаш ва

тасодифий миқдорлар ўртасидаги боғлиқликни ўрганишдан иборат.

37. Корреляцион таҳлил, бир аломатнинг (асосий кўрсаткичнинг) ўзгарувчанлиги бошқасининг (нархнинг, қийматнинг) ўзгарувчанлигига мос келишини ақс эттирувчи аломатларнинг келишилган ўзгарувчанлигини ифодалайди.

Жуфт корреляция иккита тасодифий миқдорлар ўртасидаги, кўп тармоқли корреляция – кўп сонли миқдорлар ўртасидаги ўзаро боғлиқликни ўрганади.

Корреляцион таҳлил элементлари: (α, β) тасодифий миқдор кузатувларидан n танланганда, $(x_1, y_1), \dots, (x_n, y_n)$ икки ўлчамли нормал тақсимланишга эга бўлади.

Координаталарнинг декарт тизимида танлов элементларини нуқталар билан тасвирлаб, тарқалиш диаграммаси ёки корреляцион майдонга эга бўламиз. Корреляцион майдоннинг кўринишига қараб, корреляциянинг танлов коэффиценти асосида α ва β ўртасида алоқанинг мавжудлиги ва тавсифи хусусида тахмин қилса бўлади.

Корреляциянинг танлов коэффиценти қуйидагича сон ҳисобланади:

$$r_{\text{выб.}} = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i y_i - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\tilde{S}_x \tilde{S}_y}$$

$$| r_{\text{выб.}} | \leq 1$$

Асос сифатида коэффицентлари кўпроқ даражада 1 (бир) рақамига интиладиган аналогларнинг нархлари олинади.

38. Регрессион таҳлил – мустақил ўзгарувчан миқдорнинг мустақил бўлмаган бир ёки бир нечта ўзгарувчан миқдорлар ўртасидаги алоқани ўрганади.

(α, β) икки ўлчамли тасодифий миқдорнинг $(x_1, y_1), \dots, (x_n, y_n)$ қийматлари кузатилади. β тасодифий миқдорининг α тасодифий миқдорига тобелиги текширилади.

Умумий олганда регрессион модель қуйидаги кўринишга эга:

$$y = f(x, \beta_{k0}, \beta_{k1}, \dots, \beta_{kn})$$

$\beta_{k0}, \beta_{k1}, \dots, \beta_{kn}$ – параметрлари регрессия коэффициентлари деб номланади.

Регрессион таҳлилнинг вазифаларидан бири – регрессия коэффициентларини баҳолаш. Регрессия коэффициентларини баҳолаш учун, қоида тариқасида, энг кичик квадратлар усули қўлланилади: бунда кузатилаётган қийматларнинг четга оғиш квадратлари суммасини камайтирадиган параметрларнинг қийматлари баҳолаш сифатида қабул қилинади, яъни энг кичик квадратлар усули квадратлар суммасини камайтиришга асосланган:

$$\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \rightarrow \min$$

Агар ўзгарувчилар ўртасидаги алоқа чизикли деб фараз қилинса, тегишли регрессия модели қуйидаги кўринишга эга бўлади:

$$y = \beta_{k0} + \beta_{k1} x$$

бунда,

β_{k0} ва β_{k1} – чизикли регрессия коэффициентлари.

2-§. Даромад ёндашуви

39. Даромад ёндашуви машина ва ускуналарнинг жорий қийматини улардан фойдаланишдан (эксплуатация қилишдан) олиннадиган келгусидаги даромадларнинг йиғиндиси сифатида аниқлашга асосланади.

40. Мазкур МБС доирасида даромад ёндашуви қуйидаги усулларни қўллаш йўли билан амалга оширилади:

фойдани (даромадни) тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули;

қолдиқ усули;

тенг самарали функционал аналог усули.

41. Даромад ёндашуви усуллари баҳолаш объектдан фойдаланишдан олинган соф операцион даромад миқдорини капиталлаштиришга асосланган.

Соф операцион даромад операцион харажатлар суммасини ялпи даромад миқдоридан айириш йўли билан аниқланади. Бунда, шунингдек, соф операцион даромаднинг миқдори савдо маркаси (бренд) учун пул устамасидан тозаланган бўлиши зарур.

Соф операцион даромаднинг ўртача йиллик миқдorigа, жорий молия йили давомида баҳолаш объектининг юкланганлигини ҳисобга олган ҳолда тузатиш киритилади.

42. Фойдани (даромадни) тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули қуйидаги формулага мувофиқ ҳисобланади:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R_k}$$

бунда,

C – баҳолаш объектининг қиймати;

ЧОД – соф операцион даромад;

R_k – капиталлаштириш ставкаси (коэффициент ифодасида).

43. Қолдиқ усулини, технологик мажмуани ялпи бизнес доирасидаги мулкый мажмуа (ёки ишлаб чиқариш цехи) сифатида ажратиш имконияти мавжуд бўлган ҳолларда қўллаш мумкин.

44. Қолдиқ усули технологик мажмуа улушига тўғри келадиган соф операцион даромаднинг бир қисмини капиталлаштириш асосида амалга оширилади.

45. Технологик мажмуанинг ишлаб чиқариш фаолиятдан соф операцион даромадни ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

корхонанинг бутун мулкый мажмуасидан ускунаси баҳоланиши лозим бўлган мажмуа (ялпи, шартли равишда мустақил) ажратилади;

ушбу мажмуага тўғри келадиган корхона соф даромадининг улуши ҳисоб-китоб қилинади (корхонанинг молиявий ҳисоботи ва/ёки ишлаб чиқариш ҳисоботи асосида);

соф даромад улушидан технологик мажмуа жойлашган ер участкасига тегишли қисм аниқланади. Ҳисоб-китоб қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$\mathbf{ЧД}_{зем} = \mathbf{С}_{зем} * \mathbf{R}_{зем}$$

бунда,

$\mathbf{ЧД}_{зем}$ – ер участкаси ҳисобидан олинган соф даромад;

$\mathbf{С}_{зем}$ – ер участкасининг бозор қиймати;

$\mathbf{R}_{зем}$ – капиталлаштириш ставкаси (ер участкаси учун);

баҳоланаётган технологик мажмуага тўғри келадиган соф даромад улушидан мазкур технологик мажмуанинг биносига тўғри келадиган қисм ажратилади. Ҳисоб-китоб қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$\mathbf{ЧД}_{зд} = \mathbf{С}_{зд} * \mathbf{R}_{зд}$$

бунда,

$\mathbf{ЧД}_{зд}$ – бинолар ҳисобидан олинган соф даромад;

$\mathbf{С}_{зд}$ – бинонинг бозор қиймати;

$\mathbf{R}_{зд}$ – капиталлаштириш ставкаси (бино учун);

технологик мажмуанинг машиналари / ускуналарига тўғри келадиган соф даромад улуши ($\mathbf{ЧД}_{об}$) ер участкаси ва бинолар ҳисобидан олинган соф даромадлар миқдорини айириш йўли билан аниқланади:

$$\mathbf{ЧД}_{об} = \mathbf{ЧД}_{ик} - \mathbf{ЧД}_{зем} - \mathbf{ЧД}_{зд}$$

бунда,

$\mathbf{ЧД}_{ик}$ – корхонанинг (ялпи бизнеснинг) мулкый мажмуасига тўғри келадиган соф даромад;

баҳоланаётган машиналар/ускуналарга тўғри келадиган соф даромад улуши қолдиқ усули билан аниқланади:

$$\mathbf{С}_{об} = \frac{\mathbf{ЧД}_{об}}{\mathbf{R}_{к}}$$

бунда,

$\mathbf{С}_{об}$ – баҳоланаётган ускунанинг қиймати;

$\mathbf{ЧД}_{об}$ – баҳоланаётган ускунага тўғри келадиган соф даромад;

$\mathbf{R}_{к}$ – капиталлаштириш ставкаси (коэффициент ифодасида).

Ер участкаси ва кўчмас мулкнинг бозор қиймати “Кучмас мулк қийматини баҳолаш”10-сон МБСда белгиланган тартибда аниқланади.

46. Тенг самарали функционал аналог усули қуйидаги тартибда амалга оширилади:

худди шундай функцияларни бажарувчи, лекин унумдорлиги, хизмат муддати, унинг ёрдамида тайёрланган маҳсулот сифати, бошқа кўрсаткичлари бўйича баҳоланаётган объектдан фарқланиши мумкин бўлган аналог (таянч объект) танланади;

баҳоланаётган объектдан олинadиган даромад аниқланади, лекин тўлиқ ҳажмда эмас, балки баҳоланаётган объектнинг даромади худди шундай (таянч) объектдан фарқланадиган қисмида.

47. Баҳолаш объектининг қиймати, уларнинг фойда келтириши бир хил бўлгандагина таянч аналог нархидан келиб чиқиб аниқланади. Ушбу усул “Техника самарадорлиги назарияси” қоидаларига асосланади.

48. Агар самарадорлик нолга тенг (тенг самарадорлик шарти) деб фараз қилинса, бунда қўлланиладиган математик модель қиёсий иқтисодий самарани ҳисоблаш формуласидан олинади:

$$C = \left(C_6 + \frac{I_6}{K_{a.6} + R_1} \right) * \frac{Q}{Q_6} * \frac{K_{a.6} + R_1}{K_a + R_1} - \frac{I}{K_a + R_1}$$

бунда,

C – баҳолаш объектининг қиймати;

C_6 – таянч аналогнинг нархи;

I , I_6 – тегишли равишда баҳолаш объекти ва таянч аналогнинг йиллик фойдаланиш чиқимлари (амортизацияни ҳисобламаганда);

K_a , $K_{a.6}$ – қоплаш фонди омилига асосан ҳисоблаб чиқариладиган, тегишли равишда баҳолаш объекти ва таянч аналогнинг амортизация коэффициенти;

Q, Q_6 – тегишли равишда баҳолаш объекти ва таянч аналог томонидан ишлаб чиқариладиган маҳсулотнинг йиллик ҳажми;

R_k – капиталлаштириш ставкаси.

Тенг самарали функционал аналог усулида баҳоланаётган объект қиймати, башарти улар бир хил самара келтирса, таянч аналог нархидан чиқарилади.

49. Машина ва ускуналар қийматини баҳолашга даромад ёндашуви усулларини қўллаш капиталлаштириш ставкасидан фойдаланишни назарда тутди.

50. Мавжуд ахборотга қараб капиталлаштириш ставкаси Бозор экстракцияси усули ёки Кумулятив тузиш усули билан ҳисобланиши мумкин.

51. Бозор экстракцияси усулига мувофиқ, капиталлаштириш ставкаси соф операцион даромад ва айнан бир хил объектларни сотиш нархи тўғрисидаги бозор маълумотларининг таҳлили асосида аниқланади:

$$R_k = \frac{\text{ЧОД}}{\text{Ц}}$$

бунда,

ЧОД – ҳар бир сотилган объект бўйича соф операцион даромад;

Ц – сотиш нархи.

52. Кумулятив тузиш усули билан капиталлаштириш ставкаси, таваккалсиз даромад келтириш нормаси ҳамда баҳолаш объектига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш таваккалчилиги учун баҳолаш объектига хос бўлган даромад келтириш нормасининг суммаси сифатида аниқланади:

$$R_k = R_o + R_c + R_l + R_{in} + n_k$$

бунда,

R_k – капиталлаштириш ставкаси;

R_o – таваккалсиз фоиз ставкаси (фоизда);

R_c – тармоқ таваккалчилиги (фоизда);

R_l – паст ликвидлиликка мукофот (фоизда);

R_{in} – баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчилиги (фоизда);

n_k – капиталга қайтиш нормаси (фоизда).

Капиталнинг қайтиш нормасини ҳисоблашда “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” 10-сон МБСнинг Методикасида акс эттирилган Ринг усули, Инвуд усули ва Хоскольд усулларидан фойдаланилади.

53. Баҳолаш объекти қиймати даромад ёндашуви билан ҳисоб-китоб қилиниши асос қилиб олинган даромад шакланган даврга мувофиқ келувчи давр учун, баҳолаш объектининг амортизациясини ҳисобга олган ҳолда капиталлаштириш ставкасига тузатиш киритиш зарур.

54. Баҳолаш объекти тавсифлари ва ундан фойдаланиш соҳасининг ўзига хослигидан келиб чиқиб, таваккалчилик учун даромад келтириш нормалари муайян объектга хос бўлган таваккалчиликларнинг бошқа турлари билан тўлдирилиши мумкин.

3-§. Харажат ёндашуви

55. Баҳолаш объектини баҳолашда харажат ёндашуви жамланган эскиришни чегирган ҳолда баҳолаш объектининг қисмлари ва (ёки) қўшимча ускуна қийматини ҳисобга олиб, баҳолаш объектининг тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини аниқлашга асосланган.

56. Баҳолаш объектининг қийматини баҳолашда харажат ёндашуви ҳисоб-китобларнинг қуйидаги босқичларига риоя этишни ўз ичига олади:

тўлиқ тиклаш қийматини ёки алмаштириш қийматини аниқлаш;

баҳолаш объектига ўрнатилган, баҳолаш объектининг стандарт бутланишига кирмайдиган қўшимча ускунанинг қийматини аниқлаш (зарур ҳолларда);

баҳолаш объектининг товар қиймати йўқотилиши ҳажмини аниқлаш;

кўшимча ускуна қиймати ва жамланган эскиришнинг қиймат кўрсаткичини ҳисобга олган ҳолда тўлиқ тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати ўртасидаги фарқ сифатида баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш.

57. Тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини аниқлаш қуйидаги усуллардан бирини қўллаш орқали амалга оширилади:

алмаштириш усули;

турдош объект нархи бўйича ҳисоблаш усули;

элементма-элемент ҳисоблаш усули;

қийматни индексациялаш усули.

58. Алмаштириш усули аналог (аниқ ёки тахминий) объектлар тўғрисидаги нарх ахборотидан (битим далиллари ва/ёки етказиб берувчиларнинг таклифлари тўғрисидаги ахборот) фойдаланган ҳолда қўлланилади.

Аналог-объектларнинг битим ёки таклиф нархига тузатишларнинг қуйидаги асосий турлари киритилиши мумкин:

ишлаб чиқариш, техник, технологик, функционал тавсифлари, бутланиши, жиҳозланиши ва ҳ.к. бўйича тафовутларга қараб тузатиш киритиш;

ташиш, битимни расмийлаштириш, солиқ ва бошқа мажбурий тўловларга қараб тузатиш киритиш;

аналог-объектнинг жойлашган жойига қараб тузатиш киритиш;

нархлар ўзгариши динамикасини ҳисобга олиб тузатиш киритиш (аналогларга доир битимлар ва таклифлар тўғрисидаги ахборот олинганига бир йилдан ортиқ бўлган тақдирда қўлланилади).

Битимлар ва таклифларнинг нархларига нархни шакллантирувчи бошқа омилларни ҳисобга олиб тузатишлар киритилиши ҳам мумкин.

59. Турдош объект нархи бўйича ҳисоблаш усулини қўллаган ҳолда баҳолаш объектининг қиймати қуйидаги тартибда аниқланади:

баҳоланаётган объект учун аввало тайёрлаш технологияси, фойдаланадиган материаллари, конструкциялари бўйича

баҳоланаётган объектга ўхшаш турдош объект танланади. Турдош объектнинг нархи маълум бўлиши керак;

турдош объектни ишлаб чиқаришнинг тўлиқ таннархи қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C_{п.од} = \frac{(1 - H_{дс}) * (1 - H_{пр} - K_p) * Ц_{од}}{(1 + H_{дс}) * (1 - H_{пр})}$$

бунда,

$C_{п.од}$ – турдош объектни ишлаб чиқаришнинг тўлиқ таннархи;

$Ц_{од}$ – турдош объект нархи;

$H_{дс}$ – қўшилган қиймат солиғи ставкаси;

$H_{пр}$ – фойда солиғи ставкаси;

K_p – рентабеллик кўрсаткичи;

талабгир маҳсулотлар учун рентабеллик кўрсаткичи 0,25 – 0,35 оралиғида, ўртача талабгир бўлган маҳсулотлар учун 0,1 – 0,25 оралиғида, паст рентабелли маҳсулотлар учун 0,05 – 0,1 оралиғида қабул қилинишига йўл қўйилади;

баҳолаш объектнинг тўлиқ таннархи ҳисоблаб чиқилади. Бунинг учун турдош объект таннархига асосий тавсифга қараб тузатишлар киритилади:

$$C_{п} = C_{п.од} * \left(\frac{G_o}{G_{од}}\right) * \left(\frac{K_c}{K_{с/о}}\right)$$

бунда,

$C_{п}$ – баҳоланаётган объектни ишлаб чиқаришнинг тўлиқ таннархи;

G_o ва $G_{од}$ – тегишинча баҳоланаётган ва турдош объектларнинг асосий тавсифи кўрсаткичи;

K_c ва $K_{с/о}$ – тегишинча баҳоланаётган ва турдош объектларни ишлаб чиқаришнинг туркумлилиги коэффициенти (туркумлилик коэффициенти ишлаб чиқариш турига боғлиқ, у йирик туркумда

бўлса 1 га тенг, ўртача туркумда – 1,1 га, майда туркумда – 1,2 га, ягона ишлаб чиқаришда – 1,3 га тенг).

Баҳоланаётган объектнинг тикланиш қиймати қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$C_n = \frac{(1 - H_{np}) * C_n}{1 - H_{np} - K_p}$$

60. Элементма-элемент ҳисоблаш усули қўлланганда ишларнинг қуйидаги босқичлари амалга оширилади:

баҳолаш объектнинг бутловчи узеллари ва агрегатлари рўйхати тузилади;

бутловчи узеллар ва агрегатлар нархига доир ахборот йиғилади;

қуйидаги формула бўйича баҳолаш объектнинг тўлиқ таннархи аниқланади:

$$C_n = \sum C_z + B$$

бунда,

C_n – объектнинг тўлиқ таннархи;

C_z – бутловчи узел ва агрегатнинг қиймати;

B – тайёрловчининг ўз харажатлари (йиғиш қиймати, ходимларнинг иш ҳақи ва ҳ.к.).

Баҳоланаётган объектнинг тикланиш қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C_n = \frac{(1 - H_{np}) * C_n}{(1 - H_{np} - K_p)}$$

бунда,

C_n – баҳоланаётган объектнинг тикланиш қиймати.

61. Қийматни индексациялаш усули статистика органлари томонидан белгиланадиган нархларнинг қимматлашуви индексларини қўллаш орқали амалга оширилади. Бунда,

индекслар нархлар индекслари ҳисобланган даврга қараб, асосий воситаларни сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб баҳолаш объектининг базавий (бошланғич, тикланиш) қийматига нисбатан қўлланади.

Базавий қиймат сифатида бухгалтерия ҳисоби маълумотлари ёки тайёрловчиларнинг (ёки дилерлар, етказиб берувчиларнинг) ретроспектив санадаги нархга оид ахборотдан фойдаланиш мумкин (бунда, айнан бир хил бутланган аниқ аналог нархлари тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланиш зарур).

62. Баҳолаш объектининг баҳолаш санасидаги жамланган эскириши унинг жисмоний ҳолатидан (жисмоний эскириш), баҳолаш объекти бозорнинг замонавий талабларига мувофиқлигидан (функционал эскириш), шунингдек ташқи омилларнинг таъсири остида қийматининг пасайишидан (ташқи/иқтисодий эскириш) келиб чиқиб, баҳолаш объектини кўздан кечириш натижалари бўйича аниқланади. Жамланган эскириш 100 (юз) фоиздан ортиқ бўлиши мумкин эмас.

Жамланган эскириш тиклаш қийматидан (коэффициент кўрсаткичи) ёки пул ифодасида алмаштириш қийматидан (мутлақ миқдор) фоизларда ёки улушларда аниқланиши мумкин.

63. Жамланган эскириш қуйидаги формулага мувофиқ аниқланади:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{вн}})$$

бунда,

$I_{\text{нак}}$ – баҳолаш объекти жамланган эскиришининг коэффициент кўрсаткичи;

$I_{\text{физ}}$ – баҳолаш объекти жисмоний эскиришининг коэффициент кўрсаткичи;

$I_{\text{функ}}$ – баҳолаш объекти функционал эскиришининг коэффициент кўрсаткичи;

$I_{\text{вн}}$ – баҳолаш объекти ташқи эскиришининг коэффициент кўрсаткичи.

64. Баҳолаш объектининг жисмоний эскириши қуйидаги усуллардан бири билан аниқланади:

асосий параметрнинг ёмонлашуви усули;

норматив эскириш усули;
 жисмоний эскиришни ўлчашнинг тўғридан-тўғри усули;
 хронологик ёшга тузатиш киритиш усули;
 тикланиш усули;
 ўртача ўлчанган эскириш усули;
 ёшни ва қилинган капитал таъмирлашларни ҳисобга олиш усули;
 эксперт-таҳлилий усул.

65. Асосий параметрнинг ёмонлашуви усули, жисмоний эскириш баҳолаш объектига хос муайян бир фойдаланиш параметрининг (унумдорлиги, аниқлиги, қуввати, ёнилғи сарфи ва ҳ.к.) ёмонлашувида намоён бўлишини назарда тутди. Агар мазкур турдаги машина / ускуналар учун шундай параметр топилган бўлса, у ҳолда жисмоний эскириш қуйидаги тартибда ҳисобланади:

$$I_{\text{физ}} = 1 - \left(\frac{X}{X_0}\right)^n$$

бунда,

X, X_0 – баҳолаш объектининг ундан фойдаланила бошлагунга қадар ва баҳолаш пайтидаги асосий параметри қийматлари;

n – асосий параметрнинг баҳолаш объекти қийматига таъсир кучини тавсифловчи даража кўрсаткичи (0,6 – 0,8).

66. Норматив эскириш усули, баҳолаш объекти ҳақиқатдаги хизмат муддатининг норматив муддатга нисбати сифатида жисмоний эскириш ҳисобланишини англатади. Мазкур усулни норматив-техник хужжатларда босиб ўтадиган масофаси нормативи ёки хизмат қилиш муддатини белгиланган баҳолаш объектлари учун қўллаш мақсадга мувофиқдир. Бунда жисмоний эскириш қуйидаги формула билан ҳисобланади:

$$I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{н}}} * 100\%$$

бунда,

$T_{\text{эф}}$ – баҳолаш объектининг баҳолаш санасидаги самарали ёши (ишлаган вақти);

T_n – ҳисобдан чиқариш ёки капитал таъмирлашгача норматив хизмат муддати (ишлаган вақти).

Баҳолаш объектининг унумдорлик ёши қуйидаги формулага мувофиқ аниқланади:

$$T_{\text{эф}} = \frac{T_n}{T_{\text{ост}}} * 100\%$$

бунда,

$T_{\text{ост}}$ – қолдиқ хизмат муддати.

67. Жисмоний эскиришни ўлчашнинг тўғридан-тўғри усулида эскиришни бартараф этиш учун талаб қилиниши мумкин бўлган баҳолаш объектининг алоҳида элементларини (пул ифодасида) алмаштириш харажатлари суммаси ҳисобланади. Шундан сўнг, ушбу сумма янги (аналогик) объектнинг қиймати билан солиштирилади:

$$I_{\text{физ}} = \frac{C_p}{C_a} * 100\%$$

бунда,

C_p – эскиришни бартараф этиш учун талаб қилинадиган таъмирлаш қиймати;

C_a – янги аналогнинг қиймати.

68. Хронологик ёшга тузатиш киритиш усули билан жисмоний эскиришни ҳисоб-китоб қилиш, баҳолаш объектини ишлаб чиқариш хусусияти, фойдаланиш муҳити, ишнинг сменалилиги ва шароитларига асосланади. Ҳисоб-китоб қуйидаги формулага мувофиқ амалга оширилади:

$$I_{\text{физ}} = T * K_{\text{см}} * K_{\text{хп}} * K_{\text{ур}}$$

бунда,

T – усқунанинг хронологик ёши;

$K_{см}$ – сменалилик коэффициентлари;

$K_{хп}$ – ишлаб чиқариш хусусияти коэффициентлари (0,9–1 оммавий ишлаб чиқариш учун, 0,67–0,77 туркум ишлаб чиқариш учун, 0,5–0,65 ягона ишлаб чиқариш учун);

$K_{ур}$ – иш шароитлари коэффициентлари (цех биносида ишлаганда 1, алоҳида хонада ишлаганда 0,6–0,7, ишнинг зарарли шароитларида 1,3–1,5).

69. Тикланиш усули баҳолаш объектини янги ҳолатга келтириш харажатларининг йиғиндисини ҳисоблаш йўли билан жисмоний эскиришни ҳисоблашни назарда тутаяди, шу жумладан:

кейинчалик фойдаланишга яроқлилигидан қатъий назар, алоҳида асосий агрегатлар ва қисмларни (узелларни) янгиларига алмаштириш билан капитал таъмирлашга харажатлари жамланади;

янги баҳолаш объектини харид қилиш билан боғлиқ харажатлар суммаси ҳисоб-китобда назарда тутаяди:

$$I_{\text{физ}} = \sum C_{\text{кр}} + \sum C_{\text{п}}$$

бунда,

$C_{\text{кр}}$ – капитал таъмирлашни ўтказишга харажатлар суммаси;

$C_{\text{п}}$ – янги баҳолаш объектини харид қилиш билан боғлиқ харажатлар суммаси (транспорт харажатлари, мажбурий тўловлар).

70. Ўртача ўлчанган эскириш усули, жисмоний эскиришни ҳисоб-китоб қилишга асосланган бўлиб, бунда баҳолаш объектини алоҳида конструктив элементларининг умумий баҳолаш объекти қийматидаги салмоғини ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

Жисмоний эскиришни аниқлашнинг мазкур усули, ишлаб чиқарувчининг техник ҳужжатларига мувофиқ салмоқларнинг нормативлари мавжуд бўлган тақдирда қўлланилиши мумкин.

Баҳолаш объекти, шунингдек унинг бутловчи қисмлари учун жисмоний эскириш қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

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

бунда,

$I_{\text{физ } i}$ – баҳоланаётган баҳолаш объекти i -конструктив элементининг (узелининг) жисмоний эскириши, фоизда;

a_i – бутун баҳолаш объектининг таннархида i -узел таннархининг салмоғи;

n – баҳоланаётган баҳолаш объектининг конструктив элементлари (узеллари) сони.

71. Ёшни ва қилинган капитал таъмирлашларни ҳисобга олиш усули, техник ҳужжатлар билан режали капитал таъмирлашларни ўтказиш назарда тутилган баҳолаш объектларига нисбатан қўлланилади. Эскириш қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$I_{\phi} = \alpha \cdot \sum_{i=0}^k \left(\frac{100 - \alpha}{100} \right)^i + \left[\left(100 - \sum_{i=0}^k \left(\frac{100 - \alpha}{100} \right)^i \right) \cdot \left(1 - e^{-3,0 \frac{T_k}{T_{\text{нкр}}}} \right) \right]$$

бунда,

α – бир марта капитал таъмирлаш ўтказилгандан кейин жисмоний эскириш катталашадиган доимий миқдор, фоизда;

k – баҳолаш санасига қадар ўтказилган капитал таъмирлашларнинг сони;

e – натурал логарифманинг асоси, $e \approx 2,72$;

T_k – охириги капитал таъмирлаш ўтказилган пайтдан бошлаб баҳолаш объектининг баҳолаш санасидаги ҳақиқатдаги хизмат муддати;

$T_{\text{нкр}}$ – баҳолаш объектининг капитал таъмирлашга қадар бўлган норматив хизмат муддати.

Бир марта капитал таъмирлаш ўтказилгандан кейин жисмоний эскириш катталашадиган α доимий миқдори ўртача 20 фоизга тенг деб қабул қилинади (агар техник ҳужжатларда бошқача миқдор белгиланган бўлса, техник ҳужжатлардаги маълумотлар асос сифатида қабул қилинади).

72. Ҳисоблаш учун зарур бўлган дастлабки маълумотлар мавжуд бўлса, баҳолаш объектининг жисмоний эскиришини аниқлашда ҳисоблаш ва аналитик усуллар қўлланилади.

73. Ҳисоб-китобларни амалга ошириш учун зарур бўлган дастлабки маълумотлар мавжуд бўлмаган тақдирда, баҳоловчи мазкур Методиканинг 2-иловасида келтирилган Машина ва ускуналарнинг жисмоний ҳолатини эксперт баҳолаш шкаласидан фойдаланиши мумкин.

74. Функционал эскириш баҳолаш объектининг ишлаб чиқаришдан олиб ташланиши, худди шундай машина ва ускуналарни ишлаб чиқариш соҳасида янги технологияларнинг ривожланиши муносабати билан баҳолаш объекти у ёки бу хоссаларининг истеъмол жозибадорлиги пасайиши билан белгиланади. Функционал эскириш маънавий ва технологик эскиришга бўлинади.

Маънавий эскириш – худди шундай қурилмаларнинг хоссалари ва тавсифларининг яхшиланиши (техник параметрлари ёки конструктив ечимларининг ўзгариши, янги имкониятларининг вужудга келиши, кўпроқ экологиклиги, энергия сарфини тежаши ва ҳ.к.) ёки улар туркум ишлаб чиқарилишининг арзонлашуви сабабли юзага келган эскириш.

Технологик эскириш – худди шундай қурилмаларда фойдаланиладиган конструктив материалларнинг дизайни ва таркибидаги фарқланиш, ишлаб чиқариш (ишлов бериш) технологик циклининг ўзгариши, қулайликлар ва механика ўрнига электроника туфайли янги функцияларнинг қўшилиши сабабчи бўлган эскириш.

75. Функционал эскириш қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$I_{\text{функ}} = 1 - (P_0 / P_{\text{ан}})^n$$

бунда,

P_0 – баҳолаш объектининг унумдорлик кўрсаткичи (натурал бирликларда ёки пул ифодасида);

$P_{\text{ан}}$ – функционал такомиллашув аломатлари бўлган янги аналогнинг унумдорлик кўрсаткичи (натурал бирликларда ёки пул ифодасида);

n – қўлланилаётган параметрнинг баҳолаш объекти қийматига таъсир кучини тавсифловчи даража кўрсаткичи (нархни тўхтатиш коэффициенти) (0,6 – 0,8).

76. Баҳолаш объектининг функционал эскиришини ҳисоблашда ҳам технологик, ҳам функционал эскиришни ҳисобга олиш зарур.

77. Ташқи эскириш баҳолаш объектининг қийматига ташқи омилларнинг салбий таъсир кўрсатиши билан юзага келган эскиришдан иборатдир. Ташқи омилларга қуйидагилар киради: бозордаги вазият, молиялаштириш шартлари, фойдаланишдаги чекловлар, инфратузилманинг, қонунчилик хужжатларининг ўзгариши ва бошқалар.

78. Баҳолаш объектининг жалб этилмаган захираларини (ишлаб чиқариш қувватлари) ва бунинг оқибатида фойда (даромад) даражасининг йўқотилишини аниқлаш ташқи эскиришни ҳисоблашни тақозо этади, бу баҳолаш объекти қийматининг пасайишида акс этади.

79. Ташқи эскиришнинг ҳисоб-китоби қуйидаги формулага биноан амалга оширилади:

$$И_{\text{нн}} = \left[1 - \left(\frac{N_p}{N_n} \right)^n \right] * 100\%$$

бунда,

N_p – баҳолаш объектини реал қуввати ёки реал ишлаб чиқариши;

N_n – баҳолаш объектини номинал қуввати ёки номинал ишлаб чиқариши;

n – тўхтатиб туриш коэффиценти (Чилтон коэффиценти).

80. Харажат ёндашувини қўллаганда баҳолаш объектининг қиймати жамланган эскиришни чегирган ва ташқи қимматлашувни ҳисобга олган ҳолда баҳолаш объектининг тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) сифатида аниқланади. Баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаш формуласи:

$$C = C_b * (100\% - I_{\text{сов}})$$

бунда,

C_b – баҳолаш объектининг тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати;

И_{сов} – баҳолаш объектининг жамланган эскириши, фоизда.

5-§. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш

81. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш 6-сон “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” МБС ва унинг Методикасига асосан амалга оширилади.

Машина ва ускуналарни баҳолаш
Методикасига
1-ИЛОВА

Баҳолаш объектнинг техник ҳолатини кўриқдан ўтказиш тўғрисида
ДАЛОЛАТНОМА
(намунавий шакл)

20__ йил «__»

__ шаҳар

Комиссия таркиби:

1. _____
2. _____
- ...

Қуйидагилар иштирокида:

1. _____
2. _____
- ...

Баҳолаш объектнинг номи (техник ҳужжатларга мувофиқ кўрсатилади; техник ҳужжатлар бўйича номи бухгалтерия ҳужжатларидаги номи билан тафовут қилганда кейингиси дробь орқали кўрсатилади):

Моделли (ишлаб чиқарувчини кўрсатган ҳолда русуми):

Жойлашган жойи (жорий):

Инвентар рақами:

Баланс қиймати:

Қолдиқ қиймати:

Ишлаб чиқарилган йили:

Фойдаланишга топширилган санаси:

Таснифи: ишлаб чиқариш / ноишлаб чиқариш.

Ҳуқуқлар: мулкда / эгаликда / фойдаланишда.

Мақсади (асосий): _____

Хизмат муддати: норматив _____

қолдиқ

Қилинган охириги таъмир: капитал (ишларнинг тури ва ҳажми)

жорий (ишларнинг тури ва ҳажми)

Баҳолаш объектнинг жисмоний ҳолати:

Кўздан кечиришда фойдаланилган материал ва ускуналар:

Кўздан кечиришда иштирок этганларнинг алоҳида фикр-мулоҳазалари:

Далолатномага илова қилинадиган ҳужжатлар:

Кўздан кечиришда иштирок этганларнинг имзолари:

1. _____ 2. _____ 3. _____
4. _____ 5. _____

Изоҳ: баҳолаш объектининг техник ҳолати тўғрисидаги далолатнома намунавий ҳисобланади ҳамда зарур ҳошиялар ва устунлар, бошқа зарур ахборот билан тўлдирилиши мумкин.

**Машина ва ускуналар жисмоний ҳолатининг эксперт баҳолари
ШКАЛАСИ**

Ҳолатнинг баёни	Техник ҳолатнинг тавсифи	Хизмат муддатининг қолдиғи, фоизда	Эскириш, фоизда
Янги	Янги, бироқ давлат органларида рўйхатдан ўтказилмаган, аъло даражадаги ҳолатда, савдога тайёрлашдан кейинги даврда, фойдаланиш белгилари мавжуд эмас.	100 95	0 5
Жуда яхши	Деярли янги, фойдаланишнинг кафолатли даврида, техник хизматлар ҳажми кўрсатилган ва таъмирга ёки бирор-бир қисмини алмаштиришга эҳтиёжсиз.	90 85	10 15
Яхши	Фойдаланишнинг кафолатли даврдан кейинги даврда, техник хизматлар ҳажми кўрсатилган, жорий таъмирга ёки бирор-бир қисмини алмаштиришга эҳтиёжсиз. Мукамал таъмрдан сўнг.	80 75 70 65	20 25 30 35
Қониқарли	Олдин фойдаланишда бўлган, техник хизматлар ҳажми кўрсатилган, жорий таъмирга ёки айрим деталларни алмаштиришга эҳтиёж бор, лок-бўёқ қопламасининг бироз зарарланиши мавжуд.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Шартли-яроқли	Олдин фойдаланишда бўлган, агрегатлар жорий таъмрдан чиққач, кузов (кабина) таъмирлангач (алмаштирилгач) кейинчалик фойдаланишга яроқли.	35 30 25 20	65 70 75 80
Қониқарсиз	Олдин фойдаланишда бўлган, рақамли агрегатларнинг (двигатель, кузов, рамалар) мукамал таъмирланиши ёки алмаштирилиши, тўлиқ бўялиши талаб қилинади.	15 10	85 90
Қўллашга яроқсиз ёки лом	Олдин фойдаланишда бўлган, бажарилиши иқтисодий жиҳатдан мақсадга мувофиқликдан ошадиган ҳажмда таъмирга талаб бор; буни бажариш учун техник имкониятнинг йўқлиги; фойдаланишга ва таъмирга яроқли эмас.	2,5 0	97,5 100

**“Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди
қийматини баҳолаш” Миллий баҳолаш
стандартини (14-сон МБС)га
МЕТОДИКА**

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Методика 14-сон “Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолаш” МБСни амалда қўллаш тартибини белгилайди.

Ушбу Методика ЯМБСга мувофиқ хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди (кейинги ўринларда – “баҳолаш объекти” ёки “давлат уй-жой фонди”) қийматини баҳолаш учун зарур бўлган минимал усулларни белгилайди.

2. Баҳолашга оид вазифани аниқлаш 2-сон МБСга асосан амалга оширилади.

2-боб. Ахборотни тўплаш ва таҳлил қилиш

3. Ахборотни тўплаш, ўрганиш ва таҳлил қилишда, шунингдек баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи 3-сонли МБС талабларига амал қилиши керак.

4 Баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳолаш объектининг амалдаги ҳолатидан келиб чиқиб унинг сифат ва миқдор кўрсаткичларининг буюртмачи ва (ёки) унинг вакили тақдим этган ҳужжатларда кўрсатилган маълумотларга мувофиқлиги аниқланади ҳамда баҳоловчи томонидан мазкур Методиканинг 1-иловасига мувофиқ шаклдаги квартиранинг (уйнинг) турар жой ва ёрдамчи хоналари техник тавсифи тўлдирилади.

Шунингдек, баҳолаш объектига бўлган мулкый ҳуқуқларнинг мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқлиги ўрганилади. Заруратга кўра баҳоловчининг сўровига биноан, ҳужжатларни тақдим қилган шахс томонидан тегишли ҳужжатларга аниқликлар (изоҳлар) қўшимча маълумотномалар кўринишида расмийлаштирилади. Баҳолаш объектини идентификация қилиш билан боғлиқ барча бажарилган ишлар

баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилади.

5. Баҳолаш буюртмачиси томонидан қуйидаги ҳужжатлар ҳам тақдим қилиниши лозим:

турар жойга кўчиб кириш учун асос бўладиган ордер;

балансда сақловчи томонидан бериладиган баҳолаш объекти тўғрисидаги маълумотнома, жумладан уй-жойнинг қурилган йили, уй-жой жойлашувининг зоналиги, унинг бошланғич баланс қиймати (ўтказилаётган қайта баҳолашни кўрсатган ҳолда), йиғилган амортизацияси, қолдиқ баланс қиймати тўғрисидаги маълумотлар, уй-жойнинг нотурар жойлар майдони ажратилган ҳолдаги умумий майдони тўғрисидаги маълумотлар;

уй-жой жойлашган жойининг зоналиги ва квартирани қайта қуриш тўғрисидаги маълумотлар мажбурий кўрсатилган ҳолда, баҳолаш объектининг кадастр ҳужжатларининг нусхаси.

3-боб. Баҳолаш усулини қўллаш

6. Баҳолаш объектининг қийматини баҳолашда фақат қолдиқ баланс қийматини аниқлаш усулидан фойдаланилади.

7. Баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

а) балансда сақловчининг бухгалтерия маълумотларидан уй-жойнинг бошланғич қиймати, уй-жой таркибига кирадиган нотурар жойларнинг (мавжуд бўлганда) бошланғич қиймати, шунингдек тўпланган амортизация аниқланади;

б) кадастр ҳужжатлари бўйича уй-жой ҳамда уй-жой таркибига кирадиган нотурар жойлар (мавжуд бўлганда) майдони аниқланади;

в) 1 м² турар жойнинг қиймати уйнинг барча квартиралари умумий майдонининг йиғиндисига нисбатан уй-жой қолдиқ баланс қийматининг нисбати сифатида ҳисобланади. Уй-жойда нотурар жойлар мавжуд бўлган тақдирда уларнинг қиймати ҳамда умумий майдони ҳисобдан чиқариб ташланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Ц = \frac{(C_6 - C_{нп}) - \frac{Q \times (C_6 - C_{нп})}{100}}{(F_{общ} - F_{нп})}$$

бунда,

Ц – умумий майдон 1 м^2 нинг қолдиқ баланс қиймати;

Сб – уйнинг баланс қиймати;

Снт – нотурар жойларнинг баланс қиймати;

Q – йиғилган амортизация меъёри;

Фобщ – уйнинг умумий майдони;

Фнп – нотурар жойларнинг майдони.

г) баҳоланаётган турар жойнинг қиймати қуйидаги формула бўйича 1 м^2 нинг қолдиқ баланс қийматини квартиранинг умумий майдонига кўпайтириш йўли билан ҳисобланади:

$$\text{Ц ф} = \text{Ц} * \text{Ф к в}$$

бунда,

Цф — баҳоланаётган турар жойнинг қолдиқ баланс қиймати;

Ц — умумий майдон 1 м^2 нинг қолдиқ баланс қиймати;

Фкв — квартиранинг умумий майдони.

8. Йиғилган амортизация 90 (тўқсон) ва ундан юқори фоизни ташкил қилган тақдирда қолдиқ баланс қиймати сифатида бошланғич қийматининг 10 (ўн) фоизи қабул қилинади.

9. Баҳоловчи томонидан турар жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффиценти мазкур Методиканинг 2-илоvasида келтирилган истеъмолчилик сифатлари коэффицентларини қўшиш йўли билан ҳисобланади.

105. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳоловчи баҳолаш объектининг қолдиқ баланс қийматини ҳамда истеъмолчилик сифатлари коэффицентларининг йиғиндисини кўрсатиши шарт.

11. Қонунчилик баҳоловчига 14-сонли МБС талабларини қисман ёки тўлиқ бажаришга имкон бермаган ҳолларда, баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда уларни асослаб бериши шарт.

Хусусийлаштириш мақсадида давлат
уй-жой фонди қийматини баҳолаш
Методикасига
1-ИЛОВА

_____ манзилидаги квартиранинг (уйнинг) турар жой ва ёрдамчи хоналари ТЕХНИК ТАВСИФИ		
(ер тузиш, рўйхатга олиш ва қўчмас мулк кадастри хизматининг маълумотлари ҳамда балансда сақловчининг маълумотлари асосида тўлдирилади)		
1.1. Квартиранинг турар жой ва ёрдамчи хоналари _____ каватда жойлашган ва куйидагилардан иборат алоҳида (умумий) квартирадир (уйнинг четки қисмида ёки четки қисмида эмаслиги кўрсатилади):		
а) яшаш хоналари, майдони билан		КВ. М
№ 1		КВ. М
№ 2		КВ. М
№ 3		КВ. М
№ 4		КВ. М
Бутун квартиранинг яшаш майдони		КВ. М
б) ошхона (умумий майдони)		КВ. М
в) ваннахона		КВ. М
г) туалет		КВ. М
д) йўлак		КВ. М
е) жойлаштирилган шкафлар		КВ. М
ж) балконлар		КВ. М
з) лоджиялар (пешайвонлар)		КВ. М
Нотурар жой майдони		
Квартиранинг умумий майдони		КВ. М
1.2. Хоналарнинг баландлиги		М
1.3. Квартира/домнинг баланс бўйича қиймати ¹		сўм
1.4. Қолдиқ баланс қиймати		сўм
2. Уйга доир умумий маълумотлар:		
Лойиҳа серияси		
Ташқи деворлар материали		
Том ёпқич материали		
Қаватлар сони		
Жиҳозланган, шу жумладан:		
- сув ўтказгичлар тизими		
- канализация тизими		
- иситиш тизими		
- телефон алоқаси		
- электр ёритгичлар тизими		
- ахлат ташлаш қузури		
- лифтлар		
Тузди: _____		
Келишилди:		
Балансда сақловчи _____		
Квартирада яшовчи _____		

Уй-жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффициентларини ҲИСОБЛАШ

I. Худудий жойлаштирилганлик коэффициентлари			
K1д. Уй-жойнинг қурилиш зоналар бўйича жойлашуви			
	Фуқароларга якка тартибдаги уй-жой қуриш учун берилган ер участкалари учун ундириладиган ер солиғининг ҳар йили тасдиқланадиган ставкалари	Ҳар бир зона учун солиштирма улушлари	
1 зона			
2 зона			
3 зона			
4 зона			
..... зона			
..... зона			
..... зона			
<p>K1д. фуқароларга якка тартибдаги уй-жой қуриш учун берилган ер участкалари учун ундириладиган ҳар йили тасдиқланган ер солиғи ставкалари асосида ҳисобланади.</p> <p>Коэффициентни ҳисоблаш ҳар бир зона учун солиштирма улушларини бериш йўли билан ўтказилади, яъни барча зоналар бўйича солиқ ставкаси қўшилади ва ҳар бир зона учун солиштирма улуш чиқарилади.</p> <p>Олинган солиштирма улушлар уй-жой иморатининг ҳар бир зонаси учун худудий жойлаштирилганлик кўрсаткичи ҳисобланади.</p> <p><i>Изоҳ:</i> Бунда уй-жой иморати зоналари бўйича уй-жойнинг жойлашуви коэффициенти тасдиқланадиган фуқаролардан якка тартибда уй-жой қуришга тақдим қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари базасидан келиб чиққан ҳолда ҳар йили қайтадан ҳисоблаб чиқилади.</p>			
Кўрсаткичлар	Тавсифи	Қийматнинг ўзгариши (фонзда)	
		ошиши	камайиши
K2д. Уй-жойнинг квартал ичида жойлашганлиги	Шовкин даражаси пасайган, микроклим яхшиланиши	6.0	
K3д. Уй-жойнинг магистрал кўчалар бўйлаб жойлашганлиги	Транспорт ҳаракатидан чиқадиган шовкин, газланганлик (асосий олд томони билан (магистрал кўчаларнинг) қизил чизиғидан чиқиб кетган уй-жойлар учун)		6.0
K4д. Уй-жойнинг жамоат транспорти бекатидан 500 м нарида жойлашганлиги	Жамоат транспортдан фойдаланишнинг қулайлиги	6.0	
K5д. Уй-жойнинг савдо ва маиший хизмат кўрсатиш шохобчаларидан 500 м нарида жойлашганлиги	Товарлар сотиб олиш ва маиший хизматлардан фойдаланишнинг қулайлиги	6.0	
K6д. Уй-жойнинг йирик ишлаб чиқариш объектлари, аэродромлар, темир йўллардан узоқлашиш зоналарига яқин жойлашганлиги	Атмосферанинг самолётлар парвози ва темир йўллар таркиби ҳаракатидан, зарarli чиқиндилардан газлар билан тўлганлиги		10.0
II. K7д. Уйнинг истеъмолчилик хусусиятлари			
5 қаватдан ортиқ қаватли уйларда лифтнинг йўқлиги			3
Галерея туридаги уй			1
Оилавий ётоқхона туридаги уй			
Ишлайдиган ахлат ташлаш қувори мавжудлиги		2	

Уй деворларининг конструктив тавсифлари			
дарахт			10
ғишт		10	
III. Квартираларнинг сифат кўрсаткичлари			
К1к. Квартираларнинг уйнинг охириги қаватида жойлашганлиги	Йил фасллари бўйича хона ички ҳароратининг бир меъёрида бўлмаслиги	Сифат кўрсаткичига таъсир килувчи фоизларни ҳисоблаш куйида келтирилган	
К2к. Квартираларда марказлаштирилган иссиқлик таъминотининг йўқлиги	Сувни иситиш ва хоналарни иситишдаги ноқулайликлар		5.0
К3к. Санузелларнинг (ванна ва ҳожатхонанинг) бир хонага жойлашганлиги			3
К4к. 7м ² дан катта ошхона майдони		4 ва ҳар бир 3 м ² га ошишда 0,2 дан қўшиб борилади	
К5к. Йирик панелли уйлар учун квартираларнинг четки қисмларда жойлашганлиги	Хоналардаги ҳарорат-намлик режимининг етарли эмаслиги		4.0

IV. Квартирани истеъмолчилик хусусиятларининг қаватларга боғлиқ ҳолдаги коэффицентлари (фоизларда)

1. 4 қаватгача бўлган квартиралар учун

К1 – (+3) – 1 қаватга ва (–3) охириги қават учун;

К2 – 0 – барча оралиқдаги қаватлар учун.

2. Қават (5 қаватли уй):

К1 – (+3) – 1, 2, 3-қаватлардаги ва (–3) 5-қаватдаги квартиралар учун;

К2 – 0 – 4-қаватдаги квартиралар учун.

3. Қават (9 қаватли уй):

К1 – (+3) – 1 дан бошлаб 4-қаватлардаги ва (–3) 9-қаватдаги квартиралар учун;

К2 – 0 – 7, 8-қаватлардаги квартиралар учун;

К3 – (+1) – 5, 6-қаватлардаги квартиралар учун.

4. Қават (12 қаватли уй):

К1 – (+3) – 1 дан бошлаб 4-қаватлардаги ва (–3) 12-қаватдаги квартиралар учун;

К2 – (–2) – 9 дан бошлаб 11-қаватлардаги квартиралар учун;

К3 – 0 – 7, 8-қаватлардаги квартиралар учун;

К4 – (+1) – 5, 6-қаватлардаги квартиралар учун.

5. Қават (16 қаватли уй)

К1 – (+3) – 1 дан бошлаб 5-қаватлардаги ва (–) 16-қаватдаги квартиралар учун;

К2 – (–2) – 12 дан бошлаб 15-қаватлардаги квартиралар учун;

К3 – 0 – 9 дан бошлаб 11-қаватлардаги квартиралар учун;

К4 – (+1) – 6 дан бошлаб 8-қаватлардаги квартиралар учун.

6. Хоналарнинг баландлиги:

К1 – (–4) – баландлиги 2,5 м дан кам бўлган квартиралар учун;

К2 – 0 – баландлиги 2,5 м дан 2,7 м гача бўлган квартиралар учун;

К3 – (+2) – баландлиги 2,7 м дан 3 м гача бўлган квартиралар учун;

К4 – (+5) – баландлиги 3 м дан ортиқ квартиралар учун.

**“Транспорт воситалари қийматини баҳолаш”
Миллий баҳолаш стандарти (15-сон МБС)га
МЕТОДИКА**

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур Методика 15-сон “Транспорт воситалари қийматини баҳолаш” МБСни амалда қўллаш тартибини белгилайди.

Ушбу Методика тавсиявий хусусиятга эга бўлиб, ЯМБСга мувофиқ транспорт воситалари қийматини баҳолаш учун зарур бўлган минимал усулларни белгилайди. Баҳоловчилар ёндашувларда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликка, ЯМБСга ҳамда баҳолашнинг халқаро тажрибасига зид бўлмаган бошқа усуллардан ҳам фойдаланишлари мумкин.

2. Ушбу Методика мақсадида қуйидаги асосий атама ва таърифлардан фойдаланилади:

транспорт воситаси (ТВ) - одамларни, юкларни ташишга ёки махсус ишларни бажаришга мўлжалланган қурилма;

автомобиллар – одамлар ва юкларни ташишда рельсиз йўлларда ҳаракатланувчи ўзи юрар транспорт воситалари;

электромобиль - ташқи электр манбаидан қувватланиб фақат электр двигатели билан ҳаракатланадиган транспорт воситаси;

тезкор ва махсус хизматларнинг транспорт воситаси - тезкор вазифаларни бажаришга мўлжалланган, кўк ёки қизил ёхуд кўк ва қизил рангли ялтироқ маёқча билан жиҳозланган ҳамда махсус рангли бўёқ схемалар ва ёзувлар билан белгиланган транспорт воситаси;

транспорт воситасининг эгаси - транспорт воситасига мулк ҳуқуқи ёки бошқа ашёвий ҳуқуқлар асосида эгалик қилувчи юридик ёки жисмоний шахс;

йўл-транспорт ҳодисаси (ЙТХ) - транспорт воситасининг йўлда ҳаракатланиш жараёнида рўй берган, фуқароларнинг ҳалок бўлишига ёки соғлиғига зарар етишига, транспорт воситалари,

иншоотлар, юкларнинг шикастланиши ёхуд бошқа моддий зарар етишига сабаб бўлган ҳодиса;

авария – транспорт воситаси (кейинги ўринларда – ТВ) ёки унинг бутловчи қисмининг кутилмаган вазиятлар (ЎТХ, ташқи кучлар таъсири ва ҳакозалар), шунингдек эксплуатация қоидаларига риоя қилинмаслиги натижасидаги шикастланишлар;

агрегат - тўлиқ алмашилиш қобилиятига эга бўлган, транспорт воситасининг бошқа қисмларидан ёки умуман транспорт воситасидан алоҳида йиғилиш қобилиятига ва транспорт воситасининг бир қисми сифатида ёки мустақил равишда муайян функцияни бажариш имкониятига эга бўлган йиғилиш бирлиги;

таъмирлаш - транспорт воситасининг шикастланишдан олдин эга бўлган техник тавсифлари ва истеъмол хусусиятларини тиклаш учун зарур бўлган ишлар мажмуи;

деталь – йиғув операциясини қўлламасдан тайёрланган транспорт воситасининг таркибий қисми;

дефект – хато конструкториялаш, ишлаб чиқаришдаги технологик жараёнларнинг ёхуд таъмирлаш ёки эксплуатация қоидаларининг бузилиши натижасида завод-ишлаб чиқарувчининг норматив-техник ҳужжатлари талабларига мувофиқ келмаслиги, етишмовчилик;

деформация – массасини ўзгартирмайдиган ташқи таъсирлар ёки ички кучланишлар натижасида ТВ (деталлар, конструкциялар)нинг ўлчами ва шакллариининг ўзгариши. Энг оддий турлари - чўзилиш, қисилиш, букилиш, буралиш. Чуқур – бурмалар, тортилиш, қаттиқлик қовурғасининг синиши, материалнинг бутлигининг ёки уланишларни бузилиши, ажралишлар, фрагментларнинг ажралиши;

ТВни серияли бутлаш (серияли ускуналар) – завод-ишлаб чиқарувчи томонидан ТВларнинг барча модификацияларда (серияларида) мажбурий тарзда ўрнатиладиган ускуналари;

кўшимча ускуналар (бутлашлар) – ишлаб чиқарувчи томонидан шу сериядаги ТВга яқка тартибдаги буюртма бўйича ўрнатиладиган, шунингдек қонунчиликда ўрнатилиши

тақиқланмаган, серияли ускунадан ташқари ТВдан фойдаланиш жараёнида унга ўрнатиладиган ускуна;

идентификация рақами (VIN - Vehicle identification number) – завод-ишлаб чиқарувчи томонидан ўрнатиладиган ягона рақам;

яроқли ҳолат (яроқли) – ишлаб чиқарувчи томонидан белгиланган норматив-техник ҳужжатларнинг барча талабларига мувофиқ келувчи ТВнинг ҳолати;

бутловчилар – ТВнинг конструкциясига кирувчи агрегатлар, узеллар, деталлар;

модел йили – ТВнинг VIN кодида кўпгина ҳолларда белгиланган шартли ишлаб чиқарилган йили;

транспорт воситасини кўриқдан ўтказиш –ТВни идентификация қилиш, ТВнинг ишлаш имкониятини, шикастланиш ёки дефект, таъмирлаш изларини аниқлаш билан боғлиқ тартиб;

шикастланиш - ТВнинг меъёрий-техник ҳужжатларида белгиланган даражадан ошиб кетган ташқи таъсирлар таъсирида зарарланиши, бузилиши, нотўғри ишлаши;

ТВнинг интенсивлик режими – техник ҳужжатларда ўрнатилган, транспорт воситаларининг асосий вазифаси билан боғлиқ бўлган улардан фойдаланиш меъёрлари (харакатланиши, мотосоат, ишланганлик ва ҳ.к.);

йиллик ўртача юриш масофаси – ТВнинг йиллик ўртача юриш масофасининг миқдори, аналог-ТВларнинг юриш масофасининг ўртача статистик миқдorigа шартли тенг деб қабул қилинган;

қайта тиклаш қиймати – етказилган шикастланиш натижасида ТВ қийматининг пасайиш суммаси ёки ТВнинг шикастлангандан олдинги техник ҳолатига қайта тиклаш учун қилинган харажатлар суммаси (муайян турдаги таъмирлаш ишларини бажаришда уни қайта тиклаш мумкин эмаслигини ҳисобга олган ҳолда);

яроқли қолдиқ қисмларнинг қиймати - тиклаш имконияти бўлмаган авария ҳолатидаги ТВнинг яроқли қолдиқ қисмларининг сотувдан олдинги (ажратиш, дефектлаш, сақлаш ва ҳақоза

харажатлари) ва реализация қилишдаги савдо харажатларини ҳисобга олиб, бозорда сотилиши мумкин бўлган бозор қиймати. Яроқли қолдиқ қисмлар қиймати мазкур ТВнинг утилизация қийматидан кам бўлиши мумкин эмас;

таъмирлашни тиклаш қиймати - транспорт воситасининг йўқолган техник хусусиятларини норматив талабларга жавоб берадиган даражада тиклаш бўйича хизматларнинг бозор қиймати;

эксплуатация қилиш шартлари – ТВнинг (ТВнинг эскириши) сарф қилинадиган ресурсларига таъсир қилувчи ташқи омиллар мажмуаси;

ТВни эксплуатация қилиш – ТВдан давлат рўйхатидан ўтказилган вақтдан утилизация қилингунга қадар белгиланган мақсадда фойдаланиш;

кузовнинг эгилишини тўғирлаш - бу эшик, ойна, капот, багаж қопқоғи, лонжерон, салон каркаси, ва кузовнинг куч агрегатларининг асосий нуқталарини, трансмиссия ва подвескаларнинг геометрик параметларини тиклашдир;

хронологик ёш – баҳолаш объекти ишлаб чиқарилган вақтдан бошлаб баҳолаш санасигача ўтган вақт (йиллар);

самарали ёш – ТВнинг ундан интенсив фойдаланиш шароитлари, техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлашга доир замонавий меъёрларга риоя этилишини ҳисобга олган ҳолда ТВнинг физик ҳолатига мос келадиган, хронологик ёши учун ҳақиқий ҳолатини акс эттирадиган ёши.

3. Баҳолашга оид вазифани белгилашда, баҳолаш объектига барча техник параметрлари ва конструктив элементлари, шунингдек барча ҳуқуқ ва чекловларни ҳисобга олган ҳолда таъриф берилади.

2-боб. Ахборот йиғиш ва таҳлил қилиш

4. Ахборотни тўплаш, ўрганиш ва таҳлил қилишда, шунингдек баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи 3-сонли МБС талабларига амал қилиши керак.

5. ТВни кўздан кечириш таомили уни идентификация қилиш, техник ҳолатини аниқлаш, носозликларни ёки транспорт воситаси қисмларидаги нуқсонларни аниқлаш учун олиб борилади. Кўздан кечириш таомили қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

баҳолаш объекти ва унинг қисмлари техник ҳолатини аниқлаш;

баҳолаш объектини фотосуратга олиш;

баҳолаш объектини идентификация қилиш;

баҳолаш объектининг Техник ҳолати ҳақида далолатномани (кўздан кечириш далолатномаси) тузиш.

6. ТВни кўздан кечиришда баҳолаш буюртмачиси ТВнинг Ўзбекистон Республикасида транспорт воситаларини давлат рўйхатидан ўтказиш ҳақидаги гувоҳномани (ТВ техник паспорти), агар у бўлмаса ТВга доир бошқа рўйхатга олиш ҳужжатларини тақдим этади. ТВни рўйхатга олиш ҳужжатлари мавжуд бўлмаганда, ТВни кўрикдан ўтказишда счет-фактура, олди-сотди (ҳадя) шартномаси ёки ТВни етказиб бериш шартномасидан фойдаланишга йўл қўйилади.

7. ТВга қўшимча ўрнатилган ускуна учун баҳоловчи буюртмачиси ёки манфаатдор шахс томонидан мавжуд рухсат беришга оид ҳужжатлар ва баланс қиймати тўғрисидаги (юридик шахслар учун) маълумотлар тақдим этилади.

8. Баҳолаш объектини кўздан кечириш ва идентификация қилиш якунлари бўйича баҳолаш объектининг Техник ҳолати ҳақида далолатнома тузилади, унда баҳолаш объектининг техник ҳолати кўрсатилади, идентификация натижалари, бутланиши, носозликлари, фойдаланишдаги камчиликлари ва бошқа нуқсонлар акс эттирилади. Техник ҳолат ҳақидаги далолатнома Методиканинг 1-иловасига мувофиқ расмийлаштирилади.

9. Баҳолаш объекти билан аналог-объектлар параметрлари ва тавсифларини солиштиришда объектларнинг унумдорлиги ва қуввати, шунингдек бутланиши ва физик ҳолати ҳақидаги тавсифларни таққослаш таомили мажбурийдир. Агар параметр ва тавсифлар баҳолаш объекти учун нархни шакллантирувчи аҳамиятга эга бўлса, объектларнинг бошқа параметр ва тавсифларини солиштириш ҳам мажбурий ҳисобланади.

10. Баҳолаш объекти билан айнан бир хил объектни танлаганда, битта ишлаб чиқарувчи ишлаб чиқарган ва битта мамлакатдан чиққан, шунингдек вазифаси (умумий,

ихтисослаштирилган, махсус ва бошқалар) бир хил бўлган объектга афзаллик берилиши керак.

3-боб. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш

1-§. Қиёсий ёндашув

11. Қийматни қиёсий ёндашув билан ҳисоблаш қуйидаги кетма-кетликда бажарилади:

бозорни тадқиқ этиш, аналог-объектлар бўйича ахборотни таҳлил қилиш ва йиғиш;

таққослаш аналогларини танлаш;

таққослаш элементларини танлаш;

қийматни ҳисоблаш усулларини танлаш;

таққослаш элементлари бўйича тузатишларни ҳисоблаш;

аналог-объектлар нархига (қийматига) тузатишлар киритиш;

баҳолаш объекти қийматини аниқлаш.

12. Транспорт воситалари бозорини ўрганиш ва таҳлил қилиш, аналог-объектлар бўйича битимлар (таклифлар) ҳақида ахборот олиш учун олиб борилади.

13. Қиёсий ёндашув усулларини қўллашда камида учта аналог-объектлар ҳақида ахборотни тўплаш зарур.

14. Таққослаш бирлиги сифатида транспорт воситаси бирлиги олинади.

15. Баҳолаш объектини ва аналог-объектларни таққослаш бирлиги бўйича таққослаш асосида таққослаш элементлари танлаб олинади:

мулкий ҳуқуқлар – баҳолаш объекти ва (ёки) аналог-объектларни сотишда бир шахсдан бошқа шахсга ўтадиган мулкий ҳуқуқлар таҳлил қилинади;

молиялаштириш шартлари – баҳолаш объекти ва (ёки) аналог-объектнинг бозор қийматига таъсир кўрсатадиган тўлов шартлари (кечиктириш, кредит, лизинг ва ҳ.к.) таҳлил қилинади;

бозор ҳолати (сотув вақти) – аналог-объектлар нархининг ўзгариши таҳлил қилинади ва ҳисоби юритилади;

сотув шартлари – сотувчи ва харидор ўртасидаги бозор муносабатлари учун типик бўлмаган шартлар аниқланади;

ёш – транспорт воситасининг ёш омили, унинг туркум ишлаб чиқаришдан олинганлиги ёки транспорт воситаси бутловчи қисмларини туркум ишлаб чиқаришдан олинганлиги ҳисобга олинади;

физик тавсифлар – баҳолаш объекти ва аналог-объектларнинг техник-эксплуатацион тавсифлари таҳлил қилинади ва ҳисоби олиб борилади. Ўлчамдаги, конструктив қисмлар (элементлар)даги, техник ҳолат (эскириш фоизи)даги, жорий фойдаланиш характеридаги, қўшимча бутланишидаги ва ҳ.к. тафовутлар таҳлил қилинади;

баҳолаш объекти нархига таъсир қилувчи бошқа таққослаш элементлари.

16. Физик тавсифларни қиёслаш элементлари сифатида иккита гуруҳга ажратиш мумкин, улар:

баҳолаш объектининг конструкциясига (стандарт ёки туркум бутланишига) (ишлаб чиқарувчи томонидан ўрнатилган туркум бутлаш қисмларининг йўқлиги, қўшимча бутлаш мавжудлиги, туркум ишлаб чиқариладиган конструкциядаги жиддий ўзгаришлар билан боғлиқ);

баҳолаш объектининг ҳақиқий техник ҳолатига (баҳолаш объектидан фойдаланишнинг интенсив режими, баҳолаш объектининг асосий тизимини эксплуатация қилишдаги нуқсонлари баҳолаш объектининг асосий тизимининг ва бир қисмининг нуқсонлари, жиддий эксплуатацион, аварияли шикастланишлар ва нуқсонлар, баҳолаш объектини товар кўринишининг йўқотилиши билан боғлиқ) тегишли.

17. Қиёсий ёндашув қуйидаги усулларнинг биттасидан фойдаланиш орқали амалга оширилади:

сотувларни тўғридан тўғри қиёслаш;

статистик таҳлил усуллари (корреляцион, регрессион).

18. Сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули. Ушбу усул баҳолаш объекти қийматини аналог-объектларнинг сотув ёки тақлиф нархига тузатилган ўртача қиймати сифатида ҳисоблашга асосланган.

19. Сотувларни тўғридан-тўғри қиёслаш усули қуйидаги формула бўйича аналоглар нархига тегишли тузатишлар киритиш орқали амалга оширилади:

$$C = C_{\text{ан}} * (K_{\text{фв}} / (1 - K_{\text{из}})) * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n +/- C_{\text{доп}}$$

бунда,

C – баҳолаш объектнинг нархи;

$C_{\text{ан}}$ – аналог объектнинг нархи;

$K_{\text{фв}}$ – аналоглар нархларининг вақт омили бўйича ўзгаришини (ишлаб чиқарилган вақтдан бошлаб баҳолаш пайтигача) ҳисобга олувчи коэффицент;

$K_{\text{из}}$ – аналогнинг ишлаб чиқарилган вақтдан бошлаб баҳолаш пайтигача фойдаланилган даврдаги жисмоний эскиришини ҳисобга олувчи коэффицент;

$K_1, K_2, K_3 \dots K_n$ – баҳолаш объекти ва аналог параметрлари қийматларидаги фарқларни ҳисобга олувчи тузатувчи коэффицентлар;

$C_{\text{доп}}$ – аналог-объектни ажратиб турадиган қўшимча мосламаларнинг нархи.

20. Баҳолаш объектнинг комплектациясига тегишли таққослаш элементлари бўйича тузатишлар:

сериядаги комплектацияга;

қўшимча комплектацияга (заводда чиқарилмаган қўшимча ускуналар) боғлиқ бўлган тузатишларга ажратилади.

21. Сериядаги комплектацияга тузатиш киритиш, баҳолаш объектида уни аналогидан (ўхшаш объектдан) фарқ қилувчи мавжуд/мавжуд бўлмаган қисмлар (мосламалар)нинг ҳамда уларни ўрнатиш ишлари қийматидан, шунингдек эксперт баҳолаш усули ёки дастурий таъминотлар (масалан, компьютер диагностикаси) ёрдамида бозор таҳлили асосида зарур материаллар қийматидан келиб чиқиб, амалга оширилади.

22. Қўшимча комплектация билан боғлиқ тузатишлар, аналог қийматини қўшимча комплектация ва /ёки туркум ишлаб чиқариш комплектациясига олиб келган ускунанинг қийматига ошириш йўли билан амалга оширилади. Бундай тузатишлар

миқдорини баҳоловчи бозорни таҳлил қилиш асосида ва / ёки махсус дастурий таъминотлар ёрдамида белгилайди.

23. Серияли ва қўшимча комплектацияни идентификация қилиш ишлаб чиқарувчидан олинган маълумотлар, ихтисослаштирилган (транспорт воситасининг техник параметрлари ҳақида ахборотдан иборат бўлган) маълумотномалар асосида ҳамда худди шундай ТВни ишлаб чиқаришнинг техник шартларини ҳисобга олган ҳолда, амалга оширилади.

24. Жисмоний эскиришга тузатиш баҳолаш объектининг ҳамда қабул қилинган аналог-объектларнинг жисмоний эскириши даражалари нисбатидан келиб чиқиб, қуйидаги формула ёрдамида ҳисобланади:

$$K = \frac{(1 - I_{\text{объект}})}{(1 - I_{\text{аналог}})}$$

бунда,

K – эскиришга тузатиш коэффициентини;

I_{объект} – баҳолаш объекти жисмоний эскиришининг коэффициент кўрсаткичи;

I_{аналог} – аналог-объект жисмоний эскиришининг коэффициент кўрсаткичи.

Ушбу формуладан фойдаланиш имкони бўлмаган тақдирда, баҳоловчи бозорни таҳлил қилади ҳамда эксперт йўли билан олинган тузатишни қўллаб, ушбу тузатишни нима учун қўллаганини асослаб беради.

25. Баҳолаш объектининг ҳақиқий техник ҳолатига тегишли таққослаш элементлари бўйича тузатишлар:

транспорт воситасидан фойдаланиш интенсивлиги режимига;

транспорт воситасининг асосий тизимлари ва қисмларидан фойдаланишдаги нуқсонларга;

транспорт воситасининг товар кўриниши (қиймати) йўқолиши билан боғлиқ тузатишларга ажратилади.

26. Транспорт воситасидан фойдаланиш интенсивлиги режимига тузатиш:

ТВнинг ҳақиқатда босиб ўтган йўлини муайян тоифадаги ТВ учун унинг меъёрий кўрсаткичига таққослаш йўли билан (мавжуд бўлган тақдирда);

ҳақиқий хизмат муддати қонунчиликда ёки тайёрловчи томонидан белгиланган меъёрий муддатга таққослаш йўли билан аниқланиши мумкин (мавжуд бўлган тақдирда).

ТВдан фойдаланиш интенсив режимига, босиб ўтган йўлга ёки ишлаш вақтига тузатиш коэффициентини махсус дастурий таъминотлар ёрдамида ҳам аниқлаш мумкин.

27. Фойдаланишдаги нуқсонларга тузатишлар, транспорт воситасидан фойдаланиш, конструкцияларни сақлаш ва номувофиқ қўллаш ҳамда бошқа салбий ҳолатларга боғлиқ нуқсонларни бартараф этиш сметасини ёки ҳисоб-китобларни тузиш йўли билан киритилади.

28. ТВ бозор қийматининг шаклланишига сезиларли таъсир кўрсатмайдиган ТВнинг асосий тизимлари ва қисмларидан фойдаланганда жиддий бўлмаган нуқсонлар мавжуд бўлганда, ушбу тузатиш миқдори, объект-аналогининг (шу жумладан, тафсилотларсиз ва ҳисоб-китобларсиз базавий аналогнинг) бозор қийматидан жами 5 (беш) фоизгача бўлган миқдорда қабул қилиниши мумкин.

Фойдаланишдаги жиддий бўлмаган нуқсонларни:

ТВни сақлаш шароитлари (2 (икки) фоизгача) – рангни хиралашиши, доғлар, кузовда сезиларсиз коррозия элементлари ва ҳ.к.;

фойдаланиш шароитлари (3 (уч) фоизгача) – эшиклар ва капот ғирчиллаши, салон ва кузов изоляциясининг бузилиши ва ҳ.к.ни келтириб чиқариши мумкин.

29. Фойдаланишдаги, аварияда келиб чиққан шикастланишлар ва нуқсонларни ҳисобга олувчи тузатиш, транспорт воситаси алоҳида қисмларининг бозор қийматини ҳисобга олган ҳолда, фойдаланишдаги ва аварияда келиб чиққан шикастланишлар ва нуқсонларни бартараф этиш бўйича таъмирлаш ишларини олиб бориш сметасини (калькуляцияни)

тузиш йўли билан аниқланади. ТВ алоҳида қисмларининг бозор қиймати ушбу қисмларни алмаштириш харажатларини ҳисобга олиб аниқланади.

30. Товар кўриниши (қиймати)нинг йўқотилишини ҳисобга олувчи тузатиш авария таъсири белгилари аниқланганда амалга оширилади. Тузатиш баҳолаш объектининг мулкдори (ёки баҳолаш буюртмачиси)дан олинган ахборот асосида бажарилади.

31. Аналог-объектларнинг нархлари (қиймати)ни таққослаш элементлари бўйича тузатиш қуйидаги қоидалардан келиб чиқиб, амалга оширилади:

аналог-объектларнинг нархлари (қиймати)ни таққослаш элементлари бўйича тузатиш баҳолаш объектига нисбатан бажарилади;

агар баҳолаш объекти таққослаш элементларига кўра аналог объектга нисбатан яхшироқ кўрсаткичларга эга бўлса, аналог-объектнинг нархи (қиймати) тузатиш миқдorigа оширилади;

агар баҳолаш объекти таққослаш элементларига кўра аналог объектга нисбатан ёмонроқ кўрсаткичларга эга бўлса, аналог-объектнинг нархи (қиймати) тузатиш миқдorigа камайтиради.

32. Хорижда ишлаб чиқарилган ТВ баҳоланаётганда, Ўзбекистоннинг ички бозорида аналоглар нархи бўлмаса, баҳоловчи аналогларнинг ташқи бозордаги нархларидан фойдаланиши мумкин, бунда у аналогнинг жойлашган жойи бўйича тузатиш киритади. Тузатиш божхона расмийлаштирувини ҳисобга олиш усули асосида киритилади.

Божхона расмийлаштирувини ҳисобга олиш усули қуйидагиларни ҳисобга олган ҳолда нархни тузатишни назарда туттади:

Ўзбекистон Республикасига етказиб бериш (ташиш)ни;

баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикасининг солиқ ва божхона қонунчилигида белгиланган солиқлар, божлар ва бошқа мажбурий тўловлар турларини.

Жойлашган жойига қараб тузатишни ҳисоблаш кетма-кетлиги қуйидагича:

аналогнинг шартномавий нархи аниқланади ва у аналогнинг сотиш (таклиф) ва етказиб бериш (транспорт харажатлари) нархлари йиғиндисига тенг;

импорт қилишда солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ ҳисобланади.

33. Статистик таҳлил усуллари. Ушбу усул аналог-объектлар нархларининг корреляцион-регрессион таҳлилдан фойдаланган ҳолда таққослаш элементларига боғлиқлигини аниқлаш йўли билан баҳолаш объекти қийматини белгилашга имкон беради.

Мазкур усулни қўллаганда, моделлаштириш эҳтимолий потенциал нарх билан корреляцион боғлиқликда бўлган аналогларнинг бир ёки бир нечта асосий ишлаб чиқариш ва / ёки функционал параметрларининг таҳлили асосида амалга оширилади.

Ўзгарувчан миқдорлар ўртасидаги статистик боғлиқликлар корреляцион ва регрессион таҳлил усуллари орқали ўрганилади.

Корреляцион таҳлил баҳолаш объекти/аналоглар нархи ва уларнинг асосий параметрлари (бир ва бир нечта) ўртасидаги алоқани ўрнатишга имкон беради. Корреляцион таҳлилнинг асосий вазифаси тасодифий миқдорлар ўртасидаги алоқани аниқлаш ва баҳолашдан иборат.

Регрессион таҳлил усуллари билан эса аниқ математик моделни танлаш ва танланган моделнинг адекватлигини баҳолаш мумкин бўлади (модель хоссалари (функциялари / параметрлари / тавсифлари ва бошқалар) ва моделланаётган объектнинг тегишли хоссалари тўғри келиши). Регрессион таҳлилнинг асосий вазифаси шаклни белгилаш ва тасодифий миқдорлар ўртасидаги боғлиқликни ўрганишдан иборат.

Корреляцион таҳлил, бир аломатнинг (асосий кўрсаткичнинг) ўзгарувчанлиги бошқасининг (нархнинг, қийматнинг) ўзгарувчанлигига мос келишини ақс эттирувчи аломатларнинг келишилган ўзгарувчанлигини ифодалайди.

Жуфт корреляция иккита тасодифий миқдорлар ўртасидаги, кўп тармоқли корреляция – кўп сонли миқдорлар ўртасидаги ўзаро боғлиқликни ўрганади.

Корреляцион таҳлил элементлари: (α, β) тасодифий миқдор кузатувларидан n танланганда, $(x_1, y_1), \dots, (x_n, y_n)$ икки ўлчамли нормал тақсимланишга эга бўлади.

Координаталарнинг декарт тизимида танлов элементларини нуқталар билан тасвирлаб, тарқалиш диаграммаси ёки корреляцион майдонга эга бўлинади. Корреляцион майдоннинг кўринишига қараб, корреляциянинг танлов коэффициенти асосида α ва β ўртасида алоқанинг мавжудлиги ва тавсифи хусусида тахмин қилса бўлади.

Корреляциянинг танлов коэффициенти қуйидаги сон ҳисобланади:

$$r_{\text{выб.}} = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i y_i - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\tilde{S}_x \tilde{S}_y}$$

$$| r_{\text{выб.}} | \leq 1$$

Асос сифатида коэффициентлари кўпроқ даражада 1 рақамига интиладиган аналогларнинг нархлари олинади.

34. Регрессион таҳлил – мустақил ўзгарувчан миқдорнинг мустақил бўлмаган бир ёки бир нечта ўзгарувчан миқдорлар ўртасидаги алоқани ўрганади.

(α, β) икки ўлчамли тасодифий миқдорнинг $(x_1, y_1), \dots, (x_n, y_n)$ қийматлари кузатилади. β тасодифий миқдорининг α тасодифий миқдорига тобелиги текширилади.

Умумий олганда регрессион модель қуйидаги кўринишга эга:

$$y = f(x, \beta_{k0}, \beta_{k1}, \dots, \beta_{kn})$$

$\beta_{k0}, \beta_{k1}, \dots, \beta_{kn}$ – параметрлари регрессия коэффициентлари деб номланади.

Регрессион таҳлилнинг вазифаларидан бири – регрессия коэффициентларини баҳолаш. Регрессия коэффициентларини баҳолаш учун, қоида тариқасида, энг кичик квадратлар усули қўлланилади: бунда кузатилаётган қийматларнинг четга оғиш квадратлари суммасини камайтирадиган параметрларнинг қийматлари баҳолаш сифатида қабул қилинади, яъни энг кичик

квадратлар усули квадратлар суммасини камайтиришга асосланган:

$$\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \rightarrow \min$$

Агар ўзгарувчилар ўртасидаги алоқа чизикли деб фараз қилинса, тегишли регрессия модели қуйидаги кўринишга эга бўлади:

$$y = \beta_{k0} + \beta_{k1} x$$

бунда,

β_{k0} ва β_{k1} – чизикли регрессия коэффицентлари.

35. Статистик таҳлил усулидан фойдаланганда, тузатишлар нархга таъсир қиладиган ҳамда баҳолаш объекти қийматини белгилашга асос бўладиган функцияга кирадиган таққослаш элементлари орқали киритилади.

36. Қиёсий ёндашувда қўлланиладиган тузатишлар фоиз ва / ёки пул кўринишида киритилади.

2-§. Даромад ёндашуви

37. ТВни баҳолашда даромад ёндашуви, баҳоланаётган ТВдан тижорат мақсадларида фойдаланганда ҳамда транспорт хизматларини кўрсатиш бўйича бизнеснинг бир қисми бўлганда қўлланилади.

38. Даромад ёндашувини қўллаш, фойда (даромад)ни мустақил тўплай оладиган баҳолаш объекти қийматини баҳолашни назарда тутати. Транспорт воситаларидан тижорат мақсадларида фойдаланиш тўғрисидаги қонунчилик талабларини бузган ҳолда фойда (даромад)ни тўплайдиган объектларни баҳолашда даромад ёндашуви қўлланилмайди.

Баҳолаш объектининг фойда (даромад)ни тўплай олиши, мулкдор (ёки буюртмачи) тақдим этган маълумотларга мувофиқ аниқланади.

39. Даромад ёндашуви, баҳолаш объектидан фойдаланишдан (шу жумладан, уни ижарага беришдан) келгусида олиниши мўлжалланаётган даромадни капиталлаштириш орқали, ТВ қийматини аниқлаш механизмидан иборат.

40. Даромад ёндашуви даромадни капиталлаштириш усулини қўллаш йўли билан амалга оширилади.

41. Даромадни капиталлаштириш усули келажак пул оқимларини баҳолаш объектининг жорий қийматига қайта ҳисоблашни назарда тутади. Ушбу усул баҳолаш объектдан фойдаланганда даромаднинг ҳосил бўлиши суръатларини барқарор деб фараз қилиш мумкин бўлганда қўлланилади.

42. Фойдани тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули куйидаги формулага мувофиқ қўлланилади:

$$C = \frac{V}{R_k}$$

бунда,

C – баҳолаш объектининг қиймати;

V – соф операцион даромад;

R_k – капиталлаштириш ставкасига мос келадиган коэффицент.

43. Пул оқими, ТВдан тижорат мақсадларида фойдаланганда (ишларни бажариш, йўловчилар ёки юкларни ташиш, транспорт хизматларини кўрсатиш ва ҳ.к.), бир йилда шаклланадиган соф операцион даромад (операцион харажатлар чегирилган ҳолда ялпи даромад) сифатида қабул қилинади.

44. ТВни баҳолашга даромад ёндашуви усулини қўллаш, капиталлаштириш ставкасидан фойдаланишни назарда тутади.

45. Мавжуд ахборотдан келиб чиқиб, капиталлаштириш ставкаси бозор экстракцияси усули ёки кумулятив тузиш усули билан ҳисобланиши мумкин.

46. Бозор экстракцияси усулига мувофиқ, капиталлаштириш ставкаси соф операцион даромад ва айнан бир хил объектларни сотиш нархи тўғрисидаги бозор маълумотларининг таҳлили асосида аниқланади:

$$R_k = \frac{ЧОД}{Ц}$$

бунда,

$ЧОД$ – ҳар бир сотилган объект бўйича соф операцион даромад;

Ц – сотиш нархи.

47. Кумулятив тузиш усули билан капиталлаштириш ставкаси, таваккалсиз даромад келтириш нормаси ҳамда баҳолаш объектига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш таваккалчилиги учун баҳолаш объектига хос бўлган даромад келтириш нормасининг суммаси сифатида аниқланади:

$$R_k = R_o + R_c + R_l + R_{in} + n_k$$

бунда,

R_k – капиталлаштириш ставкаси;

R_o – таваккалсиз фоиз ставкаси (фоизда);

R_c – тармоқ таваккалчилиги (фоизда);

R_l – паст ликвидлиликка мукофот (фоизда);

R_{in} – баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчилиги (фоизда);

n_k – капиталга қайтиш нормаси (фоизда).

Капиталнинг қайтиш нормаси, транспорт воситасидан фойдаланиш муддати бўйича ҳисобланадиган амортизация коэффициентидан фойдаланиб аниқланади.

48. Баҳолаш объекти тавсифлари ва ундан фойдаланиш соҳасининг ўзига хослигидан келиб чиқиб, таваккалчилик учун даромад келтириш нормалари муайян объектга хос бўлган таваккалчиликларнинг бошқа турлари билан тўлдирилиши мумкин.

3-§. Харажат ёндашуви

49. Баҳолаш объектини баҳолашда, харажат ёндашуви жамланган эскиришни чегирган ҳолда баҳолаш объектининг қисмлари ва (ёки) қўшимча ускуна қийматини ҳисобга олиб баҳолаш объектининг тўлиқ тикланиш қийматини ёхуд алмаштириш қийматини аниқлашга асосланган.

50. Баҳолаш объектининг қийматини харажат ёндашуви билан баҳолаш, ҳисоб-китобларнинг қуйидаги босқичларини ўз ичига олади:

тўлиқ тикланиш қийматини ёки алмаштириш қийматини аниқлаш;

баҳолаш объектига ўрнатилган, баҳолаш объектининг стандарт бутланишига кирмайдиган қўшимча ускунанинг қийматини аниқлаш (зарур ҳолларда);

баҳолаш объектининг жамланган эскириш миқдорини аниқлаш;

қўшимча ускуна қийматини ҳисобга олган ҳолда, тўлиқ тикланиш ёки алмаштириш қиймати ва жамланган эскиришнинг қиймат кўрсаткичи ўртасидаги фарқ сифатида баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш.

51. Тўлиқ тикланиш қиймати ёки алмаштириш қийматини аниқлаш қуйидаги усуллардан бирини қўллаш орқали амалга оширилади:

билвосита усули;

алмаштириш усули;

йириклаштирилган норматив харажатлар усули;

индекс усули.

52. **Билвосита усули**, янги аналог-объектнинг қийматини тўхтатиб туриш коэффицентини қўллаш орқали ҳисобланган таққослаш бирлигига тузатиш киритилган асосий элементга кўпайтириш йўли билан алмаштириш қийматини аниқлашга асосланган.

Бунда, таққослаш элементлари қувват кўрсаткичлари (двигатель ҳажми, тезлик, трансмиссия ва ҳ.к.), вазн, ҳажм ва ҳ.к. бўлиши мумкин.

$$C_3 = C_{ан} * (X / X_{ан})^Y$$

бунда,

C_3 – баҳоланаётган янги ТВни алмаштириш қиймати;

$C_{ан}$ – баҳоланаётган баҳолаш объектининг аналоги бўлмиш янги ТВнинг қиймати;

X , $X_{ан}$ – баҳолаш объекти ва аналогнинг тегишлича функционал ва конструктив-техник тавсифлари кўрсаткичи;

Y – транспорт воситасининг турига боғлиқ бўлган даража кўрсаткичи.

Транспорт воситасининг турига қараб аналог-объект бўйича тузатишни ҳисоблаш учун зарур бўлган формула параметрлари мазкур Методиканинг 2-иловасида келтирилган.

53. Алмаштириш усули ТВ қийматини айнан бир хил объектларни сотиш (ёки савдолашиш учун чегирмани ҳисобга олган ҳолда таклиф) ёки агар айнан бир хил объект ишлаб чиқаришдан чиқариб ташланган бўлса, унга яқин аналогларни нархига қараб баҳолашга асосланади.

Баҳолаш объектининг алмаштириш усули билан тўлиқ тиклаш қиймати янги айнан бир хил объект ёки аналог-объектнинг нархига қараб аниқланади. Тавсифларга доир тафовутлар бўлган тақдирда, аналогнинг нархига тузатишлар киритилишига йўл қўйилади.

Баҳолаш объектининг тўлиқ тиклаш қиймати ишлаб чиқарувчи заводнинг сотиш нархига (ёки расмий дилерларнинг сотиш нархига) тенглаштирилади.

Аналог-объект Ўзбекистон Республикасидан ташқарида бўлган ҳолларда мазкур аналогнинг нархига жойлашган жойига қараб тузатиш киритиш зарур. Тузатиш божхона расмийлаштирувини ҳисобга олиш усули асосида ҳисобланади ва қуйидагиларни ҳисобга олган ҳолда нархни тузатишни назарда тутади:

Ўзбекистон Республикасига етказиб бериш (ташиш);

аналог сотилган мамлакатда ҳисобланган қўшилган қиймат солиғини чиқариб ташлаш;

баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикасининг солиқ ва божхона қонунчилигида белгиланган солиқлар, божлар ва бошқа мажбурий тўловлар турларини.

Турган жойига қараб тузатишни ҳисоблаш кетма-кетлиги қуйидаги тартибда амалга оширилади:

аналогнинг шартномавий нархи аниқланади, у аналогнинг сотиш (таклиф) ва етказиб бериш (транспорт харажатлари) нархи қўшилмасига тенг;

импорт қилишда божхона божлари, солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ ҳисобланади.

Транспорт харажатлари ҳақиқий ташиш харажатлари бўйича қабул қилинади. Ташиш харажатларининг ҳақиқий миқдорини аниқлаш ёки ҳисоб-китоб қилишнинг имкони бўлмаганда транспорт харажатлари аналог-объектни сотиш / таклиф қийматидан беш фоиз миқдорида қабул қилинади.

54. Баҳолаш объектининг баҳолаш санасидаги жамланган эскириши унинг жисмоний ҳолатидан (жисмоний эскириш), баҳолаш объекти бозорнинг замонавий талабларига мувофиқлигидан (функционал эскириш), шунингдек ташқи омилларнинг таъсири остида қийматининг пасайишидан (ташқи/иқтисодий эскириш) келиб чиқиб, баҳолаш объектини кўздан кечириш натижалари бўйича аниқланади. Жамланган эскириш 100 (юз) фоиздан ортиқ бўлиши мумкин эмас.

Жамланган эскириш тиклаш қийматидан (коэффициент кўрсаткичи) ёки пул ифодасида алмаштириш қийматидан (мутлак миқдор) фоизларда ёки улушларда аниқланиши мумкин.

55. Жамланган эскириш қуйидаги формулага мувофиқ аниқланади:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{вн}})$$

бунда,

$I_{\text{нак}}$ – баҳолаш объекти жамланган эскиришининг коэффициент кўрсаткичи;

$I_{\text{физ}}$ – баҳолаш объекти жисмоний эскиришининг коэффициент кўрсаткичи;

$I_{\text{функ}}$ – баҳолаш объекти функционал эскиришининг коэффициент кўрсаткичи;

$I_{\text{вн}}$ – баҳолаш объекти ташқи эскиришининг коэффициент кўрсаткичи.

56. Баҳолаш объектининг жисмоний эскириши қуйидаги усуллар билан аниқланади:

норматив эскириш усули;

хронологик ёш ва босиб ўтган масофаси/ишлаган вақти усули;

эксплуатация бошлангандан бошлаб босиб ўтган масофаси ва ёшини инобатга олишга оид жисмоний эскириш усули;

элементларга ажратиш (элементма-элемент ҳисоблаш)
усули;

тўғридан-тўғри ҳисоблаш усули;

таъмирлаш цикли босқичи усули;

ресурс усули;

эксперт усули.

57. Норматив эскириш усули, баҳолаш объекти ҳақиқатдаги хизмат муддатининг норматив муддатга нисбати сифатида жисмоний эскириш ҳисобланишини англатади. Мазкур усулни норматив-техник ҳужжатларда босиб ўтадиган масофаси нормативи ёки хизмат қилиш муддати белгиланган баҳолаш объектлари учун қўллаш мақсадга мувофиқдир. Бунда жисмоний эскириш қуйидаги формула билан ҳисобланади:

$$I_{\text{физ}} = \frac{L_{\text{эф}}}{L_{\text{н}}} \times 100\% \quad \text{ёки} \quad I_{\text{физ}} = \frac{T_{\text{эф}}}{T_{\text{н}}} \times 100\%$$

бунда,

$L_{\text{эф}}$ – баҳолаш санасида, баҳолаш объектининг ундан фойдаланиш бошланган пайтдан бошлаб самарали босиб ўтган масофаси (минг км);

$L_{\text{н}}$ – баҳолаш объектининг ҳисобдан чиқариш (капитал таъмирлаш)гача норматив босиб ўтадиган масофаси (минг км);

$T_{\text{эф}}$ – баҳолаш объектининг баҳолаш санасидаги самарали ёши, йил (мотосоат);

$T_{\text{н}}$ – баҳолаш объектининг ҳисобдан чиқариш (капитал таъмирлаш)гача норматив хизмат йили, йил (мотосоат).

58. **Хронологик ёш ва босиб ўтган йўл / ишлаган вақти усули**, баҳолаш объектининг босиб ўтган масофа ва ишлаган соатлари билан алоқадор ўзининг асосий функционал вазифаси бўйича ишлаган хронологик ёши ва ишлаган вақтига боғлиқ ҳолда, жисмоний эскиришини ҳисоблашдан иборат.

а) Баҳолаш объектининг хронологик ёши ва босиб ўтган масофасини ҳисобга олган ҳолда, ундан фойдаланиш бошлангандан бошлаб жисмоний эскиришини ҳисоблаш қуйидаги формула орқали амалга оширилади:

$$I_{\text{физ}} = 100 * (1 - e^{-\Omega})$$

бунда,

e – натурал логарифмлар асоси 2,72га тенг;

Ω – баҳолаш объектининг ёши ва ундан фойдаланиш бошлангандан кейинги ҳақиқий босиб ўтган масофасига боғлиқ функция.

Бунда, Ω функция куйидаги кўринишга эга:

$$\Omega = a * P_{\text{ф}} + b * D_{\text{ф}}$$

бунда,

$P_{\text{ф}}$ – баҳолаш объектидан фойдаланиш бошлангандан кейинги ҳақиқий босиб ўтган масофаси (минг км);

$D_{\text{ф}}$ – ҳақиқий хизмат муддати (йил);

a , b – баҳолаш объектининг турига қараб кўрсаткичи белгиланадиган қатъий белгиланган константалар.

Турли баҳолаш объектлари учун “ a ” ва “ b ” қатъий белгиланган константаларнинг турлари ва кўрсаткичлари мазкур Методиканинг 3-иловасига мувофиқ аниқланади.

б) ТВнинг фойдаланиш бошлангандан кейинги хронологик ёши ва ишлаган вақтини ҳисобга олган ҳолда жисмоний эскириши куйидаги формулага асосан ҳисобланади:

$$I_{\text{физ}} = 100 * (a * H + b * T_{\text{хр}})$$

бунда,

a , b – баҳолаш объектининг турига қараб, кўрсаткичи шаклланадиган қатъий белгиланган константалар;

H – баҳолаш объектининг баҳолаш вақтида ҳақиқий йиғилган ишлаган вақти (минг машина-соат);

$T_{\text{хр}}$ – баҳолаш объектининг хронологик ёши (йил).

Баҳолаш объектини баҳолаш вақтида ҳақиқий йиғилган ишлаган вақти бўйича ахборот бўлмаган ҳолларда “ H ” кўрсаткичи баҳолаш объектининг баҳолаш тури ва типига қараб ўртача йиллик ишлаган вақтидан келиб чиқиб, куйидаги формула орқали аниқланади:

$$H = H_{\text{ср}} * T_{\text{эф}}$$

бунда,

N_{cp} – ўртача ишлаган вақти (минг машина-соат);

$T_{эф}$ – баҳолаш объектининг самарали ёши (йил).

в) Шунингдек, баҳолаш объектининг хронологик ёши ва босиб ўтган масофаси/ишлаган вақтини ҳисобга олган ҳолда жисмоний эскиришини ҳисоблаш қурилиш машиналари ва махсус техника учун қўлланилади. Қурилиш машиналари ва махсус техника учун қатъий белгиланган “а” ва “в” константаларнинг тури ва кўрсаткичлари ҳамда ўртача йиллик ишлаган вақти (N_{cp}) мазкур Методиканинг 4-иловасида келтирилган.

Жисмоний эскиришнинг баҳолаш объектининг тури ва хронологик ёшига боғлиқ бўлган миқдорлари мазкур Методиканинг 5-иловасида келтирилган.

59. Фойдаланиш бошлангандан кейинги босиб ўтган масофаси ва ёшини ҳисобга олган жисмоний эскириш усули қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$I_{физ} = (I_{б} + I_{к}) * A$$

бунда,

$I_{б}$ – хизмат қилиш муддати билан белгиланадиган объектнинг эскиришининг базавий кўрсаткичи, (фоизда);

$I_{к}$ – баҳоланаётган ТВ ҳақиқий босиб ўтган масофасини ўртача йиллик босиб ўтган масофасидан оғиш миқдори билан аниқланадиган босиб ўтган масофаси бўйича тузатиш киритилган эскириш кўрсаткичи, (фоизда);

A – ТВдан фойдаланадиган аҳоли пункти типига боғлиқ ТВнинг эскиришига тузатиш киритувчи коэффицент.

Ўз навбатида:

$$I_{к} = I_1 \times \left(\frac{P_{ф} - P_{cp} \times D_{ф}}{1000} \right) \text{ га мувофиқ } I_{б} = I_2 \times D_{ф}$$

бунда,

I_1 – ТВ ҳақиқий босиб ўтган масофасини ўртача йиллик босиб ўтган масофасидан оғиш миқдorigа боғлиқ эскиришга тузатиш киритувчи коэффицент (фоизда);

I_2 – ТВнинг турига боғлиқ ТВнинг бир йиллик фойдаланишдаги эскириш миқдори (фоизда);

P_ϕ – ТВдан фойдаланиш бошланган вақтидан ҳақиқий босиб ўтган масофаси (минг км);

P_{cp} – ТВнинг ўртача йиллик босиб ўтган масофаси (минг км);

D_ϕ – ҳақиқий хизмат муддати (йил);

I_1 -эскиришни тузатувчи коэффициент миқдори:

агар $P_\phi > P_{cp} \times D_\phi - 0,25$ фоизга;

агар $P_\phi \leq P_{cp} \times D_\phi - 0,1$ фоизга тенг деб қабул қилинади:

“ I_2 ” эскиришнинг миқдори ва тури, ТВнинг ҳар ҳил турлари учун “ P_{cp} ” йиллик босиб ўтган масофаси миқдори, шунингдек аҳоли пункти типига боғлиқ “А” тузатиш коэффициент миқдори мазкур Методиканинг 8-иловасида келтирилган.

60. Элементларга ажратиш (элементма-элемент ҳисоблаш) усули жисмоний эскиришни ҳисоблашга асосланади, унда бутун ТВнинг қиймати миқдоридаги салмоғини инобатга олиб, баҳолаш объектининг алоҳида конструктив элементларининг ҳақиқий ҳолатидан келиб чиқиб, эскириш аниқланади.

ТВ шунингдек, уларнинг бутловчи қисимларининг жисмоний эскириши, қуйидги формула бўйича аниқланади:

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

бунда,

$I_{\text{физ}_i}$ – баҳоланаётган ТВни i -чи конструктив элементининг (узелнинг) жисмоний эскириши (фоизда);

a_i – баҳолаш объектининг жами таннархида i -чи конструктив элементининг (узелнинг) таннархи салмоғи;

n – баҳоланаётган ТВнинг конструктив элементлари (узеллари) сони.

Бунда, ТВнинг конструктив элементлари (узеллари) сифатида заводда ўрнатилган бутловчи ва қўшимча ускуналар ҳисобланади.

ТВнинг конструктив элементлари (узеллари)нинг мумкин бўлган дефектлари ва сифатни тахминий йўқотилишининг фоизи,

$I_{\text{физ}}$ эскириши, шунингдек i -чи узелнинг салмоғи мазкур Методиканинг 2-11-иловаларида келтирилган.

61. Тўғридан-тўғри ҳисоблаш усули, жисмоний эскиришни баҳолаш объектини харажатлар калкуляцияси бўйича янги ҳолатига тиклаш (алмаштириш) харажатлари суммаси сифатида аниқлайди.

62. Таъмирлаш цикли босқичи усули таъмирлаш циклининг бошидаги истеъмол хоссаларининг кўрсаткичига нисбатан таъмирлаш даврида истеъмол хоссаларининг пасайиши интенсивлигини аниқлаш орқали баҳолаш объектининг жисмоний эскиришини ҳисоблаш имконини беради. Мазкур усул махсус техникалар учун қўлланилади.

Таъмирлаш цикли босқичи усулидан, ишлаб чиқарувчи томонидан қуйдаги маълумотлар тақдим этилган тақдирда, фойдаланиш мумкин:

баҳолаш объектини капитал таъмирлашаро циклларнинг давомийлиги;

баҳолаш объектини капитал таъмирлашдан кейинги ишлаб бериш вақти;

капитал таъмирлашаро циклининг охиригача истеъмол хоссаларини пасайиш даражаси;

капитал таъмирдан сўнг истеъмол хоссаларини тиклаш даражаси.

Мазкур усул қуйдаги формула бўйича ҳисобланади:

$$I_{\text{физ}} = \frac{ПС - ПС_{\text{рем}}}{ПС}$$

бунда,

$ПС$ – ТВнинг биринчи таъмирлаш цикли бошидаги истеъмол хоссаси “бир” бирлиги сифатида олинади;

$ПС_{\text{рем}}$ – ТВнинг охириги капитал таъмирлашдан кейинги истеъмол хоссаси (улуш).

63. **Ресурс усули** – белгиланган ва таъмирлашаро ишлаш вақти (мотосоат, хизмат муддати ва х.к.) ресурслари бўйича

қолдиклар асосида амалга ошириладиган жисмоний эскиришни баҳолаш усулидир.

Баҳолаш объектини асосий i -чи элементини жисмоний эскиришининг энг катта миқдори инобатга олинади, чунки, i -чи элемент ресурси тугагандан сўнг баҳолаш объектидан фойдаланиш имконияти мавжуд бўлмайди.

Белгиланган ресурслар бўйича (хизмат муддати) қандайдир параметрларга нисбатан чекловлар мавжуд бўлмаганда, ахборот билан таъминланган параметр қабул қилинади:

$$И_{\text{физ}} = [T_{\text{ф}} / (T_{\text{ф}} + T_{\text{ост}})] * 100\%$$

бунда,

$T_{\text{ф}}$ – баҳолаш объектининг асосий i -чи элементининг ҳақиқий хизмат кўрсатиш муддати;

$T_{\text{ост}}$ – баҳолаш объектининг асосий i -чи элементининг қолдик ресурси.

64. Ҳисоблаш учун зарур бўлган дастлабки маълумотлар мавжуд бўлса, баҳолаш объектининг жисмоний эскиришини аниқлашда ҳисоблаш ва аналитик усуллар қўлланилади.

65. Ҳисоб-китобларни амалга ошириш учун зарур бўлган дастлабки маълумотлар мавжуд бўлмаган тақдирда, баҳоловчи мазкур Методиканинг 6-илоvasида келтирилган транспорт воситаларининг жисмоний ҳолатини эксперт баҳолаш шкаласидан фойдаланиши мумкин.

66. Функционал эскириш баҳолаш объектининг ишлаб чиқаришдан олиб ташланиши, худди шундай транспорт воситаларини ишлаб чиқариш соҳасида янги технологияларнинг ривожланиши муносабати билан баҳолаш объекти у ёки бу хоссаларининг истеъмол жозибадорлиги пасайиши билан белгиланади. Баҳолаш объектининг функционал эскиришини ҳисоблашда ҳам технологик, ҳам маънавий эскиришни ҳисобга олиш зарур.

а) Маънавий эскириш – худди шундай транспорт воситаларининг хоссалари ва тавсифларининг яхшиланиши (техник параметрлари ёки конструктив ечимларининг ўзгариши, янги имкониятларининг вужудга келиши, кўпроқ экологиклиги,

энергия сарфини тежаш ва ҳ.к.) ёки улар туркум ишлаб чиқарилишининг арзонлашуви сабабли юзага келган эскириш.

Транспорт воситасининг маънавий эскиришини ($M_{ТС}$) ҳисоблаш қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$M_{ТС} = \sum_{p=1}^4 M_p$$

бунда,

M_p – транспорт воситасининг маънавий эскиришини аниқлашда ҳисобга олинган p -чи омил (фоизда).

Баҳолаш санасида ишлаб чиқаришдан тўхтатилган транспорт воситасини ҳисобга олувчи биринчи омил миқдорини ҳисоблаш мазкур формула асосида амалга оширилади:

$$M_1 = \begin{cases} 2 * T_{сн} \% & \text{агар } T_{сн} \leq 10 \text{ йил} \\ 20\% & \text{агар } T_{сн} > 10 \text{ йил} \end{cases}$$

бунда,

$T_{сн}$ – транспорт воситасини ишлаб чиқариш тўхтатилган санадан, баҳолаш санасигача бўлган муддат (йил).

Транспорт воситасига тегишли эҳтиёт қисмларни ишлаб чиқариш тўхтатилишини инобатга олувчи маънавий эскириш омили миқдори $M_2 = 20\%$ га тенг.

Транспорт воситасининг йўл-транспорт ҳодисасига эрта йўлиқилишини инобатга олувчи (баҳолаш санасига қадар) маънавий эскириш омили миқдори $M_3 = 5\%$ тенг.

Транспорт воситаси фойдаланувчилари сонини инобатга олувчи (рўйхатга олиш ҳужжатлари маълумотларига асосан 3 тадан ошқ фойдаланувчи) маънавий эскириш омили миқдори $M_4 = 5\%$ га тенг.

б) Технологик эскириш – худди шундай транспорт воситаларида фойдаланиладиган конструктив материалларнинг дизайни ва таркибидаги фарқланиш, ишлаб чиқариш (ишлов бериш) технологик циклининг ўзгариши, қулайликлар ва механика ўрнига электроника туфайли янги функцияларнинг қўшилиши сабабчи бўлган эскириш.

67. Ташқи эскириш баҳолаш объектнинг қийматига ташқи омилларнинг салбий таъсир кўрсатиши билан юзага келган эскиришдан иборатдир. Ташқи омилларга қуйидагилар киради: бозордаги вазият, баҳолаш объектнинг экологияга таъсири, фойдаланишдаги чекловлар, қонунчилик ва бошқалар.

Ташқи эскириш иккита ўзаро бир хил, аммо баҳолаш объекти билан айнан бир хил бўлган, улардан биттаси ташқи эскиришга эга бўлган аналогларни таққослаш йўли билан ҳисобланади. Нархдаги фарқ ташқи эскириш миқдорига тенг бўлади.

68. Ташқи эскириш омиллари бўлганда, уни аниқлаш учун етарли ахборот бўлмаса, ташқи эскиришни тўлиқ тикланиш қийматининг 10 фоизи миқдорида қўллашга йўл қўйилади.

69. Харажат ёндашувини қўллаганда, баҳолаш объектнинг қиймати жамланган эскиришни чегирган ҳолда баҳолаш объектнинг тикланиш қиймати (ёки алмаштириш қиймати) сифатида аниқланади. Баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаш формуласи:

$$C = C_{в(з)} * (100\% - I_{нак})$$

бунда,

$C_{в(з)}$ – баҳолаш объектнинг тикланиш қиймати ёки алмаштириш қиймати;

$I_{нак}$ – баҳолаш объектнинг жамғарилган эскириши (фоизда).

4-§. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш

70. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлаш 6-сон “Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари” МБС ва унинг Методикасига асосан амалга оширилади.

4-боб. Шикастланган транспорт воситаларининг қийматини баҳолашнинг хусусиятлари

1-§. Шикастланган транспорт воситаларини таъмирлашга оид тиклаш қийматини ҳисоблаш

71. Мазкур боб шикастланган ТВнинг қийматини, шикастланган ТВни таъмирлаш (тиклаш) қийматини ва уларнинг шикастланишидан келиб чиқадиган зарар қийматини баҳолашга оид тавсияларни ўз ичига олади.

72. Шикастлаган ТВнинг қийматини баҳолаш қуйидаги тартибда амалга оширилади;

шикастланган ТВни кўриқдан ўтказиш;

ТВни таъмирлашнинг тиклаш қийматини ҳисоблаш (таъмирлаш ишлари қийматини ҳисоблаш, материаллар қийматини ҳисоблаш, эҳтиёт қисмлар қийматини аниқлаш).

73. ТВни кўриқдан ўтказиш баҳолаш буюртмачиси (ёки унинг ишончли вакили) иштирокида амалга оширилади.

Баҳоловчи томонидан ТВ визуал тарзда, зарурат бўлганда, техник воситалардан фойдаланган ҳолда кўриқдан ўтказилади. Баҳоловчи томонидан зарур бўлганда транспорт воситалари бўйича мутахассисни жалб қилиниши мумкин.

Кўриқдан ўтказиш натижалари бўйича баҳоловчи ва транспорт воситалари бўйича мутахассис билан бирга баҳолаш объекти тўғрисида зарур маълумотлар, унинг шикастланишлари, дефектлари аниқланади ва кўриқдан ўтказиш далолатномасига киритилади, шу жумладан:

транспорт воситаси ва унинг агрегатларининг рақамлари тақдим этилган ҳужжатлардаги тегишли ёзувларга мувофиқлиги (рўйхатга олиш рақами, VIN идентификация рақами, кузов рақами, рама рақами, двигатель рақами ва ҳ.к.);

ТВнинг бутланиши, қўшимча ускуналарнинг мавжудлиги; қиммат турувчи бутловчи қисимлар, агрегатлар ва узелларини алмаштирилганлиги;

ТВда эксплуатация натижасида шикастланишлар, дефектлар мавжудлиги;

авария натижасида шикастланишлар, дефектларнинг мавжудлиги, уларнинг тури, хусусияти, мураккаблик даражаси, ўлчами ва жойлашган жойи;

ТВда илгари кузов таъмирлаш амалга оширилганлиги (оширилмаганлиги), ва унинг ҳажми, хусусияти ва сифати;

аниқланган шикастланишлар, дефектларни бартараф этиш имконияти ва усуллари;

мазкур ЙТХга аниқланган шикастланишлар ва дефектларнинг мувофиқлиги;

ҳар бир алоҳида агрегат, узел, деталлари бўйича тиклаш ишларининг бажарилиши бўйича имконияти, уларнинг ҳажми (меҳнат сиғими) ва усуллари;

ТВни тиклаш учун зарур бўлган эҳтиёт қисмлар номенклатураси.

Тиклаш ишлари номенклатурасини, уларнинг ҳажми ва бажариш усули, зарур эҳтиёт қисмларни аниқлашда, баҳоловчи ёки ТВ бўйича мутахассис мазкур транспорт воситасини ишлаб чиқарган корxonанинг техник хизмат кўрсатиш ва таъмирлашга оид норматив ва тавсиялари талабларидан келиб чиқиши лозим.

74. Шикастланган ТВнинг таъмирлаш тиклаш қийматини ҳисоблаш баҳолаш санасига қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$C_{\text{в}} = C_{\text{рр}} + C_{\text{м}} + C_{\text{д}} * K_{\text{и}}$$

бунда,

C_в – таъмирлаш тиклаш қиймати;

C_{рр} – таъмирлаш ишлари қиймати;

C_м – фойдаланган асосий материалларнинг қиймати;

C_д – ТВга ўрнатилган деталлар ва эҳтиёт қисмларнинг қиймати;

K_и – деталлар ва эҳтиёт қисмларнинг эскириш коэффициенти.

75. Таъмирлаш ишлари ҳажми, тури, усули, технологияси ва меҳнат сиғими деталлар ва узелларнинг шикастланиш даражаси ва хоссаларига, ҳолатига (коррозияли емирилиш) боғлиқ ҳолда аниқланади.

Бунда, ажратиш/йиғиш, мослаш, бўяш, коррозия ва шовқинга қарши қайта ишлаш ва бошқа зарур ишларни ҳисобга олиш лозим. Мазкур ишларни транспорт воситасини ишлаб чиқарувчи корхона томонидан белгиланган технологияга мувофиқ амалга ошириш лозим. Ишлаб чиқарувчи корxonанинг талаб этиладиган таъмирлаш технологияси мавжуд бўлмаган ҳолларда – мавжуд аналоглар ва ишлаб чиқарувчи корxonаларнинг расмий ваколатхонасининг маълумотлари асосида амалга оширилади.

Таъмирлаш ишлари қиймати қуйидаги формула асосида аниқланади:

$$C_{pp} = \sum T_{ip} * C_{i н.ч.}$$

бунда,

T_{ip} – i -чи иш тури бўйича меҳнат сиғими (норма-соат);

$C_{i н.ч.}$ – i -чи иш тури бўйича норма-соат қиймати (сўм).

Қуйидагилардан иборат техник таъсир қилиши (бўяш, ечиш/ўрнатиш, ажратиш/йиғиш, алмаштириш)га оид меҳнат сиғими, тадқиқот қилинаётган ТВга тегишли русум, модел мос устивор равишда қабул қилиниши керак. Агар, ТВни ишлаб чиқарувчи корхонанинг бирорта меъёри белгиланмаган бўлса, ТВнинг аналог русумига тегишли аниқлаштирилган меҳнат сиғими меъёридан фойдаланиш лозим, мазкур русум учун техник таъсир кўрсатиш тури белгиланган бўлиши керак.

ТВни таъмирлашда норма-соат қиймати баҳолаш санасига амалда бўлган базавий ҳисоблаш миқдорининг 10 (ўн) фоизи миқдорида қабул қилинади.

76. Технологияга мувофиқ асосий эксплуатация материалларининг физик ёки кимёвий ҳолатини ўзгартирадиган, ишлаб чиқарувчи томонидан белгиланган технологияда қўлланиши кўрсатилган материаллар (шпатлёвка, бўёқлар, лаклар, герметиклар, технологик суюқликлар) учун харажатлар ҳисоб-китоби амалга оширилади.

Материаллар туркумига транспорт воситасининг шикастланиши натижасида йўқотилган ва таъмирлаш жараёнида зарур бўлган хладагентлар, тормоз ва совутиш суюқлари киради. Бунда, агар шундай эксплуатация материаллари йўқотилмаган бўлса, унда уларнинг харажатлари фақат тўлдириш учун меъёрлари бўйича ҳисобланади.

Материаллар харажатлари миқдори қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$P_m = \sum_{i=1}^n C_i^M \times N_i^M \times K_i^P;$$

бунда,

P_m – транспорт воситасини тиклаш таъмири учун материаллар харажатлари (сум);

n – таъмирлашда зарур материаллар турлари сони;

C_i^m – i -чи турдаги материалларнинг бир бирлиги қиймати (сўм);

N_i^m – материалнинг i -чи турининг солиштирма сарф нормаси (материал бирлиги/таъмирлаш бирлиги);

K_i^p – i -чи турдаги материаллар зарур бўлган таъмирланаётган birlikлар сони (деталлар, узеллар, агрегатлар сони, килограмм, метр, квадрат метр ва ҳ.к.).

i -чи турдаги материалнинг бир birlikдаги қиймати, тиклаш-таъмирлаш ишлари олиб бориладиган жойга мувофиқ иқтисодий ҳудудда фаолият юритадиган хўжалик юритувчи субъектлар (сотувчилар) ўртасида ўтказиладиган статистик кузатув усули билан аниқланади.

i -чи турдаги материалнинг солиштирма сарф нормаси, мазкур материалнинг товар бозоридаги ишлаб чиқарувчиларнинг ахбороти бўйича ўртача миқдор сифатида ҳисобланади.

Бундай ахборотлар мавжуд бўлмаган ҳолларда, i -чи турдаги материалнинг солиштирма сарф нормаси ТВни ишлаб чиқарувчилар томонидан чоп этиладиган маълумотномалар асосида қабул қилинади.

i -чи турдаги материалдан фойдаланилган ҳолда тиклаш, таъмирлаш, қилинадиган таъмирлаш birlikлари (масалан, деталлар, узеллар, агрегатлар сони, килограмм, метр, квадрат метр) сони ТВни кўриқдан ўтказиш натижалари бўйича аниқланади.

77. Эҳтиёт қисмлар (деталлар, узеллар, агрегатлар) қиймати, баҳолаш санасидаги мазкур ҳудудда янги эҳтиёт қисмларга шаклланган бозор нархлари тўғрисида ишончли ахборотлар асосида аниқланади, шу жумладан:

кафолатли эксплуатация муддатидаги ТВ учун, шунингдек, хизмат кўрсатган муддати 5 (беш) йилгача бўлган автомобиллар учун оригинал эҳтиёт қисмлар ва бутловчиларнинг қиймати олиниши тавсия этилади. Шу билан бирга, кафолат муддатида бўлган автомобиллар учун нархларни расмий дилернинг ёки ушбу

савдо маркасини расмий равишда тақдим этадиган ихтисослаштирилган дўкон маълумотлари асосида қабул қилиш тавсия этилади;

фойдаланиш муддати 5 (беш) йилдан ошган транспорт воситалари учун эҳтиёт қисмлар ва бутловчиларнинг қиймати иқтисодий мувофиқлиги принципини ҳисобга олган ҳолда транспорт воситаси ишлаб чиқарувчиси томонидан белгиланган талабларга жавоб берадиган эҳтиёт қисмларнинг қиймати тўғрисидаги маълумотлар асосида олиниши керак;

деталлар, узеллар, агрегатлар қийматини аниқлашда, ТВ ишлаб чиқарувчиси томонидан тузилган муайян ТВ маркаси (моделлар, модификациялар) учун эҳтиёт қисмлар каталогига мувофиқ уларнинг тўлиқ номини кўрсатиш керак.

а) Деталлар (узеллар, агрегатлар)нинг қиймати (Сд) жисмоний эскиришни ҳисобга олган ҳолда қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$C_d = C_{\text{нов}} * (1 - (I_{\text{физ}} / 100\%))$$

бунда,

$C_{\text{нов}}$ – алмаштирилиши керак бўлган детал (узеллар, агрегатлар)ни ўрнига алмаштириш учун тайинланган янги детал (узеллар, агрегатлар) қиймати (сўм);

$I_{\text{фи}}$ - алмаштирилиши керак бўлган детал (узеллар, агрегатлар)нинг жисмоний эскириши (фоизда).

Баҳолаш санасидаги жисмоний эскириш, унинг фойдаланиш шартлари, баҳолаш объектининг бозорнинг замонавий талабларига мувофиқлиги, шунингдек ташқи омиллар таъсири туфайли қийматнинг пасайишидан келиб чиқиб, кўздан кечириш натижалари бўйича аниқланади.

б) Ҳудудда илгари фойдаланилган деталлар, узеллар, агрегатлар бозори шаклланган бўлса, тиклаш таъмирлаш қийматини ҳисоб-китоб қилинишида мазкур деталлар, узеллар, агрегатлар қийматидан фойдаланиш мумкин. Бундай ҳолда қуйидаги шарт қабул қилинади:

$$C_d (\text{изн}) \leq C_d (\text{б/у})$$

бунда,

C_d – алмаштирилиши керак бўлган детал (узеллар, агрегатлар) қиймати (сўм);

$C_d (б/у)$ – илгари фойдаланишда бўлган, алмаштириладиган детал (узеллар, агрегатлар)ни ўрнига тайинланадиган детал (узеллар, агрегатлар)нинг қиймати (сўм).

2-§. Шикастланган ТВларнинг товар қийматини йўқотиш миқдорини аниқлаш

78. Товар қиймати йўқотилиши (кейинги ўринларда - ТКЙ) деганда, транспорт воситасининг авария таъсири ва таъмирлаш натижасида қўшимча тарзда унинг бозор қийматини пасайиши тушунилади.

ТВнинг алоҳида тиклаш таъмирлаш турларини ўтказиш, шикастланишдан сўнг бартараф этилмайдиган нуқсонларга олиб келади. Бу нуқсонлар ТВнинг ташқи (товар) кўринишига, функционал ва эксплуатация тавсифига, узоқ муддат ва нуқсонсиз ишлашининг пасайишига тегишли. Шу билан бирга, ТВнинг товар қийматини йўқотилиши ўтказилган тиклаш таъмирлашнинг қониқарсиз сифатига боғлиқ бўлмайди.

Шундай қилиб, таъмирлаш ишларини ўтказиш натижасида, ТВ эгасига объектив моддий зарар кўринишида зарар етказилади.

79. ТВнинг кўздан кечириш натижалари бўйича қуйидаги таъмирлаш таъсирларидан бири зарурати ёки уларни амалга оширилганлиги аниқланганда, ТКЙ ҳисобланиши мумкин:

ТВ кузовининг эгилишини бартараф этиш;

ТВ кузовининг ажралмас элементларини алмаштириш (тўлиқ ёки қисман);

ТВ кузовининг алоҳида элементларини (ажраладиган ёки ажралмас) таъмирлаш (жумладан, пластик капотни, қанотларни, эшикларни, багаж қопқоқларини);

ТВ кузови ва бамперининг ташқи сиртини тўлиқ ёки қисман бўёқдан чиқариш;

заводдаги йиғиш сифатининг бузилишига олиб келувчи ТВ салонини тўлиқ ечиш.

ТВ шикастланганда товар қиймати йўқотилиши қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$УТС = \frac{C_{ДА} \times \sum K_{УТСi}}{100 \%}$$

бунда,

$C_{ДА}$ – авария шикастланишидан олдин ТВнинг бозор қиймати (сўм);

$K_{УТСi}$ – ТВнинг i -чи элементига кутилаётган таъсир хусусияти ва усулига боғлиқ ТКЙнинг миқдори ўзгариши коэффициенти (фоизда).

80. Товар қиймати йўқотилиши, шикастланишларнинг (таъмирлаш таъсирини) ҳажми, тури ва хусусиятига боғлиқ. $K_{УТСi}$ – коэффициентлар миқдори алоҳида позициялар бўйича, эксперт амалиёти натижалари асосида, мазкур Методиканинг 8-илоvasида белгиланган.

Кузовнинг пайванд орқали бир-бири билан уланган уйғунлашган ажралмас элементларини алмаштиришда, битта таъсирни иккиёқлама ҳисоб-китобини бартараф этиш мақсадида, мазкур элементлар гуруҳи учун $K_{УТСi}$ коэффициентлар суммасини “Алмаштириш” позицияси бўйича 20 (йигирма) фоизга камайтирилиши керак.

ТВнинг ажраладиган деталларни таъмирлашда, таъмирлаш қиймати суммаси (таъмирлаш учун ажратиб олиш ва зарур ҳолларда таъмирлаш учун деталларни ечиш қиймати) ва ТКЙ миқдори (бўёқлаш натижасида ТКЙни ҳисобга олмаган ҳолда) мазкур детал (жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда) қиймати ва уни алмаштириш қийматидан ошиб кетмаслиги керак.

Агар ТВни шикастланган кузов қисмини кўздан кечиришда мазкур шикастланишга тегишли бўлмаган кузовнинг эгилишини бартараф этилган излари топилса (эгилишни бартараф этиш ҳужжатлаштирилганда) $K_{УТС}$ - коэффициент миқдори “Кузов эгилиши” позицияси бўйича белгиланган миқдордан 50 (эллик) фоизга ошмаслиги керак.

81. Кузов (кабина)ни тўлиқ, ташқи ёки қисман бўяшда ТКЙ куйидагиларга ҳисобланади:

заводнинг лак-бўёқ қопламали ТВ ва маҳаллий ишлаб чиқарувчилар томонидан ишлаб чиқарилган муддати 3 (уч) йилдан ошмаган (учинчи йил биргаликда) ТВлар учун;

5 (беш) йилгача (бешинчи йил биргаликда) бўлган чет элда ишлаб чиқарилган ТВ учун (шу жумладан, МДХ ҳудудида лицензия асосида ёки қўшма корхонада ишлаб чиқарилган);

бутун кузов ёки кузовнинг элементларини бўяш талаб этиладиган коррозия ёки бошқа шикастланишлар мавжуд бўлмаган ТВ.

Кутси - 2-таъмирлаш меҳнат хажмини 2 (икки)дан 4 (тўрт)гача норма-соат, 3-таъмирлаш 4 (тўрт)дан юқори норма-соат талаб қилинадиган таъмирлаш ишлари ҳисобланиши лозим.

82. ТҚЙ куйидаги ҳолларда ҳисобланмайди:

а) алоҳида элементларни таъмирлаш ва алмаштиришда:

қиздириш ва реставрация қилишни талаб қилмайдиган элементнинг жиддий бўлмаган шикастланиши;

ҳодиса оқибатидан шикастланган элемент, илгари таъмирланган (алмаштирилган) ёки мазкур ҳодисага боғлиқ бўлмаган сабаблар бўйича таъмирлашни (алмаштиришни) талаб этган;

б) бўёқдан чиқаришда:

ҳодиса оқибатида шикастланган элемент, илгари буялган ёки мазкур ҳодисага боғлиқ бўлмаган сабаблар бўйича бўяшни талаб этган (коррозия шикастланишлар (тўкилишлар) ёки уларнинг излари мавжуд, аварияга тегишли бўлмаган хоссалари (майдаланиш, чизиклар ва ҳ.к.), илгариги ҳодисадан кейин мазкур элементни таъмирлаш (алмаштириш)излари ёки шикастланишлар бартараф этилмаган);

ТВ илгари тўлиқ ёки ташқи бўёқдан чиқарилган ёки мазкур ҳодисага боғлиқ бўлмаган сабабларга кўра бўёқдан чиқариш талаб этилганда.

Транспорт воситасининг техник ҳолати ҳақидаги далолатномаси

20__ й. “__” _____ ш.

Комиссия аъзолари: _____

Транспорт воситасини кўриқдан ўтказдилар:

1. Номланиши _____ Тип, марка _____
Двигатель _____ рақами, Шасси _____ рақами, Кузов _____ рақами, Рўйхатга олиш
рақами _____ Завод рақами (серияли) _____
Ишлаб чиқарилган йили _____ Ишлаб чиқарувчи номи _____
Мулкдор _____
Баҳолаш объекти қуйидаги манзилда жойлашган _____

Эксплуатация бошланган вақтдан юриш масофаси/ишлаш вақти _____
км/маш.соат.

2. Капитал таъмирлаш ва ўрта таъмирлаш бўйича ахборотлар, жумладан алмаштирилган деталлар
ҳақида: _____

3. Қўшимча ускуналар, узеллар, агрегатлар, деталлар билан бутланиши ҳақида ахборотлар:

4. Асосий узеллар ҳолати тавсифи: (янги, жорий таъмир талаб, капитал таъмир талаб.,
алмаштириш талаб қилинади)

5. Эксплуатация ва сақлаш шароитлари: (сақлаш; гаражда, (иситиш тизими бор, иситиш тизими
йўқ / очиқ бостирма остида, ёпиқ бостирма остида, очиқ жойда. Эксплуатация: интенсив,
интенсивсиз)

6. Транспорт воситасининг техник ҳолати: (янги, қониқарли, қониқарсиз, шартли яроқли,
эксплуатация қилишга яроқсиз)

7. Умумий жисмоний эскириш фоизи: (транспорт воситаларини техник ҳолати бўйича
шкалага мувофиқ, фоизда)

Комиссия аъзолари:

_____	(имзо)	(Ф.И.Ш.)
М. Ў.	(имзо)	(Ф.И.Ш.)
_____	(имзо)	(Ф.И.Ш.)

Изоҳ. Баҳолаш объекти сифатида автотранспорт парк хисобланган ҳолларда транспорт
воситаларининг сони кўплигини инобатга олиб, далолатнома шаклини жамланган акт шаклига
ўзгартириш мумкин.

**ТВ турига боғлиқ равишда баҳоланаётган транспорт воситасининг Y кўрсаткич даражаси
ва X конструктив-техник тавсифи кўрсаткичининг миқдори**

ТВ тури	Y миқдори	X-тавсифи хусусияти ўзгаришлари номи ва диапазони
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг енгил автомобиллари	0,70	X-двигатель қуввати, от кучи (о.т.) $21 \text{ о.к.} \leq X \leq 105 \text{ о.к.}$
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг бортли юк автомобиллари	0,66	X-юк кўтариш ҳажми, тонна $0,3 \text{ т} \leq X \leq 15 \text{ т}$
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг тягач автомобиллари	0,87	X- кўтариш ўқига юклама, тоннада $5,8 \text{ т} \leq X \leq 17 \text{ т}$
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг самосвал автомобиллари	1,50	X-юк кўтариш ҳажми, тоннада $1,2 \text{ т} \leq X \leq 55 \text{ т}$
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг махсуслаштирилган автомобиллари.	0,43	X-юк кўтариш ҳажми, тоннада $0,45 \text{ т} \leq X \leq 10 \text{ т}$
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг махсус автомобиллари	0,62	X-юк кўтариш ҳажми, тоннада $7,5 \text{ т} \leq X \leq 38 \text{ т}$
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг прицеplари	1,40	X-юк кўтариш ҳажми, тоннада $0,2 \text{ т} \leq X \leq 70 \text{ т}$
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг автобуслари	0,95	X-умумий ўтириш сони, ўрин $7 \text{ ўрин} \leq X \leq 220 \text{ ўрин}$
Европа ишлаб чиқарувчиларининг енгил автомобиллари	1,43	X –двигател иш ҳажми, куб.см. $934 \text{ куб.см} \leq X \leq 6750 \text{ куб.см.}$
Осиё ишлаб чиқарувчиларининг енгил автомобиллари	0,93	X –двигател иш ҳажми, куб.см. $756 \text{ куб.см.} \leq X \leq 4600 \text{ куб.см.}$
Шимолий-америка ишлаб чиқарувчиларининг енгил автомобиллари	1,05	X – двигател иш ҳажми, от кучи $44 \text{ о.к.} \leq X \leq 455 \text{ о.к.}$
Европа ишлаб чиқарувчиларининг юк автомобиллари	0,63	X – юк кўтариш ҳажми, тоннада $0,25 \text{ т} \leq X \leq 17,7 \text{ т}$
Америка ишлаб чиқарувчиларининг юк автомобиллари	0,88	X – юк кўтариш ҳажми, тоннада $0,25 \text{ т} \leq X \leq 17,7 \text{ т}$
Хорижий бошқа ишлаб чиқарувчиларнинг юк автомобиллари	0,52	X – юк кўтариш ҳажми, тоннада $0,25 \text{ т} \leq X \leq 17,7 \text{ т}$
Европа ишлаб чиқарувчиларининг автобуслари	0,40	X – умумий ўтириш сони, ўрин $9 \text{ ўрин} \leq X \leq 120 \text{ ўрин}$
Америка ишлаб чиқарувчиларининг автобуслари	0,67	X – умумий ўтириш сони, ўрин $9 \text{ ўрин} \leq X \leq 50 \text{ ўрин}$
Осиё ишлаб чиқарувчиларининг автобуслари	1,08	X – умумий ўтириш сони, ўрин $9 \text{ ўрин} \leq X \leq 45 \text{ ўрин}$
Хорижий бошқа ишлаб чиқарувчиларнинг автобуслари	0,60	X – умумий ўтириш сони, ўрин $9 \text{ ўрин} \leq X \leq 120 \text{ ўрин}$
Автомобил кранлари	1,59	$X = 1 * \Gamma_k + 0,24 * \Gamma_{ш}$, Γ_k – краннинг юк кўтаришлиги, тонна; $\Gamma_{ш}$ – шасси юк кўтаришлиги, тонна; $6,3 \text{ т} \leq \Gamma_k \leq 50 \text{ т}$; $6 \text{ т} \leq \Gamma_{ш} \leq 20 \text{ т}$.
Фронтал бир ковшли юклагичлар	1,53	$X = \Gamma_{кп} + 0,32 * V_{п}$, $\Gamma_{кп}$ – ковшнинг юк кўтаришлиги, тонна; $V_{п}$ – ковшнинг ҳажми, куб.м.; $2,2 \text{ т} \leq \Gamma_{кп} \leq 8 \text{ т}$; $1,1 \text{ куб.м.} \leq V_{п} \leq 4,2 \text{ куб.м.}$

Ғалтак машиналар	0,89	$X = P_k + 0,61 * L_n$, P_k – катка массаси, т.; L_n – полос кенглиги, м.; $2 \text{ т} \leq P_k \leq 16 \text{ т}$; $0,875 \text{ м.} \leq L_n \leq 2 \text{ м.}$
Бир ковшли экскаваторлар	1,23	X – ковшнинг ҳажми, куб.м. $0,3 \text{ куб.м} \leq X \leq 1,5 \text{ куб.м.}$

Изоҳ. Агар ТВ бир давлатда лицензия битими бўйича ёки бошқа давлатнинг асосий ишлаб чиқарувчиси билан қўшма корхонада тайёрланган бўлса, асосий ишлаб чиқарувчи давлат ва ТВни ишлаб чиқарувчиси учун ТВ турига мос Y-нинг ўртача миқдори қабул қилинади.

ТВнинг ҳар хил турлари учун Ω -функциясини ҳисоблаш учун фойдаланиладиган ўзгармас “а” ва “в” константалар миқдори:

Транспорт восита турлари	“а” миқдори	“в” миқдори
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг енгил автомобиллари	0,07	0,0035
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг юк-бортли автомобиллари	0,1	0,003
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг тягач автомобиллари	0,09	0,002
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг самосвал автомобиллари	0,15	0,0025
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг махсулаштирилган автомобиллари	0,14	0,002
МДХ мамлакатлари ва маҳаллий ишлаб чиқарувчиларнинг автобуслари	0,16	0,001
Европа ишлаб чиқарувчиларининг енгил автомобиллари	0,05	0,0025
Америка ишлаб чиқарувчиларининг енгил автомобиллари	0,055	0,003
Осиё ишлаб чиқарувчиларининг енгил автомобиллари (Япониядан ташқари)	0,065	0,0032
Япония ишлаб чиқарувчиларининг енгил автомобиллари	0,045	0,002
Хорижий ишлаб чиқарувчиларнинг юк автомобиллари	0,09	0,002
Хорижий ишлаб чиқарувчиларнинг автобуслари	0,12	0,001

***Изоҳ.** Агар ТВ бир давлатда лицензия битими бўйича ёки бошқа давлатнинг асосий ишлаб чиқарувчиси билан қўшма корхонада тайёрланган бўлса, асосий ишлаб чиқарувчи давлат ва ТВни ишлаб чиқарувчиси учун ТВ турига мос “а” ва “в” константаларнинг ўртача миқдори қабул қилинади.*

Транспорт воситалари қийматини баҳолаш
Методикасига
4-ИЛОВА

1-жадвал

ТВнинг ҳар хил турлари учун жисмоний эскиришни ҳисоблаш учун фойдаланиладиган ўзгармас “а” ва “в” константалар миқдори:

Қурилиш машиналари тури	“а” миқдори	“в” миқдори
Гусеницали экскаваторлар 0,5-0,65 куб.м сиғимли ковш билан	0,048	0,04
Пневма ғилдиракли экскаваторлар 0,4-0,65 куб.м сиғимли ковш билан	0,0423	0,04
Экскаваторли қўтаргич ускунаси мавжуд тракторлар 0,25 куб.м. сиғимли ковш билан	0,1063	0,04
Скреперлар	0,0415	0,04
Бульдозерлар	0,0481	0,04
Автогрейдерлар	0,0872	0,04
Автокранлар юк қўтариши 10 тоннагача	0,0901	0,033
Автокранлар юк қўтариши 10 тоннадан ошиқ	0,0343	0,033
Пневма ғилдиракли кранлар	0,0461	0,033
Гусеницали кранлар	0,0461	0,033
Бир ковшли юклагичлар	0,1018	0,033

2-жадвал

Қурилиш машиналарининг йиллик ўртача ишлаб бериши (наработкаси) N_{cp}

Қурилиш машиналари тури	Норматив хизмат муддати, йил	Ўртача йиллик ишлаб бериши минг.машина- соат
Гусеницали экскаваторлар 0,5-0,65 куб.м сиғимли ковш билан	9	1,483
Пневма ғилдиракли экскаваторлар 0,4-0,65 куб.м сиғимли ковш билан	9	1,680
Экскаваторли қўтаргич ускунаси мавжуд тракторлар 0,25 куб.м. сиғимли ковш билан	8	0,8
Скреперлар	10	1,446
Бульдозерлар	9	1,478
Автогрейдерлар	8	0,974
Автокранлар юк қўтариши 10 тоннагача	10	0,744
Автокранлар юк қўтариши 10 тоннадан ошиқ	16	0,861
Пневма ғилдиракли кранлар	12	1,092
Гусеницали кранлар	12	1,092
Бир ковшли юклагичлар	8	0,904

Транспорт воситалари қийматини баҳолаш
Методикасига
5-ИЛОВА

1-жадвал

ТВнинг тури ва хронологик ёшига боғлиқ жисмоний эскириш миқдори
(фоизда)

ТВ тури	Транспорт воситаси ёши, йил																				20 ёшдан ошганда
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Мотоцикллар	15	27	36	43	49	54	60	66	70	74	76	80	82	84	87	88	90	90	90	90	90
МДХ давлатларида ишлаб чиқарилган енгил автомобиллар	15	25	35	44	52	60	66	70	74	77	80	82	84	85	88	89	90	90	90	90	90
Хорижий узоқ давлатларда ишлаб чиқарилган енгил автомобиллар	10	18	27	34	39	46	53	59	63	67	71	74	77	79	81	83	85	87	88	89	90
МДХ давлатларида ишлаб чиқарилган юк автомобиллар	17	30	41	49	55	61	66	70	73	76	79	82	83	85	87	89	90	90	90	90	90
Хорижий узоқ давлатларда ишлаб чиқарилган юк автомобиллари	16	29	39	46	50	56	60	65	69	73	76	79	82	84	86	88	89	90	90	90	90
МДХ давлатларида ишлаб чиқарилган автобуслар	5	16	26	35	43	51	57	62	65	68	70	72	75	77	82	84	86	87	89	90	90
Хорижий узоқ давлатларда ишлаб чиқарилган автобуслар	15	28	38	47	54	60	65	70	74	78	81	84	86	88	90	90	90	90	90	90	90

2-жадвал

Йўл-қурилиш техникаларининг жисмоний эскириш миқдори
(фоизда)

ТВ тури	Транспорт воситаси ёши, йил									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Автогрейдерлар	6	18	33	40	60	72	85	90	98	99
Бир ковшли фронтал юклагичлар	8	22	29	46	52	68	75	88	95	96
Бир ковшли экскаваторлар	4	8	12	15	30	54	67	75	88	95
Ғалтак машиналар	4	8	12	18	39	50	75	85	95	97
Бошқа йўл-қурилиш техникаси	5	8	16	28	44	62	76	87	94	96

Изоҳ. Гусеничали тракторлар учун юриш масофасига боғлиқ бўлмаган ҳолда, жисмоний эскириш йилига 12 фоиз, гилдиракли тракторлар учун йилига – 10 фоиз. Енгил автомобилларнинг прицеплари ва яшаиш автомобиллари (автомобиль-дача типдаги) учун юриш масофасига боғлиқ бўлмаган ҳолда, йилига 8 фоиз олинади.

Транспорт воситалари қийматини баҳолаш
Методикасига
6-ИЛОВА

Транспорт воситаларининг жисмоний ҳолатини эксперт баҳолаш шкаласи

Ҳолатнинг баёни	Техник ҳолатнинг тавсифи	Хизмат муддатининг қолдиғи, фоизда	Эскириш, фоизда
Янги	Янги, бироқ давлат органларида рўйхатдан ўтказилмаган, аъло даражадаги ҳолатда, савдога тайёрлашдан кейинги даврда, фойдаланиш белгилари мавжуд эмас.	100 95	0 5
Жуда яхши	Деярли янги, фойдаланишнинг кафолатли даврида, техник хизматлар ҳажми кўрсатилган ва таъмирга ёки бирор-бир қисмини алмаштиришга эҳтиёжсиз.	90 85	10 15
Яхши	Фойдаланишнинг кафолатли давридан кейинги даврда, техник хизматлар ҳажми кўрсатилган, жорий таъмирга ёки бирор-бир қисмини алмаштиришга эҳтиёжсиз. Мукамал таъмирдан сўнг.	80 75 70 65	20 25 30 35
Қониқарли	Олдин фойдаланишда бўлган, техник хизматлар ҳажми кўрсатилган, жорий таъмирга ёки айрим деталларни алмаштиришга эҳтиёж бор, лок-бўёқ копланасининг бироз зарарланиши мавжуд.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Шартли-яроқли	Олдин фойдаланишда бўлган, агрегатлар жорий таъмирдан чиққач, кузов (кабина) таъмирлангач (алмаштирилгач) кейинчалик фойдаланишга яроқли.	35 30 25 20	65 70 75 80
Қониқарсиз	Олдин фойдаланишда бўлган, рақамли агрегатларнинг (двигатель, кузов, рамалар) мукамал таъмирланиши ёки алмаштирилиши, тўлиқ бўялиши талаб қилинади.	15 10	85 90
Қўллашга яроқсиз ёки лом	Олдин фойдаланишда бўлган, бажарилиши иқтисодий жиҳатдан мақсадга мувофиқликдан ошадиган ҳажмда таъмирталаб; буни бажариш учун техник имкониятнинг йўқлиги; фойдаланишга ва таъмирга яроқли эмас.	5 0	95 100

Транспорт воситалари қийматини баҳолаш
Методикасига
7-ИЛОВА

1-жадвал

Енгил автомобиллар учун (И₂) йиллик ўртача жисмоний эскириш миқдори

Класс кўринишлари	Узунлиги, метр	Автомобил эскириши, фоизда			
		Хорижда ишлаб чиқарилган		МДХ ва маҳаллий ишлаб чиқарувчилар	
		<i>Нотижорат</i>	<i>Тижорат</i>	<i>Нотижорат</i>	<i>Тижорат</i>
“А”, ўта кичик	3,5 гача	8,0	16	8,0	16,0
“В”, кичик	3,9 гача	6,0	12	6,5	15,0
“С”, бирламчи ўртача	4,3 гача	5,8	11,6	7,0	14,0
“D”, иккиламчи ўртача	4,6 гача	5,5	11	7,0	14,0
“Е”, катта	4,9 гача	5,2	10,4	7,0	14,0
“F”, олий	4,9 дан юқориси	4,9	9,8	4,9	9,8
“G”, бирламчи спортга мос, арзон спорт купе	-	5,2	10,4	-	-
“H”, иккиламчи спортга мос, қиммат спорт купе.	-	4,9	9,8	-	-
“SUV1”, унчалик катта бўлмаган йўлтанламас	-	5,2	10,4	7,0	14,0
“SUV2”, катта бўлган йўлтанламас	-	4,9	9,8	6,5	13,0
“MPV”, универсал катта сиғимли	-	5,8	11,6	7,0	14,0

2-жадвал

Микроавтобуслар учун (И₂) йиллик ўртача жисмоний эскириш миқдори

Микроавтобуснинг тўлиқ (м) массаси, т	Микроавтобуснинг йиллик ўртача эскириш миқдори (И ₂), фоизда			
	Хорижда ишлаб чиқарилган		МДХ ва маҳаллий ишлаб чиқарувчилар	
	<i>Нотижорат</i>	<i>Тижорат</i>	<i>Нотижорат</i>	<i>Тижорат</i>
$m \leq 2,8$	5,5	11,0	7,0	15,0
$2,8 < m \leq 3,5$	5,2	10,0	7,0	15,0

3-жадвал

Юк, махсус, махсулаштирилган автомобиллар ва автобусларнинг йиллик ўртача (И₂) жисмоний эскириш миқдори

ТВ тури, типи ва ундан фойдаланиш	Автомобиль эскириши, фоизда
Юк автомобилларининг юк кўтариши:	
0,5 т гача	14,3
0,5 дан ошиқ – 2 тоннагача	14,3
2 тоннадан ошиқ капитал таъмирлаш ресурсигача:	
200 минг. км гача	13,0
200 дан ошиқ – 250 минг. км гача	10,5
250 дан ошиқ – 350 минг.км гача	7,0

350 дан ошиқ - 400 минг. км гача	6,0
Прицеплар ва ярим прицеплар:	
8 т гача	12,5
8 т дан ошиқ	10
самосвал прицеплар	14,3
Автобуслар	
Ўта кичик ҳажмдаги автобуслар (5 м узунликгача):	
Умумий фойдаланишдаги	14,3
Маршрут такси	14,3
Кичик ҳажмдаги автобуслар (7,5 м гача узунликдаги):	
Умумий фойдаланишдаги транспортлар	10,0
Тармоқ транспортлари	10,0
Ўрта ва катта ҳажмдаги автобуслар (8 м дан ошиқ):	
Умумий фойдаланишдаги транспортлар	9,1
Тармоқ транспортлари	9,1
Махсус автомобиллар (санитар, ветеринар, ёнғинга қарши, авария ҳолатлари учун, устахона, автолавка ва ҳақозалар):	
Юк автомобиллари шассисида	10,0
Ёнгил автомобиллар ва автобуслар шассисида	14,3
Махсус тягач тиркамалар	12,5

Транспорт воситалари қийматини баҳолаш
Методикасига
8-ИЛОВА

Товар қиймати йўқотилишига доир фойзалар
(мазкур жадвалда кичик банддаги миқдорлар асосий бандлар билан биргаликда
ишлатилиши мумкин эмас)

№№№	Таъмирлаш ишлари номи	Алмаштириш	2- таъмирлаш	3-4 - таъмирлаш
Олдинги қисм				
1	Капот	-	0,3	0,7
2	передка панели (радиатор рамкаси) йиғилган ҳолда (ажратиладиган панеллар учун ТҚЙ алмаштиришда - 0 га тенг)	0,5	0,2	0,4
2.1	Олдинги хоч элементи (поперичина передка) (радиатор рамкаси) юқоригиси	0,2	0,1	0,2
2.2	Олдинги хоч элементи (поперичина передка) (радиатор рамкаси) пастгиси	0,3	0,1	0,2
3	Радиаторнинг ечиладиган лой қопламаси (брызговик облицовкаси)	-	0,1	0,2
4	Радиаторнинг ечилмайдиган лой қопламаси (брызговик облицовкаси)	0,3	0,2	0,3
5	Ечиладиган қанот (крыло)	-	0,1	0,3
6	Ечилмайдиган қанот (крыло)	0,5	0,3	0,5
7	Лонжеронсиз олдинги қанот (крыло) лой қопламаси (брызговик) (жумладан, йиғилган юқори кучайтиргич билан)	1,7	0,7	1
8	Олдинги лонжерон қанот лой қопламасиз (брызговиксиз)	0,7	0,3	0,8
9	Олдинги қанот щити (жумладан, қалқон бириктирма билан)	0,7	0,4	0,7
9.1	Олд қалқон бириктирма (надставка щита передка)	0,3	0,2	0,3
10	Ҳаво қутиси	0,3	0,2	0,3
11	Шамол ойнаси рамка панели	0,7	0,4	0,5
11.1	Пастки қисм шамол ойнаси рамка панели	0,4	0,2	0,3
Ўрта қисм				
12	Ёнбош эшик	-	0,2	0,4
13	Том панели (жумладан қўнғдаланг)	1,5	0,7	1,7
14	Ёнбош том панели (конструктив алохида элемент)	0,3	0,2	0,3
15	Орқа қанотдан ён девор ва корпус (коструктивно-яхлит элемент)	2	-	-
15.1	Орқа қанотсиз корпус томони (конструктив-алохида элементлар)	1,5	-	-
15.2	Томоннинг юқори қисми (олдиндан орқага)	0,5	0,5	1
15.3	Олд ён девор (томдан остонагача)	0,7	0,3	0,4
15.4	орқа ён таянч (томдан остонагача)	0,5	0,3	0,4
15.5	шамол ёки орқа ойна устунни (ён деворгача ёки дераза ромининг олд қисми ёки орқа устунининг бир қисми)	0,2	0,1	0,2
15.6	Марказий ён таянч	0,5	0,3	0,4
15.7	ён томоннинг пастки қисми (остона)	0,5	0,5	1
16	Салон поли	3	0,7	1,4
17	Лонжерон, қўнғдаланг салон поли	0,3	0,2	0,3
Орқа қисм				
18	Орқа эшик, багаж қопқоғи	-	0,3	0,7
19	Орқа панел (жумладан. мустаҳкамлаш ёки қўнғдаланг элемент билан тўлдириш)	0,4	0,3	0,5

20	Қанот (конструктив – алоҳида элемент)	0,5	0,3	0,5
21	Қанот - орқа ташқи ён панел таркибий жиҳатдан кузовнинг ён девори билан бирлаштирилиши)	0,6	0,4	0,7
22	Орқа ғилдирак камарини йиғиш (шу жумладан, ички ён деворнинг орқа томони агар конструктив – яхлит элемент бўлганда)	0,4	0,3	0,4
22.1	Орқа ғилдирак камарининг ташқи томони (шу жумладан, орқа ички ён девор агар конструктив яхлит элемент бўлганда)	0,2	0,1	0,2
22.2	Ички ён панел - орқа қисми (конструктив – алоҳида элемент)	0,2	0,1	0,2
23	Багаж бўлимининг поли (жумладан кенгайтмалар билан)	0,6	0,4	0,6
23.1	Багаж бўлимининг кенгайтмаси ён ёки орқа	0,3	0,2	0,3
24	Орқа лонжерон	0,7	1	1,5
25	Орқа олд кўндаланг полнинг кенгайтиши (ёки чўзилган кўндаланг пол)	0,3	0,2	0,3
26	Орқа эшик рамка панели	0,7	0,4	0,5
26.1	Орқа эшиги рамкасининг пастки кўндаланг қисми (шу жумладан, орқа жавон)	0,4	0,2	0,3
Бўёқдан чиқариш				
27	Кузовнинг тўлиқ ёки ташқи бўёқдан чиқарилиши	5		
28	Кузовнинг битта ташқи элементини бўёқдан чиқариш:			
	биринчи элементни бўёқдан чиқариш (Кутс окр (1))	0,5		
	2-чи таъмирлаш ва ҳар бир кейинги элементни бўёқдан чиқариш (Кутс окр (N-1))	0,35		
Ажратиб олиш, перекосларни тўғрилаш				
29	Енгил автомобил ва микроавтобуснинг ички қисмини тўлиқ ажратиб (демонтаж) ечишда завод йиғилишинининг яхлитлигининг бузилиши	1		
30	Перекослар:			
	мураккаб бўлмаган	1		
	Ўртача	2		
	Мураккаб	3		
	ўта мураккаб	5		

Изоҳ;

1. Узелларни йиғиш учун ТҚЙни ҳисобга олган ҳолда, уларнинг қисмлари учун ТҚЙни кўшимча равишда қўллаш мумкин эмас.

2. K_{yTc_i} - коэффицентини танлашда 2-сонли таъмирлашни 2 дан 4 норма-соатгача, 3-сонли таъмирлашни эса 4 норма-соатдан ортиқ меҳнат талаб қиладиган деб ҳисоблаш керак.

Транспорт воситалари қийматини баҳолаш
Методикасига
9-ИЛОВА

ТВни эксплуатация қилинадиган аҳоли пункти типига боғлиқ транспорт воситаларини жисмоний эскиришига тузатиш киритувчи коэффиценти (А)

Худуд тип	А-коэффициент миқдори
Шаҳар мақомига эга бўлмаган аҳоли пункти	0,8
Аҳоли сони 50 минг кишига қадар бўлган шаҳарлар	0,825
Аҳоли сони 50 минг кишидан - 200 минг кишигача бўлган шаҳарлар	0,85
Аҳоли сони 200 минг кишидан - 1 млн кишигача бўлган шаҳарлар	0,875
Аҳоли сони 1 млн кишидан - 4 млн кишигача бўлган шаҳарлар	0,9

Транспорт воситалари қийматини баҳолаш
Методикасига
10-ИЛОВА

Енгил автомобилларнинг узеллари. агрегатлари нархининг автомобилнинг таннарига (қийматига) фоиз сифатидаги нисбати (a_i)

Агрегат, узел, деталларнинг номланиши	Узелларнинг ТВ қийматига нисбати, фоизда
Кузов	
Кузов ускунаси (а/м салони)	20
Кузов металл қўринишида, ундан:	30
Кузов рамаси (салон поли, остонаси, таянчи, томи, салонни ойналаш (ойнаси эшик)	13
Чап олдинги қанот (крыло), қанот (крыло) брызговик, олдинги чап лонжерон, олдинги чап ёритиш приборлари	3
Ўнг олдинги қанот (крыло), қанот (крыло) брызговик, олдинги ўнг лонжерон, олдинги ўнг ёритиш приборлари	3
Капот, радиатор рамкаси, радиатор рамкасининг осилувчи элементлари (бампер қўшилади)	2,5
Чап орқа қанот (ён девор), орқа чап ғилдирак аркаси, орқа чап ёритиш приборлари	2 (2,5*)
Ўнг орқа қанот (ён девор), орқа ўнг ғилдирак аркаси, орқа ўнг ёритиш приборлари	2 (2,5*)
Багаж копқоғи (орқа эшик), орқа пол лонжерон билан, орқа панел осилувчи деталлар билан биргаликда (бампер қўшилади), багаж бўлимининг қопламаси	2,5
Эшиклар (арматура йиғилган)	2 (1*)
Двигатель	
Осилувчи ускуна ва қўшимчали двигатель	16
Осилувчи ускунаси ва қўшимчали двигатель	10
Узатиш қутиси	
Узатмаларни алмаштириш қутиси	7(8)
Олд ва орқа осмалар	
Рул механизмини йиғишнинг олдинги осмаси (осма йиғилиши, стабилизатор, тяга, тормозлаш механизми, ғилдирак, подрамник)	10 (8**)
Рул механизмини йиғишнинг орқа осмаси (осма йиғилиши, стабилизатор, тяга, тормозлаш механизми, ғилдирак, подрамник, орқа кўприк)	8 (10**)
Тўрт ғилдиракли (тўлиқ приводли) транспорт воситалари учун осма йиғиш (осма йиғилиши, стабилизатор, тяга, тормозлаш механизми, ғилдирак, подрамник, олд ва орқа кўприк)	18 (9+9)
Рул бошқаруви	
Рул механизми	2
Кардан узатмаси	
Кардан узатмаси (тарқатиш қутиси)	2

Радиаторлар (ДВС, КПП, кондиционерлар. интеркулер, ва бошқалар) АКБ, ёнилғи баки, газ чиқариш тизими	2
Ҳисобга олинмаган деталлар (бошқалар)	3
* – икки эшикли кузовга эга енгил автомобиллар учун миқдорлар қавс ичида кўрсатилган.	
** – орқа ғилдирак билан юрувчи автомобиллар учун миқдорлар қавс ичида кўрсатилган.	

Транспорт воситалари қийматини баҳолаш
Методикасига
11-ИЛОВА

**Автомобил агрегатларининг мумкин бўлган дефектлари ва сифатни
йўқотишнинг тахминий фойзига оид жадвали ***

Узеллар дефекти номланиши	Сифат йўқотилиши, И _{физ} , фойзда
Кузов	
Кузовнинг умумий фонидан фарқланувчи панеллар, эшиклар, қанотларда авария натижасида шикастланиш излари (ҳар майдон ўрни 10X10см)	1-2
Арматураларнинг яроқсизлиги, арматураларни мустаҳкамлигининг заифлашиши	0,5
Бирикмалар, остона. бурчак, токча, панел, қанотлар, эшикларнинг, коррозия тешиклар орқали коррозияланиши	0,5-2
Ёриқ тиргаклар, лойдан ҳимоя қилувчилар (брызговиклар)	0,1-0,3
1 кв.мгача бўлган майдонда рангнинг доғланиши	1-1,5
Қопламанинг эскириши, товар кўринишини йўқотилиши, йиртилишлар, ўриндиқнинг эскириши	2-3
Хромланган қопламанинг коррозияланиши	1-2
Чизилишлар, деворларнинг бузилиши	1-2
Двигатель	
Клапан механизмининг шовқини	0,5
Кривошип-шатун механизмининг зарбалари (стук)	2-3
Мой босимининг пасайиши	2-3
Заиф компрессиялаш	2-3
Уланган жойдан мой оқиши	1-1,5
Совитувчи суюқликнинг оқиши	0,5-1
Ёндириш ва ёритиш приборларининг эскириши	1
Свечаларда сезиларли куйиш	0,05
Двигателни қийинчилик билан юргизиш	2
Двигателни ишга тушириб бўлмастик	5
Куч узатмалари	
Сцеплениянинг сирпаниши	0,1
Сцепления узатмалари	0,1
Узатма қутиси	
Шестеренларнинг ўз-ўзидан узилиб қолиши	0,1
Узатмани ишга туширишдаги шовқин	0,1
Кардан узатмалари	
Крестовин подшипникларнинг эскириши	0,2
Шлиц втулканинг эскириши	0,5
Подшипник опоранинг эскириши	0,2
Орқа кўприк	
Сальниклардан оқиши	0,2
Ҳаракатланиш вақтидаги шовқин	1-2
Ҳаракат вақтидаги зарбалар (стук)	1-2
Юритувчи вални бурилиш бурчагининг ошиши	0,5-1
Олд кўприк	
Рул тягаси шарнирлари, маятник ричаги, пальцлар, шарнирларнинг тескари зарбалари (люфти). Амортизаторлардан оқиш. Ғилдиракларнинг ўрнатиш бурчагининг бузилиши. Рессор ёки пружиналарнинг эластиклигини йўқотилиши (ҳар бир яроқсиз).	0,05

Тормозлар	
Асосий ва ишчи цилиндрлардан суюқлик оқиши	0,1
Педалнинг эркин ўйнашининг ортиши	0,01
Тормозлашишдаги чўзилишлар	0,05
Кенгайтирилган тўхташ масофаси	0,1
Қўл тормози тросини тортиш	0,1
Рул бошқаруви	
Рул бошқарувидаги ғилдиракда люфтнинг ортиши	0,05
Рул қартери мустаҳкамлигининг заифлашиши	0,05
Электр ускуналари	
Ўритиш техник приборларининг ишдан чиқиши	0,01-0,05
Аккумуляторнинг ишдан чиқиши	0,01
Яроқсиз симлар	0,01

Баҳоловчи ташкилот ички қоидаларининг НАМУНАВИЙ ШАКЛИ

Баҳоловчи ташкилотнинг бланки ёки бурчак штампи

Раҳбарнинг тасдиқловчи ёзуви, имзоси, санаси

Ички қоидаларнинг тўлиқ номланиши

Тартиб рақами (индекс, код)

Ҳужжатни тайёрловчи: (департамент, бўлим, ходим)

Ҳужжат тайёрланган сана

1. Ҳужжатнинг тузилиши

1.1. Ҳужжатни тузиш мақсади ва асослари

1.2. Фойдаланиш зарурати

1.3. Қўллаш соҳаси

1.4. Баҳолаш стандартлари (шу жумладан, халқаро баҳолаш стандартлари) билан ўзаро боғлиқлиги

1.5. Аввал қабул қилинган ички қоидалар билан изчиллиги

1.6. Амал қилиш муддати

....

2. Асосий тушунчалар ва таърифлар

3. Ички қоидаларнинг моҳияти

3.1. Асосий талаблар

3.2. Кўрсатилган муаммони ҳал этиш услубиёти

....

4. Мулкни баҳолашда қўлланиладиган меъёрий ҳужжатлар

5. Иловалар

5.1. Баҳоловчининг иш ҳужжатлари макетлари

5.2. Саволлар ва тестлар (зарур ҳолларда)

5.3. Баҳолаш тартиблари

....

Ҳужжатни тайёрлаш бўйича раҳбар имзоси

_____-сон ҳисобот бўйича
ЭКСПЕРТ ХУЛОСАСИ

“ _____ ”

(баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг номи)

20__ йил «__» _____ Тошкент шаҳри

1. Умумий маълумотлар

Экспертизани ўтказиш асоси:

Экспертиза предмети:

Экспертиза тури:

Экспертиза ўтказилган сана: 20__ йил “__” _____

Эксперт: Ф.И.О., лавозими, баҳоловчининг малака сертификати тартиб рақами ва унинг берилган санаси

20__ йил “__” _____ даги “_____”-сон ҳисобот (кейинги ўринларда Ҳисобот деб аталади)
20__ йил “__” _____ да “_____” жамоат бирлашмасига аъзо бўлган “_____” баҳоловчи
ташкilot томонидан 20__ йил “__” _____ да берилган _____-сон баҳоловчининг малака сертификати
эга бўлган баҳоловчи _____ томонидан 20__ йил “__” _____ даги _____-сон Шартнома бўйича
_____ мақсадида бажарилган.

(объектнинг баҳолаш санасида идентификация қилиш имконини берувчи аниқ тавсифи, юридик шахсга тегишли бўлган баҳолаш объекти бўйича эса
юридик шахснинг реқвизитлари)

баҳолаш объекти ҳисобланади.

2. Баҳоланувчи объектга борган ҳолда баҳоланувчи мол-мулкни текшириш натижалари (дала шароитида экспертиза ўтказишда):

Дала шароитида экспертиза ўтказишда қўшимча равишда қуйидагилар аниқланди:

(сўнгра эксперт томонидан баҳолаш объектига борган ҳолда баҳоланаётган мол-мулкни текшириш ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган
маълумотларни тасдиқлаш учун мол-мулкнинг таққосланадиган объектларини текшириш натижалари келтирилади)

3. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчилик талабларига мувофиқлиги

Ҳисоботда қуйидагилар

келтирилган: _____

_____ (сўнгра эксперт томонидан

баҳолаш тўғрисида тақдим этилган ҳисоботнинг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонунчиликка баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот мазмунига қўйиладиган умумий талабларга риоя қилиниши бўйича мувофиқлиги ҳақидаги хулосалар келтирилади).

Баҳолаш мақсадлари учун Ҳисоботда қуйидаги ёндашувлардан фойдаланилган:

_____ (сўнгра эксперт томонидан
ҳисоботда Баҳоловчи томонидан у ёки бу баҳолаш ёндашувларидан фойдаланишнинг (ёки фойдаланишни рад этишнинг) асосланганлиги тўғрисидаги хулосалар келтирилади).

Даромад бўйича ёндашувдан фойдаланиш:

Танланган ёндашув доирасида Баҳоловчи _____ методидан фойдаланди.

(сўнгра эксперт томонидан фойдаланилган ёндашув доирасида Баҳоловчи томонидан аниқ методни танлашнинг тўғрилиги ва асосланганлиги тўғрисидаги хулосалар келтирилади. Бундан ташқари, баҳолашнинг танланган методи доирасида баҳолашни амалга оширишда Баҳоловчи томонидан фойдаланилган ахборотларнинг тўлиқлиги ва ҳаққонийлиги, ҳисоблашда Баҳоловчи томонидан фойдаланилган миқдорларнинг ҳаққонийлиги ва асосланганлигини таҳлил қилиш натижалари келтирилади).

Қиёсий ёндашувдан фойдаланиш:

Танланган ёндашув доирасида Баҳоловчи _____ методидан фойдаланди.

(сўнгра эксперт томонидан фойдаланилган ёндашув доирасида Баҳоловчи томонидан аниқ методни танлашнинг тўғрилиги ва асосланганлиги тўғрисидаги хулосалар келтирилади. Бундан ташқари, баҳолашнинг танланган методи доирасида баҳолашни амалга оширишда Баҳоловчи томонидан фойдаланилган ахборотларнинг тўлиқлиги ва ҳаққонийлиги, ҳисоблашда Баҳоловчи томонидан фойдаланилган миқдорларнинг ҳаққонийлиги ва асосланганлигини таҳлил қилиш натижалари келтирилади)

Харажат бўйича ёндашувдан фойдаланиш:

Танланган ёндашув доирасида Баҳоловчи _____ методидан фойдаланди.

(сўнгра эксперт томонидан фойдаланилган ёндашув доирасида Баҳоловчи томонидан аниқ методни танлашнинг тўғрилиги ва асосланганлиги тўғрисидаги хулосалар келтирилади. Бундан ташқари, баҳолашнинг танланган методи доирасида баҳолашни амалга оширишда Баҳоловчи томонидан фойдаланилган ахборотларнинг тўлиқлиги ва ҳаққонийлиги, ҳисоблашда Баҳоловчи томонидан фойдаланилган миқдорларнинг ҳаққонийлиги ва асосланганлигини таҳлил қилиш натижалари келтирилади)

Жорий этилган чегиришлар ва мукофотлар:

(Ушбу бўлимда эксперт томонидан ҳисоблашда Баҳоловчи томонидан фойдаланилган чегиришлар ва мукофотлар миқдорларини қўллаганликнинг асосланганлиги ва уларнинг ҳаққонийлиги, шунингдек уларни аниқлашнинг ҳаққонийлиги тўғрисидаги хулосалар келтирилади)

Баҳолашнинг ҳар қайси ёндашуви салмоғини асослаш:

Баҳоловчи _____ (баҳолашда қийматни аниқлашга ёндашувларда фойдаланилган салмоқни белгилаш методидан) фойдаланди.

(сўнгра эксперт томонидан Баҳоловчи ёндашувларининг салмоғини (коэффициентларини) белгилашнинг асосланганлиги тўғрисидаги хулосалар келтирилади)

4. Ўтказилган экспертиза хулосалари:

Юқорида баён қилинганларга асосланиб, 20_____ йил “_____” _____ даги “_____” ни баҳолаш тўғрисидаги кўриб чиқилган

(ҳисобот номи)

_____ -сон ҳисобот _____ деб эътироф этилади.

(ҳаққоний/ҳаққоний эмас)

Экспертизани ўтказган эксперт _____ (имзо)

Экспертизани ўтказган баҳоловчи ташкилот раҳбари _____ (имзо)

Баҳоловчи ташкилот муҳри

Изоҳ: ушбу эксперт хулосаси фақат илова қилинаётган ҳисоботнинг тўлиқ матнини ҳисобга олган ҳолда, унда мавжуд бўлган барча йўл қўйишлар ва фаразларни, шунингдек экспертизани ўтказишда фойдаланилган ҳужжатларни эътиборга олиб талқин этилиши мумкин.

ҚАЙДЛАР УЧУН

ҚАЙДЛАР УЧУН