

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ДАВЛАТ МУЛКИНИ
БОШҚАРИШ ДАВЛАТ ҚЎМИТАСИНИНГ
ҚАРОРИ

474 Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий
стандарти (8-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақса-
дида мулк қийматини баҳолаш»ни тасдиқлаш ҳақида

*Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 2009 йил
28 октябрда рўйхатдан ўтказилди, рўйхат рақами 2025*

(2009 йил 7 ноябрдан кучга киради)

Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 26 апрелдаги ПҚ–335-сонли «Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси фаолиятини такомиллаштиришга доир чора-тадбирлар тўғрисида»ги ва 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ–843-сонли «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида»ги қарорларига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулки қўмитаси **қарор қилади:**

1. Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (8-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш» иловага мувофиқ тасдиқлансин.

2. Мазкур қарор Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигида давлат рўйхатига олинган вақтдан бошлаб ўн кундан сўнг кучга киради.

Раис

Д. МУСАЕВ

Тошкент ш.,
2009 йил 6 октябрь
01/19-18/20-сон

Ўзбекистон Республикаси
Давлат мулки кўмитасининг
2009 йил 6 октябрдаги
01/19-18/20-сон қарорига
ИЛОВА

**Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш
миллий стандарти (8-сон МБМС) «Хусусийлаштириш
мақсадида мулк қийматини баҳолаш»**

Мазкур Мулкни баҳолаш миллий стандарти (8-сон МБМС) Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 й., 9-сон, 208-модда), Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ–843-сонли «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида»ги қарорига (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2008 й., 18-сон, 145-модда) мувофиқ Ўзбекистон Республикасидаги баҳолаш фаолиятини норматив жиҳатдан тартибга солинишини белгилайди.

I-боб. Умумий қоидалар

1. 8-сон МБМСнинг мақсади хусусийлаштириш объектлари қийматини аниқлаш ва баҳолаш натижаларини акс эттириш меъёрлари ва қоидаларини белгилашдан иборатдир.

2. 8-сон МБМСнинг асосий вазифалари қуйидагилардан иборат:
хусусийлаштириш объектларини баҳолашнинг стандарт тушунчалари ва қоидаларидан фойдаланиш орқали баҳоловчилар ҳаракатларининг мувофиқлигини таъминлаш;

баҳолашнинг ҳолисоналигига ва унинг сифатини оширишга кўмаклашишга қаратилган тартиботларни белгилаш;

бошланғич дастлабки ахборотга, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот мазмунига ва материални баён этишга қўйиладиган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботлар ҳар хил талқин қилинишини истисно этадиган талабларни белгилаш;

мулкни баҳолашнинг самарали миллий тизимини шакллантиришга кўмаклашиш.

II-боб. Атамалар ва тушунчалар

3. 8-сон МБМСда қуйидаги атамалар ва тушунчалар қўлланилади:
аналог — асосий иқтисодий, жисмоний ва бошқа тавсифларга кўра баҳолаш объектига ўхшаш, нархи ўхшаш шартларда тузилган битимдан ёки рақобатли бозорда қилинган таклифдан маълум бўлган бошқа объект;

баҳолаш санаси — баҳолаш объектининг қиймати аниқланган сана;

пул оқими — даромад келтираётган мулкдан фойдаланишда ва (ёки) уни сотишдан тушумлар ва чиқимлар (харажатлар)дан ҳосил бўладиган ҳақиқий ёки ҳисобий даврий даромад;

дисконтлаш — баҳолаш объектидан кутилаётган бўлғуси пул оқимларини дисконтлашнинг тегишли ставкасидан фойдаланиб жорий қийматга келтириш;

фаразлар — баҳоловчининг ҳаққоний деб ҳисобланадиган тахминлари. Фаразлар текшириш ва тасдиқлаш мумкин бўлмаган баҳолаш объектига ёки баҳолаш ёндашувларига таъсир этадиган фактлар, шартлар ёки вазиятларни ўз ичига олади;

эскириш (қадрсизланиш) — жисмоний эскириш, функционал ва ташқи (иктисодий) қадрсизланиш каби турли сабаблар таъсирида мулк қийматининг йўқолиши;

капиталлаштириш — баҳолаш объектидан кутилаётган тушумларни унинг жорий қийматига айлантириш;

назорат улуши — мулкда қатнашиш (корхона устав фондида улуш) бўлиб, унинг эгасига корхона устидан назорат қилиш имкониятини таъминлайди;

мультипликатор — корхонанинг нархи ёки бошқа қиймат негизи ва унинг фаолиятини тавсифловчи молиявий, ишлаб чиқариш ва моддий кўрсаткичлари ўртасидаги нисбатни кўрсатувчи коэффициент.

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

таваккалчилик — баҳолаш объекти қийматига таъсир кўрсатишга қодир бўлган прогноз қилинаётган натижаларга эришмаслик ёки улардан ҳар қандай четлаш;

ихтисослаштирилган мулк — ўзининг (мазкур мулк хусусияти ёки унинг тузилиши, конфигурациясининг хусусиятлари, ўлчами, жойлашган ери ва бошқалар билан белгиланган) хусусиятига кўра фойдаланиш доираси чекланган мулк;

дисконтлаш ставкаси — бўлғуси пул оқимларини жорий қийматга ўзгартириш учун ишлатиладиган унумлилиқ ставкаси

капиталлаштириш ставкаси — одатда фоиз ҳисобида ифодаланган маълум давр учун даромад миқдорини қийматга ўзгартиришда ишлатиладиган бўлувчи

III-боб. Қўлланиш соҳаси

4. Қуйидагилар хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектлари (кейинги ўринларда матнда баҳолаш объекти деб юритилади) ҳисобланади:

мулкий мажмуалар сифатидаги давлат унитар корхоналари ёки давлат муассасалари (кейинги ўринларда матнда корхоналар деб юритилади);

давлат мулкида бўлган кўчмас ва кўчар мулк;

давлатга тегишли бўлган қимматли қоғозлар;

юридик шахсларнинг устав фондларида давлатга тегишли бўлган улушлар ва мулккий пайлар;

давлатга тегишли бўлган номоддий активлар.

5. 8-сон МБМС баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ҳамда баҳолаш хизматларининг буюртмачилари учун мўлжалланган ва хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектлари қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатишда ва хусусийлаштирилаётган мулкни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини текширишда қўлланилиши мажбурийдир.

6. 8-сон МБМС:

банкротлик тартиботлари доирасида реализация қилинаётган баҳолаш объектлари;

хусусийлаштирилаётган давлат тураржой фонди;

ҳаво ва сув транспорти воситалари;

алоҳида баҳолаш объектлари сифатида хусусийлаштирилиши лозим бўлган номоддий активлар қийматини баҳолашга татбиқ этилмайди.

7. Баҳолаш объектининг 8-сон МБМСга мувофиқ аниқланган қиймати хусусийлаштириш объектининг бошланғич нархини белгилашда тавсия этиладиган қиймат ҳисобланади. Хусусийлаштириш чоғида тузилган битимда белгиланган нарх баҳолашни амалга ошириш чоғида аниқланган қийматдан фарқ қилиши мумкин.

8. 8-сон МБМСни амалиётда қўллашда ушбу 8-сон МБМСнинг илова-сида келтирилган Услубий кўрсатмалардан фойдаланиш лозим.

IV-боб. Бухгалтерия ҳисоби стандартлари билан алоқадорлик

9. Баҳолаш амалиётида «эскириш» атамасининг мазмунини бухгалтерия ҳисобида қўлланиладиган шундай атама (амортизация ажратмалари) мазмунидан фарқлаш лозим. Шу туфайли ҳам, «эскириш» ёки «ҳисобланган эскириш» атамаларини баҳоловчилар Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (1-сон МБМС)да (рўйхат рақами 1604, 2006 йил 24 июль) (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 й., 30-сон, 302-модда) акс эттирилган баҳолашнинг умумий принциплари ва тушунчаларига мувофиқ қўллашлари лозим.

«Асосий воситалар», «товар-моддий захиралари», «номоддий активлар», «бошланғич қиймат», «жорий қиймат», «қолдиқ (баланс) қиймати» тушунчалари улар бухгалтерия ҳисобида қайси маънода қўлланилса, шу маънода тушунилиши лозим.

10. Молиявий ҳисобот ҳужжатларидан МБМСнинг асосий фарқи шу билан белгиланадики, баҳолаш объектини баҳолашда қўлланиладиган қийматнинг пулдаги ифодаси тарихий факт эмас, балки муайян даврда объектининг фойдалилигига қийматнинг танланган турига мувофиқ берилган баҳо ҳисобланади. Қийматнинг бу баҳоси молиявий ҳисоботда акс эттирилган қийматдан фарқ қилиши мумкин.

V-боб. Стандарт талаблари

11. Баҳолаш объектининг қийматини хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш қўйидаги босқичлардан ташкил топади:

баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;

баҳолаш объектини идентификация қилиш;

ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;

баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили (8-сон МБМСда назарда тутилган ҳоллар учун);

баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;

баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш;

қўлланилган баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш;

баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузиш.

1-§. Баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш

12. Баҳолаш ҳақидаги вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда тузилади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Баҳолаш ҳақидаги вазифада қўйидагилар кўрсатилиши лозим:

баҳолаш объектининг номи ва тавсифи;

баҳолаш санаси;

баҳолаш мақсади (мақсадлари) ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;

баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури;

чекловчи шартлар;

буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этиши лозим бўлган дастлабки маълумотлар рўйхати;

баҳолаш ишларини бажариш муддатлари.

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб баҳолаш ҳақидаги вазифа қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

13. Давлат корхонаси ёки муассасасини хусусийлаштиришда, агар давлат мулки объектларини тасарруф этувчининг қарорлари билан ўзгача тартиб ўрнатилган бўлмаса, баҳолаш объектининг бозор қиймати аниқланади. Баҳолаш мақсадларига қараб бозор қиймати билан бир қаторда бозор қийматидан фарқ қилувчи бошқа қиймат аниқланиши ҳам мумкин. Бозор қийматидан фарқ қилувчи бошқа қийматини аниқлаш зарур ҳолларда, аниқланаётган қийматнинг қўлланиш сабаблари ва унинг бозор қийматидан фарқи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда очиб берилиши ва тавсифланиши лозим.

14. Аниқланадиган қиймат тури баҳолаш ҳақидаги вазифада белгиланиши ва кейинчалик баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши ва тунтирилиши лозим.

2-§. Баҳолаш объектини идентификация қилиш

15. Баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи баҳолаш объектини ва унга бўлган ҳуқуқларнинг амалдаги ҳолатини тақдим этилган ҳужжатларга мувофиқлигини аниқлайди. Шунингдек, баҳолаш жараёнида вужудга келиши мумкин бўлган фаразлар ва чекловчи шартлар таҳлили амалга оширилади.

16. Баҳолаш объектини идентификация қилиш баҳоловчи томонидан буюртмачи ва (ёки) унинг вакили тақдим этган ҳужжатлар асосида баҳолаш объектини кўздан кечириш, ўлчаш, фотосуратга олиш (зарур ҳолда), унинг амалда мавжудлиги ва ҳолатини текшириш, объект номи, ташкилий-ҳуқуқий шакли, жойлашган ери, жисмоний таркиби, техник тавсифини ва баҳолаш объектининг ўзига хос хусусиятларини акс эттирувчи бошқа маълумотларни ўз ичига олган тавсифини ўрганиш йўли билан амалга оширилади.

17. Акциялар, улушлар (пайлар)ни баҳолашда баҳоловчи уларнинг жорий ҳолатини буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этган ҳужжатларга, корхона (эмитент)нинг таъсис ҳужжатларига ва қимматли қоғозлар ваколатли депозитарийси маълумотларига мувофиқлиги нуқтаи назаридан ўрганилиши лозим.

18. Буюртмачи билан келишган ҳолда, баҳолаш объектини (унинг таркибий қисмларини) идентификация қилиш баҳолаш объекти фаолиятининг хусусияти ва (ёки) асосий воситалар бирлигининг миқдоридан келиб чиққан ҳолда чекланган хусусият касб этиши мумкин.

Баҳолаш объектини идентификация қилишнинг чекланган хусусияти баҳолаш ҳақидаги вазифада чекловчи шартлар билан бир қаторда кўрсатилади.

19. Тақдим этилган ҳужжатлар билан баҳолаш объекти ва унга бўлган мулкӣ ҳуқуқларнинг амалдаги ҳолати ўртасидаги тафовутлар аниқланган тақдирда, баҳоловчи бу ҳақда буюртмачига ва (ёки) ҳужжатларни тақдим этган шахсга хабар бериши ва уларга тегишли тузатишлар киритишни талаб қилиши шарт.

Буюртмачи ва (ёки) ҳужжатларни тақдим этган шахс уларни баҳоловчининг талаблари билан мувофиқ ҳолатга келтиришни рад этган ёки уларга зарурӣ тузатишларни киритиш мумкин бўлмаган ҳолда, баҳоловчи баҳолашни амалга оширишдан бош тортиши ёки баҳолашни баҳолаш объектининг амалдаги ҳолатидан келиб чиқиб, тақдим этилган ҳужжатлар ва баҳолаш объектининг ҳолати ўртасида тафовут мавжудлигини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирган ҳолда амалга ошириши мумкин.

3-§. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш

20. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш:

баҳолаш объектига оид ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатларни;

баҳолаш объектига оид бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларини;

баҳолаш объектининг тузилиши, баҳоланаётган ҳуқуқлар таркиби ва мазкур ҳуқуқларни тасдиқловчи ҳужжатлар ҳақидаги маълумотларни;

баҳолаш объектига оид қўшимча юкламалар ва сервитутлар ҳақидаги маълумотларни;

баҳолаш объектидан фойдаланишга чекловларни;

баҳолаш объекти ва унинг таркибий қисмларининг техник тавсифини;

баҳолаш объекти мансуб бўлган бозорнинг ҳолати ва динамикаси ҳақидаги ахборотни;

бошқа хил ахборотни олиш ва ўрганишни ўз ичига олади.

Корхоналар (акциялар, улушлар, пайлар)ни баҳолашда корхона (эмитент) тавсифи ва ривожланиш режалари қўшимча тарзда ўрганилади.

21. Баҳолаш объектларини баҳолашда қуйидагилардан фойдаланилади:

бюртмачи ёки унинг вакилидан олинган дастлабки маълумотлардан, шунингдек баҳоловчи томонидан бухгалтерия, бирламчи ва статистик ҳисоб маълумотларидан олинган, баҳолаш объекти раҳбари (баланс сақловчи, эмитент) имзоси ва муҳр билан тасдиқланган маълумотлардан;

ишларни бажаришга жалб қилинган учинчи шахслардан олинган, уларнинг имзоси билан тасдиқланган ахборотдан;

ихтисослашган ташкилотлардан олинган (тармоққа оид, аналитик шарҳлар, фонд бозори шарҳлари), шу жумладан оммавий ахборот воситалари ва Интернет тармоғида эълон қилинган ахборотдан;

бошқа хил (сўров, интервью натижаларига кўра ва бошқа манбалардан олинган) ахборотдан, бунда мазкур ахборотдан фойдаланиш учун жавобгарлик баҳоловчига юклатилади.

22. Қуйидагилар баҳолаш объектини баҳолашда бюртмачи ёки унинг вакили тақдим этадиган дастлабки ахборот ҳисобланади:

хусусийлаштириладиган корхоналар (акциялар, улушлар, пайлар) учун:

юридик шахснинг амалдаги устави ёки таъсис шартномаси, акциядорлар реестридан кўчирма (реестр сақловчининг маълумотномаси);

шўъба компаниялар ҳақида ахборот, уларга оид ҳуқуқни белгиловчи ва молиявий ҳужжатлар;

охирги уч йил учун ва охирги ҳисобот санасига қадар бўлган ҳолатга кўра бухгалтерия баланслари ва молиявий натижалар тўғрисидаги ҳисоботларни ўз ичига олувчи бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотлари, баланс моддаларига изоҳлар;

асосий воситалар, номоддий активлар ва узок муддатли қўйилмалар рўйхати;

5 йилдан кам бўлмаган муддатга мўлжалланган корхонанинг ривожланиш режаси;

участкадаги ердан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар, шу жумладан участканинг ҳудудий чегараси ҳақида маълумотлар (геодезик план/чизма ёки ер участкасининг у жойлашган ер кўрсатилган ва тавсифланган хариталари нусхалари, ер участкасини ажратиш тўғрисида қарор);

бинолар ва иншоотларга оид кадастр ҳужжатлари;

баҳолаш объектдан фойдаланишга оид қўшимча юкламалар ва чекловлар, шу жумладан узоқ муддатли ижара мавжудлиги ҳақида маълумотлар (ваколатли орган маълумотномаси);

охирги ҳисобот йили учун аудитор хулосаси (агар аудиторлик текшируви ўтказилган бўлса);

кўчмас мулк учун:

участкадаги ердан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар, шу жумладан участканинг ҳудудий чегараси ҳақида маълумотлар (геодезик план/чизма ёки ер участкасининг у жойлашган ер кўрсатилган ва тавсифланган хариталари нусхалари, ер участкасини ажратиш тўғрисида қарор);

бинолар ва иншоотларнинг кадастр ҳужжатлари;

сервитутлар ва узоқ муддатли ижара шартномалари мавжудлиги ҳақида маълумотлар (ваколатли орган маълумотномаси);

бинолар ва иншоотлар миқдори ва техник ҳолати, кўкаламзорлар, ҳудудни ободонлаштириш ва муҳандислик коммуникациялари ҳақида ахборот;

баҳолаш объекти таркибида баҳоланиши лозим бўлган мулк ҳақида маълумотлар;

баҳоланиши лозим бўлган мулкнинг бошланғич ва қолдиқ (баланс) қийматлари;

корхона (эмитент)дан жорий фойдаланиш ҳақида ахборот;

машиналар ва ускуналар учун:

объектнинг тўлиқ номи: русуми, модели, серияси;

ишлаб чиқарувчи завод (фирма);

баҳоланаётган ускунани харид қилиш, ижарага олишга ёки унга нисбатан ўзга ҳуқуққа оид ҳужжатларнинг нусхалари;

ишлаб чиқарилган йил ва ишга туширилган сана;

объектнинг техник тавсифи (техник ҳужжатларга биноан);

баҳолаш объектнинг техник ҳолатига оид актлар;

инвентарь рақами, баҳолаш санасидан олдин охириги ҳисобот санасига қадар бўлган ҳолатга кўра бошланғич ва қолдиқ (баланс) қийматлари;

консервация ва таъмирлаш ҳақида маълумотлар (узеллар, агрегатларни алмаштириш, такомиллаштириш);

транспорт воситаси техник паспортининг нусхаси.

23. Дастлабки ахборотдан ташқари баҳоловчи корхона фаолияти билан боғлиқ таваккалчиликлар, баҳоланаётган корхона ва (ёки) тармоқ корхоналари акцияларининг котировкалари ва акциялар курсларининг ўзгаришлари, акциядорлар ўртасида акцияларнинг тақсимланиши, акцияларнинг акциядорлар ўртасида тақсимланиши, ўхшаш мулк бўйича битимлар, ўхшаш мулкни

ижарага беришнинг бозор ставкалари ҳақида қўшимча ахборотни йиғади ва таҳлил қилади.

Йиғиладиган ахборотнинг хусусияти ва ҳажмини баҳоловчи баҳолаш ҳақидаги вазифага, баҳолаш объектининг хусусиятлари ва баҳолаш натижаларининг қўлланилишига қараб белгилайди.

24. Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот ишончли ва баҳоловчи нархни белгиловчи энг муҳим омилларни аниқлаши учун етарли бўлиши лозим.

Буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этган ахборот (шу жумладан маълумотномалар, жадваллар, бухгалтерия баланслари), шунингдек баҳоловчининг ўзи бевосита йиққан ахборот шу ахборотни тақдим этган ташкилот раҳбари томонидан имзоланган ва мазкур ташкилот муҳри билан тасдиқланган ҳолдагина ишончли деб ҳисобланади.

25. Баҳоловчи, агар тақдим этилган ахборот ҳажми ва сифати 8-сон МБМС талабларига мувофиқ баҳолашни амалга ошириш ва баҳолаш ҳақида ҳисобот тайёрлаш учун етарли бўлмаса, баҳолаш ишларини бажаришдан бош тортиш ҳуқуқига эга.

26. Баҳолашни ўтказиш вақтида баҳоловчи олган барча ахборот ва ҳужжатлардан махфийлик шароитида, қонунчилик талабларини ҳисобга олган ҳолда фойдаланилиши лозим.

Баҳоловчи баҳолаш жараёнида унга тақдим этилган барча ахборот ва ҳужжатлардан қонунчилик талабларини ҳисобга олган ҳолда махфийлик шароитида фойдаланилиши лозим.

27. Йиғилган ахборот асосида баҳоловчи баҳолаш объекти мансуб бўлган бозорнинг ва тармоқни таҳлил қилади, зарур ҳолда молиявий ҳисоботни таҳлил қилади ва унга тузатишлар киритади. Бунда, тузатилган ҳисоботдан фақат баҳолаш ҳақидаги вазифада назарда тутилган мақсадларда фойдаланилади.

4-§. Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили

28. Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили фақат баҳолашнинг алоҳида объекти ҳисобланган кўчмас мулкни баҳолаш чоғида амалга оширилади.

29. Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили баҳолаш объектидан энг даромадли ва рақобатли фойдаланиш йўлини аниқлаш учун ўтказилади.

30. Мавжуд фойдаланиш шароитида (баҳолаш объектлари фаолият тури сақланган ҳолда хусусийлаштирилганда) баҳолаш объектининг қиймати аниқланган ҳолда баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили ўтказилмайди.

31. Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишни аниқлаш баҳоловчи ўз таҳлилий малакаси ёрдамида чиқарган хулосалар ва

амалга оширган ҳисоб-китоблар маҳсули ҳисобланади ва сўзсиз фактни эмас, балки унинг фикрини ифода этади.

32. Объектдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг вариантыни аниқлашда таҳлилнинг қуйидаги мезонларидан фойдаланилади:

конунчилик нуқтаи назаридан рухсат этилганлик — мўлжалланган фойдаланишнинг хусусияти баҳолаш объекти мулкдорининг ҳаракатларини чекловчи қонунчиликка зид бўлмаслиги лозим;

жисмоний имконият — баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш;

молиявий жиҳатдан мақсадга мувофиқлик — объектдан фойдаланиш баҳолаш объектининг мулкдорига даромадни таъминлаши лозим;

мумкин қадар юқори даражадаги самарадорлик — энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш ё мулкдорнинг соф фойдасини мумкин қадар кўпайтиришни, ё баҳолаш объектининг энг катта қийматига эришишни назарда тутати.

5-§. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш

33. Баҳолаш объектининг қийматини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда баҳоловчи даромад, харажат ва қиёсий ёндашувлардан фойдаланади. Бирон-бир ёндашувни қўллаш мумкин эмаслиги ёки қўллашнинг чекланиши баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

34. У ёки бу ёндашувни қўллашда баҳоловчи 8-сон МБМСда белгиланган баҳолаш усулларининг биридан фойдаланади. Баҳолашнинг энг мақбул усулини танлаш баҳоловчининг мулоҳазаларига мувофиқ амалга оширилади ва баҳолаш натижаларидан фойдаланишнинг мақсади, аниқланаётган қиймат тури, баҳолаш объектининг хусусиятлари ва ахборот манбалари билан белгиланади.

35. Даромад ёндашуви баҳолаш объектининг қийматини мазкур объектдан фойдаланишдан олиш кутилаётган даромадларнинг жорий қийматини аниқлашга асосланади. Баҳолаш харидор мазкур объектни харид қилишдан олиши мумкин бўлган бўлғуси даромадларнинг прогнозига мувофиқ шакллантирилади.

36. Даромад ёндашуви доирасида тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ёки пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади.

Даромад ёндашуви усуллари билан баҳолаш дисконтлаш ставкаси ва (ёки) капиталлаштириш ставкасидан фойдаланишни назарда тутати.

Дисконтлаш ставкаси миқдори Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг баҳолаш санасига қадар бўлган қайта молиялаштириш ставкасининг (баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчилиги учун устамани ҳисобга олувчи) 1,5 коэффицентига кўпайтмаси сифатида аниқланади.

Капиталлаштириш ставкаси сифатида 2% га тенг деб олинган пул

оқими узоқ муддатли ўсиш суръати хажми айириб ташланган дисконтлаш ставкаси қабул қилинади.

37. Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули баҳолаш объектидан фойдаланишдан ҳар йили тенг миқдорда пул оқимларини олиш мўлжалланганда амалдаги активларни баҳолаш учун қўлланилади.

Усул баҳолаш объектидан йил давомида фойдаланишдан олинган пул оқимини капиталлаштириш ставкасидан фойдаланган ҳолда қийматга айлан-тиришга асосланади.

38. Пул оқимларини дисконтлаш усули пул оқимлари беқарор бўлган объектларни баҳолашда қўлланилади ва бўлғуси пул оқимлари жорий пул оқимларидан сезиларли даражада фарқ қилиши мумкин, деган фаразга асосланади.

Мазкур усул бўлғуси даромадлар прогнозини шакллантиришни, даромадларни олиш билан боғлиқ таваккалчиликка баҳо беришни ва даромадларни олиш вақтини аниқлашни назарда тутаяди.

Бўлғуси даромадларни аниқлашда корхона фаолиятининг кутилаётган муддати икки даврга бўлинади. Прогноз даври деб аталадиган биринчи давр учун пул тушумларининг батафсил йилма-йил прогнози тузилади. Прогноз даври тугаганидан сўнг корхона пул тушумларининг ўсиш суръатлари умуман олганда барқарор бўлиб қоладиган ва уларни олдиндан айтиш мумкин бўладиган мутаносиб ҳолатга эришиши лозимлиги (прогноздан кейинги давр) фараз қилинади.

39. Қиёсий ёндашув олди-сотди бозор нархларини ва (ёки) улар мавжуд бўлмаган ҳолда таклиф нархларини баҳолаш объектига қиёсий (ўхшаш) объектнинг тегишли тузатишларини ҳисобга олиб таққослашга асосланади.

Аналогларни танлашнинг асосий мезонлари бўлиб, баҳолаш объекти билан ўхшаш жисмоний ва иқтисодий тавсифлар, аналогнинг баҳолаш объекти билан айна бир бозор сегменти ва (ёки) тармоққа мансублиги, баҳолаш объекти ва аналогдан фойдаланишнинг ўхшашлиги ҳисобланади.

40. Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашувда баҳолашда капитал бозори усули (компания-аналог усули), битимлар усули, бозорга оид таққослашлар усули, баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усули ва аналог билан тўғридан-тўғри таққослаш усули (машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари қийматини баҳолаш учун) қўлланилади.

41. Капитал бозори усули (компания-аналог усули) таққослаш учун асос сифатида бозорда вужудга келган маълум олди-сотди нархидан фойдаланиш-ни назарда тутаяди. Усул асосан назоратсиз акциялар пакетларини ва улушларни баҳолаш учун қўлланилади.

42. Битимлар усули акциялар назорат пакетининг ва умуман корхона-нинг нархлари ҳақидаги ахборотга асосланади. Усулдан акцияларнинг назорат пакетларини ёки корхоналарни баҳолашда фойдаланилади.

43. Бозорга оид таққослашлар усули баҳоланаётган кўчмас мулк билан жисмоний ва иқтисодий тавсифларга кўра ўхшаш бўлган кўчмас мулкни сотишга доир битимларнинг бозор нархларини ёки таклиф нархларини таҳлил қилишга асосланади. Усул «талаб ва таклиф» принципига асосланиб,

мазкур принципга мувофиқ объект нархи шу жойда, шу вақтда ва шу бозорда аналогга бўлган талаб ва таклифнинг ўзаро алоқаси натижасида аниқланади.

44. Баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усулини қўллашда баҳолаш объекти билан илгари тузилган битимларнинг нархлари ахборот манбаи ҳисобланади. Бунда, баҳоловчи вақт омилини, шунингдек, иқтисодий муҳит ва тармоқдаги ҳолатларнинг ўзгаришларини ҳисобга олиб тузатишлар киритади.

45. Аналог билан тўғридан-тўғри таққослаш усули асосан таққослашнинг ўхшаш объектлари хусусидаги бозорга оид ахборотдан ҳамда баҳолаш объектининг аниқ нусхаларига доир ахборотдан фойдаланишга асосланади. Усул аналогларнинг нархларига уларнинг жойлашган ери ва битим санасини ҳисобга олган ҳолда тузатишлар киритишни назарда тутаяди.

46. Қиёсий ёндашув усуллари билан фойдаланиш ўхшаш объектларнинг жисмоний ва иқтисодий тавсифлари, нархлари ва битимларнинг саналари, жойлашган ери, бажарилиши, ишлаб чиқарилаётган маҳсулотларнинг турдошлиги ва ўхшаш объектларнинг бошқа тавсифлари ҳақида ахборотнинг мавжудлигини назарда тутаяди. Баҳоланаётган объект ўхшаш объектдан қай даражада фарқ қилса, айти шу даражада ўхшаш объект нархига у баҳолаш объекти билан айти бир тавсифга эга бўлган ҳолда қандай нархда сотилиши мумкинлигини аниқлаш учун тузатишлар киритилади.

47. Қиёсий ёндашув усуллари билан баҳолаш барча аналоглар бўйича ҳисобланадиган ва айти бир кўрсаткичга кўпайтирувчи сифатида қўлланиладиган мультипликаторлардан фойдаланишга асосланади.

48. 8-сон МБМС мақсадларида икки хил мультипликатор: ораликли ва моментли мультипликаторлардан фойдаланилади. Қўлланилган мультипликаторни танлаш баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

49. Харажат ёндашуви жамланган эскириш ёки қилинган харажатлар (мажбуриятлар) ҳисобига кадрсизланишни ҳисобга олиб объектни тиклаш ёки алмаштириш учун зарур бўлган харажатларни аниқлашга асосланади.

Харажат ёндашуви даромадли объектни баҳолашга нисбатан бирдан-бир ягона ёндашув сифатида қўлланишига йўл қўйилмайди.

50. Хусусийлаштирилаётган корхона (акциялар, улушлар, пайлар)ни баҳолашга нисбатан харажат ёндашувининг асосий усули соф активлар усулидир. Айрим ҳолларда, давлат мулки объектларини тасарруф этувчининг тугатилаётган корхона мулкани (таркибий бирликларини) хусусийлаштириш тўғрисида қарори мавжуд бўлган тақдирда, хусусийлаштириш объектини баҳолашга нисбатан харажат ёндашуви қўлланилганда тугатиш қиймати усулидан фойдаланилиши мумкин.

51. Соф активлар усули қўлланилганда баҳоланаётган мулк таркибига қуйидагилар киритилади:

корхона балансидаги ва қонунчиликда белгиланган хусусийлаштириш тартиботлари доирасида ўтказилган инвентаризация натижасида аниқланган асосий воситалар, уларнинг техник ҳолатидан қатъи назар, амалдаги (шу

жумладан вақтинчалик капитал таъмирлашда бўлган ва модернизация қилинаётган объектлар, тугалланмаган қурилиш объектлари) ва консервация қилинган, захира ёки резервдаги объектлар (ўрнатилмаган асбоб-ускуналар), ишлаб чиқариш ва хўжалик инвентари, ишчи ва махсулдор ҳайвонлар, кўп йиллик ўсимликлар ва бошқа турдаги, шунингдек, бошқа корхоналар ва ташкилотларга фойдаланиш учун, ижарага берилган асосий воситалар;

хусусийлаштирилаётган корхона (бинолар, иншоотлар, объектлар) жойлашган ер участкаларидан (агар улар бўлса) фойдаланиш ҳуқуқи ва корхона фаолияти учун зарур бўлган ажратилган ер участкаларидан фойдаланишга бўлган ҳуқуқ;

бошқа узоқ муддатли активлар, шу жумладан номоддий активлар;

жорий активлар;

бошқа активлар.

52. Мулкни баҳолаш қўйидаги тартибда амалга оширилади:

а) қўйидагиларнинг тикланиш қиймати аниқланади:

кўчмас мулкнинг (бинолар ва иншоотларнинг) тикланиш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатлари ёки бинолар ва иншоотлар тикланиш қийматининг яхлитланган меъёрлари негизида ёки баҳолаш санасида Ҳукумат қарори бўйича асосий фондларни сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қиймати қимматлашиши коэффициентларини қўллаш йўли билан;

машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларининг (ҳаво ва сув транспорти воситалари бундан мустасно) тикланиш қиймати алмаштириш харажатлари ёки аниқ нусхасини яратиш харажатлари негизида ёки баҳолаш санасида Ҳукумат қарори бўйича асосий фондларни сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қиймати қимматлашиши коэффициентларини қўллаш йўли билан;

қолган асосий воситаларнинг тиклаш қиймати уларнинг бошланғич баланс қийматини ишлаб чиқарувчи заводлар, преysкурантлар, прайс-варақлар нархларига мувофиқ бўлгунгача қайта баҳолаш ёки баҳолаш санасида Ҳукумат қарори бўйича асосий фондларни сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қиймати қимматлашиши коэффициентларини қўллаш йўли билан;

тугалланмаган қурилиш ва ўрнатилмаган асбоб-ускуналарнинг қиймати мос равишда кўчмас мулк (бинолар ва иншоотлар) ҳамда машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларини баҳолаш билан бир хил тартибда ёки баҳолаш санасида Ҳукумат қарори бўйича асосий фондларни сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қиймати қимматлашиши коэффициентларини қўллаш йўли билан;

б) эскириш ҳажми аниқланади:

кўчмас мулк учун — жамланган (умумий) эскириш (жисмоний, функционал ва ташқи эскириш);

машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари учун — жисмоний эскириш;

қолган асосий воситалар учун — жисмоний эскириш ёки норматив (баланс бўйича қабул қилинган) эскириш;

тугалланмаган қурилиш ва ўрнатилмаган асбоб-ускуналар учун эскириш ҳисобланмайди.

Бунда, баҳоловчи ҳар бир асосий восита бўйича ҳисоблаган эскириш ҳажми корхона бухгалтерияси ҳисоблаган ва корхона балансида акс эттирилган норматив эскириш ҳажмидан ортиқ бўлиши мумкин эмас;

в) 10 фоиздан камроқ қолдиқ қийматга эга бўлган асосий воситалар бўйича баҳолаш чоғида уларнинг тиклаш қийматининг 10 фоизи миқдоридаги қиймати киритилади;

г) интеллектуал мулк объектлари Интеллектуал мулкни баҳолаш тартиби тўғрисидаги низомга (рўйхат рақами 1953, 2009 йил 8 май) (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009 й., 19-20-сон, 241-модда) мувофиқ баҳоланади;

д) узоқ муддатли инвестициялар қийматини баҳолаш белгиланган тартибда бозор қиймати бўйича амалга оширилади;

е) товар-моддий бойликларга тегишли бўлган инвентарлар ва хўжалик буюмлари амалдаги улгуржи ёки чакана (бозор нархларидан юқори бўлмаган) нархларда ёки Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотига кўра «ишлаб чиқариш ва хўжалик инвентарлари» гуруҳи бўйича асосий фондларни қайта баҳолашнинг ҳар йилги коэффициентини инвентарлар ва хўжалик буюмларининг баланс қийматига қўллаш йўли орқали баҳоланади;

ж) қолган узоқ муддатли ва жорий активлар қиймати, шунингдек, корхонанинг мажбуриятлари корхонанинг охириги (баҳолаш санасидаги) ҳисобот бухгалтерия баланси маълумотларига мувофиқ баланс қиймати бўйича белгиланади.

Бухгалтерия баланси корхона томонидан ҳар йили бир марта тузиладиган ҳолларда ва баҳолаш санаси уни тузиш санасидан уч ойдан ортиқ муддатга ортда қолган бўлса, ҳисоб-китоблар учун асос сифатида охириги (баҳолаш санасидан олдинги) чорак якуни бўйича оралиқ баланс олинади.

53. Асосий воситалар қийматини баҳолашда уларнинг баҳолаш натижалари бўйича аниқланган қиймати корхона бухгалтериясида кўрсатилган ва корхона балансида акс эттирилган баланс қолдиқ қийматидан кам бўлмаслиги керак.

54. Баҳолаш объекти корхоналарда иштирок этиш улуши (акция пакетлари, улушлар, пайлар) бўлган ҳолларда балансида сақловчи (эмитент) асосий воситалари қийматини баҳолаш юқоридагига ўхшаш тартибда амалга оширилади.

Баҳолаш объекти устав фондининг 5 фоизи миқдоридаги ва ундан камроқ бўлган, назорат қилиш ваколатини бермайдиган корхонада иштирок этиш улуши бўлса, балансида сақловчи (эмитент) барча асосий воситалари қийматини баҳолаш санасида Ҳукумат қарори бўйича асосий фондларни сўнги

қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қиймати қимматлашиши коэффицентларини қўллаш йўли билан баҳолашга йўл қўйилади.

6-§. Қўлланилган баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш

55. Баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш учун баҳоловчи, қўлланилган баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш (ўлчаш)ни амалга оширади.

56. Мувофиқлаштириш жараёнида баҳоловчи барча омиллар, шу жумладан қабул қилинган фаразлар ва чеклашлар таҳлили асосида ҳар бир ёндашувнинг афзалликлари ва камчиликлари нисбатини, баҳолашнинг якуний натижасига уларнинг таъсири даражасини турли ёндашувларни қўллашда олинган натижаларга бериладиган ўлчов коэффицентларини таҳлил қилиш йўли билан миқдор жиҳатидан акс эттириши лозим.

57. Турли хил ёндашувлар билан олинган энг катта ва энг кичик натижалар ўртасида жиддий (50 фоиздан ортик) тафовут мавжуд бўлган тақдирда, мазкур тафовут сабаблари таҳлил қилиниб, унинг натижалари баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилади ва мувофиқлаштириш учун баҳоловчи фикрига кўра энг ишончли бўлган натижалар танланади.

58. Баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблашда баҳоловчининг барча мулоҳазалари ва фаразлари асосланиши лозим.

59. Баҳолашга ёндашувларни қўллаш натижалари мувофиқлаштирилганидан кейин баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилган баҳолаш объектининг якуний қиймати ягона катталик сифатида ифодаланиши лозим.

7-§. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш

60. Ёзма тарзда тузилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчи ташкилот баҳолаш объекти қийматини аниқлаш бўйича ўз мажбуриятларини бажарганлигини тасдиқловчи ҳужжат ҳисобланади.

Баҳоловчи ташкилот томонидан баҳолаш объекти қийматини аниқлаш бўйича ўз мажбуриятларини бажарганлигини тасдиқловчи ҳужжат бўлиб, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ҳисобланади.

61. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объектига тавсиф берилди, йиғилган ахборот, амалга оширилган таҳлил босқичлари ва ҳисоб-китоблар акс эттирилади, олинган натижалар асосланади, баҳолаш объектининг якуний қиймати, баҳолаш базасининг тасдиғи, баҳолаш мақсади, шунингдек баҳолаш натижаларини тўлиқ ва бир хилда талқин қилишни таъминловчи барча фаразлар ва чекловчи шартлар кўрсатилади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилган дастлабки маълумотлар таркиби ва амалга оширилган баҳолаш жараёнини баён этишнинг кетма-

кетлиги баҳолаш объекти қийматини ҳисоблашни тўлиқ акс эттириш имконини бериши ва ўхшаш натижаларга олиб келиши лозим.

62. Ҳисобот фақат баҳолаш жараёнида ҳисоблаш ва таҳлил қилишда фойдаланилган ахборот ва маълумотларни ўз ичига олиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилган, баҳолашни амалга ошириш чоғида фойдаланилган ёки ҳисоблашлар натижасида олинган ахборотга ахборот манбаига ишора қилиш йўли билан изох берилиши лозим.

63. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидаги таркибий қисмлардан иборат бўлиши лозим:

титул варағи;

мундарижа;

умумлаштирувчи қисм (илова хат);

қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати;

кириш;

асосий қисм;

хулоса;

фойдаланилган манбалар рўйхати;

иловалар.

64. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот рақамланган ва баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан саҳифама-саҳифа имзоланган, тикилган, шунингдек баҳолаш буюртмачиси шартнома тузган баҳоловчи ташкилот раҳбарининг имзоси ва муҳри билан тасдиқланиши лозим.

65. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловада баҳоловчи фойдаланган ва баҳолаш объектининг миқдор ва сифат тавсифларини белгиловчи ҳужжатларнинг нусхалари, шунингдек, техник инвентаризация ҳужжатлари ва бошқа зарур ҳужжатлар келтирилиши лозим. Агар бу баҳолаш ҳақидаги вазифада белгиланган бўлса, баҳолаш объектининг унинг баҳолаш санасидаги жорий ҳолатини акс эттирувчи фотосуратлари мавжудлиги мажбурийдир.

Иловада баҳоловчи ташкилот лицензияси, баҳоловчиларнинг малака сертификатлари ва фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг нусхалари ҳам келтирилиши лозим.

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

Баҳоловчи ташкилот кўрилган зарарлар ёки баҳолаш объектининг суд томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилган қиймат ҳаққоний эмас деб топилганлиги учун, агар улар баҳолаш буюртмачиси ёки учинчи шахслар томонидан ишончсиз ахборот берилиши оқибатида вужудга келган бўлса, жавобгар бўлмайди.

VI-боб. Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар

67. Баҳолаш жараёнида фойдаланилган ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ошкор этиш шундай амалга оширилиши лозимки, баҳолаш

ҳақидаги ҳисоботдан фойдаланувчилар баҳолаш жараёни мантиқини ва баҳолаш объектнинг қийматини аниқлаш учун баҳоловчи кўрган чораларни тушуна олсинлар.

68. 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 этган шахслар билан келишган ҳолда ёки суднинг тегишли қарорига биноан ошкор этади. Фойдаланилаётган ахборотнинг махфийлик даражаси буюртмачи ва (ёки) мазкур ахборотни тақдим этувчи ёки унга бевосита алоқадор бўлган шахслар томонидан белгиланади.

69. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда барча фаразлар ва чекловчи шартларнинг моҳияти, шунингдек, ахборотни ошкор этишга қўйиладиган ҳар қандай талаблар очиб берилади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга мазкур стандартга ва қабул қилинган бошқа мулкни баҳолаш стандартларига риоя қилинганлиги ҳақидаги баёнот киритилиши, стандартларнинг талабларидан ҳар қандай четга чиқиш кўрсатилиши ва бундай четга чиқишга изоҳ берилиши лозим.

70. Баҳолаш объектнинг 8-сон МБМС талабларига мувофиқ тузилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган якуний қийматидан, агар баҳолаш ҳақидаги ҳисобот тузилган санадан баҳолаш объектини хусусийлаштириш мақсадида унинг бошланғич нархи тайинланган санагача 6 ойдан ортиқ вақт ўтмаган бўлса, хусусийлаштириш мақсадида фойдаланилиши мумкин.

Баҳолаш ўтган (баҳолашни амалга ошириш санасига мос келмайдиган) санага қадар бўлган ҳолатга кўра амалга оширилган тақдирда, баҳолаш объектнинг қиймати ҳақидаги хулоса баҳолаш амалга оширилган санадагина ҳақиқий бўлади.

VII-боб. Стандартдан четга чиқиш шартлари

71. Меъёрий қоидалар ёки давлат мулкни тасарруф этувчиларнинг қарорлари баҳоловчига 8-сон МБМС талабларига тўлиқ ёки қисман риоя қилиш имкониятини бермаса, баҳоловчи қийматни аниқлаш бўйича мос келувчи ҳисоблашларни ва тегишли баҳолаш тартиботларини қўллаши лозим. Бунда, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда аниқланиши лозим бўлган қийматни кўрсатиш билан бир қаторда 8-сон МБМС талабларидан четга чиқиш сабаблари далиллар билан асосланиши лозим.

Мулкни баҳолаш Миллий стандарти
(8-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида
мулк қийматини баҳолаш»га
ИЛОВА

8-сон МБМС «Хусусийлаштириш мақсадида мулк қийматини баҳолаш»ни қўллаш бўйича услубий кўрсатмалар

8-сон МБМСни қўллаш бўйича услубий кўрсатмалар (кейинги ўринларда услубий кўрсатмалар деб юритилади) 8-сон МБМСни амалда қўллаш мақсадида ишлаб чиқилган.

I-боб. Атамалар ва тушунчалар

1. Услубий кўрсатмаларда қуйидаги атамалар ва тушунчалардан фойдаланилади:

ташқи (иқтисодий, экологик) эскириш — ташқи вазият ўзгариши (шу жумладан кўчмас мулк бозоридаги ўзгаришлар, ижтимоий, молиявий, қонунчилик, экологик ва бошқа шароитларнинг ўзгариши) натижасида мулк қийматидаги йўқотишлар;

жамланган (умумий) эскириш — жисмоний, функционал ва ташқи эскириш натижасида бинолар ва иншоотлар тикланиш қийматининг ёки алмаштириш қийматининг камайиши;

бартараф этиб бўлмайдиган эскириш — келиб чиқиш сабабларини бартараф этиш харажатлари уларни бартараф этиш натижасида объект қийматига қўшиладиган қийматдан кўпроқ харажатга эга эскириш;

назорат учун мукофот — назорат элементлари мавжудлигини акс эттирадиган қўшимча қиймат;

реверсия — прогноз даврининг охирида капиталнинг қайтиши;

етарли бўлмаган назорат учун чегирма — бизнесдаги акциялар пакети (улуш) 100 фоиз қийматининг мутаносиб миқдоридан чегириб қолинадиган, айрим ёки барча назорат ваколатларининг йўқлигини акс эттирадиган сумма ёки фоиз;

ликвидлиликнинг пастлиги учун чегирма — объект лозим даражада ликвид эмаслигини акс эттириш учун унинг бозор қиймати камайтириладиган мутлақ ёки нисбий катталиқ;

хусусий капитал — корхонанинг барча мажбуриятлари чегириб ташланганда қоладиган активлар;

алмаштириш қиймати — ўхшаш даражада фойдали бўлган янги яхшиланишларнинг жорий нархлардаги қиймати;

жисмоний эскириш — табиий қариш, нотўғри фойдаланиш, лойиҳалаш вақтида йўл қўйилган хатолар ёки фойдаланиш қоидаларининг бузилиши натижасида объект (унинг элементлари) фойдаланишга яроқлилик хусу-

сиятларини қисман ёки тўла йўқотиши билан боғлиқ бўлган қийматдаги йўқотишлар;

функционал эскириш — хоҳишлар, техник инновациялар ёки бозор стандартлари ўзгариши натижасида объект қийматидаги йўқотишлар.

II-боб. Баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш

2. Баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда амалга оширилади. Баҳолаш ҳақидаги вазифада баҳолаш объектини баҳолашнинг асосий шартлари, шунингдек баҳолашни ўтказишнинг чекловчи шартлари белгиланади ва таърифланади.

3. Баҳолаш ҳақидаги вазифа қўйидаги шаклда тузилади:

Баҳолаш объекти (номи ва қисқача тавсифи)	
Балансда сақловчи (номи, реквизитлари)	
Баҳолаш объекти (қорхона, эмитент) жойлашган манзил	
Буюртмачи ва унинг реквизитлари	
Баҳоловчи ташкилот ва унинг реквизитлари	
Баҳолашни ўтказиш учун асос	
Баҳолаш объектининг ташкилий-ҳуқуқий шакли	
Баҳолашнинг мақсади ва вазифалари	
Аниқланаётган қиймат тури	
Чекловчи шартлар	
Баҳолаш санаси	
Баҳолашни ўтказиш графиги (муддатлари)	
Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни буюртмачига тақдим этиш санаси	

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб баҳолаш ҳақидаги вазифа қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

4. Баҳолаш ҳақидаги вазифа баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Шартномага баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган, буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этадиган ҳужжатлар рўйхати илова қилиниши ҳам мумкин.

III-боб. Баҳолаш объектини идентификация қилиш

5. Йиғилган (буюртмачидан ёки унинг вакилларида олинган) бирламчи ҳужжатларга эга бўлган ҳолда, баҳоловчи буюртмачининг вакили ёки баҳолаш объектининг балансда сақловчиси (эмитент) вакили билан бирга баҳолаш объектини кўздан кечириш, унинг амалдаги ҳолатини ўрганиш, уни тавсифлаш, ўлчаш ва фотосуратга олишни ҳамда баҳолаш объектини идентификация қилиш учун зарур бўлган бошқа ҳаракатларни бажаради.

6. Баҳолаш объектини идентификация қилиш вақтида баҳолаш объектининг амалдаги ҳолатидан келиб чиқиб унинг сифат ва миқдор кўрсаткич-

ларининг буюртмачи ва (ёки) унинг вакили тақдим этган ҳужжатларда кўрсатилган маълумотларга мувофиқлиги аниқланади.

Шунингдек, баҳолаш объектига бўлган амалдаги мулк хуқуқларнинг мулкка бўлган хуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқлиги ўрганилади.

Зарур ҳолда баҳоловчининг сўровига биноан ҳужжатларни тақдим этган шахс тегишли ҳужжатларга аниқликлар (изоҳлар)ни қўшимча маълумотномалар сифатида расмийлаштиради.

Баҳолаш объектини идентификация қилиш бўйича бажарилган барча ишларни баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттиради.

7. Корхонани баҳолашда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қуйидагилар акс эттирилиши лозим:

корхонанинг номи ва юридик манзили;

тармоққа мансублиги ва асосий фаолият тури;

давлат рўйхатидан ўтказилган сана ва реестр рақами;

ташкилий-хуқуқий шакли;

солиқ тўловчининг идентификация рақами ва банк реквизитлари;

мулк таркиби ва тузилиши;

филиаллар ва ваколатхоналар;

мулк хуқуқлар, чеклашлар, қўшимча юкламалар ва сервитутлар, ижара шартномалари;

корхонанинг молиявий-иқтисодий ҳолати.

Баҳоланаётган корхонанинг миқдор ва сифат кўрсаткичларини аниқлаш вақтида унинг фаолият йўналишларини, корхона тарихи, ишлаб чиқариш қувватлари, ишчи ва бошқарув ходимлари ҳақидаги ретроспектив маълумотларни, ички молиявий ахборотни (бухгалтерия баланси маълумотларини, охири уч йил учун молиявий натижалар ва пул маблағларининг ҳаракати ҳақидаги ҳисоботларни) ўрганиш ва уларга тавсиф бериш лозим.

8. Кўчмас мулкни баҳолаш вақтида қуйидагиларни тавсифлаш ва идентификация қилиш лозим:

номи, фойдаланиш йўналиши ва жорий фойдаланиш;

баҳолаш объекти жойлашган ер, унинг жисмоний ва хуқуқий тавсифи;

баҳолаш объектининг иқтисодий хусусиятлари ва даромад келтириш қобилияти;

кўчмас мулк ҳисобланмайдиган, лекин баҳолашга киритиладиган ҳар қандай мулк ёки номоддий активлар;

баҳолаш объектига алоқадор бўлган ҳар қандай маълум сервитутлар, чеклашлар ва қўшимча юкламалар.

9. Машиналар ва ускуналарни баҳолаш вақтида, баҳолаш мақсадига қараб, қуйидагиларни идентификация қилиш лозим:

мустақил фойдаланиладиган машиналар, агрегатлар ва қурилмаларни;

технологик жараёнга мувофиқ технологик машиналар ва ёрдамчи мосламаларни бирлаштирувчи технологик мажмуаларни;

ишлаб чиқарувчи таркибий бўлинманинг инвентарь объектлар тўплами-дан иборат бўлган машиналар ёки дастгоҳлар паркини;
транспорт воситаларини.

Машиналар ва ускуналарни идентификация қилиш икки босқичда амалга оширилади. Биринчи босқичда баҳоланаётган ускуналарнинг инвентарь рўйхати таҳлил қилинади, уларнинг техник-иқтисодий тавсифлари аниқланади. Мазкур ахборот манбаи бўлиб инвентарь карточкалари, техник паспортлар, тавсифномалар, фойдаланиш бўйича қўлланмалар, номенклатура маълумотномалари ва бошқа ҳужжатлар хизмат қилади. Иккинчи босқич баҳолаш объекти ўрнатилган жойда амалга оширилади ва унинг амалдаги ҳолатини ўрганишни назарда тутади.

Машиналар ва ускуналарни идентификация қилиш қуйидаги усуллардан бири ёрдамида амалга оширилади:

якка тартибда идентификация ускуналар (машиналар ёки транспорт воситалари)нинг ҳар битта бирлигини алоҳида ўрганиш, ташқи кўздан кечириш ва асбоб, мослама, жиҳоз ва инвентарни амалда бутлигини, шунингдек уларнинг иш қобилиятини ва фойдаланиш учун тайёрлигини текшириш йўли билан амалга оширилади. Якка тартибда идентификация машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари алоҳида баҳолаш объектлари ёки корхоналарнинг устав фондига киритиш учун мўлжалланган объектлар ҳисобланган ёки баҳоланаётган корхона таркибида бўлган, миқдори 300 бирликдан кам бўлган ҳолларда ўтказилади;

оммавий идентификация баҳолаш объектларининг турдош гуруҳларини (турлар ёки русумлар ёки фойдаланиш йўналиши ёки бошқаларга кўра) шакллантириш принципига биноан амалга оширилади. Оммавий идентификация машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари кўчмас мулк таркибида унинг ажралмас қисми сифатида баҳоланган ёки баҳоланаётган корхона таркибида бўлган, миқдори 300 бирликдан кам бўлмаган ҳолларда ўтказилади.

Машиналар, ускуналарни ва транспорт воситаларини идентификация қилиш усулларида қатъи назар, идентификация таомилида қуйидаги ахборотни акс эттириш талаб этилади:

номи, модели (русуми) мазкур турдаги баҳоланаётган объектлар сонини кўрсатган ҳолда;

ишлаб чиқарувчининг номи;

объектнинг йўналиши;

асосий техник тавсифи;

тайёрланган йил ва (охирги) фойдаланишга топшириш санаси;

пойдеворга ўрнатилиши ва коммуникация тармоқларига уланиши ҳақида маълумотлар;

объектнинг таъмирланиши ва унга техник хизмат кўрсатилиши, унинг айрим узеллари ва агрегатлари алмаштирилиши ҳақида маълумотлар.

10. Мулкни идентификация қилиш вақтида баҳоловчи заҳарли ёки хавфли материалларнинг мавжудлиги ёки ўзгача таъсирини, аниқ ёки яширин нуқсонларни аниқлаш учун тегишли органлар томонидан бирон-бир текши-

рув ўтказилгани ёки ўтказилмаганини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатиши лозим.

IV-боб. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш

11. Баҳолаш объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш тартиби:
зарур маълумотлар таркибини аниқлаш;
ахборот манбаларини танлаш;
зарур ахборотни йиғиш;
маълумотларни тизимга солиш, уларни ишлаш ва таҳлил қилиш;
ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этишни ўз ичига олади.

12. Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот баҳоловчига нархни шакллантирувчи энг муҳим омилларни аниқлаш ва баҳолаш объектининг якуний қиймати ҳақида асосли хулоса чиқариш имкониятини таъминлаши лозим.

13. Баҳоловчи баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни йиғишни амалга оширади, баҳолаш объектининг миқдор ва сифат кўрсаткичларини ўрганеди, баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун муҳим бўлган ахборотни, шу жумладан:

баҳолаш объектининг қийматига таъсир этувчи иктисодий, экологик ва бошқа омиллар ҳақидаги ахборотни;

баҳолаш объекти мансуб бўлган бозордаги талаб ва таклиф ҳақидаги ахборотни;

баҳолаш объекти ҳақидаги ахборотни, шу жумладан ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларни, баҳолаш объектидан жорий фойдаланиш ҳақидаги, баҳолаш объекти билан боғлиқ қўшимча юкламалар ҳақидаги маълумотларни, баҳолаш объектининг жисмоний хусусиятлари, унинг техник ва фойдаланишга оид кўрсаткичлари, эскириши, олдинги ва кутилаётган даромадлар ва харажатлар ҳақидаги ахборотни, баҳолаш объектига доир бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларини, шунингдек, баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун аҳамиятга молик бўлган бошқа ахборотни баҳолашни ўтказиш вақтида қўлланилиши лозим бўлган ёндашувлар ва усуллар ёрдамида таҳлил қилишни амалга оширади.

14. Корхоналар (акциялар, улушлар, пайлар)ни баҳолаш вақтида баҳоловчи йиғилган бухгалтерия (молиявий) ҳисоботи асосида корхона молия-хўжалик фаолиятининг таҳлилини амалга ошириши лозим.

15. Баҳоловчи ахборотнинг етарлилиги ва ҳаққонийлигини таҳлил қилишни бунинг учун унга маълум бўлган воситалар ва усуллардан фойдаланиб амалга ошириши лозим.

Агар қўшимча ахборотдан фойдаланиш баҳолаш объектининг якуний қийматини сезиларли даражада ўзгаришига олиб келмаса, йиғилган ахборот баҳолаш мақсади учун етарли деб ҳисобланиши мумкин. Ахборот етарли эмаслиги баҳолаш объекти қийматини баҳолашнинг якуний натижасига

таъсир кўрсатган бўлса, бу ҳол баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши лозим.

V-боб. Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили

16. Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили кўчмас мулк бозор қийматини ҳисоблашнинг ажралмас қисмидир.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш кўчмас мулкдан фойдаланишнинг қонун йўли билан рухсат этилган, жисмоний жиҳатдан рўёбга чиқариш ва молиявий жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган, кўчмас мулкнинг функционал имкониятларини тўла рўёбга чиқариш ва унинг энг катта қийматини таъминлаш имкониятини берадиган эҳтимол тугилган йўли сифатида аниқланади.

17. Баҳолаш объектидан фойдаланиш, агар у қонунга мувофиқ тақиқланган ёки уни жисмоний жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлмаса, энг самарали деб қаралиши мумкин эмас. Ҳатто фойдаланиш қонунда рухсат этилган ва жисмоний жиҳатдан уни амалга ошириш мумкин бўлган ҳолда ҳам баҳоловчи оқилона мулоҳазаларга кўра бундай фойдаланиш амалда мумкинлиги ҳақидаги ўз фикрини асослаши лозим.

Таҳлил фойдаланишнинг бир ёки бир нечта варианты бўлиши мумкинлигини намойиш этганидан сўнг, молиявий нуқтаи назардан уларнинг асослилиги текширилади. Баҳолаш объектининг энг катта қийматини таъминлайдиган ва бошқа талабларга жавоб берадиган фойдаланиш энг самарали деб ҳисобланади.

Фойдаланишнинг қонунда рухсат этилган ва жисмоний жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган барча вариантлари орасидан баҳолаш объектига киритилган инвестицияларга зарур миқдордаги даромадни ва баҳолаш объектининг энг катта қийматини таъминлайдиган фойдаланиш варианты танланади.

18. Баҳолаш объектидан фойдаланишнинг эҳтимол тугилган вариантларини танлашга унинг жисмоний тавсифи, сервитутлар ва бошқа қўшимча юкламалар, яхшилашларни амалга ошириш мумкин эмаслиги, объект жойлашган ер ҳамда баҳоловчи аниқлаши шарт бўлган бошқа омиллар муайян чеклашлар белгилаши мумкин.

Энг самарали фойдаланишнинг бир неча турларини аниқлаш мумкин бўлган ҳолларда баҳоловчи фойдаланишнинг барча муқобил вариантларини ундан фойдаланиш натижаларига таъсир этувчи барча ички ва ташқи омиллар нуқтаи назардан кўриб чиқиши лозим.

19. Баҳолаш объекти унинг фаолият тури ва асосий йўналишини сақлаш шarti билан хусусийлаштирилаётган бўлса, энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили ўтказилмайди. Кейинчалик унинг қийматини ҳисоблашда баҳоловчи баҳолаш объектидан унинг жорий фойдаланилишига мувофиқ фойдаланилади деган фароздан келиб чиқиши лозим.

Бозорга оид ахборот етарли эмаслиги энг мақбул ва энг самарали фой-

даланишнинг таҳлилидан воз кечилишига ва баҳолаш объектдан фойдаланишнинг жорий тури энг мақбул деб эътироф этилишига сабаб бўлади.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлилини амалга оширишдан воз кечиш баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

VI-боб. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш

1-§. Даромад ёндашуви

20. Баҳолаш объектлари қийматини даромад ёндашуви билан баҳолаш пул оқимларини дисконтлаш усули ёки тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули ёрдамида амалга оширилади.

Корхоналар (акциялар, улушлар, пайлар)ни баҳолаш

21. Пул оқимларини дисконтлаш усули (кейинги ўринларда матнда ПОД усули деб юритилади) пул оқимлари беқарор бўлган корхоналарни баҳолаш учун қўлланилади ва баҳолаш объектнинг қийматини прогноз ва прогноздан кейинги даврларда (даврнинг охирида) ундан кутилаётган пул оқимларининг жорий қийматларини қўшиш йўли билан аниқлашга асосланади.

Ҳисоблашлар қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$PV = \frac{CF_1}{1 + DR} + \frac{CF_2}{(1 + DR)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1 + DR)^n} + \frac{FV}{(1 + DR)^n}, \text{ бу ерда:}$$

PV — жорий қиймат;

CF — n -чи давр пул оқими;

FV — реверсия, прогноздан кейинги даврда корхонанинг қолдиқ қиймати;

DR — дисконтлаш ставкаси;

n — прогноз даврининг охириги йили.

22. Прогноз йилининг ўртасида пул оқимларини олиш мўлжалланаётган бўлса (ишлаб чиқариш мавсумий бўлганда, даромад йил мобайнида бўлиб-бўлиб олинганда), пул оқими прогноз даврининг ўртасидан бошлаб дисконтланади.

Ҳисоблашлар қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

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

23. Қуйидагилар корхона (акциялар пакетлари, улушлар, пайлар)ни ПОД усули билан баҳолашнинг асосий босқичлари ҳисобланади:

- а) пул оқими моделини танлаш;
- б) прогноз даврининг давом этиш муддатини аниқлаш;
- в) ретроспектив таҳлил, тушум, харажатлар ва инвестицияларни прогноз қилиш;
- г) ҳар бир давр учун пул оқими миқдорини ҳисоблаш;
- д) дисконтлаш ставкасини аниқлаш;
- е) прогноздан кейинги даврдаги қиймат (реверсия қиймати) миқдорини ҳисоблаш;
- ж) бўлғуси пул оқимлари ва реверсия жорий қийматларини қўшиш;
- з) яқунловчи тузатишлар киритиш.

24. Хусусийлаштирилаётган корхона (акциялар пакетлари, улушлар, пайлар)ни баҳолаш вақтида хусусий капитал учун пул оқими модели қўлланади.

Хусусий капитал учун пул оқими

Ҳаракат белгиси	Кўрсаткич
Плюс	Солиқлар тўланганидан кейинги соф фойда
Плюс	Амортизация ажратмалари
Плюс (минус)	Хусусий айланма капиталнинг камайиши (ўсиши)
Плюс (минус)	Асосий воситаларга инвестицияларнинг камайиши (ўсиши)
Плюс (минус)	Σ зоқ муддатли қарзнинг ўсиши (камайиши)
Минус	Имтиёзли акциялар учун дивидендлар
Жами:	Хусусий капитал учун пул оқими

Айрим ҳолларда баҳолаш объектини баҳолаш ҳақидаги вазифада ПОД усули билан ҳисоблашларда инвестиция киритилган капитал учун пул оқими моделдан фойдаланиш белгиланиши мумкин.

25. Прогноз даврининг давом этиш муддатини аниқлаш корхонанинг ривожланиш режаларини, қиймат кўрсаткичлари (тушум, таннарх, даромад, нархлар ва бошқалар) динамикасини, талаб, ишлаб чиқариш ва сотув ҳажмларининг ўзгариш тенденцияларини ҳисобга олган ҳолда амалга оширилади.

Прогноз даврининг давом этиш муддати беш йил қилиб белгиланади. Баҳолаш ҳақидаги вазифада прогноз даврининг бундан каттароқ муддати белгиланиши мумкин.

Корхонанинг мавжудлигини тугатиш учун объектив сабаблар бўлмаса, у номуайян муддат мавжуд бўлиши мумкинлиги фараз қилинади. Корхонанинг кейинги мавжудлик муддати икки қисмга: баҳоловчи пул оқимлари динамикасини прогноз қиладиган прогноз даврига ва пул оқими ўсишининг узоқ муддатли суръатлари ҳисобга олинadиган прогноздан кейинги даврга бўлинади.

26. Ретроспектив таҳлил ва прогноз корхона ва умуман тармоқ фаолиятининг ретроспектив кўрсаткичлари билан мантиқан мос келиши лозим.

Ялпи тушум таҳлили ва прогнози қуйидаги омилларни ўрганишни талаб этади:

ишлаб чиқарилаётган маҳсулот номенклатурасини;
ишлаб чиқариш ҳажмлари ва маҳсулот нархларини;
корхонанинг ўсиш суръатларини;
маҳсулотга бўлган талабни;

мавжуд (шу жумладан ҳали ишга солинмаган) ишлаб чиқариш қувватларини;

капитал қўйилмаларнинг имкониятлари ва эҳтимол тутилган оқибатларини;

корхонанинг ривожланиш режаларини.

27. Харажатларни прогноз қилишда баҳоловчи:

ретроспектив маълумотлар ва тенденцияларни ҳисобга олиши;
ўзгармас ва ўзгарувчан харажатлар тузилишини ўрганиши;
бир марталик ва алоҳида (зарурий) харажатлар моддаларини ўрганиши;
кредитлар бўйича фоизлар тўлаш учун харажатларни қарздорликнинг прогноз қилинаётган даражаларига мувофиқ ҳисоблаши;

прогноз қилинаётган харажатларни рақиб корхоналарнинг тегишли кўрсаткичлари ёки тармоқдаги ўртача ўхшаш кўрсаткичлар билан таққослаши;

эскирган ускуналарни алмаштириш учун харажатлар (қўйилмалар) қилиш зарурлигини прогноз қилиши ва асослаши;

активларнинг амортизация ажратмаларини уларнинг ўсиши ва ҳисобдан чиқарилишини ҳисобга олиб аниқлаши лозим.

28. Инвестицияларни (инвестициялар, молиялаш манбалари, инвестициялар сиёсатига бўлган эҳтиёжни) таҳлил ва прогноз қилишда баҳоловчи:

маблағлар жалб қилиш (кредитлар олиш, акциялар чиқариш ва бошқалар)га бўлган заруриятни таҳлил қилиши;

ортиқча ёки етишмаётган айланма воситаларни аниқлаши;

асосий капитал эскиришига қараб уни алмаштириш ва ишлаб чиқариш қувватларини кенгайтириш мақсадида капитал қўйилмаларнинг зарурий миқдорини аниқлаши;

узок муддатли қарздорликнинг ўзгариши (кўпайиши ёки камайиши)ни ҳисоблаши лозим.

29. Прогноз даврининг ҳар бир йилига пул оқими миқдорини ҳисоблаш учун билвосита ва бевосита усуллар қўлланилади.

Билвосита усул фаолият йўналишлари бўйича пул маблағлари ҳаракатининг таҳлилига йўл қўяди. У даромаддан фойдаланиш ва мавжуд пул маблағларини инвестициялашни амалда намойиш этади.

Бевосита усул кирим ва чиқим моддалари, яъни бухгалтерия счётлари бўйича пул маблағлари ҳаракатининг таҳлилига асосланади.

Пул оқими ҳажмини ҳисоблашда баҳоловчи корхонанинг ривожланиш режаларини ўрганади ва зарур ҳолда уларга тузатиш киритади.

30. Дисконтлаш ставкасининг миқдори 8-сон МБМСнинг 36-бандига мувофиқ аниқланади.

31. Прогноз давридаги реверсия қийматини ҳисоблаш хусусий капиталнинг барча активлари тузилишига қараб амалга оширилади.

Корхона активлари (хусусий капитал) асосан узоқ муддатли активлар (асосий воситалар, капитал қўйилмалар, инвестициялар ва бошқалар)дан иборат бўлса, реверсия қиймати прогноздан кейинги давр санасидаги корхона соф активларининг бозор қийматини дисконтлаш йўли билан ҳисобланади.

Бунда, прогноздан кейинги даврда корхона соф активларининг бозор қиймати сифатида корхона қийматини харажат ёндашуви билан ҳисоблаш натижаси олинади.

Ҳисоблашлар қуйидаги формулалар бўйича амалга оширилади:

$$\begin{aligned} S_1 &= V * I * (1-A) \\ S_2 &= S_1 * I * (1-A) \\ S_3 &= S_2 * I * (1-A) \\ &\dots \\ S_n &= S_{n-1} * I * (1-A) \\ FV &= S_n * 1,02 \end{aligned} \quad , \text{бу ерда:}$$

$S_1, S_2, S_3, \dots, S_n$ — соф активларнинг тегишли прогноз даврларидаги бозор қиймати;

V — баҳоланган санасида корхона соф активларининг бозор қиймати;

I — баҳоланаётган корхона тармоғига қараб, баҳоланган санасидан олдинги йил якунларига кўра аниқланган нархларнинг йиллик қимматлашув индекси;

A — асосий воситалар амортизация ажратмаларининг ўртача ҳажмини 5 фоиз миқдорда белгилловчи 0,05 коэффиценти;

FV — прогноздан кейинги даврда кутилаётган қиймат (реверсия қиймати);

n — прогноз даврлари сони.

Корхона активлари асосан жорий активлар (пул маблағлари, тайёр маҳсулот, товарлар ва бошқалар)дан иборат бўлган ҳолда, реверсия қиймати прогноздан кейинги биринчи давр пул оқимини пул оқими ўсишининг узоқ муддатли суръатларини ҳисобга олувчи капиталлаштириш ставкаси бўйича ҳисобланади. Ҳисоблашлар қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$FV = \frac{CF_r}{DR - t} \quad , \text{бу ерда:}$$

FV — прогноздан кейинги даврда кутилаётган қиймат (реверсия қиймати);

CF_r — прогноздан кейинги (қолдиқ) даврнинг биринчи йилидаги пул оқими (охирги прогноз даврининг пул оқими $1 + t$ га кўпайтирилади);

DR — дисконтлаш ставкаси;

t — колдиқ даврда пул оқими ўсишининг узоқ муддатли (шартли равишда ўзгармас) суръатлари.

32. Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектларини баҳолаш вақтида ПОД усули қўлланилганда прогноздан кейинги даврда пул оқими ўсишининг узоқ муддатли суръатлари йилига 2 фоиз ҳажмида белгиланади.

33. Прогноз даврида пул оқимлари ва реверсия жорий қийматини ҳисоблаш уларнинг кўрсаткичларини бирлик жорий қийматининг тегишли коэффициенти (дисконтлаш омили) бўйича дисконтлаш йўли билан амалга оширилади.

ПОД усулини қўллаганда баҳолаш объекти прогноз даврида келтирадиган даврий пул оқимларининг жорий қийматлари ва баҳолаш объектининг прогноздан кейинги даврдаги жорий қийматини қўшиш лозим.

Пул оқимлари ва реверсия жорий қийматини ҳисоблаш

Кўрсаткич	1-чи прогноз йили	2-чи прогноз йили	...	n-чи прогноз йили	Прогноздан кейинги давр
Пул оқими (CF _n , CF _r)	CF ₁	CF ₂	...	CF _n	CF _r
Реверсия қиймати (FV)	-	-	-	-	FV
Жорий қиймат коэффициенти (K _n)	$K_1 = \frac{1}{(1 + DR)}$	$K_2 = \frac{1}{(1 + DR)^2}$...	$K_n = \frac{1}{(1 + DR)^n}$	$K_n = \frac{1}{(1 + DR)^n}$
Пул оқимлари ва реверсия жорий қиймати (PV _n)	PV ₁ = CF ₁ * K ₁	PV ₂ = CF ₂ * K ₂	...	PV _n = CF _n * K _n	PV _r = FV * K _n
Корхона қиймати (V)	V = PV ₁ + PV ₂ + ... + PV _n + PV _r				

34. Бўлғуси пул оқимлари ва реверсия жорий қиймати аниқланганидан сўнг зарур ҳолда яқунловчи тузатишлар киритилади.

Қийматни ПОД усули билан ҳисоблашда корхонанинг ишлаб чиқаришда ва даромад олишда иштирок этмайдиган (шу жумладан консервация қилинган) активлари қийматини ҳисобга олиш лозим.

Шунингдек, хусусий айланма капиталнинг амалдаги миқдорига тузатиш киритиш зарур: ортиқча хусусий капитал бошланғич қиймат миқдорига қўшилиши, тақчиллик эса — ундан айрилиши лозим.

Корхонани ПОД усули билан баҳолаш натижасида ликвидли корхонанинг ёки корхонадаги ликвидли назорат (50 фоиздан ортиқ) улушнинг қийматини оламиз. Агар назорат улуши баҳоланаётган бўлмаса, назорат ҳуқуқларининг етишмаган қисмига чегирма қилиш лозим. Тузатиш киритиш улушнинг ҳар 10 фоизига 0,01 коэффициентини қўллаш йўли билан амалга оширилади.

35. Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули хўжалик фаолиятининг даромадли тарихига эга бўлган, активларни жамғаришга улгурган ва барқарор фаолият кўрсатаётган корхоналарни баҳолаш учун қўлланилади. Усул баҳолаш санасидан кейинги биринчи йил мобайнида олинадиган бўлғуси даромадни капиталлаштириш йўли билан амалга оширилади.

36. Даромадни капиталлаштириш усули босқичлари:

- 1) даромадлар олишнинг барқарорлигини асослаш;
- 2) капиталлаштириладиган даромад турини танлаш;

- 3) капиталлаштириладиган даромад миқдорини аниқлаш;
- 4) капиталлаштириш ставкасини ҳисоблаш;
- 5) даромадни капиталлаштириш;
- 6) якуний тузатишларни киритиш.

37. Даромадлар олишнинг барқарорлигини (нисбий барқарорликни) асослаш тузатилган молиявий ҳисобот таҳлили асосида амалга оширилади.

38. Капиталлаштириладиган даромад сифатида тушум ёки амортизация ажратмаларини ҳисобга олувчи кўрсаткичлар: солиқлар тўланганидан кейинги даромад (ишлаётган корхоналар, акцияларнинг пакетлари, улушлар учун), солиқлар тўлангунга қадар бўлган даромад (кўчмас мулк учун) амал қилиши мумкин. Пул оқимини капиталлаштириш корхона узоқ вақт мобайнида тахминан бир хил миқдорда даромад олиши кутилаётган вазиятларга мос келади.

39. Капиталлаштириш лозим бўлган даромад сифатида қуйидагилар танланиши мумкин:

баҳолаш санасидан кейин бир йилга прогноз қилинган миқдор;
ретроспектив ва балки, прогноз (уч йил учун) маълумотлари асосида ҳисобланган, танланган турдаги ўртача ўлчанган миқдор.

Пул оқимига тузатиш киритиш, яъни бир марталик оғишларни барта-раф этиш лозим.

40. Капиталлаштириш ставкасининг миқдори 8-сон МБМСнинг 36-бандига мувофиқ аниқланади.

41. Пул оқимини капиталлаштириш қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$V = CF / CR, \text{ бу ерда:}$$

V — капиталлаштирилган қиймат;

CF — пул оқими;

CR — капиталлаштириш ставкаси.

42. Корхона (акциялар пакетлари, улушлар, пайлар) қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан ҳисоблашда корxonанинг ишлаб чиқаришда ва даромад олишда иштирок этмайдиган (шу жумладан консервация қилинган) активлари қийматини ҳисобга олиш лозим.

Шунингдек, хусусий айланма капиталнинг амалдаги миқдорига тузатиш киритиш зарур: ортиқча хусусий капитал бошланғич қиймат миқдорига қўшилиши, тақчиллик эса — ундан айрилиши лозим.

Корxonани тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан баҳолаш натижасида ликвидли корхона қийматини ёки корxonадаги ликвидли акцияларнинг назорат (50 фоиздан ортиқ) пакетининг (улушнинг, пайнинг) қиймати олинади. Агар назорат пакети баҳоланаётган бўлмаса, назорат ҳуқуқларининг етишмаган қисмига чегирма қилиш лозим. Чегирма ПОД усулида қўлланган тартибда киритилади.

Кўчмас ва кўчар мулкни баҳолаш

43. Кўчмас мулкни даромад ёндашуви билан баҳолаш тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан амалга оширилади. Бунда, даромад кўчмас мулкни ижарага беришдан олинган тушумлардан таркиб топиши назарда тутилади, чунки объектни ижарага бериш айниқса барқарор пул оқимини таъминлайди.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш методини қўллаш жараёнида ижара ставкалари миқдори, ижара шартлари, операцион харажатларнинг миқдорларига оид бозор ахборотидан фойдаланилади. Бунда, фойдаланилаётган ижара ставкаси маҳаллий ҳокимият органлари томонидан давлат мулки объектлари учун белгиланган ижара ставкасидан паст бўлмаслиги керак.

Ҳисоблашлар қуйидаги кетма-кетликда бажарилади:

хусусийлаштирилаётган бино (унинг бир қисми) умумий майдони учун ижара ҳақи сифатидаги потенциал ялпи даромад прогноз қилинади;

майдон тўла юкланмаслиги ва тушумларнинг бой берилиши билан боғлиқ йўқотишлар ҳисобланади;

ҳақиқий ялпи даромад потенциал ялпи даромад ва йўқотишлар ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади;

операцион харажатлар чегириб ташланади ва айирма сифатида соф операцион даромад олинади;

капиталлаштириш коэффициенти 8-сон МБМСнинг 36-бандига мувофиқ ҳисобланади;

кўчмас мулк қиймати соф операция даромадининг капиталлаштириш коэффициентига нисбати сифатида баҳоланади.

44. Кўчмас мулкни тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан баҳолашда мазкур мулк таркибида хусусийлаштирилиши лозим бўлган активлар қийматини ҳисобга олиш талаб этилади.

45. Машиналар, ускуналар, автотранспорт воситалари ва номоддий активлар, шунингдек, бошқа кўчар мулк (акциялар, улушлар, пайлар, интеллектуал мулк объектлари бундан мустасно) даромад ёндашуви билан баҳоланмайди.

2-§. Қиёсий ёндашув

46. Баҳолаш объектларини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда қиёсий ёндашув қўлланилганда қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усули;

капитал бозори (компания-аналог) усули;

битимлар усули;

бозорга оид таққослашлар усули;

аналог билан тўғридан-тўғри таққослаш усули.

Бунда, баҳолаш методининг танланишини баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асослаши лозим.

47. Қиёсий ёндашув билан баҳолашда, қўлланилаётган баҳолаш методидан қатъи назар (баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усулидан ташқари), аналоглар рўйхати камида уч объектни ўз ичига олиши лозим.

Корхона (акциялар, улушлар, пайлар)ни баҳолаш

48. Корхона (акциялар, улушлар, пайлар) қийматини баҳолаш қўйидаги методларнинг бири: капитал бозори усули, битимлар усули ёки баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усулини қўллаган ҳолда амалга оширилади.

49. Капитал бозори усули ва битимлар усули амалда бир-бирига мос келади, уларнинг фарқи баҳолаш объектнинг хусусияти ва нархга оид дастлабки маълумот туридадир.

Капитал бозори усули очиқ бозорда вужудга келган нархлар ҳақидаги ахборотдан фойдаланишга асосланади ва акцияларнинг назорат қилиш ваколатларини бермайдиган пакетлари (улушлар, пайлар)ни баҳолаш учун қўлланилади.

Битимлар усули умуман корхонанинг ёки акциялар назорат пакети (улушлар, пайлар)нинг харид нархлари ҳақидаги ахборотдан фойдаланишга қараб мўлжал олади. Бу корхонани ёки акциялар назорат пакети (улушлар, пайлар)ни баҳолашда мазкур усулнинг энг оптимал қўлланиш соҳасини белгилайди.

50. Капитал бозори ва битимлар усуллари қўйидаги асосий босқичларни ўз ичига олади:

- а) ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- б) қиёсий аналогларни танлаш;
- в) тегишли молиявий кўрсаткичларни таҳлил қилиш;
- г) мультипликаторлар танлаш ва уларнинг катталигини ҳисоблаш;
- д) баҳолаш объекти қийматининг бошланғич миқдорини аниқлаш;
- е) якунловчи тузатишлар киритиш.

51. Баҳолаш объектнинг аналогларини аниқлаш учун баҳоловчи баҳолаш объекти билан ўхшаш бўлган объектлар (акциялар пакетлари, улушлар, умуман корхоналар)нинг ҳақиқий олди-сотди нархлари, баҳолаш объекти билан ўхшашликни аниқлаш ва зарурий тузатишларни киритиш имкониятини берадиган бухгалтерия ва молиявий ҳисобот ҳақидаги маълумотларни йиғиши лозим.

52. Капитал бозори ва битимлар усулларини қўллаш вақтида баҳоловчи хорижий аналоглар тўғрисидаги ахборотдан фойдаланиши мумкин. Бу ҳолда тегишли тузатишлар киритилади: ҳисобот айлантирилади ва мамлакатга хос таваккалчилик даражасига қараб мультипликаторнинг ҳисобланадиган қийматига тузатиш киритилади.

53. Баҳолаш объекти ва аналоглар асосий ишлаб чиқариш фаолиятининг ҳар бир кўрсаткичи (ишлаб чиқариш ҳажми, ишлаб чиқариш қуввати, асосий воситаларнинг эскирганлиги) бўйича мавжуд тафовутлар 50 фоиз-

дан ортиқ бўлса, бошқа кўрсаткичлар ўхшаш эканлигидан қатъи назар, мазкур объектлардан аналоглар сифатида фойдаланилиши мумкин эмас.

54. Қиёсий объектларни танлаш жараёни қуйидаги мезонлар бўйича амалга оширилади:

тармоққа оид ўхшашлик — потенциал қиёсий аналоглар рўйхати тармоқнинг бир сегментига мансуб бўлиши лозим;

микдор — реализация қилинган маҳсулот ҳажми, даромад микдори каби ва бошқа параметрлар солиштирилади;

ўсиш истиқболлари — баҳоланаётган корхонанинг аналогларга нисбатан рақобатдаги устунликлари ва камчиликларини ўрганиш;

молиявий таваккалчилик даражаси — капитал тузилишини ёки хусусий ва жалб қилинган маблағлар нисбатини таққослаш, ликвидлиқни ёки жорий мажбуриятларни жорий активлар билан тўлаш имкониятини ўрганиш, қарзни тўлай олиш қобилиятини таҳлил қилиш;

мўлжалланаётган битимнинг қиёсийлиги — битим шакли, молиялаш шартлари, ҳақ тўлаш шартлари ва бошқалар.

Қиёслаш мезонларининг юқорида келтирилган рўйхати асосий ҳисобланади, лекин у тўлиқ эмас ва баҳоловчи рўйхатни қўшимча омиллар билан мустақил равишда тўлдириши мумкин.

55. Баҳоловчи мезонлар таҳлили асосида қуйидаги хулосалардан бирини қабул қилиши ва асослаши лозим:

аналог бир қанча тавсифларга кўра баҳолаш объекти билан қиёсий ва мультипликаторларни ҳисоблаш учун ундан фойдаланилиши мумкин;

аналог баҳолаш объекти билан лозим даражада қиёсий эмас ва баҳолаш жараёнида ундан фойдаланилиши мумкин эмас.

56. Капитал бозори усули ва битимлар усулини қўллаш вақтида баҳоловчи балансларни, даромадлар ва харажатлар ҳақидаги ҳисоботларни, қўшимча ахборотни таҳлил қилади, молиявий коэффициентларни ҳисоблайди. Молиявий таҳлил аналогларнинг баҳолаш объекти билан қиёсийлигини аниқлашнинг муҳим таркибий қисми ҳисобланади.

Молиявий таҳлил натижаларига кўра «Молиявий коэффициентларнинг йиғма жадвали» тузилади. Бу жадвалда қуйидаги ахборот акс этиши лозим:

Номи	Молиявий коэффициентлар					
1. 1-чи аналог						
2. 2-чи аналог						
3. 3-чи аналог						
4. ...						
5. n-чи аналог						
6. Ўртача арифметик қиймат						
7. Медиана						
8. Баҳолаш объекти						
9. Баҳолаш объектнинг ўрни						

Жадвал эркин тарзда тузилади, лекин у энг муҳим молиявий коэффициентлар, чунончи:

реализациядан олинган тушумда соф фойда улуши;
барча активларнинг умумий суммасида хусусий капитал улуши;
ликвидлилик;
активларнинг айланувчанлигини ўз ичига олиши лозим.

Аналоглар ва баҳолаш объектига доир кўрсаткичларнинг қийматлари сезиларли даражада фарқ қилиши мумкинлиги туфайли, кейинги қарорларни қабул қилиш учун аналоглар ва баҳолаш объекти бўйича молиявий коэффициентларнинг ҳақиқий ҳисобий қийматларидан ташқари жадвалга ўртача арифметик қиймат ва медиана каби ёрдамчи кўрсаткичларни киритиш талаб этилади. Молиявий таҳлилнинг яқунловчи босқичида баҳоловчи баҳолаш объекти ифодаланган кўрсаткичларнинг ҳар бири бўйича танланган аналоглар орасида эгаллаган ўринни аниқлаши лозим. Эгалланган ўринлар йиғиндиси баҳолаш объектининг якуний рейтингини аниқлаш учун асос бўлиб хизмат қилади.

Мазкур жадвал материалларидан баҳоловчи баҳолаш объекти учун мультипликатор қийматини танлаш босқичида фойдаланади.

57. Капитал бозори усули ва битимлар усулидан фойдаланилганда мультипликаторни ҳисоблаб топиш учун:

танланган барча аналоглар (корхона, акциялар пакети, улушлар, пайлар аналоглари) бўйича нархни аниқлаш;

ёки муайян давр учун, ёки баҳолаш санасига қадар бўлган ҳолатга кўра молиявий базани аниқлаш;

тегишли мультипликаторларни ҳисоблаш лозим.

Муайян давр учун молиявий база ҳақида ахборот баҳолаш санасидан олдинги тўлиқ ҳисобот йили яқунларига кўра олинади.

Аналоглар нархи баҳолаш санасидан олдинги тўлиқ ҳисобот йили ва чораклар мобайнида тузилган битимлар ҳақидаги ахборотга мувофиқ олинади. Бунда, айни бир аналоглар бўйича нархлар ҳақидаги ахборот энг катта ва энг кичик қийматлар ўртасида ўртача қиймат сифатида олиниши мумкин.

58. Капитал бозори ва битимлар усуллари қўллаш вақтида қуйидаги мультипликаторлардан фойдаланилиши мумкин:

оралиқ мультипликаторлар — нарх/фойда, нарх/пул оқими, нарх/дивидендлар, нарх/сотишдан келган тушум;

моментли мультипликаторлар — нарх/баланс қиймати, нарх/активлар (моддий ва номоддий) соф қиймати.

Нарх/фойда, нарх/пул оқими мультипликаторлари нархни аниқлашнинг энг кенг тарқалган усули ҳисобланади, чунки баҳолаш объекти ва ўхшаш корхоналар даромади ҳақидаги ахборот энг очиқ ахборотдир. Мультипликатор учун молиявий база сифатида фойданинг ҳар қандай кўрсаткичидан (соф даромад, солиқ солингунга қадар бўлган даромад, фоизлар ва солиқлар тўлангунга қадар бўлган даромад ва бошқа кўрсаткичлардан) фойдаланилиши мумкин.

Аналоглар ҳақида қайси ахборот очиқ эканлигига қараб, турли мультипликаторлардан фойдаланилиши мумкин. Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув билан ҳисоблашда нархни шакллантирувчи энг муҳим омилларни ҳисобга олиш учун бир нечта мультипликаторлардан фойдаланиш тавсия этилади.

59. Мультипликатор қийматини танлаш ҳар бир коэффицент бўйича ўртача ва медиана қийматлари таҳлилига, шунингдек баҳолаш объектининг таққослаш элементи бўйича позициясига мувофиқ амалга оширилади.

Шундан сўнг баҳолашга «Молиявий коэффицентларнинг йиғма жадвали»да акс этирилган молиявий таҳлил натижалари жалб қилинади. Муайян турдаги мультипликатор қийматини танлаш учун баҳоловчи қиймат жиҳатидан баҳолаш объекти коэффицентларига энг яқин бўлган молиявий коэффицентлардан фойдаланади.

60. Баҳоловчи баҳолаш объектининг муайян шароитлари, мақсадлари ва турига, у ёки бу ахборотга бўлган ишонч даражасига қараб ҳар бир мультипликаторга ва, тегишли равишда, қиймат вариантга солиштирма огирлик белгилайди.

Бундай ўлчаш натижасида қийматнинг бошланғич миқдори олинади ва ундан кейинги тузатишларни киритиш учун асос сифатида фойдаланилиши мумкин.

Қийматнинг бошланғич миқдорини ўлчаш

Қўллаш учун танланган мультипликаторлар	Мультипликаторлар миқдори	Қўлланилаётган мультипликаторлар типига қараб баҳолаш объекти кўрсаткичлари	Мультипликатор қўлланилганидан кейин баҳолаш объектининг қиймати	Солиштирма огирлик	Оралиқ натижалар
1.					
2.					
3.					
Қийматнинг бошланғич миқдори					

61. Қийматнинг якуний миқдорини аниқлашда мультипликаторлар қўлланилганидан кейин олинган натижага (зарур ҳолда) ликвидлилик ва назорат даражасига қараб тузатиш киритилади.

Назорат даражасига қараб тузатиш киритиш (кўпайтириш ёки камайтириш) қуйидаги тартибда амалга оширилади:

баҳоланаётган объект (корхона, акциялар пакети, улуш, пай) ва аналог ўртасида миқдор жиҳатидан фарқ 10 фоизгача (ичига олиб) бўлса, 1,02 коэффиценти қўлланилади;

баҳоланаётган объект (корхона, акциялар пакети, улуш, пай) ва аналог ўртасида миқдор жиҳатидан фарқ 10 фоиздан ортиқ бўлса, ҳар 10 фоиз

тафовут учун қўлланиладиган 1,02 коэффициентига 0,02 коэффициенти қўшилади.

62. Баҳолаш объекти билан олдинги битимлар усули акциялар пакетлари, улушлар, пайларни баҳолашда қўлланилади. Мазкур усулни қўллашда баҳолаш объекти тегишли бўлган эмитентнинг акциялари, улушлари ва пайлари билан илгари тузилган, муддати бир йилдан ошмайдиган битимлари ҳақидаги маълумотлар ахборот манбаи ҳисобланади.

63. Олдинги битим тузилган вақтдан бошлаб эмитентда жиддий ўзгаришлар (тармоқ, фаолият соҳаси, ишлаб чиқариш қувватлари ва бошқалар) юз берган ҳолларда эмитент акциялари, улушлари ва пайлари билан илгари тузилган битимларнинг нархлари ҳақидаги ахборотдан фойдаланишга йўл қўйилмайди.

64. Мазкур усулни қўллашда баҳоловчи баҳолаш объекти билан илгари тузилган битим нархига (нархларига) вақт омилини, шунингдек баҳолаш объектининг иқтисодий ва тармоққа оид муҳитидаги ҳолатларнинг ўзгаришини ҳисобга олиб тузатиш киритишни амалга оширади.

Шунингдек, мазкур услубий кўрсатмаларнинг 61-бандида келтирилган тартибда ликвидлилик даражаси ва назорат даражасига (чегирмалар/мукофотлар) тузатишлар киритилади.

65. Баҳолаш объектининг илгари тузилган битим бўйича нархига тузатишлар бухгалтерия ҳисоби бўйича тегишли харажатлар ва даромадлар моддаларидаги ўзгаришларни ҳисобга олиб киритилади. Шунингдек, баҳолаш объектининг натурал кўрсаткичлар (ишлаб чиқариш қуввати, ишлаб чиқариш ҳажми, моддий активларнинг эскирганлиги ва ҳ. к.) бўйича ҳақиқий натижаларига ҳам тузатиш киритилиши лозим.

Кўчмас мулк (бинолар, иншоотлар)ни баҳолаш

66. Кўчмас мулк қийматини ёки кўчмас мулк объектларидан иборат мулкый мажмуалар қийматини баҳолашда бозорга оид таққослашлар усулидан фойдаланилади.

Баҳолаш объекти қийматини бозорга оид таққослашлар усули билан аниқлаш қўйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

а) бозорни ўрганиш ва баҳоланаётган объектга ўхшаш объектларни сотиш бўйича битимлар ёки таклифлар ҳақида ахборот йиғиш;

б) таққослаш элементларини танлаш ва асослаш;

в) баҳолаш объекти бозорига хос бўлган таққослаш бирликларини танлаш;

г) қиёсий аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш бирликларига кўра солиштириш ва баҳолаш объекти билан таққосланаётган ҳар бир объект нархига тузатишлар киритиш;

д) аналоглар нархларининг тузатиш киритилган қийматларини мувофиқлаштириш.

67. Таққослаш элементлари сифатида фақат нархни белгилайдиган ва

аналоглар нархига жиддий таъсир кўрсатишга қодир бўлган элементлар қуйидагилар орасидан олинади:

Омиллар гуруҳи	Олди-сотди битимлари учун таққослаш элементлари
1. Мулкый ҳуқуқлар	1.1. Объектнинг ижара шартномаси бўйича қўшимча юкламалари 1.2. Сервитутлар ва ижтимоий қўшимча юкламалар 1.3. Объект таркибидаги ер участкасига бўлган ҳуқуқлар
2. Молиялаш шартлари	2.1. Сотувчининг харидорни имтиёзли кредитлаши 2.2. Пул маблағлари эквиваленти билан тўлов
3. Алоҳида шартлар	3.1. Сотув нархининг ижара ставкаси билан бозорга оид бўлмаган алоқаси 3.2. Ривожланиш учун субсидия ёки имтиёзлар
4. Бозор шартлари	4.1. Нархларнинг вақтда ўзгариши 4.2. Таклиф нархининг битим нархидан фарқи
5. Жойлашган ери	5.1. Худуднинг нуфузлилиги 5.2. Ишга оид фаоллик ва ҳаёт таъминоти марказларига яқинлик 5.3. Объектга (транспортда ва пиёда) етишнинг қулайлиги 5.4. Атроф муҳит сифати (рекреация ва экология) 5.5. Объект атрофидаги иморатларнинг ҳолати
6. Жисмоний тавсифлар	6.1. Ер участкасининг тавсифи 6.2. Ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифи 6.3. Иморатларнинг эскириши ва уларни таъмирлашга бўлган эҳтиёж
7. Иқтисодий тавсифлар	7.2. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш шартларига объектнинг мувофиқлиги 7.1. Ресурсларни тежаш ва ишлаб чиқаришни диверсификация қилиш имкониятлари
8. Сервис ва қўшимча элементлар	8.1. Алоқа ва коммунал хизматлар билан таъминланганлик 8.2. Муҳандислик ва энергетик коммуникацияларга ер участкасининг уланиш имкониятлари 8.3. Автотранспорт учун тўхташ жойи ва (ёки) гараж мавжудлиги 8.4. Хавфсизлик тизимининг ҳолати 8.5. Кўчмас мулк таркибида қўшимча усқуналар мавжудлиги

68. Баҳолашни мазкур метод билан ўтказишда баҳоловчи объектнинг якуний қийматига таъсир этувчи бошқа элементларни ҳам кўриб чиқиши мумкин. Баҳоловчи бунга баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттириши ва баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлашда ҳисобга олиши лозим.

69. Мазкур усулни қўллашда фоизли ва қийматга оид тузатишлардан фойдаланилади.

Фоизли тузатишлар аналогнинг сотув нархини аналог билан баҳолаш объекти тавсифларидаги тафовут даражасини акс эттирувчи тузатиш коэффициентига кўпайтириш йўли билан киритилади.

Қийматга оид тузатишлар аналог нархини аналог билан баҳолаш объекти тавсифларидаги тафовутнинг баҳоланган муайян суммасига ўзгартириш йўли билан киритилади. Қийматга оид тузатишлар таққослаш бирлиги нархига ёки аналогнинг умумий нархига киритилади.

Таққосланаётган объектларнинг тузатиш киритилган сотув нархларининг якуний қийматлари мос келмаслиги мумкин. Шу туфайли тузатиш

киритилган сотув нархини танлаш киритилган тузатишлар қиймати ёки миқдори энг кам бўлган аналог (аналоглар)нинг тузатиш киритилган нархидан фойдаланишга асосланади.

70. Тузатишлар ҳар бир таққослаш элементи бўйича алоҳида — аналог нархининг олдинги, тузатиш киритилган қийматига нисбатан киритилади. Тузатишлар киритиш кетма-кетлиги қуйидаги тартибда амалга оширилади:

таққослаш элементларининг биринчи гуруҳидан тўртинчи гуруҳигача тузатишлар доим кўрсатилган кетма-кетликда киритилади, ҳар бир тузатишдан кейин таққосланаётган объектнинг сотув нархи қайтадан ҳисобланади (кейинги тузатишларга ўтилгунга қадар);

кейинги (таққослаш элементларининг тўртинчи гуруҳидан кейин) тузатишларни киритиш исталган тартибда амалга оширилиши мумкин. Бунда, аввал фоизли тузатишлар, сўнгра қийматга оид тузатишлар киритилади.

71. Аналог ва баҳолаш объекти учун таққослаш бирлиги сифатида қайси бирликлар ҳақида бозорга оид ахборот мавжуд бўлса, шу бирликлардан фойдаланилади.

Яхшиланмаган ер участкаси учун солиштирма тавсифлар (солиштирма нархлар)дан фойдаланилади:

ер участкаси майдони бирлиги нархи: квадрат метр; «сотих» (100 кв. м); гектар (10 000 кв. м);

узунлик бирлиги нархи: погон метри;

мазкур турдаги функционал фойдаланиш учун стандарт бўлган майдонли участка нархи.

Яхшиланган ер участкаси учун солиштирма тавсиф сифатида бутун объект қийматига энг катта ҳисса қўшувчи мулк компоненти учун нархни шакллантирувчи омил миқдори ўлчов бирлигининг солиштирма нархи олинади. Иморат қиймати ер участкаси қийматидан катта эканлиги аён бўлса, бутун объект учун таққослашнинг асосий бирлиги сифатида иморатнинг солиштирма нархидан фойдаланилади:

иморатнинг фойдали (ижарага берилган, умумий) майдони бирлиги (кв. м) нархи;

иморат ҳажмининг бирлиги нархи;

квартира ёки хона нархи (нотурар жой сифатида расмийлаштирилган);

объектнинг даромад келтирадиган бир элементи нархи (ресторан ёки театрдаги ўрин, меҳмонхонадаги ўрин ёки номер).

72. Аналогларнинг нархларига тузатишларни ҳисоблашда таҳлил воситалари ва аналоглар битимларининг нархларини баҳолаш объектнинг қийматига келтириш усуллари билан ажралиб турадиган техникаларнинг икки гуруҳидан фойдаланилиши мумкин:

миқдор жиҳатидан таҳлил техникалари гуруҳи: нархларга компенсацион тузатишлар киритиш техникаси ва омилли таҳлил техникаси;

сифат жиҳатидан таҳлил техникалари гуруҳи: нархларни сифат жиҳатидан таққослаш техникаси ва кваллиметрик моделлаштириш техникаси.

73. Аналогларнинг нархларига тузатишлар киритиш яқунларига кўра ҳар

бир аналог бўйича таққослаш бирлигининг тузатилган нархи аниқланади ва олинган (тузатилган) натижаларнинг барчаси тегишли таққослаш бирлиги бўйича қийматнинг ягона миқдорига келтирилади.

Баҳолаш объектнинг якуний қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C = P_{\text{ед.}} * C_{\text{ед.}}, \text{ бу ерда:}$$

C — баҳолаш объектнинг якуний қиймати;

$P_{\text{ед.}}$ — баҳолаш объекти таққослаш бирлигининг умумий кўрсаткичи (жами юза, жами ҳажм, жами узунлик ва ҳ. к.);

$C_{\text{ед.}}$ — ягона қийматга келтирилган (тузатишлар киритилган) аналогларнинг таққослаш бирлиги қиймати.

Машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларини баҳолаш

74. Машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари қийматини қиёсий ёндашув билан баҳолаш бозор нархлари асосида аналог билан тўғридан-тўғри солиштириш усули ёрдамида амалга оширилади. Таққослаш:

иккиламчи бозорда сотилаётган мутлақ аналог билан;

мутлақ аналог бўлмаса, иккиламчи бозорда сотилаётган тахминий аналог билан, тузатишлар киритиш орқали;

иккиламчи бозор бўлмаса, янги ўхшаш ускуна билан, эскиришга тузатишлар киритиш орқали амалга оширилади.

75. Машиналар, ускуналар ва транспорт воситалари қийматини аналог билан тўғридан-тўғри солиштириш усули билан баҳолаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

а) аналоглар бозорининг таҳлили;

б) мос келувчи таққослаш birlikларини танлаш;

в) мос келувчи таққослаш элементларини аниқлаш;

г) баҳолаш объекти ва аналог ўртасидаги фарқларга қараб тузатишлар киритиш;

д) баҳолаш объектнинг якуний қийматини ҳисоблаш.

76. Аналоглар асосий кўрсаткичлар: функционал йўналиши, конструктив ва параметрик ўхшашликларга кўра танланади.

Функционал аналоглар йўналиш жиҳатидан ўхшашлик билан тавсифланади, яъни улар бир хил функциялар (операциялар, амаллар, жараёнлар)ни бажаришга кодир. Мақсади бир бўлган ва муайян даражада бир-бирининг ўрнини боса оладиган функционал аналоглар тузилиши, амал қилиш принципи, фойдаланиш вақтида истеъмол қиладиган ресурсларга кўра фарқ қилиши мумкин. Функционал ўхшашлик — қиёсий ёндашув билан баҳолашнинг зарурий, лекин етарли бўлмаган шарт.

Конструктив аналоглар машиналар, ускуналар ва транспорт воситала-

ри тури (туркуми)га кўра ўхшашлик билан тавсифланади ва яқин (ёки деярли бир хил) ва тузилиш жиҳатидан ўхшаш аналогларга бўлинади.

Параметрик аналоглар асосий ишлаб чиқариш ва фойдаланиш кўрсаткичлари (ишлаб чиқариш қуввати, оғирлик, габаритлар ва бошқалар) бўйича ўхшашлик билан тавсифланади.

Машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларини аналог билан тўғридан-тўғри солиштириш усули билан баҳолашда база сифатида параметрлари қиймат жиҳатидан баҳоланаётган объектга мумкин қадар яқин бўлган яқин (деярли бир хил) аналогларни танлаш лозим.

Аналогларни танлашда баҳолаш объекти билан айни бир ишлаб чиқарувчи томонидан ва айни бир мамлакатда ишлаб чиқарилган машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларининг бирликларига устунлик берилади.

77. Аналогларни реализация қилиш нархларига тегишли тузатишлар, чунончи: сотув шартларидаги фарқларга кўра нархларга тузатиш (тижорат тузатиши); техник жиҳатдан қиёсийликка тузатиш (техник тузатиш) киритилади.

Тижорат тузатиши:

$$Ц_{\text{кор}} = Ц + у * (M_6 - M_n), \quad у = (P1 - P2) / (N1 - N2), \text{ бу ерда:}$$

$Ц_{\text{кор}}$ — тузатиш киритиш йўли билан тузатилган нарх;

$Ц$ — бошланғич нарх;

$у$ — параметр бирлиги «нархи», яъни параметр унинг ўлчаш бирлигига нисбатан ўзгарганида нарх қанча пул бирлигига ўзгаришини кўрсатувчи қиймат;

M_6 — баҳолаш объектининг конструктив-функционал параметри (қувват, унумдорлик ва ҳ. к.) кўрсаткичи;

M_n — танланган аналогнинг конструктив-функционал параметри (қувват, унумдорлик ва ҳ. к.) кўрсаткичи;

$P1, P2$ — аналогларнинг нархлари;

$N1, N2$ — аналогларнинг нархни шакллантирувчи параметрлари.

Техник тузатиш:

$$P_6 = P_n * (M_6 / M_n)^x, \quad x = \log (P1 / P2) / \log (N1 / N2), \text{ бу ерда:}$$

P_6 — баҳолаш объектининг қиймати;

P_n — аналог объектининг сотув нархи;

x — баҳолаш объекти қийматининг объект параметрлари қийматларига боғлиқлигини тавсифловчи даража коэффициенти (нархнинг тўхташ коэффициенти).

Даража коэффициентини аниқлашда бир нечта аналоглардан (камида уч хил аналогдан) фойдаланиш тавсия этилади. Коэффициентнинг якуний қийматини ўртача кўрсаткич сифатида аниқлаш мумкин.

Аналогнинг сотув санаси баҳолаш санаси билан мос келмаган ҳолда, аналог қиймати баҳолаш санасига келтирилиши лозим. Аналог қийматини

келтириш машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларининг тегишли мансублигига кўра Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қиймати қимматлашиши коэффициентларини қўллаш йўли билан амалга оширилади.

78. Машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларини аналог билан тўғридан-тўғри солиштириш усули билан баҳолашда, агар аналоглар баҳолаш объектини баҳолаш амалга оширилаётган худуддан (мамлакатдан) ташқарида жойлашган бўлса, танланган аналоглар қийматига ҳам тузатиш киритилиши лозим. Бу ҳолда аналог қийматига транспорт ва божхонада расмийлаштириш харажатларини киритиш талаб этилади.

Танланган аналогларнинг қиймат кўрсаткичларига бошқа тавсифлар бўйича ҳам тузатишлар киритилиши мумкин, агар мазкур тавсифлар аналоглар қийматига сезиларли даражада таъсир кўрсатадиган бўлса.

79. Бошқа турдаги кўчар мулк (интеллектуал мулк объектлари, акциялар, улушлар, пайлар, машиналар ва ускуналар, шунингдек, транспорт воситаларидан ташқари) қиёсий ёндашув усуллари билан баҳоланмайди.

3 §. Харажат ёндашуви

80. Харажат (мулкый) ёндашуви баҳолаш объекти қийматига қилинган харажатлар нуктаи назаридан ёндашади ва хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолашда соф активлар усули ёрдамида амалга оширилади.

81. Айрим ҳолларда баҳолаш объектини харажат ёндашуви билан баҳолашда тугатиш қиймати усулидан фойдаланилиши мумкин. Тугатиш қиймати баҳолаш объектининг бозор қийматидан тугатиш учун қилинган тўғридан-тўғри харажатларни (шу жумладан шошилич ва мажбурий сотиш бўйича вақт омилини) айириш йўли билан аниқланади.

Корхона (акциялар, улушлар, пайлар)ни баҳолаш

82. Корхона (акциялар, улушлар, пайлар)ни баҳолашда соф активлар усули, корхона активлари ва мажбуриятларининг баланс қиймати уларнинг бозор қийматига мос келмаслиги мумкин бўлгани туфайли, бухгалтерия балансининг айрим моддаларини бозор қиймати даражасигача тузатиш киритиш йўли билан амалга оширилади.

83. Корхона қийматини ҳисоблашнинг базавий формуласи:

$$\text{Хусусий капитал} = \text{активлар} - \text{мажбуриятлар}$$

84. Корхона (акциялар, улушлар, пайлар)ни соф активлар усули билан баҳолашда активларнинг бир қисми бозор қиймати бўйича олинади, активларнинг қолган қисми ва мажбуриятлар баланс қиймати бўйича олинади.

Ҳар бир актив ва мажбурият қиймати активлар — пасивларнинг ҳар бир туркуми учун алоҳида-алоҳида аниқланади:

Соф активлар қийматини ҳисоблаш

Т/р	Қўрсаткич	Баланс бўйича қўрсаткич қиймати	Тузатилган баланс бўйича қўрсаткич қиймати		
I. Активлар					
1.	Асосий воситалар	Қўрсаткичларнинг қийматлари охириги ҳисобот санасидаги (баҳолаш санасидаги) корхона балансидан кўчириб олинади	Баҳо қўрсаткичларнинг қийматларини баҳоловчи аниқлайди. Олинадиган қийматлар балансда кўрсатилган қийматларга мос келиши ҳам, улардан анча фарқ қилиши ҳам мумкин		
	шу жумладан балансда ҳисобга олинмаган асосий воситалар (алоҳида сатрда кўрсатилади)				
2.	Номоддий активлар**				
3.	Σзоқ муддатли инвестициялар				
4.	Ўрнатилиши лозим бўлган ускуналар (ўрнатилмаган ускуналар)				
5.	Капитал қўйилмалар (тугалланмаган қурилиш)				
6.	Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари				
7.	Σзоқ муддатли дебиторлик қарзлари*				
8.	Σзоқ муддатли кечиктирилган харажатлар*				
9.	Товар-моддий захираларга тегишли бўлган инвентарлар ва хўжалик буюмлари				
10.	Товар-моддий захиралар (инвентарь ва хўжалик буюмларини ҳисобга олмаганда)*				
11.	Бошқа жорий активлар*				
12.	Жами активлар				
II. Пассивлар					
13.	Σзоқ муддатли мажбуриятлар*				
14.	Жорий мажбуриятлар*				
15.	Жами пассивлар				
16.	Соф активларнинг қийматлари (12-сатр – 15-сатр)				

* Баланс қиймати бўйича ҳисоблашда иштирок этадиган активлар; баланс қиймати бўйича ҳисоблашда иштирок этадиган мажбуриятлар.

** Номоддий активлар баланс қиймати бўйича баҳолашда иштирок этади, интеллектуал мулк объектлари бундан мустасно. Интеллектуал мулк объектлари белгиланган тартибда баҳоланади.

85. Баҳолаш объектини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда соф активлар усулидан фойдаланилганда корхона активларининг ҳисобланган қиймати баланс бўйича акс эттирилган қўрсаткичдан паст бўлмаслиги керак. Активларнинг ҳисобланган (бозор) қиймати активларнинг баланс (қолдиқ) қийматидан паст бўлган ҳолда баҳолаш вақтида асос сифатида активларнинг баланс (қолдиқ) қиймати олинади.

86. Асосий воситалар қийматини баҳолаш уларнинг ҳақиқий ҳолатидан келиб чиқиб асосий воситаларнинг ҳар бир бирлиги учун алоҳида-алоҳида амалга оширилади ва кейинчалик уларнинг қиймати баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда акс эттирилади.

Асосий воситалар қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи балансда ҳисобга қўйилмаган асосий воситалар бўйича ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда алоҳида акс эттиради.

Корхонада чет эл валютасига харид қилинган асосий воситалар мавжуд бўлса, баҳоловчи мазкур харажатларни улардан ҳисоблашларда фойдаланишнинг мақсадга мувофиқлиги нуқтаи назаридан ўрганиши лозим.

Кўчмас мулк (бинолар, иншоотлар) қийматини баҳолаш

87. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш қуйидаги тартибда амалга оширилади.

Кўчмас мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати смета қиймати асосида амалдаги нархларда лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича мулкнинг смета қийматига смета ҳужжатлари тузилган вақтдан бошлаб кўчмас мулкни қайта баҳолашнинг тегишли коэффициентлари ва нархлар қимматлашиши индексларини қўллаш йўли билан аниқланади (ҳисоблашлар тўлиқ бўлмаган ҳисобот даври – йил якунлари бўйича амалга оширилганда):

$$C_{\text{д.с.с.}} = C_c * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_y, \text{ бу ерда:}$$

$C_{\text{д.с.с.}}$ — кўчмас мулкнинг амалдаги нархлардаги тиклаш қиймати;

C_c — кўчмас мулк қурилишининг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича смета қиймати;

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_y$ — асосий воситаларни қайта баҳолашнинг тегишли коэффициентлари ва нархлар қимматлашиши индекслари.

Йириклаштирилган нормативлар асосида кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати қуйидаги тартибда аниқланади.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C_{\text{в.с.}} = S * C_{\text{с.е.}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_y * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_y, \text{ бу ерда:}$$

$C_{\text{в.с.}}$ — кўчмас мулк объектининг тикланиш қиймати;

S — кўчмас мулк объектининг ўлчов бирлиги (ҳажм, юза, погон метри ва ҳ. к.);

$C_{\text{с.е.}}$ — тиклаш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичи;

$K_1, K_2, K_3, \dots, K_y$ — тузатиш коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, ҳудуднинг зилзилабардошлиги, ҳудудий коэффициент ва ҳ. к.);

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_y$ — қурилиш материаллари нархлари қимматлашишининг тегишли индекслари.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қийматига кўчмас мулк тикланиш қийматининг жорий нархлардаги 10 фоизи миқдордаги тадбиркорлик фойдаси суммаси қўшилади.

88. Кўчмас мулкнинг умумий эскириши жисмоний, функционал ва ташқи эскириш кўрсаткичлари йиғиндиси сифатида аниқланади.

Эскириш фоиз ва қиймат ҳисобида ўлчанади.

89. Жисмоний эскириш кўчмас мулк алоҳида конструктив элементлари эскириш кўрсаткичларининг йиғиндиси сифатида аниқланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$И_{\text{физ.}} = \left[\sum_1^i И_i * К_i \right] / 100, \text{ бу ерда:}$$

$И_i$ — i -чи конструктив элементнинг жисмоний эскириши, % ҳисобида;
 $К_i$ — кўчмас мулк умумий массасида i -чи конструктив элемент улуши;
 i — конструктив элементлар сони.

Ҳар бир конструктив элементнинг жисмоний эскириши ҳажмини баҳоловчи уларнинг ҳақиқий ҳолатига қараб қурилиш нормаларига мувофиқ (кўздан кечириш жараёнида) аниқлайди.

90. Функционал эскириш бартараф этиладиган ва бартараф этилмайдиган бўлади. Бартараф этиладиган функционал эскириш:

илгари мавжуд бўлмаган янги элементни қўшишни талаб этадиган камчиликлар;

эски элементни янгига алмаштиришни ёки замонавийлаштиришни талаб этадиган камчиликлар;

ўта такомиллаштиришлар (ортиқча қиймат) билан белгиланади.

Бартараф этилмайдиган функционал эскиришга бирон-бир элемент нуқсони ёки ўта такомиллаштиришлар сабаб бўлиши мумкин.

Илгари мавжуд бўлмаган янги элементни қўшишни талаб этадиган камчиликлар ушбу элементларни қўшиш, шу жумладан уларни ўрнатиш қиймати билан ўлчанади.

Эски элементни янгига алмаштиришни ёки замонавийлаштиришни талаб этадиган камчиликлар мавжуд элементларнинг уларнинг жисмоний эскириши ҳисобга олинган қиймати, минус материалларни қайтариш қиймати (сотиш), плюс мавжуд элементларни демонтаж қилиш қиймати ва плюс янги элементларни ўрнатиш қиймати сифатида ўлчанади.

Кўчмас мулк объектида бор бўлган ва мавжудлиги ҳозирги вақтда замонавий фойдаланиш стандартларига мос келмайдиган элементлар ўта такомиллаштиришлар ҳисобланади. Улар ўта такомиллаштиришлар позицияларининг жорий тикланиш қиймати, минус жисмоний эскириш, плюс демонтаж қиймати ва минус материалларни қайтариш қиймати, агар у мавжуд бўлса (ёки тугатиш қиймати) сифатида ўлчанади.

Бартараф этилмайдиган функционал эскириш ижара ҳақидаги йўқотишлар суммасини ёки кўчмас мулк объектини лозим даражада сақлаш учун ортиқча эксплуатацион харажатлар суммасини капиталлаштириш йўли билан аниқланади.

91. Ташқи эскиришни аниқлаш ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли билан ёки жуфт сотувлар усули ёрдамида амалга оширилиши мумкин.

Ташқи эскиришни ижара ҳақидаги йўқотишларни капиталлаштириш йўли

билан аниқлаш бартараф этилмайдиган функционал эскиришни ҳисоблаш тартиби билан бир хил.

Ташқи эскириш жуфт сотувлар усули билан қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$I_{\text{внеш.}} = [(A_{\text{бел.}} - A_c) - P - C_{\text{зем.}}] / A_c, \text{ бу ерда}$$

$A_{\text{бел.}}$ — баҳолаш объектининг ташқи эскириш белгилари мавжуд бўлмаган аналог;и;

A_c — баҳолаш объектининг ташқи эскириш белгилари мавжуд бўлган аналог;и;

P — ўхшаш объектларнинг жисмоний ва бошқа фарқларидаги тафовут;

$C_{\text{зем.}}$ — ер участкаси қиймати.

92. Умумий эскириш қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:

$$I_c = 1 - (1 - I_{\text{физ.}} / C_{\text{вост.}}) * (1 - I_{\text{функ.}} / C_{\text{вост.}}) * (1 - I_{\text{внеш.}} / C_{\text{вост.}}), \text{ бу ерда:}$$

I_c — умумий эскириш;

$I_{\text{физ.}}$ — жисмоний эскириш;

$I_{\text{функ.}}$ — функционал эскириш;

$I_{\text{внеш.}}$ — ташқи (иқтисодий) эскириш;

$C_{\text{вост.}}$ — кўчмас мулк объектининг тиклаш қиймати.

Кўчмас мулк объектини хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда, агар ҳисобланган умумий эскириш 70 фоиздан ортиқ бўлса, эскиришнинг базавий кўрсаткичи сифатида 70 фоиз олинади.

93. Кўчмас мулк қийматини лойиҳа-смета ҳужжатларига ёки йириклаштирилган нормативларга мувофиқ ҳисоблаш баланс (қолдик) қийматидан паст натижа берган ҳолда, баланс (қолдик) қийматга Ҳукумат қарори бўйича сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича қурилиш материаллари қиймати қимматлашиши коэффицентни қўллаш йўли билан амалга оширилган қийматнинг ҳисоби асос сифатида олинади.

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қийматини баҳолаш

94. Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қийматини баҳолаш у корхона балансида ҳисобга қўйилган ёки қўйилмаганидан қатъи назар, ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқ амалга оширилади.

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қиймати баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда алоҳида сатр билан кўрсатилади.

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қийматини баҳолаш ер солиғи ставкасини капиталлаштириш йўли билан амалга оширилади. Бунда, капиталлаштириш ставкаси:

доимий фойдаланиш ҳуқуқини баҳолашда — баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан белгиланган қайта молиялаш ставкасига тенг миқдорда;

узоқ муддатли ижара ҳуқуқини баҳолашда — баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан белгиланган, 1,1 коэффициентига кўпайтирилган қайта молиялаш ставкасига тенг миқдорда;

киска муддатли ижара ҳуқуқини баҳолашда — баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикаси Марказий банки томонидан белгиланган, 1,2 коэффициентига кўпайтирилган қайта молиялаш ставкасига тенг миқдорда олинади.

Баҳолашнинг мазкур тартиби ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари баҳолашнинг якка тартибдаги объектлари ҳисобланганда, шунингдек ер участкаларидан қишлоқ хўжалик мақсадларида фойдаланилган ҳолларда қўлланилмайди.

Машиналар, ускуналар ва транспорт воситаларини баҳолаш

95. Машиналар ва ускуналарни баҳолаш баҳолаш объектнинг аниқ нусхасини яратиш ёки уни ўхшашига алмаштириш харажатларининг жисмоний эскириш чегириб ташланган ҳолда ҳисоблашга асосланади.

Тикланиш қийматини аниқлашда барча сарфлар, шу жумладан транспорт харажатлари ҳамда монтаж ва созлаш-ишга тушириш ишлари учун харажатлар ҳисобга олинади.

Транспорт харажатлари амалда қилинган сарфларга кўра олинади. Монтаж ва созлаш-ишга тушириш ишлари учун харажатлар тикланиш қийматининг 10 фоизи миқдорида олинади.

96. Машиналар ва ускуналар қийматини ҳисоблаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

- а) тикланиш қийматини ёки алмаштириш қийматини аниқлаш;
- б) жисмоний эскиришни аниқлаш;
- в) бозор қийматини ҳисоблаш.

Тиклаш қиймати қуйидаги методларнинг бири ёрдамида ҳисобланади: турдош объект нархи бўйича ҳисоблаш усули; элементма-элемент ҳисоблаш усули; индекс усули.

Бунда, турдош машиналар ва ускуналар бўйича умумий метод қўлланилади.

97. Бир хил (янги) машиналар ва ускуналарни реализация қилиш нархи маълум бўлган ҳолларда уларнинг тикланиш қийматини аниқлашда мазкур ахборот базавий ахборот сифатида олинади.

98. Турдош объект нархи бўйича ҳисоблаш усулидан фойдаланишни баҳоловчи қуйидаги кетма-кетликда амалга оширади:

ишлаб чиқариш технологияси, ишлатилган материаллар ва тузилишига кўра ўхшаш, нархи маълум бўлган турдош объект танланади;

турдош объектнинг ишлаб чиқариш таннархи қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C_{п.од} = \frac{(1 - H_{дс}) * (1 - H_{пр} - K_p) * C_{од}}{(1 - H_{пр})}, \text{ бу ерда:}$$

$C_{п.од}$ — турдош объектни ишлаб чиқариш таннархи;

$C_{од}$ — турдош объект нархи;

$H_{дс}$ — қўшилган қиймат солиғи ставкаси (коэффициент сифатида қўлланилади);

$H_{пр}$ — фойда солиғи ставкаси (коэффициент сифатида қўлланилади);

K_p — махсулотнинг рентабеллик кўрсаткичи.

Талаб катта бўлган махсулотлар учун рентабеллик кўрсаткичи 0,25 — 0,35 оралиғида, талаб даражаси ўртача бўлган махсулотлар учун 0,1 — 0,25 оралиғида, паст рентабелли махсулотлар учун 0,05 — 0,1 оралиғида олинади.

Турдош объект таннархига объектлар массасидаги фарқларни ҳисобга олувчи тузатишлар киритилади:

$$C_n = C_{п.од} * \frac{G_o}{G_{од}}, \text{ бу ерда:}$$

C_n — турдош объектни ишлаб чиқариш таннархи;

G_o — баҳолаш объекти конструкциясининг массаси;

$G_{тур.}$ — турдош объект конструкциясининг массаси.

Баҳолаш объектнинг тикланиш қиймати қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$S_v = \frac{(1 - H_{пр}) * C_n}{1 - H_{пр} - K_p}, \text{ бу ерда:}$$

S_v — баҳолаш объектнинг тикланиш қиймати. Талаб мавжуд бўлмаган машиналар ва ускуналар баҳоланаётган бўлса, уларнинг қиймати таннарх даражасида олинади.

99. Турдош объектларнинг микдор ва сифат тавсифларини ҳисобга олувчи тузатишларни киритиш (зарур ҳолларда) қиёсий ёндашув билан ҳисоблашда аналог нархига киритиладиган тузатишни ҳисоблаш билан бир хил тартибда амалга оширилади.

100. Элементма-элемент ҳисоблаш усули баҳолаш объекти алоҳида тугалланган узеллар (блоклар)дан иборат бўлган, йиғиш мутахассислар аралашувини талаб этмайдиган ҳолларда қўлланилади. Объект қиймати узелларни харид қилиш, транспортда ташиш ва фойдани ҳисобга олган ҳолда йиғиш харажатлари, шунингдек, солиқ ва бож тўловлари ва йиғимлари билан боғлиқ харажатлар йиғиндиси сифатида аниқланади.

Мазкур усулдан фойдаланилганда:

баҳолаш объектининг бутловчи узеллари ва агрегатлари рўйхати тузилади;

бутловчилар нархига доир ахборот йиғилади;

баҳолаш объектининг тикланиш қиймати қўйидаги формула бўйича аниқланади:

$$C_n = \Pi_{эл} + B, \text{ бу ерда:}$$

C_n — объектнинг тикланиш қиймати;

$\Pi_{эл}$ — бутловчи узеллари ёки агрегатлар харид қилиш учун харажатлар суммаси;

B — бошқа харажатлар (транспортда ташиш, йиғиш, турли йиғимлар).

101. Индекс усули қўлланилганда баҳолаш объектининг бошланғич баланс қийматини жорий нархларга келтириш Ҳукумат қарори бўйича асосий фондларни сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қиймати қимматлашиши коэффициентларини қўллаш йўли билан амалга оширилади.

Баҳолаш объекти (бутловчи узеллари, компонентлар ва бошқалар)нинг таннархини шакллантирувчи харажатларни индексация қилиш амалга оширилиши мумкин.

102. Машиналар ва ускуналарни хусусийлаштириш мақсадида баҳолашда баҳолаш объектларининг жисмоний эскириши жадвалда келтирилган кўрсаткичларга мувофиқ эксперт йўли билан аниқланади:

Ҳолатнинг баҳоси	Техник ҳолат тавсифи	Эскириш
Янги	Янги (шу жумладан ўрнатилган, лекин фойдаланишга киритилмаган), аъло ҳолатда.	5% гача
Жуда яхши	Носозликларсиз ишлаётган, оз муддат фойдаланилган, нуқсонлар ва носозликлар аниқланмаган ускуна.	5% — 20%
Яхши	Иш қобилиятини чекламайдиган кичик фойдаланиш нуқсонларига эга бўлган ускуна. Капитал таъмирлашдан чиққан, яхши ҳолатдаги ускуна.	20% — 35%
Қониқарли	Қониқарли ҳолатдаги ускуна. Иш режимларини танлашда таъмирлашлар орасида хизматлар кўрсатиш ёки жорий таъмирлаш вақтида бартараф этиладиган баъзи бир чеклашлар бўлиши мумкин.	35% — 50%
Шартли равишда яроқли	Ускуна ишида бартараф этиш учун режадан ташқари таъмирлашлар ўтказиш талаб этиладиган носозликлар кузатилади. Иш режимларини танлаш ва энг катта юкланишларга чеклашлар бор. Асосий қисмларини жиддий таъмирлаш ёки алмаштириш талаб этилади.	50% — 75%
Қониқарсиз	Тез-тез бузилиб турадиган, асосий узелларни капитал таъмирлашни талаб этадиган, ёмон ҳолатдаги ускуна.	75% — 90%
Фойдаланиш учун яроқсиз	Асосий йўналиши бўйича фойдаланишга яроқсиз бўлган ускуна. Ҳали ишлаётган асосий материаллар қиймати бўйича сотишдан бошқа имкониятлар йўқ.	90% дан ортиқ

103. Транспорт воситалари қийматини хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш ҳам шу тартибда амалга оширилади.

Транспорт воситалари қийматини баҳолашда баҳолаш объектининг эскиришини транспорт воситалари улардан фойдаланишга топширилган вақтдан бошлаб (транспорт воситаси капитал таъмирланган ёки асосий агрегатлар ва узеллар алмаштирилган ҳолларда — капитал таъмирлаш ўтказилган вақтдан бошлаб) босиб ўтган масофасидан келиб чиқиб аниқлашга йўл қўйилади. Бунда, эскириш кўрсаткичи қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$И = \begin{cases} P_{\phi} / P_n * 100 & И \leq 90\% \text{ бўлса} \\ 90\% & И > 90\% \text{ бўлса} \end{cases}, \text{ бу ерда:}$$

И — эскириш;

P_{ϕ} — баҳолаш санасида транспорт воситасининг ҳақиқий йўл босиши (ёки ёши, хизмат муддати), км ёки йил (мото-соат) ҳисобида;

P_n — транспорт воситасининг ҳисобдан чиқарилгунгача бўлган (капитал таъмирлангунгача) вақтга қадар норматив йўл босиши (ёки ёши, хизмат муддати), км ёки йил (мото-соат) ҳисобида.

Транспорт воситалари қийматини мазкур услубий кўрсатмаларга асосан баҳолаш услубиёти фақат ер усти транспорт воситалари қийматини баҳолаш учун қўлланилиши мумкин. Бошқа турдаги (учувчи (хаво), сув) транспорт воситаларини баҳолаш учун махсус услубиётлардан фойдаланилади.

Бошқа асосий воситалар, инвентарь ва хўжалик буюмлари қийматини баҳолаш

104. Асбоблар, ишлаб чиқариш ва хўжалик инвентари (мебелсиз), ишчи ва маҳсулдор ҳайвонлар, кўп йиллик ўсимликлар, кутубхона фондлари ва бошқа асосий воситалар қийматини баҳолаш уларнинг бошланғич баланс қийматини жорий бозор нархларига (ишлаб чиқарувчи заводлар, прайс-варақлар, преysкурантлар нархларига ва бошқаларга) мувофиқ бўлгунгача қайта баҳолаш йўли билан ёки Ҳукумат қарори бўйича асосий фондларни сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қийматининг қимматлашиши коэффициентларини тегишли тоифа бўйича қўллаш йўли билан амалга оширилади.

Ушбу асосий воситаларнинг эскириши уларнинг ҳақиқий ҳолатидан келиб чиқиб эксперт йўли билан ёки бухгалтерия ҳисоби нормаларига мувофиқ аниқланади. «Маҳсулдор ҳайвонлар» ва «Кутубхона фондлари» гуруҳлари бўйича эскириш ҳисобланмайди.

105. Товар-моддий захираларга мансуб бўлган инвентарлар ва хўжалик буюмлари қиймати амалдаги улгуржи ёки чакана нархларда (ишлаб чиқарувчи заводлар, прайс-варақлар, преysкурантлар нархларига ва бошқаларга) ёки уларнинг баланс қийматига асосий фондларни йиллик қайта баҳо-

лаш энг катта коэффицентини қўллаш йўли билан баҳоланади. Мазкур активлар турига эскириш ҳисобланмайди.

106. Баҳоланаётган корхонага қарашли бўлган, балансдан ташқари ҳисобварақларда ҳисобга олинган активлар шу тартибда баҳоланади.

107. 5 фоиз ва ундан кам миқдордаги акциялар пакетлари (улушлар, пайлар) қиймати баҳоланганда, корхонанинг барча асосий воситалари қийматини баҳолаш Ҳукумат қарори бўйича асосий фондларни сўнги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича асосий фондлар қиймати қимматлашиши коэффицентларини қўллаш йўли билан амалга оширилади.

Узоқ муддатли молиявий қўйилмалар қийматини баҳолаш

108. Баҳоланаётган корхонада қимматли қоғозлар (акциялар), масъулияти чекланган ва қўшимча масъулиятли (шу жумладан хорижий) жамиятларнинг устав капиталидаги улушлар, мулкӣ пайлар, шўъба ва тобе хўжалик жамиятлари сифатидаги узоқ муддатли молиявий қўйилмалар (инвестициялар), бошқа узоқ муддатли инвестициялар мавжуд бўлса, баҳоловчи уларни баҳолаши лозим.

109. 75 фоиз минус бир оддий акция миқдоридagi акциялар пакетлари қийматини баҳолаш даромадлиликдан келиб чиқиб қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$C_{ак.} = B_{ин.} * \left(1 + \frac{D_{в}}{H} + \frac{K_{са} - H}{H} \right) * \frac{C_{ск}}{C_{уф}}, \text{ бу ерда:}$$

$C_{ак.}$ — акциялар пакети қиймати;

$B_{ин.}$ — акциялар пакетининг баланс қиймати;

$D_{в}$ — бир акция учун тўланган дивидендлар миқдори;

H — бир акциянинг номинал қиймати;

$K_{са}$ — бир акциянинг курс бўйича қиймати;

$C_{ск}$ — хусусий капиталнинг баланс бўйича ҳажми (ўз маблағлари манбалари);

$C_{уф}$ — устав капиталининг баланс бўйича миқдори.

Акциялар қийматини баҳолашда баҳоловчи баҳоланаётган акциялар пакетининг назорат даражасини ва курс бўйича қиймат сифатида олинаётган илгари сотилган акциялар қийматини ҳисобга олиши ва тегишли туза-тишларни киритиши лозим.

110. 75 фоизгача миқдордаги масъулияти чекланган ва қўшимча масъулиятли жамиятлардаги (чет эл капитали иштирокидаги жамиятлардан ташқари) улушлар ва мулкӣ пайлар қийматини баҳолаш 75 фоиз минус бир оддий акция миқдоридagi акциялар пакетлари қийматини баҳолаш учун назарда тутилган тартибда амалга оширилади.

111. Шўъба ва тобе хўжалик юритувчи субъектларга инвестициялар,

75 фоиздан (ичига олиб) ортиқ миқдордаги акциялар пакетлари (қимматли қоғозлар 75 фоиздан (ичига олиб) ортиқ миқдордаги масъулияти чекланган ва қўшимча масъулиятли жамиятлардаги улушлар ва мулкӣ пайлар, шунингдек чет эл капитали иштирокидаги корхоналарга қўйилмалар (устав фондида иштирок этиш улушидан қатъи назар) қийматини баҳолаш қуйидаги формула бўйича амалга оширилади:

$$C = [(C_{\text{о.с.}} * I) + (И * 0,1 * I) + (C_{\text{тмз}} * I) + C_{\text{б.ак}}] - C_{\text{б.о.}} \text{ бу ерда:}$$

C — узоқ муддатли инвестицияларнинг ҳисобланган қиймати;

$C_{\text{о.с.}}$ — инвестициялар киритилган корхоналар асосий воситаларининг умумий баланс қолдиқ қиймати;

I — корхона асосий воситалари эскиришининг баланс бўйича умумий суммаси;

I — нархлар қимматлашиши энг катта индекси;

$C_{\text{тмз}}$ — товар-моддий захираларнинг баланс қиймати (баланс сатри бўйича умумий суммаси);

$C_{\text{б.ак.}}$ — қолган барча (узоқ муддатли ва жорий) активларнинг баланс қиймати;

$C_{\text{б.о.}}$ — мажбуриятларнинг баланс қиймати.

112. Чет эл капитали иштирокидаги корхоналарда узоқ муддатли молиявий қўйилмалар қийматини баҳолашда баҳоловчи мазкур қўйилмаларнинг баҳолаш санасида Ўзбекистон Республикаси Марказий банки курси бўйича қайта ҳисобланган валюта қийматини ҳисобга олиши лозим.

Ўрнатиладиган ускуналар ва тугалланмаган қурилиш қийматини баҳолаш

113. Ўрнатиладиган ускуналар қийматини баҳолаш «Машиналар ва ускуналар» гуруҳи бўйича асосий воситалар қийматини баҳолаш учун назарда тутилган тартибда, созлаш-ишга тушириш харажатларини ҳисобга олмасдан амалга оширилади.

114. Тугалланмаган қурилиш (капитал қўйилмалар) қийматини баҳолаш кўчмас мулкни баҳолаш учун назарда тутилган тартибда ёки Ҳукумат қарори бўйича сўнгги қайта баҳолаш санасидан бошлаб Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси маълумотлари бўйича қурилиш материаллари қийматининг қимматлашиши коэффициентларини қўллаш йўли билан амалга оширилади.

4-§. Қўлланилган ёндашувлар доирасида олинган натижаларни мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш

115. Баҳолаш объекти қийматининг якуний натижаси баҳолашнинг уч ёндашуви натижаларининг ўртача арифметик қиймати ҳисобланмайди. Ҳар

бир ёндашув аҳамияти баҳоланаётган мулк тури, баҳолаш мақсади билан, шунингдек, мазкур ёндашув далилий маълумотлар билан қай даражада қувватланаётгани билан белгиланади. Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ўзининг ҳаракатларига аниқ асослашлар ва тегишли далиллар келтирган ҳолда бир (ёки ҳатто икки) ёндашув натижаларини ҳисобга олмасликка ҳақли.

116. Қийматнинг якуний миқдорини ҳисоблаш олинган натижаларни ҳар бир ёндашувнинг муҳимлик даражасини ҳисобга олган ҳолда ўлчаш йўли билан амалга оширилади.

Мувофиқлаштириш жараёнида баҳоловчи у ёки бу ёндашув билан олинган натижанинг баҳолаш якуний натижасига таъсири даражасини белгилайдиган ўлчов коэффициентларини таҳлил қилади. Қуйидагилар ўлчов коэффициентларини баҳолаш учун (мувофиқлигига кўра) асосий мезонлар ҳисобланади:

- бозорга оид ахборотдан фойдаланиш;
- асосий воситаларнинг эскирганлиги;
- баҳолаш объектининг функционаллиги ва ихтисослашуви;
- ер участкаси ва қўшимча ҳудуд мавжудлиги;
- баҳолаш объекти жойлашган ер;
- баҳолаш объектининг ҳажми;
- баҳолаш объектининг сифат туркуми.

117. Муайян мезонларни уларга тегишли кўрсаткичларни бириктириш йўли билан баҳолагач, баҳоловчи ҳар бир баҳолаш ёндашуви бўйича ўлчов коэффициентларини аниқлаши лозим. Мезонларни баҳолаш қуйидаги тартибда амалга оширилади.

Бозорга оид ахборотдан фойдаланиш

Харажат ёндашуви билан ҳисоблаш учун:

бинолар (иншоотлар)нинг камида 30 фоизи уларнинг лойиҳа-смета ҳужжатларидан фойдаланган ҳолда баҳоланади; баҳолаш объекти асосий воситаларининг камида 30 фоизи (бинолар, иншоотлардан ташқари) бозорга оид ахборотдан фойдаланган ҳолда баҳоланади;	1
бинолар (иншоотлар)нинг камида 60 фоизи уларнинг лойиҳа-смета ҳужжатларидан фойдаланган ҳолда баҳоланади; баҳолаш объекти асосий воситаларининг камида 60 фоизи (бинолар, иншоотлардан ташқари) бозорга оид ахборотдан фойдаланган ҳолда баҳоланади;	2
бинолар (иншоотлар)нинг камида 90 фоизи уларнинг лойиҳа-смета ҳужжатларидан фойдаланган ҳолда баҳоланади; баҳолаш объекти асосий воситаларининг камида 90 фоизи (бинолар, иншоотлардан ташқари) бозорга оид ахборотдан фойдаланган ҳолда баҳоланади.	3

Мезонларнинг бинолар (иншоотлар) ва бошқа асосий воситалар бўйича ўрнатилган чегаралари мазкур асосий воситаларнинг позициялари миқдори

ва уларнинг бошланғич (баланс) қиймати суммасига бўлган нисбатдан келиб чиқиб қўлланилади.

Баҳолаш объекти қийматини харажат ёндашуви билан баҳолаш юқорида кўрсатилган мезонларга мос келмаган тақдирда, мувофиқлаштириш жараёнида харажат ёндашуви билан ҳисоблаш натижасига баллар берилмайди.

Даромад ёндашуви билан ҳисоблаш учун:

балансда сақловчи (эмитент) молиявий прогнозларидан фойдаланилган	1
балансда сақловчи (эмитент) прогнозларидан фойдаланишдан ташқари, баҳоловчи бўлғуси даромадларнинг қўшимча таҳлилини амалга оширган	2
қўшимча таҳлилни амалга ошириш ва балансда сақловчи (эмитент) прогнозларидан фойдаланишдан ташқари, ихтисослашган молиявий институтлар ва бошқа ташкилотлар тайёрлаган прогнозлар ҳақидаги ахборотдан фойдаланилган	3

Қиёсий ёндашув билан ҳисоблаш учун:

3 аналог билан битимлар ҳақидаги бозорга оид ахборотдан фойдаланилганда	1
4 — 6 аналог билан битимлар ҳақидаги бозорга оид ахборотдан фойдаланилганда	2
6 дан ортиқ аналоглар билан битимлар ҳақидаги бозорга оид ахборотдан фойдаланилганда	3

Асосий воситаларнинг эскирганлиги

Асосий воситаларнинг эскирганлик коэффициенти баланс бўйича асосий воситалар эскириш суммасининг уларнинг бошланғич баланс қиймати-га нисбати сифатида аниқланади:

Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
Баҳолаш санасида коэффициент 0,5 қийматидан ортиқ	1	3	2
Баҳолаш санасида коэффициент 0,2 дан 0,5 гача (ичига олиб) натижа беради	2	3	1
Баҳолаш санасида коэффициент қиймати 0,2 дан паст	3	2	1

Баҳолаш объектининг функционаллиги ва ихтисослашуви:

Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
Кўп миқдорда капитал қўйилмаларсиз қайта ихтисослаштириш имконияти мавжуд эмас	3	1	2
Баҳолаш объекти оз миқдорда харажатлар билан қайта ихтисослаштирилиши мумкин	1	3	2

Ер участкаси ва қўшимча ҳудуд мавжудлиги:

Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
Ҳудуднинг ярмидан кўпроғи иморатлар билан банд этилган	3	1	2
Ҳудуднинг ярмидан камроғи иморатлар билан банд этилган	2	3	1
Ҳудуднинг ярмидан камроғи иморатлар билан банд этилган, шунингдек, алоҳида жойлашган қўшимча ҳудуд мавжуд	1	3	2

Баҳолаш объекти жойлашган ер:

Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
Баҳолаш объекти вилоят марказида (шу жумладан Тошкент шаҳрида) ёки вилоятга бўйсинувчи шаҳарда жойлашган	3	2	1
Баҳолаш объекти туман марказида ёки туманга бўйсинувчи шаҳарда жойлашган	2	3	1
Баҳолаш объекти қишлоқда, тоғли ҳудудда, бошқа узоқ ва овлоқ ҳудудда жойлашган	2	1	3

Баҳолаш объектининг ҳажми:

Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
Баҳолаш объекти 100 фоизли актив ёки назорат элементларига эга (акцияларнинг назорат пакетлари ва улушларга)	3	2	1
Баҳолаш объекти назорат элементларига эга эмас (акцияларнинг назорат пакетлари ва улашларга)	2	3	1

Баҳолаш объектининг сифат туркуми:

Кўрсаткичлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
Баҳолаш объектининг техник мансублиги — индустриал	3	2	1
Баҳолаш объектининг техник мансублиги — ноиндустриал	2	3	1

118. Турли ёндашувлар билан олинган баҳолаш натижаларининг амалга оширилган таҳлили асосида баҳоловчи асосий мезонлар бўйича ҳар бир ёндашув учун ўлчовларни аниқлайди.

Т/р	Мезонлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
1.	Бозорга оид ахборотдан фойдаланиш	C_1^3	$C_1^д$	$C_1^с$
2.	Асосий воситаларнинг эскирганлиги	C_2^3	$C_2^д$	$C_2^с$
3.	Баҳолаш объектининг функционаллиги ва ихтисослашуви	C_3^3	$C_3^д$	$C_3^с$
4.	Ер участкаси ва қўшимча ҳудуд мавжудлиги	C_4^3	$C_4^д$	$C_4^с$
5.	Баҳолаш объекти жойлашган ер	C_5^3	$C_5^д$	$C_5^с$

Т/р	Мезонлар	Харажат ёндашуви	Даромад ёндашуви	Қиёсий ёндашув
6.	Баҳолаш объекти ҳажми	C_6^3	C_6^d	C_6^c
7.	Баҳолаш объектининг сифат туркуми	C_7^3	C_7^d	C_7^c
	Барча мезонлар бўйича баллар йиғиндиси	$\Sigma C_{i^3, i=1-7}$	$\Sigma C_{i^d, i=1-7}$	$\Sigma C_{i^c, i=1-7}$
	Барча ёндашувлар бўйича баллар йиғиндиси	$C = \Sigma C_{i^3} + \Sigma C_{i^d} + \Sigma C_{i^c}$		
	Тегишли ёндашувлар бўйича солиштирма ўлчов коэффициентлари	$K_3 = \frac{\Sigma C_{i^3}}{C}$	$K_d = \frac{\Sigma C_{i^d}}{C}$	$K_c = \frac{\Sigma C_{i^c}}{C}$

119. Баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдори тегишли равишда турли ёндашувлар билан олинган ҳисоблаш натижаларига тегишли ўлчов коэффициентлари қўлланилганидан кейин ёндашувларнинг натижаларини қўшиш йўли билан аниқланади:

$$C = \gamma_3 * K_3 + \gamma_d * K_d + \gamma_c * K_c, \text{ бу ерда:}$$

C — баҳолаш объекти қийматининг мувофиқлаштирилган якуний миқдори;

$\gamma_{3, d, c}$ — баҳолаш объекти қийматини харажатга оид, даромадга оид ва қиёсий ёндашувлар билан ҳисоблаш натижалари.

120. Баҳолаш объектининг якуний қиймати ягона катталик сифатида ифодаланади.

VII-боб. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш

121. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчининг баҳолаш объекти қиймати хусусидаги йиғилган ахборот ва ҳисоблашлар асосида тасдиқланган хулосасини ўз ичига олган ҳужжатдир.

Баҳолашни амалга ошириш вақтида баҳоловчи баҳолаш объектининг бозор қийматидан фарқ қилувчи бошқа қийматини аниқлаган бўлса, баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлашдан четга чиқиш сабаблари баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилиши ва баҳолаш объектини баҳолаш жараёни акс эттирилиши лозим.

122. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузишда баҳоловчи қуйидаги қоидаларга амал қилиши лозим:

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объектининг қиймати нуқтаи назаридан муҳим бўлган барча ахборот баён этилиши керак;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилган, баҳолашни амалга ошириш вақтида фойдаланилган ёки ҳисоблашлар натижасида олинган ахборот тасдиқланган бўлиши керак;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мазмуни мазкур ҳисоботдан фойдаланувчиларни чалғитиши, шунингдек, ҳар хил талқинга йўл қўймаслиги керак;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ифодаланган материаллар таркиби ва кетма-кетлиги ҳамда баҳолаш жараёнининг тавсифи қийматни ҳисоблашни

тўлиқ тасвирлаш имкониятини бериши ва уни айни шу натижаларга олиб келиши лозим;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳолашни амалга ошириш вақтида оралик ва якуний натижаларни аниқлашда фойдаланилмаган ахборотни, агар у баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи қонунчилик талабларига мувофиқ мажбурий бўлмаса, ўз ичига олмаслиги керак.

123. Баҳолаш объектининг туридан, шунингдек, баҳолаш мақсадларидан (қонунчиликда назарда тутилган мақсадлардан ташқари) қатъи назар, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилиш жиҳатидан қўйидаги бўлимлар ва уларнинг қисмларидан таркиб топиши лозим:

а) I-бўлим «Титул варағи» — баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг биринчи саҳифаси ҳисобланади ва ҳужжатни излаш учун зарур бўлган бошланғич ахборот манбаи бўлиб хизмат қилади.

Титул варағида қўйидаги маълумотлар келтирилади:

баҳоловчи ташкилот номи;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг рўйхатга олиш рақами;

ишнинг номи;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот икки ёки ундан ортиқ китобдан иборат бўлса, ҳар бир китоб биринчи китобнинг титул варағига мувофиқ бўлган ва мазкур китобга дахлдор маълумотларни ўз ичига олган ўз титул варағига эга бўлиши лозим. Китоб рақами титул варағида қўйилади;

б) II-бўлим «Мундарижа» тегишли саҳифаларнинг рақамлари кўрсатилган барча бўлимлар, кичик бўлимлар, бандлар (агар улар номланган бўлса) ва иловалар номини ўз ичига олади.

Икки ёки ундан ортиқ китобдан иборат бўлган баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилганда уларнинг ҳар бирида ўз мундарижаси бўлиши лозим. Бунда, биринчи китобда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг китоб рақамлари кўрсатилган умумий мундарижаси, кейинги китобларда — фақат тегишли китоб мундарижаси жойлаштирилади. Биринчи китобда кейинги китоблар мундарижаси ўрнига уларнинг номинигина кўрсатишга йўл қўйилади;

в) III-бўлим «Илова хат (умумлаштирувчи қисм)» буюртмачига баҳолашни амалга ошириш натижалари ҳақидаги эркин шаклда (иш услубида) баён этилган хабарни ўз ичига олади. Хатда қўйидагилар кўрсатилади:

баҳолашни амалга ошириш учун асос;

баҳолаш объектининг номи ва жойлашган манзили;

бажарилган ишларнинг қисқача баёни;

қиймат аниқланган санага қадар бўлган ҳолатга кўра баҳолаш объектининг қиймати ҳақида хулоса;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қайси қонун ҳужжатлари ва меъёрий ҳужжатларга мувофиқ тайёрланган бўлса, шу ҳужжатларга ҳавола;

илова хат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга асосан тайёрлангани ва фақатгина ҳисоботнинг тўлиқ матнига боғлиқ равишда, яъни ҳисоботда қабул қилинган барча фаразлар ва чеклашларни ҳисобга олган ҳолда талқин қилиниши мумкинлигига кўрсатма.

Илова хат баҳоловчи ташкилотнинг фирма бланкасида расмийлаштирилади, раҳбари томонидан имзоланади ва муҳри билан тасдиқланади;

г) IV-бўлим «Қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати» баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қабул қилинган, кенг тарқалган ва таърифлари билан бирга келтирилиши лозим бўлган қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар, махсус (профессионал) атамаларни ўз ичига олади.

Агар қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда икки мартадан кам такрорланган бўлса, алоҳида рўйхат тузилмайди, балки уларга изоҳ бевосита матнда биринчи марта зикр этилганда берилади;

д) V-бўлим «Кириш» баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига баҳоловчи амалга оширган иш натижалари ҳақида тўлиқ ахборот олиш имкониятини берадиган асосий фактлар ва хулосаларнинг қисқача баёнини ўз ичига олади. Мазкур бўлимга қуйидаги қисмлар киритилиши лозим:

асосий фактлар ва хулосалар, бу ерда қуйидагилар кўрсатилади:

баҳолаш объекти ҳақида умумий ахборот;

баҳолаш тўғрисида шартнома номи, унинг рақами ва санаси, тарафларнинг тўлиқ номи, ваколатли орган қарори (ҳукумат қарорлари, баҳолашни амалга ошириш учун асос ҳисобланадиган бошқа ҳужжатлар);

турли ёндашувларни қўллаш йўли билан олинган баҳолаш натижалари;

баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдори;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга сўнгги тузатиш киритилган ва ҳисобот тақдим этилган кўринишда расмийлаштирилган календарь санага мувофиқ бўлган баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана;

ҳисоботнинг тартиб рақами;

баҳолаш ҳақида вазифа, у мазкур услубий кўрсатмалар талабларига мувофиқ ахборотни ўз ичига олиши лозим;

баҳолаш буюртмачиси ҳақида (номи, юридик манзили), баҳоловчи ташкилот ҳақида (ташкилий-ҳуқуқий шакли, давлат рўйхатидан ўтказилганлиги ҳақидаги ҳужжатдаги каби тўлиқ номи, идентификацион маълумотлар (давлат реестридаги қайд рақами, СТИР ва ҳ. к.), юридик манзили (агар манзиллар бир нечта бўлса, уларнинг ҳаммаси кўрсатилади), фуқаролик жавобгарлигини суғурталаш ҳақидаги маълумотлар, баҳолаш фаолияти билан шуғулланиш ҳуқуқини берадиган лицензия рақами, берилган санаси ва амал қилиш муддати; банк реквизитлари) ва баҳоловчи ташкилот билан меҳнат шартномасига биноан ишлайдиган баҳоловчи ҳақида (фамилияси, исми, отасининг исми, баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжат рақами ва берилган санаси, меҳнат шартномаси рақами ва санаси) маълумотлар. Шунингдек, баҳолашни амалга ошириш ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлашга жалб қилинган барча ташкилотлар ва мутахассислар ҳақида ахборот уларнинг малакаси ва баҳолаш объектини баҳолаш-

ни амалга оширишда уларнинг иштирок этиш даражасини кўрсатган ҳолда келтирилиши лозим;

баҳолаш натижаларига таъсир кўрсатган фаразлар ва чекловчи шартлар. Хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолашга нисбатан фаразлар ва чекловчи шартлар рўйхати қуйидагича бўлиши мумкин:

мазкур ҳисобот тўла ҳажмда ва унда кўрсатилган мақсадлардагина ишончлидир;

баҳоловчи ташкилот баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларнинг юридик тавсифи учун жавобгар бўлмайди. Баҳоланаётган ҳуқуқлар, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда айтиб қўйилган чеклашлардан ташқари, ҳар қандай эътирозлар ёки чеклашлардан ҳоли деб қаралади;

баҳоловчи, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган омиллардан ташқари, баҳолаш натижаларига таъсир этадиган яширин омилларнинг йўқлигини назарда тутати. Баҳоловчи ташкилот бундай омилларнинг мавжудлиги ва уларни аниқлаш зарурияти учун жавобгар бўлмайди;

баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлашда фойдаланган дастлабки маълумотлар ишончли манбалардан олинган бўлиши ва ҳаққоний деб ҳисобланиши лозим. Баҳоловчи ташкилот уларнинг мутлақо аниқлигини кафолатлай олмайди, шу боис баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ахборот манбаларига ҳаволалар келтирилиши лозим;

баҳоловчи ташкилот ушбу санадан кейин вужудга келиши ва баҳолаш объектининг бозор қийматига таъсир этиши мумкин бўлган иқтисодий, юридик ва бошқа омилларнинг ўзгариши учун ҳеч қандай жавобгарликни ўз зиммасига олмайди;

бюртмачи ҳам, баҳоловчи ташкилот ҳам баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фақат баҳолаш тўғрисидаги шартномада назарда тутилган тартибда фойдаланишлари мумкин;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчи ташкилотнинг объект қиймати хусусидаги фикрини ўз ичига олади ва объект эркин бозорда объектнинг мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган қийматига тенг бўлган нархда сотилишини кафолатламайди;

баҳолаш фаолиятининг қўлланилаётган стандартлари, бу ерда 8-сон Мулкни баҳолаш Миллий стандартидан, баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда қўлланиладиган бошқа стандартлардан фойдаланилгани ҳақида ахборот келтирилиши лозим;

е) VI-бўлим «Асосий қисм» қуйидаги мажбурий қисмларни ўз ичига олиши лозим:

баҳолаш жараёни босқичлари, бу ерда баҳоловчи ўзи бажарган ишлар кетма-кетлигини босқичма-босқич баён этади. Ҳар бир босқичда баҳолаш объектини баҳолаш бўйича бажарилган ишлар ҳақида умумий маълумотлар келтирилади (бажарилган ишларнинг оддий рўйхатини келтиришга йўл қўйилади). Амалга оширилган таҳлил ва ҳисоблашларнинг батафсил тавсифи баҳолаш объектининг хусусиятлари, баҳолаш вазифаси ва мавжуд ахборот ҳажмига мувофиқ навбатдаги қисмларда келтирилади;

баҳолаш объектининг тавсифи (уни идентификация қилиш), бу ерда

баҳолаш объектини кўздан кечириш, дастлабки ва ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар, баҳолаш объектнинг техник, молиявий, миқдор ва сифат кўрсаткичлари ҳақидаги маълумотлар келтирилади. Бунда, баҳоловчи баҳолаш объекти ҳақидаги барча молиявий ва техник ахборотни, қўшимча юкламалар ва чеклашлар, баҳолаш объектдан жорий фойдаланиш ҳақидаги маълумотларни ва баҳолаш объектига тааллуқли бўлган, унинг қийматига сезиларли даражада таъсир кўрсатадиган бошқа омиллар ва кўрсаткичларни ёритиб беради.

Амалга оширилган кўздан кечиришнинг барча натижаларини баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда босқичма-босқич баён этади. Кўчмас мулкнинг ҳажмий-режалаштириш кўрсаткичларини ўлчаш амалга оширилганида, бирон-бир параметр қийматини тасдиқлаш ёки белгилаш зарурияти туғилган ҳолда, баҳоловчи бунини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатиб ўтади.

Баҳоловчи баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган ахборотни олиш жараёнини ҳам ахборотни олишнинг аниқ манбаларини кўрсатган ҳолда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттиради. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳоловчи баҳолаш объектини баҳолашда фойдаланилган (буюртмачи, балансда сақловчидан ва бошқа манбалардан олинган) барча ҳужжатларни уларнинг номи, рақами, санасини ва ҳужжатни идентификация қилиш имкониятини берадиган бошқа маълумотларни кўрсатган ҳолда санаб ўтади.

Буюртмачи ёки унинг вакили сўралаётган ахборотни тақдим этишдан бош тортгани баҳолаш натижаларининг аниқлиги ва (ёки) ҳаққонийлигига сезиларли даражада таъсир кўрсатган бўлса, бу ҳолат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қайд этилади.

Баҳолаш объектнинг тавсифи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчи баҳолаш объекти ҳақида баҳоланаётган мулкнинг қийматига таъсир этадиган барча жиҳатлардан аниқ тасаввур ҳосил қилиши учун имконият яратиши лозим;

баҳолаш объекти бозорининг таҳлили баҳолаш объектига бевосита тааллуқли бўлмаган, лекин унинг қийматига таъсир этадиган барча омиллар таҳлилинини ўз ичига олиши лозим. Ушбу бўлимда баҳолаш объекти қийматини аниқлашда фойдаланилган нархни шакллантирувчи барча омиллар ҳақида ахборот келтирилиши ва уларнинг қийматлари асосланиши лозим.

Баҳоловчи баҳолаш объектнинг минтақадаги ҳолатини (мақомини) белгиловчи вазиятга умумий тавсиф беради. Бозорнинг фаоллиги ўхшаш объектларнинг талаб ва таклифи ҳажми ва динамикаси нуқтаи назаридан, очиқлик даражаси ҳамда баҳолаш объектнинг жозибадорлиги ёки ноёблигини белгиловчи бошқа кўрсаткичлар таҳлил қилинади. Чиқарилган таҳлилий хулосаларни қувватловчи миқдор ва сифатга оид барча маълумотлар кўрсатилади.

Тармоқ тавсифи тармоқ ҳажми ва тузилиши, бозорнинг асосий ишти-

рокчилари ва тармоқнинг ривожланиш истиқболлари таҳлилини ўз ичига олади.

Кўриб чиқиладиган кўрсаткичларнинг аниқ рўйхати ҳар бир ҳолда ба-жариладиган баҳолашнинг асосий вазифаларига мос келиши, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ортқча ахборот билан юкланишига йўл қўймасли-ги керак.

Бозордаги вазият таҳлили натижаси баҳолаш объектининг бозордаги тутган ўрни ҳақида аниқ тасаввур ҳосил қилади. Бунда, баҳоловчи мазкур ҳолатни аниқлашда қайси мезонларга амал қилганини кўрсатади;

энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили, бу ерда баҳоловчи баҳолаш объектидан фойдаланиш натижасида унинг қийматини мумкин қадар ошириш имконияти ҳақидаги ўз мулоҳазаларини баён этади ва уларни асос-лайди.

Баҳолаш объектидан энг самарали фойдаланиш таҳлили муқобил фойдаланиш вариантларини танлашни назарда тутди, шу туфайли ҳам баҳолаш объектининг функционал йўналиши, конструктив ечимларнинг тўлиқ ёки қисман ўзгариши, ҳуқуқлар таркиби ва бошқа параметрлар ўзгариши мумкинлигини ҳисобга олиб вариантлар рўйхатини келтириш лозим.

Баҳоловчи фойдаланилган барча қонунчилик ва меъёрий ҳужжатларни ҳам баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттириши даркор;

баҳолаш жараёни тавсифи баҳолаш объекти қийматини аниқлашнинг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига баҳолаш жараёни манти-қини ва баҳоловчи баҳолаш объекти қийматини аниқлаш йўлида ташлаган қадамларнинг муҳимлигини тушуниш имкониятини берувчи кетма-кетлиги-ни ўз ичига олиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳоловчи харажат, қиёсий ва даромад ёндашувлари доирасида қўллаган усулларнинг танланиши асосланган бўли-ши керак. Баҳоловчи баҳолаш объектини баҳолашга нисбатан муайян ёнда-шувни қўллашдан воз кечилганлиги сабабларини далиллар билан асослаб бериши лозим.

Ҳар бир ёндашув доирасида баҳоловчи ўзи қилган барча таҳлиллар, ҳисоблашлар, фикр-мулоҳазалар, фаразлар ва чеклашларни келтиради. Қа-бул қилинган ёндашувлар доирасида баҳолаш усулларини қўллаб баҳолаш-ни амалга оширишда баҳоловчининг ҳар бир ҳаракати лозим даражада асос-ланган бўлиши керак.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ҳисоблашлар тавсифи келтирилиши, ҳисоблашларга баҳоловчи баҳолашни амалга ошириш вақтида қўлланилган ёндашувлар ва усуллар доирасида олган ёки кўрсатган ҳулосалар ва нати-жаларни текшириш имкониятини таъминловчи тушунтиришлар берилиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда, шунингдек, баҳоловчи фикрига кўра баҳолаш объекти қийматини ҳисоблашнинг у қўллаган усулини тўла акс эттириш учун муҳим ҳисобланган ҳар қандай маълумотлар акс эттирилиши мумкин;

ж) VII-бўлим «Хулоса» қуйидаги қисмлардан таркиб топиши лозим:

турли ёндашувлар ёрдамида олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш. Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мувофиқлаштириш тартибининг тавсифини, қўлланилган ёндашувларнинг яроқлилиги, аниқлиги ва асослилиги борасида танланган мезонлар аҳамиятининг тавсифини келтириши, бу ёндашувларда дастлабки маълумотлардан қай даражада фойдаланилиши ва баҳолаш объектининг якуний қийматига олиб келишини кўрсатиб ўтиши лозим.

Баҳолаш ёндашувларининг ҳар бири билан олинган натижалар ўртасидаги жиддий тафовут унинг эҳтимол тутилган сабаблари хусусидаги асослантирилган шарҳлар билан тушунтирилиши керак.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан баҳолаш объекти бозор қийматининг якуний кўрсаткичи қўшилган қиймат солиғини ўз ичига олиши ёки олмаслиги аниқ бўлиши лозим;

сифат тўғрисида баёнот — баҳоловчининг баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот амалдаги қонунчилик ва фойдаланилаётган баҳолаш стандартлари талабларига мувофиқ эканлиги ҳақидаги расмий баёноти. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг сифати тўғрисидаги баёнотнинг таркибий қисми саналувчи қоидалар рўйхати қуйидагиларни ўз ичига олиши мумкин:

мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этилган барча фактлар тўғри ва ҳаққонийдир;

амалга оширилган таҳлил, билдирилган фикрлар ва чиқарилган хулосалар баҳоловчиларнинг ўзига қарашли ва фақат мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда айтиб қўйилган фаразлар ва чекловчи шартлар доирасида ҳақиқийдир;

баҳолаш объектида баҳоловчининг жорий манфаатлари ҳам, бўлғуси манфаатлари ҳам мавжуд эмас ва у битимдан манфаатдор тарафларга нисбатан ҳолисона ва беғараз иш кўрган;

баҳоловчига тўланадиган ҳақ баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдорига, шунингдек, буюртмачи ёки учинчи тараф мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланиши натижасида юз бериши мумкин бўлган воқеаларга боғлиқ эмас;

таҳлил, фикр-мулоҳазалар ва хулосаларни олиш, мазкур ҳисоботни тузиш Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни ва 8-сон МБМС «Хусусийлаштириш мақсадида мулкни баҳолаш» талабларига тўла мувофиқ тарзда амалга оширилган;

з) VIII-бўлим «Фойдаланилган манбалар рўйхати» баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда фойдаланилган маълумотлар рўйхатини ўз ичига олади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда фойдаланилган адабиётлар ва ахборот манбаларига ҳаволалар ҳисобот матнида келтирилиши лозим, бу манбаларнинг номлари тўлиқ ифодаланган рўйхат эса ҳисоботнинг алоҳида бўлимида (иловада) келтирилади.

Манбалар жумласига қуйидагилар кирази: қонунчилик ва бошқа меърий-ҳуқуқий ҳужжатлар, маълумотлар ва услубий адабиётлар, услубий тав-

сиялар, ишга оид адабиётлар, маълумотлар базалари, Интернет тармоғидан олинган маълумотлар ва ҳ. к.;

и) IX-бўлим «Иловалар» баҳолашни амалга оширишда фойдаланилган босма шаклдаги барча ахборотни (шу жумладан интернет-саҳифаларни) ўз ичига олади. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот иловаларида четдаги ташкилотларга юборилган сўровлар ва бундай сўровларга олинган жавобларнинг нусхалари ҳам келтирилиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга илова қилинган барча ҳужжатлар тегишли тарзда расмийлаштирилган бўлиши лозим (ваколатли шахс томонидан имзоланган ва ҳужжатларни тақдим этувчи органлар ва ташкилотлар томонидан белгиланган тартибда тасдиқланган бўлиши керак, Интернет тармоғидан олинган ахборотдан ташқари).

Ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар йўқлиги баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни ҳаққоний эмас деб топиш учун бевосита асос ҳисобланади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловалар баҳоловчи ташкилот лицензияси, баҳоловчининг баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларнинг нусхаларини, фуқаролик жавобгарлигини суғурта қилиш полисининг нусхаси ва зарур фотоматериалларни ҳам ўз ичига олиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда илова ҳужжатларининг тўлиқ рўйхати келтирилиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот нусхасини баҳоловчи ташкилот ҳисобот тузилган санадан эътиборан қонунчилик ҳужжатларида белгиланган муддат мобайнида сақлаши лозим.