

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI
OLYI VA O‘RTA MAXSUS TA‘LIM VAZIRLIGI
TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI**

**B.O.TURSUNOV,
SH.T.ERGASHEVA**

BIZNES QIYMATINI BAHOLASH

O‘zbekiston Respublikasi Oliy va o‘rta maxsus ta‘lim vazirligi
tomonidan o‘quv qo‘llanma sifatida tavsiya etilgan

Toshkent – 2021

UO‘K: 334.722(575.1)

KBK: 65.9(50‘)09

T 20

T 20

B.O.Tursunov, Sh.T.Ergasheva, Biznes qiymatini baholash. O‘quv qo‘llanma. – T.: «Innovatsion rivojlanish nashriyot-matbaa uyi», 2021. - 280 b.

ISBN: 978-9943-7424-6-8

O‘quv qo‘llanma bakalavr va magistrnlarni tayyorlash bo‘yicha malaka talablari asosida tayyorlangan. Qo‘llanmada biznes qiymatini baholashni tashkil qilish va yuritishning qonuniy, me‘yoriy-huquqiy va nizomlarga mos nazariy, uslubiy va amaliy masalalari to‘liq yoritilgan. O‘quv qo‘llanma talabalar, magistrlar, iqtisodiy mutaxassislik o‘qituvchilari, malakali baholovchilar tayyorlash bo‘yicha o‘quv-uslubiy markazlar tinglovchilari uchun mo‘ljallangan.

Учебное пособие подготовлено в соответствии с требованием квалификации по подготовке бакалавров и магистров. Пособие подробно раскрывает теоретические, методологические и практические вопросы организации и ведения оценки стоимости бизнеса в соответствии с законодательными и нормативно-правовыми актами и положениями. Учебное пособие предназначено для студентов, магистров, преподавателей экономических специальностей, слушателей учебно-методических центров по подготовке кадров профессиональных оценщиков бизнеса.

The textbook has been prepared in accordance with the qualification requirement for the preparation of bachelors and masters. The manual reveals in detail the theoretical, methodological and practical issues of organizing and conducting business valuation in accordance with legislative and regulatory acts and regulations. The textbook is intended for students, masters, teachers of economic specialties, students of educational and methodological centers for the training of professional appraisers of business.

UO‘K: 334.722(575.1)

KBK: 65.9(50‘)09

Taqrizchilar:

N.E.Jiyanova – Toshkent moliya instituti Moliya kafedrasida professori, iqtisodiyot fanlari nomzodi;

B.A.Xasanov – Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti «Moliyaviy tahlil va audit» kafedrasida professori, iqtisod fanlari doktori.

ISBN: 978-9943-7424-6-8

© «Innovatsion rivojlanish nashriyot-matbaa uyi», 2021.

KIRISH

So‘nggi yillarda O‘zbekiston Respublikasida ishbilarmonlik va investitsiya muhitini tubdan yaxshilash, jahon amaliyotida umum qabul qilingan biznesni yuritish sharoitlarini baholash mezonlari tizimini joriy etish va shu asosda mamlakatimizning xalqaro reytingini yanada oshirishni ta‘minlash bo‘yicha keng chora-tadbirlar kompleksi qabul qilindi.

Tadbirkorlik subyektlarini davlat ro‘yxatidan o‘tkazish, kredit olish, xo‘jalik nizolarini ko‘rib chiqish, biznesni tugatish jarayonlari sezilarli darajada soddalashtirildi va arzonlashtirildi. Mulkni ro‘yxatdan o‘tkazish, yer uchastkalarini ajratish, qurilishga ruxsatnomalar berish, elektr tarmoqlariga ulanishda «bir darcha» tamoyillarini ommaviy joriy etish bo‘yicha ishlar jadal sur‘atlarda amalga oshirilmoqda.

Shu bilan birga, O‘zbekistonda ishbilarmonlik muhitining hozirgi holati va biznesni yuritish sharoitlari hali-hamon erkin bozor iqtisodiyoti talablari va tamoyillariga, umum qabul qilingan xalqaro normalarga to‘liq hajmda javob bermayapti. Avvalgidek tadbirkorlik faoliyatini haddan ortiqcha tartibga solish holatlari mavjud, davlat organlari bilan tadbirkorlik subyektlari o‘rtasida o‘zaro munosabatlarning kontaktsiz shakllarini samarali joriy etish imkoniyatlari to‘liq hajmda ishlatilmayapti. Biznesni yuritish uchun shart-sharoitlarni yaxshilash bo‘yicha qabul qilinayotgan chora-tadbirlar joylarda yetarli darajada amaliyotga joriy etilmayapti.

Ishbilarmonlik muhitini yanada takomillashtirish, maksimal darajada qulay investitsiya iqlimini yaratish, davlat va xo‘jalik boshqaruvi organlari faoliyatining ochiq-oydinligini oshirish, shu asosda tadbirkorlik faoliyatini yuritish sharoitlarini tubdan yaxshilash, yangi ish joylarini barpo etish va iqtisodiyotning xususiy sektorida aholi bandligini oshirish maqsadida, investitsiya iqlimi va ishbilarmonlik muhitini yanada yaxshilash, tadbirkorlik faoliyatini rivojlantirishni rag‘batlantirish samaradorligini oshirishga oid isohotlar amalga oshirilmoqda. Xavola etilayotgan o‘quv qo‘llanmada mana shu vazifalarni hal etishga qaratilgan biznesni boshqarishga oid mavzular yoritilgan. Unda bir tomondan, rivojlangan davlatlarning

bozor iqtisodiyotidagi baholashning nazariy va amaliy jihatdan erishgan yutuqlari va tajribalari yoritilgan bo'lib, ikkinchi tomondan, O'zbekiston Respublikasi milliy iqtisodiyotining hozirgi holati xususiyatlari hisobga olingan. Ushbu qo'llanmani o'qib chiqish o'quvchilarga biznes qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyatlarini aniq bilib olish, o'z navbatida, mazkur ishning mazmunini yaxshiroq tushunish imkonini beradi.

Mualliflar ushbu o'quv qo'llanmani talabalarga, magistrantlarga va katta ilmiy-xodim izlanuvchilarga, mustaqil izlanuvchi-tadqiqotchilarga, tegishli o'quv kurslarini ishlab chiqib, amaliyotga joriy etayotgan oliy o'quv yurtlarining professor-o'qituvchilar tarkibiga hamda amaliyot o'tayotgan, o'zining yaqin amaliy faoliyatida biznes qiymatini baholashning talablariga muvofiq baholash va hisobotlar tuzishni mo'ljallayotgan mutaxassislarga foydali bo'lishidan umidvor.

Mazkur o'quv qo'llanmada bayon etilgan materiallar yuzasidan barcha xulosa va takliflarni o'quvchi Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti "Buxgalteriya hisobi" yoki "Iqtisodiy xavsizlik" kafedralariga yuborishi mumkin. O'quvchining ushbu ish yuzasidan fikrini bilish mualliflar uchun qiziqarli bo'lardi.

I BOB. BIZNES QIYMATINI BAHOLASHNING ASOSIY TUSHUNCHALARI VA METODOLOGIK ASOSLARI

1.1. Biznes qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy-boshqaruv va huquqiy jihatlari

Tadbirkorlik faoliyatini qo‘llab-quvvatlash, xususiy tadbirkorlik va kichik biznesni rivojlantirish, respublika mintaqalarida iqtisodiyotning nodavlat sektori ishlab chiqarish moliyaviy salohiyatini oshirish uchun zarur shart-sharoitlarni vujudga keltirmoqda. Amalga oshirilayotgan islohotlar natijasida O‘zbekistonda mustaqillik yillarida xususiy mulkdorlarning huquqlari va qonuniy manfaatlari himoyasini ta‘minlayotgan mustahkam qonunchilik bazasi yaratildi, davlat xizmatlari ko‘rsatishning to‘g‘ridan-to‘g‘ri muloqotsiz zamonaviy interaktiv shakllari joriy etilmoqda, davlat bilan ishbilarmonlar o‘rtasida tizimli muloqot yo‘lga qo‘yildi, kichik biznes va xususiy tadbirkorlikning o‘rta sinfini shakllantirish, mamlakat iqtisodiyotini barqaror rivojlantirish, yangi ish o‘rinlari yaratish va aholi daromadlarini oshirishning eng muhim omili sifatida kichik tadbirkorlikni jadal rivojlantirish uchun ishonchli huquqiy kafolatlar yaratildi. Shu bilan birga, taraqqiyotning hozirgi bosqichida biznesni rivojlantirishni qo‘llab-quvvatlash masalalarida shakllangan yondashuvlarni qaytadan ko‘rib chiqish, tadbirkorlik subyektlarining huquqlari va qonuniy manfaatlarini muhofaza qilishning yangi tizimi yaratilishini taqozo etmoqda. Aholini tadbirkorlik faoliyatiga yanada faol jalb etish va xususiy biznesni boshlashga, shuningdek, tadbirkorlik subyektlari faoliyatining barcha bosqichlarida yuzaga kelayotgan muammolarni ortiqcha sarsongarchiliklarsiz va qog‘ozbozliksiz tezkor hal etishga xizmat qiladigan bozor infratuzilmasining barqaror ishlashi va yanada rivojlanishini muvofiqlashtiruvchi amaliy mexanizmning samarali tizimini yaratish zarur.

Shu o‘rinda, maqomi, faoliyat yo‘nalishi va ko‘lami, mulkchilik shakllaridan qat’i nazar, barcha tadbirkorlik subyektlarini birlashtiruvchi nodavlat notijorat tashkilot hisoblangan O‘zbekiston Respublikasi Savdo-sanoat palatasining vazifalari, faoliyat yo‘nalishlari va vakolatlarini tubdan qayta ko‘rib chiqishni taqozo

etmoqda. 2017–2021-yillarda O‘zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo‘nalishi bo‘yicha Harakatlar strategiyasida belgilangan vazifalarni ijro etish, biznes hamjamiyati va davlat organlari o‘rtasida samarali muloqot va sog‘lom sherikchilik mexanizmlarini yo‘lga qo‘yish, xususiy mulkchilik va tadbirkorlik subyektlarining huquqlari va qonuniy manfaatlarini ishonchli muhofaza qilish kafolatlarini kuchaytirish, tadbirkorlar bilan biznes-muhitni takomillashtirish masalalari bo‘yicha dolzarb axborot almashinuvining doimiy kanalini, avvalo, viloyatlar, shaharlar va tumanlarda joriy etish, tadbirkorlik faoliyatini qo‘llab-quvvatlash borasida amalga oshirilayotgan chora-tadbirlarning amaliy natijalariga erishish, o‘zining biznesini tashkil etish va yuritishda aholiga har tomonlama ko‘mak berish, shuningdek, tadbirkorlik subyektlariga sifatli davlat xizmatlari ko‘rsatishni ta‘minlash maqsadida, tadbirkorlik subyektlarini, ayniqsa, o‘z faoliyatini yo‘lga qo‘yish davrida ularni qo‘llab-quvvatlashning samarali tizimini yaratish, ularning huquqlari va qonuniy manfaatlari ishonchli muhofazasining kafolatlarini kuchaytirish, jadal rivojlanishiga har tomonlama ko‘mak berish, xususiy mulk va tadbirkorlikning ustuvorlik roli va dahlsizligini ta‘minlash, respublikamiz tumanlari va shaharlarida aholini tadbirkorlik faoliyatiga keng jalb qilish, jumladan:

- vakolatli organlar tomonidan tadbirkorlik subyektlarining huquqlari va qonuniy manfaatlariga rioya etilishi holatini tahlil qilish hamda uning natijalarini tizimli asosda O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Devoni, O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi va boshqa vakolatli organlarga taqdim etish;

- tadbirkorlik faoliyati sohasi qonunchiligining, avvalo, mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan ijro etilishi ustidan jamoat nazoratini amalga oshirishning amaliy mexanizmini joriy etish hamda ularning faoliyati bo‘yicha mustaqil baholashni tayyorlash va Vazirlar Mahkamasiga taqdim etish;

- davlat va xo‘jalik boshqaruvi organlari, mahalliy davlat hokimiyati organlarining rahbarlari va xodimlariga nisbatan shikoyat arizalari bergan tadbirkorlik subyektlarining manfaatlarini himoya qilish;

– tadbirkorlik subyektlari faoliyati monitoringini amalga oshirish hamda ular faoliyati tekshiruvlarida Palata a'zolarining ishtirok etishini ta'minlash kabi vazifalar amalga oshirilmoqda.

Respublikada baholash faoliyatini tartibga soluvchi mustahkam huquqiy baza shakllantirilgan, baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish, amalga oshiriladigan baholash ishlarining natijalari va xolisligi uchun javobgarlikni oshirish bo'yicha keng ko'lamli ishlar qilingan.

Bugungi kunda baholash xizmatlari bozorida malaka sertifikatiga ega mingga yaqin baholovchilar mehnat qiluvchi ikki yuzdan ortiq baholovchi tashkilotlar faoliyat yuritmoqda.

Shu bilan birga, bir qator muammo va kamchiliklar professional baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirishga hamda baholovchi tashkilotlarga bo'lgan ishonchni oshirishga to'sqinlik qilmoqda, jumladan:

– birinchidan, baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish funksiyasini xususiylashtirish sohasidagi davlat boshqaruvi organi zimmasiga yuklash oqibatida baholash faoliyatini davlat tomonidan tartibga solish jarayonida yuzaga keladigan manfaatlar to'qnashuvining mavjudligi;

– ikkinchidan, baholovchi tashkilotlar kapitalining eng kam miqdoriga bo'lgan yuqori talablarning mavjudligi professional mutaxassislarining baholash xizmatlari bozoriga kirishini cheklamoqda, buning oqibatida baholash ishlari sifati ularga, ayniqsa, biznesni baholash hamda bank va sug'urta faoliyatida ortib borayotgan talablarga mos kelmasligi;

– uchinchidan, baholovchilar malakasi va kasbiy mahoratining qoniqarsiz darajadali, shuningdek, turli obyektlar qiymatini baholashning alohida shartlarini hamda ularning yutuqlarini rag'batlantirishni hisobga olmaydigan baholovchilarni tayyorlash va qayta tayyorlash tizimining samarasizligi;

– to'rtinchidan, baholashga yagona yondashuvni va bozor konyunkturasini hisobga olishni ta'minlamaydigan, tez o'zgarib borayotgan bozorning zamonaviy shartlariga javob bermaydigan, ularning xalqaro standartlar bilan yetarlicha uyg'unlashmagan mulkni baholash milliy standartlarining mavjudligi;

– beshinchidan, jamoat birlashmalarining baholash faoliyatini yanada rivojlantirish va takomillashtirish, baholash haqidagi hisobotlar sifatini oshirish bo‘yicha takliflarni ishlab chiqishda faolligining yetarli emasligi.

Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish, baholovchilarning professionallik darajasi va ko‘rsatilayotgan xizmatlar sifatini oshirish, mazkur sohada bajariladigan ishlarning xolisligi va sifati ustidan nazoratni kuchaytirish maqsadida O‘zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2020-yil 1-maydagi 01/11-15/62-son buyrug‘i bilan O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti tasdiqlandi.

O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonuni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 2-martdagi PF-5953-son «2017–2021-yillarda O‘zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo‘nalishi bo‘yicha Harakatlar strategiyasini «Ilm, ma‘rifat va raqamli iqtisodiyotni rivojlantirish yili»da amalga oshirishga oid davlat dasturi to‘g‘risida»gi Farmoni va 2019-yil 1-iyuldagi PQ-4381-son «Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarni sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi qarorlari biznesni baholashning me‘yoriy huquqiy asoslarini belgilab beradi. Baholash faoliyatida foydalaniladigan prinsiplar, atamalar va tariflar 1-son MBSga muvofiq, baholovchilar uchun baholashning umumiy prinsiplarini aks ettiradigan milliy baholash standartlari prinsiplarini, mulohazalarning obyektivligi, malakalilik va 1-son MBS talablaridan chekinishlarning yo‘l qo‘yiladigan darajasini, shuningdek mulkni baholash va mulkiy huquqlar sohasida qo‘llaniladigan prinsiplar, atama va tariflarni belgilaydi.

1.2. Biznesni baholash tushunchasi va asosiy vazifalari

Ozmi- ko‘pmi ishlab turgan har qanday korxonada ixtiyorida bir qancha mol- mulklar bo‘ladi. Mana shu mol mulklarni biz aktivlar deb ataymiz.

Aktiv yoki aktivlar — baholashga oid vazifa (baholash vazifasi) tatbiq etiladigan baholash obyektlari hisoblanib, «aktiv yoki aktivlar» tushunchasining boshqacha ma’nosi ko’rsatilmagan bo’lsa, uning qo’llanilishi «aktiv», «aktivlar guruhi», «majburiyat», «majburiyat guruhi» yoki «aktivlar va majburiyatlar guruhi» ma’nosida ishlatilishini ham nazarda tutadi.

Baholash maqsadi — aktiv qiymatining baholashga oid vazifada baholash natijasidan qanday foydalanilishi mo’ljallanayotganligini hisobga olib belgilangan turini aniqlash. Baholashning umumiy maqsadlari moliyaviy va soliq hisoboti uchun, mijozning manfaatlarini sudda himoya qilish, bitimlarga hamrohlik qilish, garov kreditlari bo’yicha qarorlarni asoslash uchun baholashni o’z ichiga oladi.

Baholash ekspertizasi — qonun hujjatlariga muvofiq baholash haqidagi hisobotlarning ishonchliligini ekspert tekshiruvidan o’tkazishdir.

Belgilangan tartibda litsenziyalovchi organ tomonidan berilgan baholovchining malaka sertifikatiga ega bo’lgan jismoniy shaxsni baholovchi deb e’tirof etiladi. Baholovchi avvalo, bo’lishi mumkin/mumkin/ehtimol — ushbu so’zlardan foydalanilishi tushinishi va e’tiborga olishi kerak bo’lgan harakatlar va tartib-taomillar borligini ko’rsatadi. Baholovchi bu masalalarni baholashga oid vazifada qanday hisobga olishi, baholashni amalga oshirish holatlarda qanday kasbiy mulohaza yuritishiga bog’liq bo’ladi.

Buyurtmachi — baholash kim uchun olib borilayotgan bo’lsa, o’sha shaxsdir.

Vazn koeffitsiyenti/vazn — yakuniy qiymat haqida xulosani shakllantirish jarayonida muayyan qiymat ko’rsatkichiga ishonch darajasi.

Gudvill — korxonadan alohida identifikatsiya qilinishi va baholanishi mumkin bo’lmagan omillar (korxonada nomi va ishlab chiqarilayotgan mahsulotning mashhurligi, muayyan obro‘ va ishga doir aloqalar mavjudligi, joylashgan yer va boshqa shunga o’xshash omillar) ta’sirida vujudga keladigan nomoddiy aktiv;

Diskontlash stavkasi — bo’lg’usi pul tushumlarini joriy qiymatga aylantirish uchun foydalaniladigan iqtisodiy samara stavkasi;

Joriy qiymat — tegishli diskontlash stavkasidan foydalanib, muayyan sanaga keltirilgan bo‘lg‘usi daromadlar qiymati;

Intellektual mulk obykti — jismoniy yoki yuridik shaxsning intellektual faoliyat natijalari hamda fuqarolik muomalasi ishtirokchilarining tovarlar, ishlar va xizmatlarning xususiy alomatlarini aks ettiruvchi vositalarga bo‘lgan mutlaq huquqi;

Ishtirokchi — baholash haqida vazifada qo‘llaniladigan baholash bazasi (bazalari)ga muvofiq manfaatdor ishtirokchi yoki ishtirokchilar. Baholash bazalarining har xilligi baholovchiga turli nuqtai nazarlarni, xususan, «bozor ishtirokchilari» pozitsiyalarini (masalan, bozor qiymati, adolatli qiymat) yoki muayyan mulkdor yoki potensial xaridor pozitsiyasini (masalan, investitsiya qiymati) hisobga olish zarurligini uqtiradi;

Kapitallashtirish stavkasi — muayyan davr uchun daromad miqdorini qiymatga aylantirish uchun foydalaniladigan, qoida tariqasida, foiz hisobida ifodalanadigan bo‘luvchi. Ko‘chmas mulk obyektining umumiy tannarxi uni ishlab chiqarishga ketgan bevosita va bilvosita xarajatlarni o‘z ichiga oladi.

Agar xaridor ko‘chmas mulkni sotib olgandan keyin qo‘shimcha kapital xarajatlar qilgan bo‘lsa, tannarxni hisoblashda bu xarajatlar sotib olishning retrospektiv (o‘zi uchun) qiymatiga qo‘shiladi. Bu xarajatlar obyektning bozor qiymatiga bozor ularni qanchalik maqsadga muvofiq deb hisoblashiga qarab, o‘z hissasini qo‘shadi.

Qiymat — sotib olish mumkin bo‘lgan tovarlar yoki xizmatlar xaridorlari va sotuvchilari kelishib olishlari ehtimoli yuqori bo‘lgan narxga tegishli iqtisodiy tushuncha.

Qiymat bu fakt emas, balki aniq vaqtda aniq tovarlar va xizmatlarning tanlangan qiymat talqiniga muvofiq ehtimol qilinadigan va hisoblab chiqiladigan kattalik. Qiymatning iqtisodiy tushunchasi baholash sanasida ushbu tovarlar egasi bo‘lgan yoki ushbu xizmatlarning foydalanuvchilari oladigan foydaga bozorning qarashini aks ettiradi.

Qiymat baholarini tushunish va qo‘llash uchun qiymatning turi va talqinini aniq ko‘rsatish, shuningdek, ularning baholash bo‘yicha topshiriqqa muvofiqligini ta’minlash zarur. Qiymat talqinining o‘zgarishi turli mulk obyektleri uchun qayd qilib qo‘yiladigan qiymat miqdoriga jiddiy ta’sir ko‘rsatishi mumkin.

Qiymat tushunchasi qandaydir bitim bilan bog‘liq pul summasini nazarda tutadi. Shunga qaramay, baholanayotgan mulkning sotilishi, uning baholash sanasida bozor qiymati tarifida mujassam shartlarga amal qilgan holda sotilishi mumkin bo‘lgan narxini belgilash uchun zaruriy shart bo‘lmaydi;

Qiymatni baholash sohasidagi ekspert — boshqa baholovchi tomonidan bajarilgan baholash haqidagi hisobotning ishonchliligi ekspertizasini o‘tkazadigan hamda baholash obyektini takroriy baholashni o‘tkazmasdan ekspert xulosasida o‘zining baholash haqidagi hisobotning ishonchliligi haqidagi xolis fikrini bildiradigan professional baholovchi;

Multiplikator — korxonaning narxi yoki o‘zgacha qiymat asosi va uning faoliyatini tavsiflovchi moliyaviy, ishlab chiqarish yoki ashyoviy ko‘rsatkich o‘rtasidagi nisbatni ko‘rsatuvchi koeffitsiyent;

Narx — qandaydir tovar yoki xizmat uchun taklif etilayotgan, so‘ralayotgan yoki to‘langan pul summasi. Sotuv narxi, u ochiq e‘lon qilingan yoki sir saqlanganligidan qat‘i nazar, sodir bo‘lgan fakt hisoblanadi. Aniq xaridorlar va sotuvchilarning moliyaviy imkoniyatlari, motivlari yoki alohida manfaatlaridan kelib chiqib, tovar yoki xizmatga to‘langan narx tovar yoki xizmatning qiymatiga mos kelmasligi mumkin. Shunga qaramay, narx qoida tariqasida ushbu tovarlar yoki xizmatlarga mazkur xaridor va/yoki sotuvchi tomonidan muayyan vaziyatlarda o‘rnatiladigan nisbiy qiymat indikatoridir;

Nomoddiy aktivlar — tashkilot tomonidan ulardan ishlab chiqarish, ishlar bajarish, xizmatlar ko‘rsatish yoki tovarlarni sotish jarayonida foydalanish maqsadida yoxud ma‘muriy va boshqa funksiyalarni amalga oshirish uchun uzoq muddat mobaynida tutib turiladigan, moddiy-ashyoviy mazmunga ega bo‘lmagan identifikatsiyalanuvchi mol-mulk obyektlari;

Natijalarni o‘lchash — qoida tariqasida turli yondashuvlarni qo‘llash doirasida olingan turli qiymat ko‘rsatkichlarini tahlil qilish va muvofiqlashtirish jarayoni;

Pul oqimi — muayyan davr mobaynida aktiv, aktivlar guruhi, korxonadan yaratiladigan pul mablag‘lari oqimi;

Salmoqli/ahamiyatli/jiddiy (yoki muhim) — baholash jihatlarining baholash vazifasi (shu jumladan, dastlabki ma‘lumotlar, farazlar, shuningdek qo‘llaniladigan usullar va yondashuvlar) nuqtai

nazaridan ahamiyatliliigi, ularni qo‘llash va/yoki ularning baholashga ta’siri baholash foydalanuvchilarining iqtisodiy yoki boshqa qarorlariga ta’sir ko‘rsatadi;

Tannarx — tovar yoki xizmatni xarid qilish, yaratish va ishlab chiqarishga doir xarajatlar yig‘indisidan iborat;

Tiklash qiymati — baholash obyektiga o‘xshash yangi obyektning o‘xshash materiallar va texnologiyalardan foydalanib yaratish xarajatlari summasi;

O‘rniga belgilash qiymati — baholash obyektiga o‘xshash foydali xossalarga ega bo‘lgan yangi obyektning zamonaviy materiallar va texnologiyalar yordamida yaratish xarajatlari summasi.

Xarajatlar — tovar yoki xizmatni yaratish yoki ishlab chiqarish uchun talab qilinadigan resurslar miqdorining pullik ifodasi. Xaridor tomonidan tovar yoki xizmat uchun to‘langan narx uning uchun ularni sotib olish xarajatlari bilan aylanadi.

Mulk obyekti uchun xarajatlarni hisoblab chiqish ishlab chiqarish xarajatlari yoki almashtirish xarajatlari hisoblab chiqilgan miqdoriga asoslanishi mumkin.

Ishlab chiqarish xarajatlari mavjud obyekt nusxasini o‘xshash texnologiyalar va materiallardan foydalanib yaratishga qilingan xarajatlardir.

Almashtirish xarajatlari esa hisoblangan miqdori ayni paytda bozorda qo‘llaniladigan texnologiyalar va materiallardan foydalanib taqqoslanarli foydalilikka ega obyektning yaratishni nazarda tutadi;

Yaxshilashlar — yer uchastkasini undan keyinchalik foydalanish uchun o‘zgartirish borasidagi faoliyat natijasida yaratilgan va u bilan uzviy bog‘liq bo‘lgan yer uchastkasidagi o‘zgarishlar. Yaxshilashlar binolar, inshootlar, muhandislik sistemalari va tarmoqlari, ko‘p yillik o‘simliklarni va ular bilan jamuljam holda konstruktiv yoki funksional yaxlitlikni tashkil etadigan boshqa obyektlarni o‘z ichiga oladi.

1.3. Mulk baholashning asosiy prinsiplari

Mulkni baholashning asosiy prinsiplari quyidagilardan iborat hisoblanadi:

Standart talablariga rioya qilish prinsipi — aktivlar qiymatini baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatilganda hamda ekspertlar tomonidan baholash obyektini baholash to'g'risidagi hisobotning ishonchliligi tekshirilganida qo'llash majburiy hisoblanadi. Agar, baholash ushbu Standartga muvofiq o'tkazilgan yoki o'tkaziladi deb ko'rsatilgan bo'lsa, qiymat bahosi mazkur Standartning barcha tegishli MBSga rioya etgan holda tayyorlanganligini anglatadi;

Aktivlar va/yoki majburiyatlarni baholashni o'tkazishda standartni qo'llash prinsipi — aktivlar, majburiyatlar yoki aktivlar va majburiyatlar guruhlarining qiymatini baholashda qo'llaniladi;

Aktivlar va/yoki majburiyatlarni baholashni o'tkazishda standartni qo'llash prinsipi — aktivlar, majburiyatlar yoki aktivlar va majburiyatlar guruhlarining qiymatini baholashda qo'llaniladi;

Baholash jarayonida qo'llaniladigan mulohaza va tahlillarning aniq o'tkazilmasligi hamda obyektiv bo'lmagan xulosalar va yakuniy natijalarning shakllantirilishining oldini olish uchun xolis bo'lishi kerak.

Biznes qiymatini baholashning asosiy sharti baholash jarayonida subyektiv omillarning natijaga ta'sir qilmasligini belgilaydigan zarur obyektivlik darajasini ta'minlay oladigan zarur nazorat va usullardan foydalanishni nazarda tutadi;

Malakalilik prinsipi — qiymatni baholash tegishli ko'nikma, tajribaga, baholash predmeti, aktiv aylanadigan bozor (bozorlar) hamda baholash maqsadlari haqida bilimlarga ega bo'lgan baholovchilar tomonidan bajarilishi kerak.

Agar baholovchi baholashni hamma jihatdan bajarish uchun barcha kerakli ko'nikmalarga, tajribaga hamda bilimlarga ega bo'lmasa, u holda baholovchi umumiy vazifaning ba'zi bir jihatlari bo'yicha yordam so'rab mutaxassisga murojaat etishi mumkin, bunda baholashga oid vazifada, shuningdek baholash haqidagi hisobotda mazkur holat aks ettirilishi kerak. Baholovchi har qanday mutaxassislarning ishi natijalarini aniqlashtirib olishi, tushinishi va qo'llashi uchun texnik ko'nikmalarga, tajribaga va bilimlarga ega bo'lishi lozim;

Chekinishlar prinsipi — baholash standartlaridan chekinishlar bu shunday vaziyatki, unda belgilangan normalarning ayrim

talablaridan farq qiladigan aniq qonunchilik, normativ yoki boshqa umume'tirof etilgan talablarga rioya etish zarur bo'ladi.

Baholovchi har qanday chekinishlarning xususiyatini aniqlab olishi kerak. Agar bajarilayotgan tartib taomillar xususiyatiga, qo'llanilayotgan dastlabki ma'lumotlar va farazlarga va/yoki baholash bo'yicha xulosa (xulosalar)ga jiddiy ta'sir ko'rsatadigan qandaydir chekinishlar bo'lsa, baholovchi aniq qonun talablari, normativ hujjatlar va boshqa umumetirof etilgan talablar farqini yuzaga keltiradigan muhim jihatlarni ko'rsatishi shart.

Mulkni baholash turli omillarning mulk qiymati miqdoriga ta'sirini aniqlash imkonini beradigan iqtisodiy prinsiplar yig'indisi asosida amalga oshiriladi.

Boshqa teng sharoitlarda mulk obyekti qiymatiga hal qiluvchi ta'sir ko'rsatadigan omillarga qarab, mulkni baholashda qo'llaniladigan iqtisodiy prinsiplar yig'indisi quyidagi tarzda tasniflanishi mumkin:

bozor muhitiga bog'liq baholash prinsiplari;
mulkdorning mulk haqidagi tasavvuri bilan bog'liq baholash prinsiplari;
mulkdan foydalanish xususiyati bilan bog'liq baholash prinsiplari.

Bozor muhitiga bog'liq prinsiplarga quyidagilar kiradi:

a) talab va taklif prinsipi — mulkning bozor qiymati bozorda talab va taklifning o'zaro ta'sirlashuvi hamda sotuvchilar va xaridorlarning raqobat xususiyati natijasida shakllanadi.

Talab qoida tariqasida xaridorlar ma'lum vaqt oralig'ida, shu paytda qaror topgan bozor qiymati bo'yicha sotib olishga tayyor yoki sotib olishi mumkin bo'lgan tovarlar yoki xizmatlar miqdori bilan belgilanadi. Tovar yoki xizmatga bo'lgan talabga ta'sir qiladigan hal qiluvchi omillar potensial iste'molchilarning shu tovar yoki xizmatni olishga istagi va imkoniyatlarini aks ettiruvchi afzal ko'rishlari va xarid qilish qobiliyatidir. Shunday qilib, tovar yoki xizmatga talab shunday tovar yoki xizmatning foydaliligi bilan yaratiladi, ularning tanqisligi va kerakliligi ta'sirida bo'ladi hamda potensial xaridorlarning xarid qobiliyati bilan cheklanadi.

Taklif ayni paytda bozorda aniq narxda sotuvga taklif etilgan obyektlar miqdori bilan belgilanadi. Tovar yoki xizmat taklifiga ta'sir

qiluvchi asosiy omillar bunday tovar yoki xizmatning foydaliligi va ularning aylanmadagi miqdorining cheklanganligidir. Shu bilan birga, tovar yoki xizmatning mavjudligi potensial iste'molchilarning haqiqiy xarid qobiliyati bilan cheklangan.

Talab va taklif nisbati teng vaznli bozordagi narxlar darajasini belgilaydi. Talab va taklif nisbatining ehtimol qilinadigan quyidagi holatlarini ajratish mumkin:

talab va taklif teng, bozor bitimlari natijasida mulk obyektlarining teng vaznli adolatli bozor narxi shakllanadi;

talab taklifdan ortiq, bu bozorda narxlarning oshib ketishi bilan ifodalanadi;

taklif talabdan yuqori, bu bozorda narxlarning tushib ketishi bilan ifodalanadi;

raqobat prinsipi — bozor mexanizmlari boshqarish ta'siriga ega. Bozor talabi foydani keltirib chiqaradi, foyda, o'z navbatida, raqobatni yuzaga keltiradi. Qo'shimcha foyda olish imkoniyati yoki monopollashuv jarayonlari raqobat mexanizmlarining buzilishiga olib keladi hamda mulk qiymatini buzib yuborib, bozorga putur yetkazadi;

o'zgarish prinsipi — mulkning bozor qiymati vaqtga bog'liq holda o'zgaradi hamda muayyan sanaga belgilanadi. Mulk ob'jektining o'zi ham, tashqi sharoitlari ham o'zgarishga moyil;

muvofiqlik prinsipi — mulkning eng yuqori qiymati mulk ob'jektining o'zi hamda undan foydalanish xususiyati bozor ehtiyojlari va kutuvlarga mos kelganda shakllanadi;

bog'liqlik (tashqi ta'sir) prinsipi — mulk ob'jekti qiymati unga nisbatan ichki va tashqi omillar yig'indisining ta'siriga bog'liq.

Mulkdorning mulk haqidagi tasavvurlariga bog'liq prinsiplarga quyidagilar kiradi:

foydalilik prinsipi — foydalilik ko'chmas yoki ko'char mulk obyektlarini baholashda asosiy mezon hisoblanadi. Baholash jarayonida qo'llaniladigan tartib-taomillarning umumiy maqsadi baholanayotgan mulkning foydaliligi yoki yaroqliligi darajasini aniqlash va miqdoriy ifodalashdan iborat.

Foydalilik aniq shart-sharoitlarga nisbatan qaraladigan nisbiy tushuncha. Mol-mulkning qiymati yuridik, jismoniy, funksional, iqtisodiy va ekologik omillarni birgalikda hisobga olgan holda uning foydaliligini baholash yo'li bilan belgilanadi.

Mol-mulk qiymatini baholash undan foydalanish usuli va/yoki uni bozorda oddiy sotish tartib-taomiliga bog'liq. Ba'zi mol-mulk obyektlari mazkur mol-mulk obyektlarining tarkibiy qismlaridan alohida foydalanilganda optimal foydalilikni kasb etadi. Boshqa mol-mulk obyektlari esa muayyan mulk obyektlari guruhi tarkibida foydalanilganda optimal foydalilikka erishadi. Tegishlicha, mol-mulkning alohida ajratilgan obyekt sifatidagi foydaliligi hamda mulk obyektlari guruhining bir qismi sifatidagi foydaliligini farqlash kerak.

Baholovchi mulkni u bozorda qanday ko'rinishda bo'lsa, shunday baholashi lozim (mol-mulkning alohida obyekt sifatida, mol-mulk obyektlari guruhining bir qismi sifatida). Agar mulk obyektlari guruhining bir qismi sifatida baholanayotgan mulkning qiymati xuddi shu mol-mulk obyektining alohida ajratilgan mulk sifatidagi bahosidan farq qilsa, bunday qiymat baholash haqidagi xulosaga kiritilishi kerak.

Alohida ajratilgan va mustaqil ishlaydigan mol-mulk obyektlari, qoida tariqasida, bittalab sotiladi va tegishlicha baholanadi. Mol-mulk obyektlarining bahosi uning ishlashi yoki boshqa mol-mulk obyektlari bilan iqtisodiy bog'liqligi natijasida ohsa (kamaysa), bunday qo'shimcha qiymat baholash haqidagi xulosaga kiritilishi kerak. Bunday qo'shimcha qiymat tegishlicha asoslanmasdan bozor qiymati sifatida qaralmasligi kerak.

Alohida mulk obyekt boshqa shaxslarning mulkida bo'lgan mulk obyektlari bilan jismoniy yoki funksional bog'liqligi hisobiga yoxud o'zining xaridor uchun jozibadorligi tufayli o'z qiymatidan yuqori qo'shimcha (maxsus) qiymatga ega bo'lishi mumkin. Baholash haqidagi hisobotda bunday qo'shimcha (maxsus) qiymat miqdori mazkur baholash standartlariga muvofiq belgilangan bozor qiymatidan alohida ko'rsatilishi kerak.

Foydalilik mulk obyektidan yoki mulk obyektlari guruhidan butun foydalanish davri davomida baholanadi. Mulq obyekt aylanmadan vaqtincha yoki to'liq olingan taqdirda bunday mulk obyektini baholash baholovchidan maxsus bilimlarni talab qiladi, bunday mulkni baholash haqidagi hisobot mazkur standartlar talablariga mos holda tuzilishi kerak.

Baholash haqida hisobotni tuzishda baholovchi mulk qiymati haqida xulosa qilish uchun asos bo'lgan axborotning ochib berilishini ta'minlashi, shuningdek, bunda maxsus taxminlarga va cheklovlarga

yo‘l qo‘yilganmi yo‘qmi, shu taxminlar va cheklovlarni ko‘rsatishi lozim.

Mulkning baholash sanasidagi foydaliligi darajasini tashqi yoki iqtisodiy omillar ta‘siri tufayli aniq belgilab bo‘lmasligi mumkin. Bunday holda mazkur Standart talablariga muvofiq baholash haqidagi hisobot mulk qiymati haqidagi xulosaga asos bo‘lgan axborotni ochib berishi, shuningdek, agar mulk obyektini baholashda maxsus farazlar va cheklovlarga yo‘l qo‘yilgan bo‘lsa, ularni ko‘rsatishi kerak.

Foydalilik siyosiy yoki iqtisodiy mavhumlik vaziyatida o‘zgarishi mumkin. Korxonalar faoliyatining vaqtinchalik yoki to‘liq to‘xtatilishi ularning mol-mulki qiymatiga arziyas ta‘sir ko‘rsatishi mumkin, ayni paytda faoliyatning uzoq vaqt to‘xtatilishi istiqboli esa ularning qiymatiga ancha jiddiy ta‘sir ko‘rsatishi mumkin. Mulkni baholashda baholanayotgan mulkka undan foydalanish natijalariga ta‘sir ko‘rsatadigan ichki va tashqi omillarni birgalikda hisobga olgan holda qaralishi kerak;

b) almashtirish prinsipi — oddiy xaridor mulk objekti uchun, og‘irlashtiruvchi vaqt omillari, ko‘proq xavf-xatar yoki qandaydir noqulayliklar bo‘lmaganda, o‘zining foydalilik tavsiflari bilan o‘xshash boshqa mulk obyektiga almashtirish uchun talab etiladigan summadan ortig‘ini to‘lamaydi.

Mulk obyektining bo‘lishi mumkin bo‘lgan eng yuqori qiymati bir xil foydalilikka ega boshqa mulk ob‘yektini sotib olish mumkin bo‘lgan eng past narx bilan belgilanadi.

Bunday eng past narx baholanayotgan mulk obyektiga ekvivalent foydaliligi eng yaqin bo‘lgan yangi o‘xshash mulk obyektini yaratish uchun eng ehtimol qilinadigan xarajatlar miqdori bilan belgilanadi;

oldindan bilish prinsipi — daromad keltiradigan mulk qiymati ushbu mulkka egalik qilishdan kelgusida olinishi mumkin bo‘lgan daromadlarning joriy qiymati bilan belgilanadi.

Mulkdan foydalanish xususiyati bilan bog‘liq prinsiplarga quyidagilar kiradi:

a) eng yaxshi va eng samarali foydalanish prinsipi — eng yaxshi va eng samarali foydalanish mulkdan qonun hujjatlariga zid bo‘lmaydigan, jismonan va moliyaviy jihatdan amalga oshirilishi mumkin bo‘lgan va bunda ushbu mulkni baholash eng yuqori qiymat miqdorini berishi ehtimol qilinadigan foydalanishdir.

Mulkdan qonun hujjatlariga zid tarzda yoki jismoniy imkoni yo‘q foydalanish eng yaxshi va eng samarali foydalanish deb qaralmaydi. Mulkdan qonun hujjatlariga zid bo‘lmagan va jismoniy imkoni bo‘lgan tarzda foydalanilganda baholovchi mulkdan bunday foydalanilishni eng ehtimoliy ekanligi haqidagi fikrini asoslab berishi kerak. Mulkdan foydalanish ehtimolining bitta yoki ko‘proq variantlari bo‘lganda ularni moliyaviy asoslab berish kerak. Baholanayotgan mulkdan foydalanganda bu mulk eng yuqori qiymatga ega bo‘lsa hamda bunday foydalanish ko‘rsatilgan talablarga javob bersa, bu eng yaxshi va eng samarali foydalanish bo‘ladi.

Beqaror va teng vaznli bo‘lmagan bozorlarda mulkni undan keyingi foydalanish uchun saqlash eng yaxshi va eng samarali foydalanish sifatida qaralishi mumkin.

Ehtimol qilinadigan eng yaxshi va eng samarali foydalanishning bir nechta variantlari aniqlanganda munosib variantni tanlash mulkdan foydalanishning har bir variantida kelishi kutiladigan pul oqimlarini tahlil qilish asosida amalga oshiriladi. Modifikatsiyalanish holatida bo‘lgan mulkdan foydalanishda eng yaxshi va eng samarali foydalanish sifatida oraliq foydalanish qaralishi mumkin.

Eng yaxshi va eng samarali foydalanish tushunchasi asosiy bo‘lib, mulkning bozor qiymati hisob-kitoblarining ajralmas qismi hisoblanadi;

b) hissa qo‘shish prinsipi — har qanday qo‘shimcha elementlar va yaxshilanishlar, mulk obyekti qiymatining oshishi bunday elementlarni sotib olish va amalga oshirishga ketgan xarajatlardan yuqori bo‘lganda, o‘zini oqlagan bo‘ladi;

d) muvozanatlashganlik prinsipi — agar mulk obyekti ikki yoki undan ortiq tarkibiy elementlardan iborat bo‘lsa, bunday tarkibiy elementlar o‘zaro funksional bog‘liqlikda va muvofiqlashgan bo‘lishi kerak;

e) oshib boruvchi va kamayuvchi unum prinsipi — kapital qo‘yilmalarining oshirib borilishi shunga mos ravishda mulkdan foydalanishdan unumning muayyan chegaragacha proporsional oshishiga olib keladi, shundan keyin mulkdan foydalanishdan unumning o‘sishi kapital qo‘yilmalarning oshishiga nisbatan kamayib boradi;

f) mulkiy huquqlarni maqbul taqsimlash prinsipi — mulkiy huquqlar mulk obyekti umumiy qiymatining eng yuqori darajasini ta'minlaydigan tarzda modifikatsiya qilinishi (birlashtirilishi, ajratilishi) kerak.

1.4. Biznes qiymatini baholashning vazifalari

Aktivlar qiymatini baholash jarayoni baholovchining baholashga oid vazifani belgilashdan tortib obyektning pul birliklarida ifodalangan qiymat bahosini o'z ichiga olgan baholash haqidagi hisobotni buyurtmachiga topshirishgacha bo'lgan izchil harakatlari tizimini qamrab oladi.

Baholashga oid vazifani aniq belgilash baholashga oid vazifaning xususiyatini to'liq va aniq talqin etish, baholash yondashuvlari va usullarini tanlash hamda hisobotda aks ettirilgan natijalarni talqin etish uchun zarur.

Baholashga oid vazifa baholovchi tomonidan buyurtmachi bilan birgalikda tuziladi hamda aktiv (aktivlar)ni baholash haqidagi shartnomaga ilova sifatida rasmiylashtiriladi hamda aktivni baholash jarayonining mustaqil va ahamiyatli elementi hisoblanadi.

Baholash bo'yicha olib boriladigan ishlar baholash uchun belgilangan maqsadlarga mos kelishi kerak. Baholovchi, baholash jarayoni boshlanishidan va baholash haqidagi hisobot shaklida taqdim etishdan oldin, buyurtmachi unga qanday axborot taqdim etilishini va undan foydalanishda qanday cheklovlar borligini tushunayotganligiga ishonch hosil qilishi zarur.

Baholashga oid vazifada uning quyidagi asosiy shartlari ko'rsatiladi:

- baholanayotgan aktivning nomi va tavsifi;
- baholash obyektiga bo'lgan huquqlar;
- baholash obyektining joylashgan joyi;
- buyurtmachi va uning rekvizitlari;
- baholovchi tashkilot va uning rekvizitlari;
- baholash maqsadi hamda baholashda ishtirok etayotgan taraflar majburiyatlari;
- baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;
- baholash sanasi;

baholash maqsadiga muvofiq bo'lgan qiymat turi;
cheklovchi shartlar;

buyurtmachi yoki u vakolat bergan shaxs taqdim etishi lozim bo'lgan boshlang'ich axborot ro'yxati;

baholash ishlarini bajarish muddatlari.

Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab baholashga oid vazifa qo'shimcha shartlarni o'z ichiga olishi mumkin.

Baholovchi baholashga oid vazifani tayyorlashni tugatishidan oldin buyurtmachi bilan baholashga oid vazifani, shu jumladan, uning quyidagi masalalarini muhokama qilib olishi zarur:

a) baholovchi haqidagi ma'lumotlar. Agar baholovchining qaralayotgan aktiv yoki baholashga oid vazifaning boshqa taraflariga qandaydir munosabati bo'lsa yoki jiddiy dahldorligi bo'lsa yoki xolis va obyektiv bahoni tayyorlashda baholovchining imkoniyatlarini cheklashi mumkin bo'lgan boshqa qandaydir omillar mavjud bo'lsa, bunday dalillar haqida vazifaning boshidanoq ma'lum qilish lozim.

Agar baholovchi baholashga oid vazifaning qandaydir jihati bo'yicha boshqa shaxslarga yordam so'rab murojaat qilishi lozim bo'lsa, ushbu yordam xususiyati va ishonch darajasi aniq ko'rsatilishi lozim;

b) buyurtmachi (buyurtmachilar) haqidagi ma'lumotlar. Baholashga oid vazifa kim uchun bajarilayotganligi haqidagi axborotni ko'rsatish baholash haqidagi hisobotning shakli va mazmunini belgilashda, unda ularning ehtiyojlariga muvofiq bo'lgan axborot bo'lishini kafolatlash uchun katta ahamiyatga ega;

d) boshqa taxmin qilinayotgan foydalanuvchilar (agar mavjud bo'lsa) haqidagi ma'lumotlar. Baholash haqidagi hisobotdan boshqa qandaydir taxmin qilinayotgan foydalanuvchilar bor yoki yo'qligini tushunib olish, ularning identifikatsion ma'lumotlarini va ularning ehtiyojlarini aniqlash, baholash haqidagi hisobotning mazmuni va formati bunday foydalanuvchilar ehtiyojlariga javob berishini kafolatlash uchun muhimdir;

e) baholanadigan aktivlar. Baholashga oid vazifada baholanayotgan aktivga aniq ta'rif berilishi shart;

f) baholashning maqsadi. Baholashga oid vazifa tayyorlanayotganda hisobga olinadigan maqsad aniq belgilanishi lozim, chunki baholash bo'yicha maslahatlashuv uning mazmunidan chetga chiqib ketib yoki vazifa uchun asos bo'lmagan maqsadlarda amalga oshirilmasligi muhimdir. Baholash maqsadi, shuningdek qo'llaniladigan baholash bazasi/bazalari yoki ularni belgilashga ta'sir ko'rsatadi;

h) qo'llaniladigan baholash bazasi/bazalari. Baholash bazalari baholash maqsadlariga muvofiq bo'lishi lozim. Har qanday qo'llaniladigan baholash bazasini ta'riflash manbalari ko'rsatilishi yoki bunday baza mazmuni tushuntirib berilishi lozim;

g) baholashda qo'llaniladigan valyuta haqida axborot. Baholashni o'tkazishda qo'llaniladigan valyutani belgilab olish zarur. Bu talab turli valyuta amalga oshirilgan pul oqimlarini ko'rib chiqishda, ayniqsa, muhimdir;

i) baholash sanasi. Baholash sanasi ko'rsatilgan bo'lishi shart. Agar baholash sanasi baholash haqidagi hisobotni tuzish sanasidan yoki tahlilni o'tkazish va tugatish sanasidan farq qilsa, bunday sanalarni aniq chegaralab qo'yish lozim;

k) baholovchi ishining xususiyati va hajmi hamda bu bilan bog'liq har qanday cheklovlar. Baholashga oid vazifani bajarishdagi har qanday cheklovlar yoki ko'zdan kechirish chegaralari, so'rovlar va/yoki tahlillar identifikatsiyalangan bo'lishi shart. Agar vazifa shartlariga ko'ra tekshiruvlar cheklanganligi sababli zarur axborotni olishning imkoni bo'lmasa, u holda bunday cheklovlarning hammasi hamda har qanday kerakli farazlar yoki tegishli cheklov mavjudligi natijasida joriy etilgan maxsus farazlar ko'rsatilishi shart;

l) baholovchi ishida asoslanadigan axborot xususiyati va manbalari. Baholash uchun asos qilib olinadigan har qanday muhim axborotning xususiyati va manbasi, shuningdek, baholashni bajarish jarayonida barcha axborotni tekshirish mumkinligi va hajmlari belgilab qo'yilishi zarur;

l) farazlar. Baholashni bajarish va hisobotni tuzishda hisobga olinishi shart bo'lgan barcha ahamiyatli farazlar, shu jumladan, maxsus farazlar aniqlab olinishi lozim;

m) hisobot shakli. Hisobotning shakli, ya'ni baholash elektron yoki qog'oz ko'rinishda taqdim etilishi ko'rsatilgan bo'lishi lozim;

n) baholash haqidagi hisobotdan foydalanish, tarqatish va chop qilishga cheklovlar. Baholashdan foydalanishni yoki unga tayanadigan shaxslar doirasini cheklab qo'yish zarur, bunda tegishli cheklovlar ko'rsatilishi maqsadga muvofiq.

Baholovchi baholash jarayonini boshlashdan oldin baholashga oid vazifani tayyorlashi va buyurtmachi bilan kelishib olishi (imzolatishi) kerak. Agar baholash bo'yicha ishlarning to'liq hajmi baholashga oid vazifani bajarishning boshlanishida aniq bo'lmasa, baholovchi baholashni o'tkazish bo'yicha ishlar hajmi aniqlanishi bilan baholashga oid vazifani o'z buyurtmachisi bilan kelishib olishi zarur.

Baholashga oid vazifa baholash maqsadlariga va baholash obyekti xususiyatlariga bog'liq holda, baholashga oid vazifada qo'shimcha ma'lumotlar ko'rsatilishi mumkin.

Muayyan vaziyatlarda ayrim masalalarni baholashga oid vazifani bajarishni boshlamasdan hal qilib bo'lmagan hollarda yoki vazifani bajarish jarayonida unga o'zgartirishlar kiritish zarurati yuzaga kelishi mumkin bo'lgan qo'shimcha axborot paydo bo'lganda yoxud o'rganishni talab qiladigan boshqa holatlar yuzaga kelganda baholashga oid vazifaga baholash o'tkazishning butun davri mobaynida tegishli o'zgartirishlar kiritilishi mumkin.

Baholash haqida vazifani bajarish davomida o'tkaziladigan o'rganishlar baholash haqida vazifa maqsadlariga va baholash bazasi (bazalari)ga muvofiq bo'lishi lozim.

Asoslangan baholashni tayyorlash uchun obyektning ko'zdan kechirish (identifikatsiya qilish), so'rovlar tuzish, hisob-kitoblar va tahlil o'tkazish kabi vositalar yordamida yetarli miqdorda ma'lumotlar to'planishi kerak.

Agar baholashga oid vazifa baholovchidan tashqari boshqa shaxsdan olinadigan axborotdan foydalanishni nazarda tutsa, u holda bunday axborot qanchalik ishonchli ekanligi hamda bu axborotga baholash haqidagi hisobotning obyektivligiga salbiy ta'sir ko'rsatmaydigan tarzda qanchalik tayanish mumkinligi tahlil qilinishi kerak. Baholovchiga taqdim etilgan axborotlar tasdiqlangan bo'lishi

lozim. Taqdim etiladigan axborotning to‘g‘riligi yoki ishonchliligini tasdiqlashning imkoni bo‘lmagan hollarda bunday axborotdan foydalanilmasligi kerak.

Taqdim etiladigan axborotning to‘g‘riligi va ishonchliligi masalasini hal qilishda baholovchi quyidagilarni hisobga olishi lozim:

baholashning maqsadini;

axborotning qiymat haqida xulosa qilish uchun ahamiyatliligini;

manbaning ishonchliligini;

axborot manbai affillangan shaxs sifatida qaralayotgan aktivga yoki baholashni oluvchisiga bog‘liq yoki bog‘liq emasligini.

Agar baholashga oid vazifani bajarish vaqtida baholashga oid vazifaga kiritilgan va bajarilayotgan o‘rganishlar natijalari to‘g‘ri baholashni ta‘minlamasligi yoxud uchinchi shaxslar beradigan axborotdan foydalanishning imkoni yo‘qligi yoki noto‘g‘riligi ayon bo‘lib qolsa, u holda baholovchi baholashga oid vazifani bajarishni davom ettirishni rad etish haqida qaror qabul qilishi lozim.

Baholovchi baholash jarayonida olingan, qiymat to‘g‘risida yakuniy xulosa chiqarishga yordam bergan barcha ma‘lumotlarni baholash haqidagi hisobot nusxasini saqlash uchun qonun hujjatlarida belgilangan muddat davomida saqlashi lozim. Bu ma‘lumotlar yakuniy xulosalarni olishga asos bo‘lgan asosiy boshlang‘ich ma‘lumotlarni, hisob-kitoblarni, o‘rganish va tahlillar natijalarini, shuningdek, buyurtmachiga taqdim etiladigan har qanday dastlabki va yakuniy hisobotlar nusxalarini o‘z ichiga olishi lozim.

1.5. Baholash jarayonining bosqichlari va biznesni baholash hisobotining mazmuni

Baholash natijalari baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlariga muvofiq tuzilgan hamda baholovchi tashkilotning to‘plangan axborot va hisob-kitoblari asosida tasdiqlangan baholash obyekti qiymati to‘g‘risidagi baholash haqidagi hisobot bilan rasmiylashtiriladi.

Baholash haqidagi hisobotda baholashni yoki baholash ekspertizasini to'g'ri tushunish uchun zarur axborot bo'lishi lozim. Hisobot foydalanuvchilarga baholash haqida aniq tasavvur berishi zarur.

Baholash haqidagi hisobotni tuzish (4-son MBS) har qanday aktivlar va majburiyatlarni baholash bo'yicha barcha hisobotlarni tuzishda, shuningdek, baholash haqidagi hisobotlar ishonchliligini ekspertiza qilishda qo'llash majburiy hisoblanadi.

Baholash haqidagi hisobotda 4-son MBS ga muvofiqligi ko'rsatilishi va ulardan har qanday chekinishlar ochib berilishi, foydali axborot berish maqsadida baholashga oid vazifaning hajmi va mazmuni, uning maqsad va foydalanish (shu jumladan, foydalanishga har qanday cheklovlar) qat'iy va aniq bayon etilgan bo'lishi, shuningdek har qanday chekinishlarni yoki baholashga to'g'ridan-to'g'ri ta'sir qiladigan cheklovchi shartlarni ochib beruvchi axborotni o'z ichiga olishi lozim.

Baholash haqidagi hisobot shakli (elektron yoki qog'oz ko'rinishda) baholashga oid vazifaga muvofiq taraflar tomonidan kelishib olinishi lozim.

Baholash haqidagi hisobotning mazmuni hisobot foydalanuvchilarini adashtirmasligi, shuningdek, baholash natijalarining har xil talqin etilishiga yo'l qo'ymasligi lozim. Bunda hisobotda baholashga oid vazifaning hajmi, bajarilgan ishlar va olingan natijalar haqida axborot bo'lishi zarur. Baholash haqidagi hisobotda ilgari baholashga oid vazifada ishtirok etmagan baholash bo'yicha malakali mutaxassis, haqiqiy vaziyatdan kelib chiqqan holda, hisobotni tahlil qila olishi hamda yetarli miqdordagi axborotga ega bo'lishi lozim.

Baholash to'g'risidagi hisobotda quyidagilar ko'rsatilgan bo'lishi kerak:

baholash to'g'risidagi hisobot tuzilgan sana va uning tartib (ro'yxatdan o'tkazilganlik) raqami;

baholash obyektini baholashdan o'tkazish uchun asos;

baholash obyektini baholashning maqsadi;

baholash obyektining aniqlanadigan qiymati turi;

baholovchi tashkilotning nomi, joylashgan yeri (pochta manzili) va unga berilgan, baholash faoliyatini amalga oshirish huquqini beruvchi litsenziya to'g'risidagi ma'lumotlar;

baholash obyektini baholashdan o'tkazgan baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikatini to'g'risidagi ma'lumotlar;

baholash obyektining uning qiymatini aniqlash sanasidagiga aynan identifikatsiya qilish imkonini beradigan tavsifi, shuningdek, baholash obyektini mulkdorining rekvizitlari;

baholash standartlari, ulardan foydalanish uchun asos, baholash obyektini baholashdan o'tkazishda foydalanilgan ma'lumotlarning mazkur ma'lumotlar olingan manbalar ko'rsatilgan holdagi ro'yxati;

baholash obyektini baholashdan o'tkazish izchilligi, shuningdek, olingan natijani qo'llanish chegaralari;

baholash obyektining qiymati aniqlangan sana;

baholovchi tashkilot foydalanadigan hamda baholash obyektining miqdor va sifat xususiyatlarini belgilaydigan hujjatlar ro'yxati.

Baholash to'g'risidagi hisobotda baholovchi boshqa axborotlarni ham ko'rsatishi mumkin.

Baholash jarayonida foydalanilgan axborot baholash haqidagi hisobotda baholash faoliyati sohasida maxsus bilimlarga ega bo'lmagan hisobotdan foydalanuvchilar tomonidan baholash jarayonining mantiqini hamda baholovchining aktiv yoki aktivlar qiymatini baholash bo'yicha amalga oshirgan xatti-harakatlari ahamiyatini tushuna olishi kerak.

Baholash jarayonida foydalanilgan axborot ochib berilishi kerak, bundan maxfiy tusga ega bo'lgan axborot mustasno. Maxfiy axborotni baholovchi faqat buyurtmachi va (yoki) bunday axborotni bergan shaxslar bilan kelishgan holda yoki sudning tegishli qarori bo'yicha ochib berishi mumkin. Foydalaniladigan axborotning maxfiylik darajasi buyurtmachi va (yoki) bunday axborotni bergan yoki unga bevosita aloqador bo'lgan shaxslar tomonidan belgilanadi.

Baholash uchun foydalanilgan hamda baholash haqidagi hisobotda ko'rsatilgan axborotda, u yozma yoki og'zaki bo'lishidan qat'i nazar, qaysi manbadan olinganligiga havola berilishi lozim.

Baholash haqidagi hisobotning har bir sahifasi raqamlangan va baholovchi (baholovchilar) tomonidan imzolangan, tikilgan bo'lishi, shuningdek, baholovchi tashkilot rahbari tomonidan tasdiqlangan bo'lishi shart.

Agar baholash bir nechta baholovchi tomonidan olib borilgan bo'lsa, baholash haqidagi hisobotda ularning baholash haqidagi hisobotni tayyorlash jarayonida bajargan ishlari ko'rsatiladi.

Baholash haqidagi hisobot elektron hujjat shaklida tayyorlanganda ushbu hisobot baholovchi va baholovchi tashkilot rahbari tomonidan elektron raqamli imzo bilan tasdiqlanadi.

Baholash haqidagi hisobotga ilovalarda baholovchi baholash haqidagi hisobotni tayyorlash jarayonida foydalangan hujjatlar nusxalari, shuningdek, baholovchi tashkilot litsenziyasi, baholovchilarning malaka sertifikatlari va fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish polisi nusxalari bo'lishi lozim.

1.6. Biznes qiymatining turlari

Baholash maqsadlariga qarab baholash obyekti xususida bozor qiymati yoki bozor qiymatidan farqlanuvchi qiymat qo'yiladi.

Baholash bazalari 5-son MBSga muvofiq, qiymat bazalarini aniqlash va talqin etish, shuningdek, turli bozor qiymatlari hamda bozor qiymatidan farq qiladigan boshqa bazalarni bir-biridan farqlashdan iborat.

Baholash bazalari baholash haqidagi hisobotda ko'rsatilgan qiymat uchun asos bo'lgan asosiy printsiplarni belgilaydi. Baholash bazasi (bazalari) boshlang'ich ma'lumotlar va farazlarni tanlashga ta'sir ko'rsatishi yoki belgilab berishi, shuningdek, qiymat haqidagi yakuniy xulosaga ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Baholash faoliyatida baholashni o'tkazishda qo'llaniladigan ko'plab baholash bazalari mavjud bo'lib, ularning aksariyati quyidagi umumiy elementlarga ega:

mo'ljallanayotgan bitim;

bitimning mo'ljallanayotgan sanasi;

bitimning mo'ljallanayotgan taraflari.

Baholash bazasiga bog'liq holda, mo'ljallanayotgan bitim bir qator shakllarga bo'linadi:

gipotetik bitim;

haqiqiy bitim;

xarid bitimi;

sotuv bitimi;

muayyan yoki gipotetik bozorda belgilangan tavsiflar bo'yicha amalga oshiriladigan bitim.

Bitimning mo'ljallanayotgan sanasi baholovchi baholashni olib borayotganda qanday axborot va ma'lumotlarni e'tiborga olishiga ta'sir ko'rsatadi. Aksariyat baholash bazalari baholash sanasi yoki qiymatni aniqlash sanasi holatidagi zarur o'rganishlarni o'tkazish natijalari bo'yicha ishtirokchilarga tanish bo'lmagan yoki ularga tanish bo'la olmaydigan axborotni yoki bozordagi vaziyatni e'tiborga olish imkonini bermaydi.

Baholash bazasi aniqlanadigan qiymat uchun asos qilib olinadigan asosiy farazlarni, shu jumladan, gipotetik bitim xususiyatini, bitim taraflari munosabatlari va motivatsiyasini, shuningdek, aktivning (baholash obyektining) bozordagi ekspozitsiyasi darajasini bayon qiladi.

Baholash bazasini va qiymat turini tanlash aktivni baholash haqida shartnomani tuzishdan oldin amalga oshiriladi hamda aktivni baholash nima uchun kerakligiga, uning xususiyatlariga, shuningdek, normativ talablarga bog'liq bo'lib, baholashga oid vazifada aks ettiriladi.

Baholash bazalari quyidagilarga ajratiladi:

- bozor qiymati;
- bozor ijara haqi;
- adolatli qiymat;
- investitsiya qiymati;
- sinergetik qiymat;
- tugatish qiymati;
- yo'q qilish qiymati;
- almashtirishning qoldiq qiymati;
- takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati;
- maxsus qiymat;
- sug'urtaga oid qiymat;
- soliqqa oid qiymat.

Baholashda hisoblab chiqilgan (baholangan) qiymat bitimni amalga oshirishdagi sotuvchi va xaridorning xarajatlarini, shu jumladan, ushbu bitim natijalari bo'yicha to'lanishi shart bo'lgan soliqlarga xarajatlarni hisobga olmasdan aks ettiriladi.

Baholovchi barcha foydalaniladigan baholash bazalariga aloqador bo'lgan tushuncha va atamalarni qanday talqin etilishi uchun javobgardir.

Bozor qiymati deganda eng ehtimol tutilgan narx tushunilib, unga ko'ra mazkur baholash obyektining ochiq bozorda raqobat sharoitida, bitimning taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan holda o'z manfaatlari yo'lida oqilona va ixtiyoriy ravishda harakat qiladi, bitim narxining baland-pastligida esa, biron-bir favqulodda holatlar, shu jumladan, taraflardan birining ushbu bitimga qo'shilish majburiyati aks etmaydi.

Bozor qiymati quyidagi kontseptual doiralarga muvofiq talqin etilishi lozim:

a) «hisoblab topiladigan va eng ehtimol tutilgan pul summasi bo'lib...» deganda pulda ifodalangan, bozorda tijorat bitimi tuzilganda aktiv uchun to'lanishi mumkin bo'lgan eng ehtimoliy narx tushiniladi. Bozor qiymati, bozor qiymati ta'rifida ko'rsatilgan shartlarga rioya etilganda baholash sanasida bozorda oqilona o'ylab qabul qilinishi ehtimoli eng yuqori bo'lgan narxdir. Bu narx — oqilona o'ylaganda sotuvchi uchun erishilishi mumkin bo'ladigan eng yaxshi, xaridor uchun esa oqilona o'ylaganda erishilishi mumkin bo'lganlardan eng foydalisidir. Bu narxni aniqlashda, xususan, bitimning alohida shartlari yoki holatlariga, masalan, moliyalashtirishning noodatiy shakli, mulkni sotib, keyin ijaraga qayta olish, bitimga jalb etilgan taraflardan biri tomonidan taqdim etilgan maxsus kompensatsiyalar yoki chegirmalar kabilarga bog'liq holda oshirib yoki tushirib yuborilgan narxlar hisobga olinmaydi, shuningdek, faqat muayyan aniq mulkdor yoki xaridor uchun hamyonbop bo'lgan qiymatning birorta elementi hisobga olinmaydi;

b) «... aktiv yoki majburiyat ayirboshlanishi mumkin bo'lgan ...» shundan dalolat beradiki, aktiv yoki majburiyat qiymati oldindan belgilab qo'yilgan yoki haqiqiy sotuv narxi emas, balki taxmin qilinadigan hisoblab chiqilgan miqdor. Bu narx baholash sanasidagi bitimning shunday narxiki, baholashni amalga oshirganda bozor qiymati ta'rifida ko'rsatilgan barcha boshqa shartlar bajarilgan bo'ladi:

d) «... baholash sanasiga ...» qiymat miqdori aniq sanaga tegishli bo'lishi haqidagi talabni ifodalaydi. Bozor va bozor sharoitlari o'zgarishi mumkinligi bois, boshqa vaqtda taxmin qilingan qiymat

xato bo'lib chiqishi yoki haqiqatga to'g'ri kelmasligi mumkin. Qiymatni baholash natijasi qandaydir boshqa sanadagi emas, balki baholash sanasidagi bozorning holati va shartlarini aks ettiradi;

e) «... manfaatdor xaridor va ...» sotib olish uchun asosi bo'lgan, ammo uni bunga hech kim majburlamaydigan kishiga tegishli. Bunday xaridorda aktivni sotib olish kuchli zarurati yo'q, shuningdek, u har qanday narxni berishga ham moyil emas. Bundan tashqari, u aniq ifodalab ham, ko'rib ham bo'lmaydigan gipotetik bozordagi emas, balki joriy bozordagi voqelik va imkoniyatlarga qarab xaridni amalga oshirmoqda. Faraz qilinadigan xaridor bozor talab qilganidan yuqori narxni to'lamaydi. Aktivning hozirgi egasi ham bu «bozor»ni tashkil etuvchilar sirasiga kiradi;

f) «... manfaatdor sotuvchi ...» deganda sotish istagi kuchli bo'lmagan, sotishga majbur bo'lmagan, har qanday narxga sotib yuborishga yoki ayni paytda bozorda oqilona hisoblanmaydigan narxni talab qilishga tayyor bo'lmagan sotuvchi nazarda tutiladi. Manfaatdor sotuvchining asosi munosib tarzda marketing o'tkazilgandan keyin aktivni bozor sharoitida ochiq bozordagi eng yuqori ehtimol qilinadigan narxda, bu narx qanday bo'lmasin, sotib yuborishdir. Mulkning real mulkdorining haqiqiy ahvoli e'tiborga olinmaydi, chunki «manfaatdor sotuvchi» — bu gipotetik mulkdor;

g) «... tijorat bitimi natijasida ...» taraflar o'rtasida narxni bozor uchun xos bo'lmagan darajaga olib keladigan yoki uni oshirib yuboradigan hech qanday alohida yoki maxsus o'zaro munosabatlar, masalan, bosh va sho'ba kompaniyalari o'rtasidagi yoki uy egasi bilan ijarachilar o'rtasidagi munosabatlar yo'qligini anglatadi. Bozor qiymatidagi bitim qandaydir munosabatlar bilan o'zaro bog'lanmagan taraflar o'rtasida sodir etilishi va har bir taraf mustaqil harakat qilishi nazarda tutiladi;

h) «... munosib tarzda marketing olib borilgandan keyin ...» aktiv oqilona o'ylab qaraganda erishish mumkin bo'lgan, bozor qiymati ta'rifiga muvofiq keladigan narxda sotilishini ta'minlash uchun u bozorga eng munosib tarzda olib chiqilganini anglatadi. Sotuv usuli shunday tanlanishi kerakki, u bozorda eng munosib narxni olishni ta'minlashi, sotuvchi undan foydalana olishi mumkin bo'lsin. Bozorga qo'yish davrining muddati aktiv turiga va undagi sharoitlarga bog'liq holda turlicha bo'lishi mumkin. Yagona shart shuki, bu muddat aktiv

yeterli sondagi bozor ishtirokchilarining e'tiborini tortishi uchun yetarli bo'lsin. Bozorga qo'yish davri baholash sanasidan oldin keladi;

i) «... bunda har bir taraf yetarlicha axborotga ega bo'lgan holda, oqilona, harakat qilgan ...» — manfaatdor xaridor ham, manfaatdor sotuvchi ham sotilayotgan aktivning xususiyati va xossalari, uning haqiqiy va potensial foydalanilishi, shuningdek, baholash sanasida bozordagi ahvol haqida yetarli darajada xabardor qilingan deb taxmin qilinishini anglatadi. Shundan keyin, ularning har biri, tegishli axborotdan, bitimdagi o'z pozitsiyasi nuqtai nazaridan eng maqbul narxni qo'lga kiritishga intilgan holda, oqilona o'ylab foydalanadi.

Bunda o'tgan sana bilan kechroq muddatga nisbatan retrospektiv farazlarga emas, balki baholash sanasidagi bozor holatiga nisbatan oqilonalik nazarda tutiladi. Masalan, sotuvchi aktivni bozorda narxlar tushib ketayotganda oldingi bozor narxidan pastroq sotishi doim ham omilkorlik emas deb hisoblanmaydi. Bu holda, narxlarning o'zgarib turishi sharoitida boshqa bitimlar vaziyatlarida bo'lganidek, oqilona ish tutadigan xaridor yoki sotuvchi ayni paytda ular foydalanishi mumkin bo'lgan bozor holati haqidagi eng to'liq axborotga muvofiq ish tutadilar;

l «...ixtiyoriy ravishda harakat qilgan...», taraflarning har birida bitim tuzishga o'z asoslari bor, ammo ularning birortasi ham bitim tuzishga majbur emasligi yoki xaddan tashqari moyilligi yo'qligini anglatadi.

Bozor qiymati narxlar ishtirokchilari erkin harakat qila oladigan ochiq va raqobatli bozorda o'rnatilishini nazarda tutadi. Aktiv bozori ham xalqaro, ham mahalliy bozor bo'lishi mumkin. Bozor ko'p sonli xaridorlar va sotuvchilardan tuzilgan bo'lishi yoki bozor ishtirokchilari sonining cheklanganligi bilan tavsiflanishi mumkin. Aktiv sotuvga gipotetik taklif qilinadigan bozor, bu shunday bozorki, unda, qoida tariqasida, ushbu aktivlar bilan almashinuv yuz beradi deb taxmin qilinadi.

Aktivning bozor qiymati undan eng samarali foydalanilishini aks ettiradi. Eng samarali foydalanish deganda aktivdan uning salohiyatini eng yuqori darajaga ko'tarib jismonan mumkin bo'lgan, yuridik jihatdan yo'l qo'yiladigan va moliyaviy amalga oshirsa bo'ladigan tarzda foydalanish tushuniladi.

Eng samarali foydalanishda aktivdan mavjud foydalanishni davom ettirish yoki undan muqobil foydalanilishiga muvofiq bo'lishni nazarda tutishi mumkin. U bozor ishtirokchisi aktiv uchun taklif qilishga tayyor bo'lgan narxni shakllantirishda aktivdan qanday foydalanmoqchi bo'lganligi bilan belgilanadi.

Baholashga oid boshlang'ich ma'lumotlarning tabiati va manbalari baholash bazasiga muvofiq bo'lishi, baholash bazasi esa, o'z navbatida, baholash maqsadlarini hisobga olishi lozim.

Masalan, bozor qiymati haqida xulosa chiqarish uchun, bozordan olingan boshlang'ich parametrlarga asoslangan ma'lumotlardan foydalanilsa, turli yondashuvlar va usullar qo'llanilishi mumkin. Qiyosiy yondashuvda bozordan olingan boshlang'ich ma'lumotlardan foydalaniladi. Daromad yondashuvini ishtirokchilar (bozordagi) qo'llashi mumkin bo'lgan boshlang'ich ma'lumotlar va farazlardan foydalanib bozor qiymatini aniqlash uchun qo'llashi kerak. Xarajat yondashuvidan foydalanib bozor qiymatini aniqlash uchun taqqoslanuvchi foydalilikka ega aktivga ketgan xarajatlarni hamda bozorga bog'liq xarajatlar va qadrsizlanish stavkalarini tahlil qilishga asoslangan eskirish/qadrsizlanish stavkalarini qo'llash kerak.

Baholash faoliyatida qo'llaniladigan bozor qiymati quyidagi bir qator shartlarga rioya etilgan holda amalga oshiriladigan adolatli bitim natijasidir:

- bitim amalga oshirilayotgan bozorning ochiqligi;
- bozorning raqobatlilik;
- tarablarning tipik motivatsiyasi;
- tarablarning oqilona darajada axborotga egaligi;
- baholash obyektini bozorda sotish uchun taklif etilgan vaqtning yetarliligi;
- odatiy to'lov vositalaridan foydalanish;
- bitimning noodatiy shartlarining yo'qligi.

Bozor qiymati asosidagi baholashlar taqqoslanuvchi mulk obyektlariga tegishli axborotga asoslanishi lozim. Baholash jarayoni, baholovchidan zarur va kerakli tekshiruvlarni o'tkazishni, to'g'ri tahlil olib borishni hamda axborot va dalillar bilan asoslangan farazlarni shakllantirishni talab qiladi. Bu jarayonda baholovchilar bozorda kuzatiladigan va ishga daxldor barcha faktlarni, tendensiyalarni,

taqqoslanuvchi bitimlarni va boshqa axborotni ko'rib chiqishlari lozim.

Bozor ma'lumotlari cheklangan bo'lsa yoki umuman mavjud bo'lmasa, baholovchi lozim darajada vaziyatni ochib berishi hamda ma'lumotlarning yetarli emasligi bois hisob-kitoblar qandaydir tarzda cheklanganligi (agar cheklangan bo'lsa) ko'rsatishi lozim. Baholovchining shaxsiy mulohazalari barcha baholashlarda talab etiladi.

Agar baholovchi baholanayotgan aktiv bozoriga aloqador bo'lgan ochiq ma'lumotlar va holatlarni tahlil qilish imkoniyatiga ega bo'lsa, baholash jarayonida qo'llaniladigan har bir yondashuv yoki usul baholash obyektining bozor qiymatini aniqlashni ta'minlashi lozim.

Bozor ijara haqi qiymati yetarli marketing o'tkazilgandan keyin tuzilgan tijorat bitimi natijasida manfaatdor sotuvchi va xaridor o'rtasida tegishli ijara shartlarida baholash sanasida mulk huquqini ijaraga berish mumkin bo'lgan hisoblab chiqilgan-baholangan pul miqdori bo'lib, bunda har bir taraf yetarlicha axborotga ega bo'lgan holda, oqilona va majburlovsiz harakat qilgan deb tushuniladi.

Bozor ijara haqidan ijaraga berish munosabati bilan yuzaga kelgan ijara shartnomasini yoki huquqini baholashda baholash bazasi sifatida foydalanish mumkin. Bunday hollarda shartnomaviy ijara haqini va bozor ijara haqini (agar u shartnomaviy ijara haqidan farq qilsa) e'tiborga olinishi kerak.

Shartnomaviy ijara haqi haqiqiy ijara shartnomasi shartlariga muvofiq to'lanadigan ijara haqi hisoblanadi. U ijara muddatiga qat'iy belgilab qo'yilgan bo'lishi yoki o'zgartirilishi mumkin. Ijara haqining hisoblab chiqiladigan o'zgarishlari ijara shartnomasida bayon etiladi hamda ijaraga beruvchi oladigan naflarning umumiy hajmini hamda ijaraga oluvchining majburiyatlarini aniqlash uchun baholovchi tomonidan belgilanishi va unga tushunarli bo'lishi lozim.

Ba'zi bir hollarda bozor ijara haqi mavjud shartnoma shartlari asosida hisoblab chiqilishi mumkin.

Adolatli qiymat deganda aktiv, aniq belgilangan va barcha zarur axborotga ega bo'lgan manfaatdor taraflar o'rtasida ayriboshlanganda (mulk sotilganda yoki qarzdorlik hisobdan chiqarilganda) ushbu

tarafning manfaatlarini aks ettiradigan, hisoblab chiqiladigan-baholanadigan pul miqdori tushuniladi.

Adolatli qiymatni aniqlash qat'iy belgilangan taraflar o'rtasida ushbu taraflarning har biri bitimdan ko'radigan afzalliklari yoki salbiy tomonlarini hisobga olganda adolatli bo'ladigan xuddi shunday pul miqdorini baholashni talab qiladi.

Bunda, bozor qiymatini aniqlashda, qoida tariqasida, umumiy hisobda bozor ishtirokchilariga xos bo'lmaydigan yoki ular foydalana olmaydigan barcha afzalliklar yoxud salbiy holatlar hisobga olinmaydi.

Adolatli qiymat bozor qiymatiga qaraganda ancha kengroq tushuncha bo'lib, garchi taraflar o'rtasidagi bitimda adolatli bo'lgan baho bozorda olish mumkin bo'lgan bahoga teng bo'lsa-da, shunga qaramay, shunday vaziyatlar yuzaga kelishi mumkinki, adolatli qiymatni aniqlashda bozor qiymatini aniqlashda e'tiborga olinmaydigan jihatlari, masalan, moddiy manfaatdorlikni uyg'unlashtirganda yuzaga keladigan sinergetik qiymatning ba'zi bir jihatlari e'tiborga olinishi zarur bo'ladi.

Investitsiya qiymati deganda aktivning aniq egasi yoki potensial egasi uchun ularning xususiy investitsiyaviy yoki operatsion (xo'jalik) maqsadlari hisobga olinadigan qiymat tushuniladi.

Investitsiya qiymati subyektiv o'ziga xos baholash bazasi bo'lib, aktiv qiymati uning egasi uchun uni boshqa tarafga sotganda olish mumkin bo'lgan miqdorga teng bo'lsa-da, ushbu baholash bazasida iqtisodiy subyekt aktivga egalik qilishdan va tegishlicha aktiv bilan hech qanday almashuv mo'ljallanmasdan olishi mumkin bo'lgan foydalar aks ettiriladi.

Investitsiya qiymatida iqtisodiy subyektning moliyaviy ahvoli va baholashni bajarishdan moliyaviy maqsadlari aks ettiriladi. Bu qiymatdan ko'pincha investitsiyalar samaradorligini aniqlash uchun foydalaniladi.

Sinergetik qiymat ikki va undan ortiq aktivlar yoki ishtirokchilikdagi ulushlarning birlashtirilishi natijasida qiymatning umumiy yig'indisi summasi ularning alohida-alohida olingan qiymatlari summasidan ortiq bo'lib chiqqanda hosil bo'ladi.

Faqat aniq xaridor sinergik samarani qo'lga kiritisa, sinergik qiymat bozor qiymatidan farqlanadi, chunki sinergik qiymatda

aktivning faqat aniq xaridor uchun qimmatga ega bo'lgan aniq tavsiflari aks etadi.

Tugatish qiymati deganda aktiv yoki aktivlar guruhini qismlarga bo'lib-bo'lib sotib yuborganda olinishi mumkin bo'lgan summa tushuniladi. Tugatish qiymatida aktivlarni sotishga tayyorlash xarajatlari hamda sotish bo'yicha xarajatlarini hisobga olish kerak.

Tugatish qiymatini baholashni o'tkazishning quyidagi shart-sharoitlaridan foydalanib aniqlash mumkin:

qoida tariqasidagi marketing davridagi tartibga solingan bitim;
marketing davri qisqartiriladigan majburiy bitim.

Baholovchi baholashni o'tkazishning mo'ljallanayotgan shart-sharoitlarini ko'rsatishi shart.

Yo'q qilish qiymati deganda baholash obyektining uni tashkil etgan materiallarning bozor qiymatiga teng qiymati tushuniladi.

Bu qiymat yalpi yoki sof qiymat (sotish xarajatlarini chegirgan holda) tarzida ifodalanishi mumkin.

Almashtirishning qoldiq qiymati deganda, baholash obyektiga o'xshash obyektни yaratishga ketgan xarajatlarning baholashni o'tkazish sanasida mavjud bozor narxlaridagi baholash obyektining eskirishini hisobga oluvchi qiymati tushuniladi.

Takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati deganda baholash obyektini bilan bir xil obyektни bir xil materiallar va bir xil texnologiyalardan foydalangan holda yaratishga sarflanadigan, baholashni o'tkazish sanasida mavjud bozor narxlarida o'lchanadigan, baholash obyektining eskirishini hisobga oluvchi xarajatlarning summasi tushuniladi.

Maxsus qiymat bozor qiymatidan ortiq summa bo'lib, faqat maxsus xaridor (alohida manfaatga ega bo'lgan) uchun qiymatga ega bo'lgan aktivlarning muayyan tavsiflarini aks ettiradigan qiymat tushuniladi.

Sug'urtaga oid qiymati deganda mulkning shartnoma yoki sug'urta polisi qoidasida nazarda tutiladigan qiymati tushuniladi. Bunda shartnoma yoki sug'urta polisi imzolangan kundagi sug'urta maqsadlari uchun mulkning haqiqiy qiymati aniqlanadi.

Soliqqa oid qiymat deganda amaldagi soliq qonunchiligi asosida hisoblab chiqiladigan qiymat tushuniladi.

Bozor qiymatidan farqlanuvchi baholash bazalari asosida bajarilgan barcha baholash natijalari har xil farazlarni talab qiladiki,

ular baholovchi tomonidan aniq identifikatsiya qilinishi va baholash haqidagi hisobotga kiritilishi lozim. Ba'zi bir vaziyatlarda baholashning tegishli muqobil bazasini ta'minlashning imkoni bo'lmaydi, bunday hollarda baholovchi baholashga oid vazifani o'zgartirishi lozim bo'ladi.

1.7. Baholashning shart-sharoitlari va unga ta'sir etuvchi omillar

Baholash shart-sharoitlarida aktiv yoki majburiyatdan foydalanish shartlari (holatlari) aks ettiriladi. Turli baholash bazalari uchun alohida baholash shart-sharoitlari talab etilishi yoki ular bir nechta baholash shart-sharoitlarida ko'rib chiqilishi mumkin. Quyidagilar umumiy baholash shart-sharoitlari hisoblanadi:

- eng samarali foydalanish;
- joriy/mavjud foydalanish;
- tartibga solingan tugatish (sotish);
- majburiy sotish.

Eng samarali foydalanish deganda aktivdan foydalanishning shunday shakli tushuniladiki, bunda aktiv ishtirokchi nuqtai nazaridan aktivning eng yuqori qiymati ta'minlanadi. Eng samarali foydalanishning jismoniy imkoni bo'lishi (bu mezon o'rinli bo'lganda), moliyaviy asoslangan, yuridik jihatdan yo'l qo'yiladigan bo'lishi va eng yuqori qiymatga olib kelishi shart. Agar bunday foydalanish turi joriy foydalanishdan farq qilsa, aktivni undan samaraliroq foydalaniladigan shakliga o'tkazish xarajatlari uning qiymatiga ta'sir qiladi.

Eng samarali foydalanish turini aniqlash quyidagilarni nazarda tutadi:

aktivdan u yoki bu tarzda foydalanishning jismonan imkoni bor yoki yo'qligini aniqlash, bunda ishtirokchilar oqilona deb tan oladigan foydalanishlar hisobga olinadi;

«yuridik jihatdan yo'l qo'yilishi» talabini hisobga olish uchun aktivdan foydalanishdagi har qanday cheklovlarni, masalan hududlar bo'yicha shaharsozlik ta'riflari/cheklovlarini, shuningdek, bu cheklovlar kelgusida o'zgarishi mumkinligini e'tiborga olish kerak;

foydalanilish «moliyaviy asoslangan bo'lishi kerakligi» haqidagi talab jismonan mumkin bo'lgan va yuridik jihatdan yo'l qo'yilgan

aktivdan muqobil foydalanish qoida tariqasidagi ishtirokchiga aktiv bunday muqobil foydalanishga o'tkazilgan xarajatlar hisobga olingandan keyin, undan joriy foydalanishda oladiganidan yetarlicha yuqori foyda beradimi yoki yo'qmi, shuni hisobga oladi. Joriy/mavjud foydalanish deganda aktiv, majburiyat yoki aktivlar va/yoki majburiyatlar guruhlaridan hozirgi paytdagi foydalanish shakli tushuniladi. Joriy foydalanish aktivdan eng samarali foydalanish shakli ham bo'lishi mumkin, ammo bu majburiy emas.

Tartibga solingan tugatishda (sotishda) xaridor (xaridorlar)ni izlashga oqilona muddatlarni nazarda tutgan holda, tugatib sotib yuborish jarayonida sotilishi mumkin bo'lgan aktivlar guruhining qiymati ko'rsatiladi, bunda sotuvchi aktivni «mavjud holatida» va «joylashgan joyida» sotishga majbur bo'ladi. Xaridor (xaridorlar)ni izlashga ajratilgan oqilona muddat aktiv turiga va bozor sharoitlariga qarab turlicha bo'lishi mumkin. Majburiy sotish deganda quyida ko'rsatilgan barcha shartlarga rioya etganda aniq mulk uchun olish mumkin bo'lgan eng ehtimoliy narxni aks ettiradi:

- sotishni qisqa muddatda tugatish;

- aktiv baholash sanasida yoki bitim shartlarini bajarib tugatish shart bo'lgan muayyan vaqt davri mobaynida amalda bo'lgan bozor shartlari ta'siriga mos kelib qoladi;

- xaridor va sotuvchi oqilona o'ylab va xabardorlik asosida harakat qiladi;

- sotuvchi sotishga majbur;

- xaridorning bitim tuzishdan odatiy asosi bor;

- har ikkala taraf o'zlari uchun yaxshi bo'ladigan tarzda harakat qiladi;

- ekspozitsiyaga ajratilgan muddatning qisqaligi tufayli marketing o'tkazishning oddiy choralari qo'llab bo'lmaydi;

- to'lov pul mablag'lari bilan amalga oshiriladi.

Aksariyat baholash bazalari uchun faqat aniq xaridor yoki sotuvchiga xos bo'lgan hamda umuman boshqa ishtirokchilarga tatbiq etilmaydigan omillar bozor bahosini o'tkazishda boshlang'ich ma'lumotlardan chiqarib tashlanadi.

Alohida iqtisodiy subyektlarga xos bo'lib, boshqalarga tatbiq etilmaydigan omillarga quyidagilar misol bo'ladi:

o'xshash aktivlar portfelini yaratish natijasida yuzaga kelgan qo'shimcha qiymat yoki qiymatning pasayishi;

aktivning iqtisodiy subyektga tegishli boshqa aktivlar bilan betakror o'zaro ta'sirlashuvi (sinergizmi);

faqat qaralayotgan iqtisodiy subyektga nisbatan qo'llaniladigan yuridik huquqlar yoki cheklolar;

qaralayotgan iqtisodiy subyektga qo'llaniladigan soliq imtiyozlari yoki soliq solish majburiyatlari;

qaralayotgan iqtisodiy subyekt uchun istisno bo'lgan aktivdan foydalanish mumkinligi.

Agar baholashni o'tkazishda qo'llaniladigan baholash bazasining maqsadi aniq mulkdor uchun qiymatni (masalan, investitsiya qiymatini) aniqlash bo'lsa, aniq iqtisodiy subyekt uchun o'ziga xos bo'lgan omillar aktiv bahosida aks ettiriladi. Baholash bazasini ko'rsatish bilan birga, gipotetik almashish bitimida aktivning holatini yoki aktiv almashinuvi mo'ljallanayotgan holatlarni aniqlashtirish uchun bitta yoki bir nechta farazlarni ko'rsatish zarur bo'ladi. Bunday farazlar qiymatga jiddiy ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Farazlar turlari quyidagi ikki toifaga ajratiladi:

qabul qilingan faktlar baholash sanasida mavjud faktlardan farqlanadi yoki mos kelishi mumkin;

qabul qilingan faktlar baholash sanasida haqiqatda mavjud bo'lgan faktlardan farq qiladi.

Baholash sanasida mavjud faktlardan farqlanadigan yoki mos kelishi mumkin bo'lgan faktlar bilan bog'liq farazlar baholovchi bajargan tekshiruvlar yoki so'rovlar hajmining cheklanganligi oqibati bo'lishi mumkin. Agar baholash sanasida qabul qilingan faktlar haqiqiy mavjud faktlardan farq qilsa, ular maxsus farazlar deb ataladi. Maxsus farazlardan ko'pincha yuzaga kelishi mumkin bo'lgan o'zgarishlarning aktiv qiymatiga ta'sirini ko'rsatish uchun foydalaniladi. Ular, baho foydalanuvchisiga, joriy vaziyatlarning o'zgarishiga bog'liqligini yoki u baholash sanasida ishtirokchilar qo'shilmagan fikrni aks ettirishini ta'kidlash uchun ko'rsatiladi.

Bunday farazlarga quyidagilar misol bo'ladi:

ko'chmas mulk ijara majburiyatlari yuklatilmagan to'liq mulk huquqida ekanligi;

taklif etilayotgan bino qurilishi baholash sanasida haqiqatda tugallanganligi;

garchi aniq shartnoma haqiqatda hali tuzilmagan bo'lsa-da, baholash sanasida u mavjud bo'lganligi;

moliyaviy vosita ishtirokchi foydalanishi taxmin qilinadigan daromadlilik egri chizig'idan foydalangan holda baholanayotgani.

Barcha farazlar va maxsus farazlar asoslangan, tegishli dalillar bilan mustahkamlangan hamda baholash maqsadidan kelib chiqib dolzarb bo'lishi lozim.

II BOB. BAHOLASH YONDASHUVLARI VA USULLARI

2.1. Baholash yondashuvlarining umumiy metodologiyasi

Baholashga yondashuv umumiy metodologiya bilan birlashtirilgan baholash usullari yig'indisidan iborat. Baholash usullari baholash obyekti qiymatini mazkur usullar uchun muhim bo'lgan axborot asosida baholashga yondashuvlarning bittasi doirasida aniqlash imkonini beradigan tartib-taomillar ketma-ketligidir.

Baholash yondashuvlari quyidagilardan iborat:

- qiyosiy yondashuv;
- daromad yondashuvi;
- xarajat yondashuvi.

Baholash yondashuvlarining har biri turli qo'llanilish usullariga ega.

Aktivni baholashda baholash yondashuvi va usullarini tanlashdan ko'zlangan maqsad aniq holatlarda foydalanish uchun eng mos keladigan usulni topishdan iborat. Baholash usullaridan birortasi ham barcha vaziyatlarda qo'llash uchun mos kelmasligi mumkin. Ularni tanlashda quyidagilarni hisobga olish kerak:

baholashga oid vazifa shartlari va maqsadlariga muvofiq tegishli baholash bazasi va baholash shart-sharoitlari;

baholashga qo'llasa bo'ladigan yondashuvlar va usullarning nisbatan kuchli va zaif tomonlari;

aktiv, yondashuv yoki usullarning tabiatini hisobga olgan holda tegishli bozor ishtirokchilari qo'llaydigan har bir usulning maqsadga muvofiqligi;

usulni qo'llash uchun zarur bo'lgan ishonchli axborotning borligi.

Baholovchi har bir baholash yondashuvi doirasida aniq baholash usullarini o'zi mustaqil belgilash huquqiga ega. Baholash usullarini tanlashda u yoki bu usulni qo'llash uchun ochiq bo'lgan axborotning yetarliligi va ishonchliligi hisobga olinadi.

Agar baholovchi baholashga oid vazifa shartlarini e'tiborga olganda yagona baholash usulining aniqliligi va ishonchliligiga amin bo'lsa, qiymatni baholashning bittadan ko'p usulidan foydalanishiga zarurat bo'lmaydi. Shunga qaramay, baholovchi baholashga bir nechta yondashuv va baholash usullarini hamda obyektiv xulosa olish

maqsadida yagona usulni qo'llash uchun yetarli miqdorda haqiqiy yoki bozorga xos bo'lgan boshlang'ich ma'lumotlar bo'lmaganda qiymat ko'rsatkichini olish uchun ulardan foydalanish mumkinligini hisobga olishi kerak.

Agar bittadan ortiq baholash yondashuvi va usulidan yoki bitta yondashuv doirasida bir nechta usuldan foydalanilsa, bunday yondashuvlar va/yoki usullar yordamida olingan baholash haqidagi xulosa asoslangan bo'lishi, turli baholarni tahlil qilish va yakuniy natijaga keltirish jarayonini esa hisobotda bayon etilgan bo'lishi kerak.

Agar baholashda turli yondashuvlar va/yoki baholash usullaridan foydalangan holda qiymat ko'rsatkichlarida jiddiy farqlanishlar olinsa, baholovchi qiymat ko'rsatkichlari nima uchun bunday farqlanayotganini tushunish uchun tahlil olib borishi kerak, chunki, qoida tariqasida, bitta yoki ikkita farqlanayotgan qiymat ko'rsatkichini oddiygina (arifmetik) o'lchash maqsadga muvofiq bo'lmaydi.

2.2. Qiyosiy yondashuvi

Qiyosiy yondashuv deganda aktiv qiymatini baholashning baholanayotgan aktivni analog aktivlar bilan tuziladigan bitim yoki taklif narxlari haqida axborot mavjud bo'lganda shunday aktiv bilan qiyoslashga asoslangan usullari yig'indisi tushuniladi. Qiyosiy yondashuv almashtirish printsipiga asoslanadi.

Qiyosiy yondashuv usullari taqqoslanuvchi baholash obyektlarining faol bozori mavjud bo'lganda samarali bo'lib, obyektning haqiqatan ham bozor qiymati haqida tasavvur beradi.

Qiyosiy yondashuvni quyidagi holatlar mavjud bo'lganda qo'llash va uning salmog'ini ko'tarish kerak bo'ladi:

baholanayotgan aktiv baholashda qo'llanilayotgan baholash bazasi nuqtai nazardan e'tiborga olish mumkin bo'lgan yaqinda tuzilgan bitimda sotilganda;

baholanayotgan aktiv yoki mohiyatiga ko'ra unga o'xshash aktivlar bozorda ko'plab sotilsa;

mohiyatiga ko'ra o'xshash aktivlar bilan yaqinda amalga oshirilgan bitimlar mavjud bo'lsa.

Ko'pchilik aktivlarning turli xilligi, ayrim hollarda bir xil yoki o'xshash aktivlar bilan bitimlar haqidagi bozor ma'lumotlarini topish

imkonini bermaydi. Qiyosiy yondashuvdan foydalanilmasdan, boshqa yondashuvlar qo'llanilganida ham dastlabki bozor ma'lumotlaridan yuqori darajada foydalanilishi kerak.

Qiyoslanuvchi bozor axboroti xuddi shunday yoki mohiyatiga ko'ra xuddi shunday aktivlarga tegishli bo'lmaganda, baholovchi baholanayotgan va qiyoslanayotgan aktivlar o'rtasidagi sifat va miqdoriy o'xshashlik hamda farqlarni qiyosiy tahlil qilishi lozim. Bunda tegishli axborotga qiyosiy tahlil natijalarini hisobga olib tuzatishlar kiritish hamda baholovchi tomonidan tuzatishlar kiritish sabablari hujjatlashtirilib qo'yilishi, miqdoriy bahoni qanday berganligini tushuntirib berishi lozim.

Qiyosiy yondashuvni qo'llaganda asosiy talab qiyoslash obyektini (analogni) to'g'ri tanlash hisoblanadi. Qiyoslash obyekti baholanayotgan obyekt bilan nafaqat funksional, balki klassifikatsion o'xshashlikka ega bo'lishi, ya'ni baholanayotgan aktiv va qiyoslash obyekti vazifasi hamda eng asosiy narxni hosil qiluvchi parametrlari qiymatlari bo'yicha bitta klassifikatsion guruhga mansub bo'lishi zarur.

Qiyosiy yondashuvda ko'pincha taqqoslanuvchi obyektlar tanlanmasidan olinadigan bozor multiplikatorlaridan foydalanishga to'g'ri keladi, ularning har biriga o'z multiplikator qiymati xos bo'ladi. Mavjud qiymatlar ichidan munosib multiplikatorni tanlashda sifat va miqdoriy omillarni e'tiborga oladigan asoslashni taqozo etadi.

Aktiv qiymatini qiyosiy yondashuv orqali baholashda quyidagi asosiy usullardan foydalaniladi:

taqqoslanuvchi bitim usuli;

kapital bozori (analog-kompaniya) usuli.

Qiymat ko'rsatkichini olish uchun taqqoslanuvchi bitimlar usuli qo'llanilganda baholanayotgan aktivga o'xshash yoki xuddi shunday aktivlar bilan bitimlar haqidagi axborotdan foydalaniladi. Agar taqqoslanuvchi bitimda baholanayotgan aktiv ishtirok etsa, bu usul «oldingi bitimlar usuli» deb ataladi.

Agar yaqin orada haqiqatda bir nechtagina bitimlar tuzilishi amalga oshirilgan bo'lsa, baholovchi bir xil yoki o'xshash aktivlarga nisbatan taklif bahosini e'tiborga olishi mumkin, faqat tegishli axborotning o'rinliliigi aniqlanishi, tahlil qilinishi va hujjatlar bilan tasdiqlanishi shart.

Bunday tahlil qiymat ko'rsatkichini ishlab chiqishda yagona manba sifatida qo'llanilmaydi, bundan boshqa usullar bilan birga qo'llaniladigan hollar mustasno. Sotib olish yoki sotish haqida takliflarni tahlil qilganda, narxga oid dalillar/taklif narxlari salmog'ida ko'rsatilgan narxlarga bog'liq majburiyatlar darajasini va qaralayotgan taklif bozorda qancha uzoq vaqt turgani hisobga olinishi kerak.

Masalan, aktivni e'lon qilingan narxda sotib olish yoki sotish bo'yicha majburiyatdan iborat bo'lgan taklifga bunday qat'iy majburiyatni nazarda tutmasdan aytilgan narx taklifiga qaraganda kattaroq salmoq berish kerak.

Taqqoslanuvchi bitimlar usulini qo'llaganda baholash obyekti parametrlarini qiyosiy tahlil qilishning turli xil natijalaridan, shuningdek taqqoslash uchun baza bo'lib xizmat qiladigan «taqqoslash birligi» parametrlaridan foydalanish mumkin. Bularga quyidagilar kiritilishi mumkin:

kvadrat metr bahosi — ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ko'rib chiqishda kvadrat metr bahosi taqqoslash birliklaridan biri sifatida qaraladi, bunda bir kvadrat metr uchun ijara haqi hamda kapitallashtirish stavkalari aniqlanadi;

solliqlarni, foizlarni va moddiy va nomoddiy aktivlar amortizatsiyasini chegirgungacha bo'lgan foyda (bundan buyon matnda EBITDA deb yuritiladi) multiplikatorlari, narx/foйда multiplikatori, narx/tushum multiplikatori va narx/balans qiymati multiplikatori — biznesni baholashda qo'llaniladigan taqqoslash birliklaridan biri hisoblanadi;

daromadlilik va foiz stavkalari sperdlari (foiz stavkasidan yuqori marja) — moliyaviy vositalarni baholashda qo'llaniladigan taqqoslash birliklari hisoblanadi.

Foydalaniladigan taqqoslash birliklari bir-biridan aktiv mansub bo'lgan guruh, tarmoq va mintaqaga bog'liq holda farq qilishi mumkin.

Taqqoslanuvchi bitimlar usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

tegishli bozorda ishtirokchilar foydalanadigan taqqoslash birliklarini aniqlash;

zarur taqqoslanuvchi bitimlarni aniqlash va asosiy (salmuqli) baholash ko'rsatkichlarini, shu jumladan, ushbu bitimlar bo'yicha multiplikatorlarni hisoblash;

taqqoslanuvchi aktivlar va baholanayotgan aktivlar o'rtasidagi sifat va miqdoriy o'xshashliklar va farqlarni izchil qiyosiy tahlil qilish;

baholanayotgan aktiv bilan taqqoslanuvchi aktivlar o'rtasida farqlarni aks ettirish uchun baholash ko'rsatkichlariga zarurat bo'lgan hollarda tuzatishlar kiritish;

baholanayotgan aktivga tuzatilgan baholash ko'rsatkichlarini qo'llash;

agar bir nechta baholash ko'rsatkichlaridan foydalanilgan bo'lsa, olingan qiymat ko'rsatkichlarini kelishish.

Baholovchi taqqoslanuvchi bitimlarni quyidagilarni hisobga olgan holda tanlashi kerak:

bir nechta bitimlar bo'yicha ma'lumotlar, qoida tariqasida, bir martalik bitim yoki hodisaga qaraganda samarali hisoblanadi;

juda o'xshash aktivlar bilan tuzilgan bitimlar, haqiqiy sotish bahosi mazkur bitimda jiddiy tuzatishlarni talab qiladigan aktivlarga qaraganda yaxshiroq ko'rsatkichni beradi;

baholash sanasiga yaqinroq amalga oshiriladigan bitimlar uzoqroq muddatlarda, ayniqsa, beqaror bozorlarda amalga oshiriladigan bitimlarga qaraganda ishonchlirok buladi;

bitimlar erkin bozor shartlarida o'zaro bir-biriga bog'liq bo'lmagan taraflar ishtirokida sodir etilgan bo'lsa, bunday bitimlar baholash maksadlarida ko'proq to'g'ri keladi;

baholovchida taqqoslanuvchi aktiv tavsifini chuqurroq tushunish va baholash ko'rsatkichlarini tahlil qilish imkoniyati bo'lishi uchun, bitim haqidagi tegishli axborotdan foydalanish mumkin bo'lishi kerak;

taqqoslanuvchi bitimlar haqidagi axborotni ishonchli va e'tiborga molik manbadan olish kerak;

amalga oshirilgan bitimlar, mo'ljallanayotgan bitimlarga (taklif narxiga) qaraganda ishonchliroq bo'ladi.

Baholovchi taqqoslanuvchi bitimlar/takliflar narxlari bilan baholanayotgan aktiv o'rtasidagi har qanday jiddiy farqlarni tahlil qilishi va tuzatishlar kiritib borishi kerak. Tuzatishlar talab etiladigan eng ko'p tarqalgan farqlar quyidagilardan iborat:

muhim tavsiflar (o'lchami, tuzilishi va shunga o'xshash boshqa xususiyatlari);

baholanayotgan aktiv yoki taqqoslanuvchi aktivlarga qo'yilgan tegishli cheklovlar;

geografik o'rni (aktivning joylashgan joyi va/yoki aktiv bilan bitim amalga oshirilishi mumkin bo'lgan yoki undan foydalanadigan joy) hamda tegishli iqtisodiy va huquqiy muhit;

aktivlar rentabelligi yoki foydaliligi;

tarixiy yoki kutilayotgan o'sish;

daromadlilik darajasi/kupon bo'yicha foiz stavkalari;

ta'minot turlari;

taqqoslanuvchi bitimlarni tuzishdagi noodatiy shartlar;

taqqoslanuvchi aktiv va baholanayotgan aktivga nisbatan likvidlilik va nazorat darajasi bilan bog'liq farqlar;

mulkchilik tavsiflari (masalan, egalik qilishning huquqiy shakli, egalik qilishning foiz ifodasidagi ulushi);

taqqoslanuvchi aktivlar taklif narxlari va sodir etilgan bitimlar narxlari.

Kapital bozori (analog-kompaniya) usuli taqqoslash uchun baza sifatida baholanayotgan aktivga o'xshash yoki xuddi shunday ommaviy sotiladigan taqqoslanuvchi aktivlar haqidagi axborotdan foydalanishni nazarda tutadi.

Kapital bozori usuli taqqoslanuvchi bitimlar usuliga o'xshash bo'lib, ayrim farqlari bundan mustasno, ular ochiq bozorda savdo qilinadigan taqqoslanuvchi aktivlarga bog'liq bo'ladi. Quyidagilar kapital bozori usulining taqqoslanayotgan aktivlarning ochiq bozorda sotilishi bilan bog'liq farqli jihatlari hisoblanadi:

faqat baholash sanasidagi qiymat bahosi ko'rsatkichlaridan foydalanish mumkin;

taqqoslanuvchi aktivlar haqidagi bunday axborotdan ochiq foydalanish mumkin;

ochiq foydalaniladigan axborot buxgalteriya hisobi standartlarini hisobga olgan holda tayyorlanadi.

Kapital bozori usulidan, baholanayotgan aktiv ochiq bozorda sotiladigan analog-obyektga juda o'xshash bo'lgandagina foydalanish mumkin, bu ularning to'g'ri taqqoslanishini ta'minlaydi.

Kapital bozori usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

tegishli bozorda ishtirokchilar qo'llaydigan baholashning solishtirma ko'rsatkichlarini/taqqoslanuvchan ma'lumotlarni belgilash;

baholash maqsadiga qarab ochiq bozorda sotiladigan analog-obyektlarni tanlash hamda ular bilan bitimlarda belgilangan asosiy baholash ko'rsatkichlarini (multiplikatorlarni) hisoblab chiqish;

bozorda sotiladigan analog-obyektlar bilan baholanayotgan aktiv o'rtasidagi sifat va miqdoriy o'xshashliklar hamda farqlarni izchil qiyosiy tahlil qilish;

zarur bo'lganda, baholanayotgan obyekt bilan ochiq bozorda sotiladigan analog-obyektlar o'rtasidagi farqlarni hisobga olish maqsadida hisoblab chiqilgan baholash ko'rsatkichlariga tuzatishlar kiritish;

tuzatilgan baholash ko'rsatkichlarini baholanayotgan aktivga qo'llash;

agar bir nechta baholash ko'rsatkichlaridan foydalanilgan bo'lsa, har bir holatda olingan qiymat ko'rsatkichlarini (baholash natijalarini) kelishish.

Baholovchi ochiq bozorda sotiladigan analog-obyektlarni quyidagilarni hisobga olib tanlashi kerak:

ochiq bozorda sotiladigan bir nechta analog-obyektlardan foydalanish bitta analog-obyektdan foydalanishga qaraganda afzalroq;

ochiq bozorda sotiladigan o'xshash obyektlar asosida olingan dalillar (masalan, o'xshash bozor bo'g'ini, tushumlar hajmi, o'sish sur'atlari, rentabellik koeffitsiyentlari, qarz kapitalidan foydalanish, likvidlilik va diversifikatsiya) jiddiy tuzatishlarga muhtoj taqqoslanuvchi analoglarga qaraganda yaxshiroq ko'rsatkichlarni olish imkonini beradi;

faol sotilayotgan qimmatli qozog'lar sust aylanayotgan qimmatli qog'ozlarga qaraganda muhimroq ma'lumotlarni beradi.

Baholovchi foydalanilgan ochiq bozorda sotiladigan analog-obyektlar bilan baholanayotgan obyekt o'rtasidagi har qanday jiddiy farqlarni tahlil qilishi va tegishli tuzatishlar kiritishi lozim. Tuzatishni talab qiladigan keng tarqalgan farqlarga quyidagilar misol bo'lishi mumkin:

muhim tavsiflar (o'lchami, tuzilishi va shunga o'xshash boshqa xususiyatlari);

tegishli chegirmalar va mukofotlar;

baholanayotgan yoki taqqoslanuvchi obyektlarga nisbatan tegishli cheklovlar;

tahlil qilinayotgan obyektning geografik joylashuvi hamda tegishli iqtisodiy va huquqiy muhit;

aktivlar rentabelligi yoki daromadliligi;

tarixiy va kutilayotgan o'sish;

taqqoslanayotgan va baholanayotgan aktiv likvidliligi hamda nazorat tavsiflari bilan bog'liq farqlar;

mulkchilik shakli.

Qiyosiy yondashuvda analog-obyektlarga tuzatishlar kiritish baholanayotgan aktiv bilan amalga oshirilgan bitimlar yoki bozorda aylanayotgan qimmatli qog'ozlar o'rtasidagi farqlarni hisobga olish maqsadida amalga oshiriladi. Qiyosiy yondashuvdan foydalanganda analog-obyektlarga kiritilayotgan odatiy tuzatishlarning asosiysi — bu chegirmalar va mukofotlar hisoblanadi.

Cheklangan likvidlilik uchun chegirma (DLOM) taqqoslanuvchi analoglar baholanayotgan aktivga nisbatan yuqoriroq bozor likvidliligiga ega deb hisoblanganda qo'llaniladi.

Cheklangan likvidlilik uchun chegirma (DLOM) bir qarashda bir xil ko'ringan aktivni taqqoslaganda oson sotiladigan aktiv sotilishi qiyinroq yoki sotishga cheklovlari ko'proq bo'lgan aktivga qaraganda ko'proq qiymatga egaligi haqidagi umumiy tasavvurni aks ettiradi.

Masalan, bozorda aylanayotgan qimmatli qog'ozlarni deyarli bir vaqtning o'zida sotib olish va sotish mumkin, vaholanki xususiy kompaniya aktiyalari uchun xaridorlarni topish va bitim tuzish uchun ko'p vaqt talab etilishi mumkin. Ko'pchilik baholash bazalari baholanayotgan aktivga tegishli realizatsiya cheklovlari masalasini hal qilishga imkon bersa-da, ammo faqat aniq mulkdorgagina xos bo'lgan cheklovlar masalasini ko'rib chiqishni taqiqlaydi.

Nazorat paketlari borligi uchun mukofotlar (ustamalar) taqqoslanuvchi analog bilan qaralayotgan aktiv o'rtasidagi uning qarorlar qabul qilishga ta'siri borasidagi farqini aks ettirish hamda nazoratni amalga oshirish natijasida obyekt/kompaniya faoliyatiga o'zgartirishlar kiritish uchun qo'llaniladi.

Ishtirokchilar, qoida tariqasida, baholanayotgan aktivni nazorat qilmaslikdan ko'ra uni nazorat qilishni afzal ko'radilar. Shunga qaramay, ishtirokchilarning nazorat borligi uchun haq to'lashga yoki nazoratning yo'qligi uchun chegirma qilishga tayyorligi, ushbu aktiv egasi uchun iqtisodiy foydani haqiqatan ham oshirish ko'rsatkichi bo'lib xizmat qiladi.

Nazorat borligi uchun mukofot yoki nazorat yo'qligi uchun chegirmalar har qanday oqilona usuldan foydalangan holda hisoblab chiqilishi mumkin. Biroq, qoida tariqasida, pul oqimlari ko'payishining aniq natijalarini yoki nazorat qilinganda xavf-xatarning kamayishini tahlil qilish asosida yoxud qimmatli qog'ozlar bozorida aylanayotgan nazorat paketi uchun to'lanadigan haqiqiy narxlarni bunday bitim e'lon qilinishidan oldingi bozordagi narx bilan taqqoslash asosida hisoblanadi.

Baholanayotgan aktiv bozorda aylanadigan aksiyalar paketi uning egasi bunday paketni ochiq bozorda unda berilayotgan narxga salbiy ta'sir ko'rsatmagan holda tez sotib yubora olmaydigan darajada katta bo'lganda, ba'zan bloklovchi chegirmalardan foydalaniladi.

Bloklovchi chegirmalarga har qanday oqilona usuldan foydalangan holda miqdoriy baho berish mumkin, biroq, qoida tariqasida, ishtirokchi sotilishi mo'ljallangan aksiyalarni bozorda berilayotgan narxga salbiy ta'sir ko'rsatmasdan sotib yuborishi (ya'ni, qimmatli qog'ozlarning bir kunlik odatiy savdolar hajmini tashkil qiladigan qismiga nisbatan kamroq qismini sotish) mumkin bo'lgan muddatni hisobga oladigan modeldan foydalaniladi.

Qiyosiy yondashuv o'xshash korxonalar yoki ulardagi mulk ulushlarining sotuv narxlari tahliliga asoslanadi.

Qiyosiy yondashuv doirasida kapital bozori usulidan va bitimlar usulidan foydalanganda baholovchi kamida uchta o'xshash korxonani tanlab olishi lozim. Taqqoslash uchun o'xshash korxonalarni tanlashda qiyosiylik mezonlari tarkibi baholash shartlari va zaruriy axborot mavjudligi bilan belgilanadi.

Quyidagilar baholovchi hisobga olishi lozim bo'lgan asosiy mezonlar hisoblanadi:

baholash obyekti va o'xshash korxonalar bir tarmoqqa mansubligi;

miqdor jihatidan qiyosiylik, sotuvlar hajmi, aktivlar jami qiymati, bozorga oid kapitallashtirish va boshqa ko'rsatkichlarda ifodalanishi mumkin;

daromadlarning o'sish sur'atlari jihatidan qiyosiylik.

Baholash obyektining bozor qiymatini qiyosiy yondashuv usullari bilan aniqlash uchun quyidagi formula bo'yicha hisoblanadigan multiplikatorlar qo'llaniladi:

$$M = \frac{H}{K}, \text{ bu yerda:}$$

M — multiplikator;

H — o'xshash korxonaning sotuv narxi (yoki qiymatni belgilovchi o'zga asos);

K — korxonada faoliyatini tavsiflaydigan moliyaviy, ishlab chiqarishga oid yoki moddiy ko'rsatkich.

Baholash obyektining narxi moliyaviy ko'rsatkichni tegishli multiplikatorga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanishi mumkin:

$$H = M * K$$

Multiplikatorlar umuman korxonada bo'yicha yoki bir aksiyaga nisbatan hisoblanishi mumkin.

Biznesni baholashda multiplikatorlarning quyidagi asosiy turlaridan foydalaniladi:

narx/daromad (foyda, pul oqimi);

narx/dividendlar. Bu multiplikator amalda to'langan dividendlar asosida yoki bunday to'lovlarga xos bo'lgan o'xshash korxonalar bo'yicha sof foydaga nisbatan foiz hisobida o'lchanadigan ehtimol tutilgan dividend to'lovlari asosida hisoblanadi;

narx/realizatsiyadan kelgan tushum;

narx/ishlab chiqarish fizik hajmi;

narx/xususiy kapital (sof aktivlar)ning balans qiymati.

Baholash objekti va o'xshash korxonalarning xususiyatlariga qarab baholovchi boshqa turdagi multiplikatorlarni qo'llashi ham mumkin.

Baholash obyektini baholash uchun o'rinli bo'lgan multiplikatorlarning tanlanishini asoslash va hisoblash taomilining tavsifi baholash to'g'risidagi hisobotda keltirilishi lozim.

Baholash obyektining bozor qiymati qiyosiy yondashuv yordamida multiplikatorlarning tanlangan qiymatlarini baholash

obyektining tegishli moliyaviy yoki boshqa ko'rsatkichlariga ko'paytirish orqali olingan natijalarni muvofiqlashtirish va yakuniy tuzatishlar kiritish yo'li bilan aniqlanadi:

agar qiymatni belgilovchi asos sifatida investitsiyalangan kapital qiymati olingan bo'lsa, uzoq muddatli qarzlarni ayirib tashlanadi;

xususiy aylanma kapitalning taqchilligi ayirib tashlanadi (ortiqcha aylanma kapital qo'shiladi);

daromadni shakllantirishda ishga solinmagan aktivlarning (agar ular mavjud bo'lsa) bozor qiymati qo'shiladi;

qoida tariqasidagi xaridor uchun jalb qiluvchan bo'lmagan ishlab chiqarish diversifikatsiyasi mavjud bo'lsa, portfelli chegirma ayirib tashlanadi;

mulkning baholanayotgan ulushi uning o'xshashlari bilan taqqoslaganda beradigan nazorat qilish imkoniyati darajasiga qarab, nazoratning yo'qligi uchun chegirma ayirib tashlanadi yoki nazorat uchun mukofot qo'shiladi.

Bozor axboroti mavjud bo'lmaganda, nazorat elementlari yo'qligiga (mavjudligiga) chegirmalar (mukofotlar) quyidagi tarzda hisoblanadi:

Baholanayotgan aksiyalar paketi miqdori (foizda)	Chegirma (foizda)	Mukofot (foizda)
100 dan 75 gacha +1 oddiy aksiya	0	25
75 dan 50 gacha +1 oddiy aksiya	5	20
50 dan 25 gacha +1 oddiy aksiya	10	10
25 dan 10 gacha +1 oddiy aksiya	15	5
10 va undan kam	20	0

2.3. Daromad yondashuvi

Daromad yondashuvi baholash obyekti qiymatini, baholash obyektidan kelgusida kutilayotgan daromadlarni yagona joriy qiymatga keltirish orqali baholashni nazarda tutadi. Daromad yondashuvidan foydalanilganda, aktiv qiymati undan foydalanish okibatida keladigan daromadlar yoki pul oqimlari yoxud tejaladigan xarajatlarning qiymati bilan belgilanadi.

Daromad yondashuvi quyidagi holatlar mavjud bo'lganda qo'llanilishi va uning salmog'ini ko'tarish kerak:

aktivning daromad keltirish mumkinligi, uning qiymatiga ta'sir ko'rsatadigan eng muhim omildir;

baholanayotgan aktivga nisbatan bo'lajak daromad olish summasi xamda muddatlarini ishonchli prognoz qilish mumkinligi va ayni vaqtda bozorda o'xshash analog-obyektlar soni ko'p emasligi (agar mavjud bo'lsa).

Daromad yondashuvida eng muxim omil investorlarning o'z sarmoyalaridan daromad/samara kutishlari bo'lib, bunda daromad olishda sarmoyalar bo'yicha aniqlangan tavakkalchilik darajalarini hisobga olishlari kerak bo'ladi.

Baholash obyekti qiymatini daromad yondashuvi bilan baholash uchun baholovchi baholash obyektidan kutilayotgan daromadni baholash sanasidagi yagona qiymat birligiga aylantirishga asoslangan quyidagi usullarning biridan foydalanadi:

pul oqimlarini diskontlash usuli (bundan buyon matnda POD usuli deb yuritiladi) — baholash obyekti qiymati baholash sanasi holatiga, prognoz va prognozdan keyingi davrlardagi (davrning oxiridagi) pul oqimlarining joriy qiymatlarini qo'shish yo'li bilan aniqlashga asoslanadi;

daromadni kapitallashtirish usuli — baholash obyekti qiymati yagona davrdagi daromad miqdorini ushbu daromadga mos keladigan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish orqali aniqlanadi.

POD usuli pul oqimlari beqaror bo'lgan obyektlarni baholash uchun qo'llaniladi.

POD usuliga muvofiq prognozlanayotgan kelajakdagi pul oqimlari baholash sanasiga kadar diskontlanadi va buning natijasida aktivning joriy qiymati aniklanadi.

Quyidagilar POD usulini qo'llashning asosiy yo'nalishlari hisoblanadi:

baholanayotgan aktivning va uni baholashning xususiyatlarini hisobga olgan holda pul oqimining eng munosib turini tanlash, ya'ni real yoki nominal pul oqimlari, soliqlar to'langunga qadar yoki soliqlar to'langandan keyingi pul oqimlari, xususiy kapital uchun yoxud investitsiyalangan kapital uchun pul oqimlari va h.k.;

pul oqimi prognoz davrining davom etish muddatini aniqlash;

pul oqimi prognoz davri mobaynidagi pul oqimi prognozini tayyorlash;

belgilangan prognoz davri tugagandan so'ng, baholanayotgan aktiv uchun prognozdan keyingi qiymatni (bundan buyon matnda terminal qiymat deb yuritiladi) aniqlash zarurati bo'lsa, baholanayotgan aktivning xususiyatlarini inobatga olgan holda tegishli terminal qiymatni aniqlash;

tegishli diskontlash stavkasini aniqlash;

diskontlash stavkasini, zarur bo'lganda terminal qiymatini ham hisobga olgan holda prognozlanayotgan bo'lg'usi pul oqimiga qo'llash.

Aktiv yoki uni baholash xususiyatini hisobga olgan holda tegishli pul oqimi turini tanlashda baholovchi quyidagi omillarni e'tiborga olishi lozim:

yaxlit aktiv yoki uning ulushiga to'g'ri keluvchi pul oqimi, qoida tariqasida, yaxlit aktivga to'g'ri keluvchi pul oqimidan foydalaniladi. Ba'zan xususiy kapital uchun pul oqimi yoki dividendlar kabi daromadning boshqa turlaridan ham foydalanilishi mumkin;

pul oqimlari soliq to'lagunga qadar yoki soliq to'langandan keyingi pul oqimlari ko'rinishida bo'lishi mumkin, bunda qo'llaniladigan soliq stavkasining baholash bazasiga muvofiqligini ta'minlash kerak bo'ladi va ko'p hollarda bunday stavka aniq mulkdor uchun soliq stavkasi emas, balki ishtirokchilarga xos soliq stavkasi bo'ladi;

real yoki nominal stavkalar, real pul oqimida inflyatsiya hisobga olinmaydi, nominal pul oqimida esa, inflyatsiyani hisobga olinadi. Agar kutilayotgan pul oqimi inflyatsiyani hisobga olsa, diskontlash stavkasi xuddi shunday inflyatsiya darajasini o'z ichiga olishi lozim;

valyuta baholashda qo'llaniladigan valyutani tanlash inflyatsiya va tavakkalchilikka bog'liq farazlarga ta'sir ko'rsatishi mumkin.

prognozni tashkil etuvchi pul oqimlari turi, masalan, pul oqimi prognozi, ehtimolli bo'yicha turli ssenariylarning o'rtacha tortilgan darajasidagi pul oqimlarini, yuqori ehtimolli pul oqimlarini, shartnomaviy pul oqimlarini va boshqa shu kabi pul oqimlarini aks ettirishi mumkin.

Diskontlash stavkasi va baholashda qo'llaniladigan boshqa ko'rsatkichlar tanlangan pul oqimi turiga mos kelishi kerak.

Prognoz davrini tanlash mezonlari baholash maqsadiga, aktivning o'ziga xos xususiyatiga, mavjud axborotga va talab etiladigan baholash bazalariga bog'liq bo'ladi. Foydalanish muddati katta bo'lmagan aktivlar bo'yicha esa, pul oqimlarini ulardan foydalanishning butun muddati mobaynida prognozlash mumkin.

Prognoz davrini tanlashda baholovchilar quyidagi omillarni hisobga olishlari kerak:

aktivdan foydalanish muddati;

prognoz uchun asos bo'ladigan ishonchli axborot mavjud bo'lgan muddat;

aktivning va undan ko'riladigan foydaning barqaror o'sishiga erishish uchun yetarli bo'lgan, undan keyin terminal qiymatni qo'llash mumkin bo'lgan eng kam prognoz davri;

davriy aktivlarni baholashda belgilanadigan prognoz davri, qoida tariqasida, imkon boricha butun davrni o'z ichiga olishi lozim;

unumli foydalanish muddati cheklangan aktivlar uchun pul oqimi, qoida tariqasida, ushbu aktivdan to'liq foydalanish muddati davomida prognoz qilinadi.

Prognoz qilinadigan pul oqimida baholanayotgan aktivga bog'liq barcha bo'lajak tushumlar va pul mablag'lari sarflarining hajmi va muddatlari, tegishli baholash bazasidan kelib chiqqan holda, hisobga olinishi kerak.

Qoida tariqasida, prognoz qilinadigan pul oqimida quyidagilardan bittasi aks ettiriladi:

shartnomada belgilangan va kelishilgan pul oqimi;

yuqori ehtimolli pul oqimi;

turli ehtimolliklarda kutilayotgan o'rtacha tortilgan pul oqimi;

bo'lajak pul oqimlarining bir nechta ehtimoliy rivojlanish yo'nalishlari.

Turli xil pul oqimlari aksariyat hollarda turli xil tavakkalchilik darajalarini aks ettiradi va ular uchun tegishli diskontlash stavkalari talab etilishi mumkin.

Baholovchi, baholanayotgan obyektida pul oqimlarini prognozlashda mavsumiylik va davriylik lozim darajada inobatga olinganligini kafolatlashi kerak.

Agar, aktiv muayyan prognoz davri tugagandan keyin ham amalda bo'lishi kutilayotgan bo'lsa, baholovchi aktiv qiymatini

prognoz davri oxirida baholashi lozim. Bunda aniqlangan terminal qiymat baholash sanasiga, qoida tariqasida, prognoz davridagi pul oqimiga qo'llanilgan diskontlash stavkasini qo'llagan holda keltiriladi.

Terminal qiymatda quyidagilar inobatga olinishi zarur:

aktivning samaradorligi pasayib borishi yoki yo'qligi, unumli foydalanish muddati cheklanganligi yoki cheklanmaganligi kabi xususiyatlari (bunday holatlarning mavjudligi terminal qiymatni hisoblash uchun qo'llaniladigan usulni tanlashga ta'sir ko'rsatadi);

aktivning prognoz davridan keyingi o'sish salohiyati;

prognoz davri oxirida olinishi kutilayotgan oldindan belgilangan kapital summasining nazarda tutilganligi;

terminal qiymat aniqlanadigan paytga kelib aktivga nisbatan kutiladigan tavakkalchilik darajasi;

prognoz davri yakunlangandan keyin mazkur aktivga xos soliq normalari (zarur bo'lgan hollarda) hamda bunday soliq normalarining cheklanmagan davr mobaynida amal qilishda davom etishi nazarda tutilganligi.

Pul oqimi davriy aktivlarga nisbatan olingan hollarda, terminal qiymat aktivning davriylik xususiyatini hisobga olishi, uni aniqlashda esa, pul oqimlarining «eng yuqori» yoki «eng past» darajalari cheklanmagan muddat davomida saqlanib qoladi deb hisoblanmasligi kerak.

Baholovchilar terminal qiymatni hisoblashning har qanday oqilona usulini qo'llashi mumkin. Terminal qiymatni hisoblashning turli xil usullari mavjud bo'lib, quyidagilar eng ko'p qo'llaniladigan usullar hisoblanadi:

Gordon (doimiy o'sish) usuli;

multiplikatorlar usuli;

tugatish qiymati usuli.

Gordon (doimiy o'sish) usulida aktiv kelajakda doimiy ravishda o'sadi yoki pasayadi.

Multiplikatorlar usuli orqali terminal qiymatni hisoblash bozor ma'lumotlari yoki bozor multiplikatorini qo'llashni nazarda tutadi. Multiplikatorlar usulidan foydalanganda baholovchilar mazkur Standartning qiyosiy yondashuv hamda qiyosiy yondashuv usullarida bayon etilgan talablariga muvofiq harakat qilishlari kerak. Shu bilan birga, baholovchilar belgilangan prognoz davri oxirida kutilayotgan

bozor sharoitlarini hisobga olishlari va tegishli tuzatishlar kiritishlari lozim.

Ayrim aktivlarning terminal qiymati avvalgi pul oqimlariga hech qanday aloqasi bo'lmashligi mumkin. Bunday aktivlarga kon yoki neft qudug'lari kabi tugaydigan aktivlar misol bo'ladi.

Bunda, terminal qiymat, qoida tariqasida, aktivni sotish xarajatlarini chegirgan holda tugatish qiymati usuli hisoblanadi. Agar xarajatlar bunday sotish qiymatidan yuqori bo'lsa, terminal qiymat manfiy qiymatga ega bo'ladi hamda «yo'q qilish xarajatlari» yoki «aktivlarning chiqib ketishi bo'yicha majburiyatlar» sifatida belgilanadi.

Prognozlanadigan pul oqimining diskontlash stavkasida nafaqat pulning vaqtinchalik qiymati, balki prognoz qilinayotgan pul oqimi turiga va aktivdan kelgusida foydalanishga bog'liq tavakkalchiliklar ham hisobga olinadi.

Baholovchilar diskontlash stavkasini hisoblash uchun har qanday oqilona usuldan foydalanishlari mumkin. Quyidagilar diskontlash stavkasini hisoblashning umume'tirof etilgan usullari hisoblanadi:

kapital aktivlarni hisoblash (CAPM);

o'rtacha hisoblab chiqilgan kapital qiymati (WACC);

diskontlangan pul oqimini tahlil qilish;

ichki daromadlilik stavkasi (IRR);

o'rtacha hisoblab chiqilgan aktivlar daromadliliigi stavkasi (WARA);

kumulyativ tuzish (qoida tariqasida, faqat bozor ma'lumotlari bo'lmaganda qo'llaniladi).

Qo'llaniladigan diskont stavkasining to'g'riligini tekshirishda, baholovchilar tasdiqlovchi tahlillarni hisobga olishlari kerak. Bunda, ichki daromadlilik stavkasi (IRR) yoki o'rtacha hisoblab chiqilgan aktivlar daromadliliigi stavkasi (WARA)ni topish hamda tahlil qilish kerak.

Diskontlash stavkasini shakllantirishda baholovchi quyidagilarni inobatga olishi zarur:

baholanayotgan aktiv turini (masalan, qarzni baholashda qo'llaniladigan diskontlash stavkalari ko'chmas mulk yoki biznesni baholashda qo'llaniladigan diskontlash stavkalaridan farq qiladi);

bozor bitimlarida qo'llaniladigan stavkalarni;

aktivning geografik joylashuvini va/yoki ular sotiladigan bozorlarning joylashuvini;

aktivdan unumli foydalanish muddati hamda boshlang'ich ma'lumotlarning muvofiqlashtirilganligini (masalan, qo'llaniladigan tavakkalchiliksiz stavka muddati shartlariga bog'liq bo'lib, odatda tavakkalsiz stavkani baholanayotgan pul oqimlari davriga muvofiqlashtiriladi);

foydalaniladigan baholash bazalarini;

prognoz qilinadigan pul oqimlari qaysi valyutada hisoblanganligi;

Diskontlash stavkasini shakllantirishda baholovchi quyidagilarni: diskontlash stavkasini hisoblashda qo'llanilgan usulni hujjatlashtirishi va undan foydalanilgan usulni asoslashi;

diskontlash stavkasini kelib chiqishini isbotlovchi dalillarni, shu jumladan, muhim ma'lumotlar va manbalarning qo'llanilishini asoslashi shart.

Daromadni kapitallashtirish usuli pul oqimlari o'zgaras bo'lgan hollarda qo'llaniladi. Bunda baholovchi:

retrospektiv va joriy moliyaviy hisobotni tahlil qilishi va zarur bo'lsa, uni me'yorlashtirishi;

kapitallashtiriladigan daromad turi va miqdorini tanlashi;

kapitallashtirish stavkasini hisoblab chiqishi;

baholash obyektining joriy qiymatini aniqlashi;

yakuniy tuzatishlar kiritishi shart.

Kapitallashtirish stavkasi tanlangan daromad turiga mos kelishi lozim va quyidagi usullarning biri orqali hisoblab chiqiladi:

o'xshash obyektlar haqidagi bitimlar va takliflar xususida ma'lumotlar bo'lsa, bozor ekstraksiyasi usuli;

diskontlash stavkasida daromad o'zgarishining doimiy sur'atini hisobga olish usuli.

Baholash obyekti qiymati tanlangan daromad miqdorini kapitallashtirish stavkasiga bo'lish orqali hisoblanadi.

Baholash obyekti qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli (POD usuli) yordamida baholash obyektidan prognoz davrida kutilayotgan pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash obyektining prognoz davridan keyingi joriy qiymatini qo'shish yo'li bilan aniqlanadi. Bunda

ko'rsatilgan qiymatlar baholash sanasidagi diskontlash stavkasi bo'yicha keltiriladi.

Baholash obyektining joriy qiymatini POD usuli bilan hisoblash formulasi, pul oqimlari prognoz davrining har yili oxirida tushadi deb faraz qilinganda, quyidagi ko'rinishga ega bo'ladi:

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

bu yerda:

PV — joriy qiymat;

i — prognoz davri yilining raqami;

n — prognoz davrining oxirgi yili;

CF_i — prognoz davri *i*-chi yilining pul oqimi;

D — diskontlash stavkasi;

FV — baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati.

Pul oqimlari yil o'rtasida tushadi deb faraz qilinganda (ular yil mobaynida mutanosib ravishda tushganda) *i* o'rniga daraja ko'rsatkichi *i-0,5*, *n* o'rniga tegishli *n-0,5* ishlatiladi.

Baholash obyektini qiymatini POD usuli bilan baholashda, baholash maqsadi, baholash obyektining xususiyati va kapital tuzilishiga qarab, xususiy yoki investitsiyalangan kapitalga olingan, soliq to'langunga qadar yoki soliq to'langanidan keyingi holatga ko'ra nominal yoki real summalarda hisoblangan pul oqimlari qo'llaniladi.

Korxonaga xususiy kapitali yoki undagi mulk ulushi qiymatini baholash uchun qo'llaniladigan pul oqimining asosiy turi xususiy kapitalga olingan sof pul oqimi bo'lib, u quyidagi tartibda hisoblanadi:

sof daromad;

plus amortizatsiya ajratmalari;

plus (minus) xususiy aylanma kapitalning kamayishi (ko'payishi);

plus (minus) aktivlarning sotilishi (kapital qo'yilmalar);

minus imtiyozli aksiyalar bo'yicha dividendlar;

plus (minus) uzoq muddatli qarzlarning ko'payishi (kamayishi).

Korxonaga kapitalining tuzilishida jalb qilingan kapital ulushi ancha ko'p (30 foizdan ortiq) bo'lsa, investitsiyalangan kapitalga olingan sof pul oqimi qo'llaniladi va u quyidagi tartibda hisoblanadi:

sof daromad;
plyus amortizatsiya ajratmalari;
plyus (minus) xususiy aylanma kapitalning kamayishi (ko'payishi);
plyus (minus) aktivlarning sotilishi (kapital qo'yilmalar);
plyus uzoq muddatli qarzlarni bo'yicha ilgari sof daromadni hisoblash vaqtida chegirib tashlangan foizlarni to'lash;
minus daromad solig'ining to'langan foizlar summasiga to'g'ri keladigan qismi.

Daromadlarni prognoz qilishda baholovchi quyidagi omillarni o'rganadi va hisobga oladi:

chiqarilayotgan mahsulot assortimenti;
ishlab chiqarish hajmlari va mahsulot narxlari;
chiqarilayotgan mahsulotga bo'lgan talab;
inflyatsiya sur'atlari (nominal pul oqimi uchun);
korxonaning mavjud ishlab chiqarish quvvatlari;
kapital qo'yilmalarni amalga oshirish rejasi va oqibatlari;
talab imkoniyatlarini belgilaydigan iqtisodiyotdagi umumiy vaziyat;
tarmoqdagi vaziyat va raqobat;
baholanayotgan korxonaning bozordagi ulushi;
prognoz davri tugaganidan so'ng daromadlarning o'sish sur'atlari.

Xarajatlarni prognoz qilishda baholovchi:

xarajatlar tuzilishini, o'zgarmas va o'zgaruvchi xarajatlar nisbatini tahlil qiladi;

bir martalik va favqulodda xarajatlar moddalarini aniqlaydi;
amortizatsiyalanadigan aktivlar mavjudligidan, ularning bo'lg'usi ko'payishi va hisobdan chiqarilishi prognozidan kelib chiqib, amortizatsiya ajratmalari miqdorini aniqlaydi;

jalb qilingan mablag'lar bo'yicha foiz to'lovlari miqdorini bu mablag'larning prognoz qilinayotgan miqdoriga muvofiq aniqlaydi;

korxonaning asosiy vositalar va aylanma aktivlarga bo'lgan ehtiyojini prognoz qiladi;

korxonaning xususiy aylanma kapitalining ortiqchaligi yoki taqchilligini hisoblaydi;

uzoq muddatli qarzlarning hajmining o'zgarishlarini hisoblaydi (xususiy kapitaldan olinadigan pul oqimi uchun).

Diskontlash stavkasini hisoblash uchun, pul oqimi turiga qarab, quyidagi usullarning biridan foydalanilishi mumkin:

xususiy kapitaldan olinadigan pul oqimi uchun — kapital aktivlarni baholash usuli, kumulyativ tuzish usuli va diskontlangan pul oqimini tahlil qilish usulidan;

investitsiyalangan kapitaldan olinadigan pul oqimi uchun — kapitalning o'rtacha o'lgan qiymati modelidan.

Diskontlash stavkasini hisoblash qo'llanilayotgan (soliq to'langunga qadar yoki soliq to'langanidan keyingi) pul oqimiga mos keladigan asosda, qiymatda (nominal yoki real qiymatda) va hisoblash valyutasida amalga oshirilishi lozim.

Diskontlash stavkasini kapital aktivlarni baholash usuli bilan hisoblash fond bozorining erkin muomaladagi aksiyalar daromaddorlik darajasining o'zgarishiga doir axborotini tahlil qilish asosida, quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$D = R_f + \beta (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C,$$

bu yerda

D — diskontlash stavkasi;

R_f — tavakkalsiz stavka;

β — beta koeffitsiyenti, muntazam tavakkalchilik ko'rsatkichi bo'lib, fond bozorining umumiy daromaddorlik darajasiga nisbatan konkret korxonalar aksiyalari umumiy daromaddorlik darajasining o'zgarishini aks ettiradi;

R_m — bozorning umumiy daromaddorlik darajasi (daromaddorlikning bozordagi o'rtacha me'yori);

S_1 — kichik korxonalar uchun mukofot bo'lib, u ustav fondi miqdori yirik korxonalar bilan taqqoslaganda uncha katta bo'lmagan korxonalarining past darajadagi kredit qobiliyati va moliyaviy barqarorligi bilan belgilanadi;

S_2 — konkret korxonaga investitsiyalar qilish tavakkalchiligi uchun mukofot (nomuntazam tavakkalchiliklar);

C — mamlakatga oid tavakkalchilik bo'lib, u faqat kapital aktivni baholash usuli bo'yicha hisoblash formulasining barcha

elementlari sifatida boshqa mamlakatlar bozoriga oid ma'lumotlardan foydalanilganida hisobga olinadi.

Diskontlash stavkasini kumulyativ tuzish usuli yordamida hisoblash daromad tavakkalsiz stavkasi va baholanayotgan korxonaga investitsiyalar qilish tavakkalchiligi uchun mukofotlarni qo'shish yo'li bilan, quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$D = Rf + R_{Pm} + R_{Ps} + R_{Pu},$$

bu yerda

D — diskontlash stavkasi;

Rf — tavakkalsiz stavka;

R_{Pm} — tavakkalsiz investitsiyalar bilan taqqoslaganda, aksiyalarga qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot;

R_{Ps} — kichik korxonalarga tavakkalchilik uchun mukofot;

R_{Pu} — aniq korxonaga yoki tarmoqqa xos bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot bo'lib, uning doirasida tavakkalchilikning quyidagi omillari baholanishi mumkin:

yetakchi shaxsga bog'liqlik;

korxonani moliyalashtirish manbalari;

tovarga oid va hududiy diversifikatsiya;

mijozlarning diversifikatsiyalanganligi;

baholanayotgan korxonaga xos bo'lgan boshqa tavakkalchiliklar.

Diskontlash stavkasini pul oqimi diskontlangan usuli yordamida hisoblash baholash obyektining joriy qiymatini POD usuli bilan hisoblash formulasida diskontlash stavkasi qiymatini, qolgan parametrlar ma'lum bo'lganda, mazkur formula elementlarining tengligiga erishgunga qadar oldinma-ketin o'zgartirish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Diskontlash stavkasini kapitalning o'lchangan o'rtacha qiymati usuli yordamida hisoblash xususiy kapital va jalb qilingan mablag'larga iqtisodiy samara olishning o'lchangan stavkalarini qo'shish yo'li bilan (bu yerda o'lchovlar sifatida xususiy va jalb qilingan mablag'larning kapital tarkibidagi ulushlari amal qiladi), quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$WACC = kd (1 - tc) wd + kpwp + ks ws,$$

bu yerda

kd — jalb qilingan mablag‘lar bo‘yicha bank foiz stavkasi;

tc — korxonaning foyda solig‘i stavkasi;

kp — imtiyozli aksiyalar bo‘yicha daromad stavkasi;

ks — oddiy aksiyalar bo‘yicha daromad stavkasi;

wd — korxonaga kapitali tarkibida jalb qilingan kapital ulushi;

ws — korxonaga kapitali tarkibida oddiy aksiyalar ulushi.

Diskontlash stavkasini hisoblash usulining tanlanishi va hisoblashda olingan qiymatlar va farazlar baholovchi tomonidan baholash to‘g‘risidagi hisobotda asoslantirilishi lozim.

Baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati quyidagi usullardan biri yordamida hisoblanadi:

eskirish va kapital qo‘yilmalarning qiymatlari teng deb faraz qilinganda, prognozdan keyingi davrda barqaror daromadlar olish prognoziga asoslangan Gordon (doimiy o‘shish) usuli yordamida:

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

bu yerda

FV — baholash obyektining prognoz davri tugagandan keyingi qiymati;

CF_(t+1) — prognozdan keyingi davrning birinchi yili uchun pul oqimi;

D — diskontlash stavkasi;

g — sotuv pul oqimining o‘shish sur‘ati;

mo‘ljallanayotgan sotuv, u baholash obyektini sotish majburiyati mavjud bo‘lgan yoki bunday sotish muayyan turdagi biznesga xos bo‘lgan holda qo‘llaniladi. Sotuv narxini hisoblash pul oqimini qiyosiy baholash obyektlari sotuvlariga doir;

sof aktivlar qiymatiga doir;

tugatish qiymatiga doir ma‘lumotlar tahlili asosida olingan koeffitsiyentlar yordamida qiymat ko‘rsatkichlariga qayta hisoblashdan iborat.

Baholash obyektining joriy qiymati POD usuli bilan prognoz davri pul oqimlarining joriy qiymatlari va baholash obyektining

prognoz davri tugaganidan keyingi joriy qiymati yig'indisi sifatida hisoblanadi.

Baholash obyektining bozor qiymatini olish uchun quyidagi tuzatishlarni kiritish talab etiladi:

pul oqimini shakllantirishda ishga solinmagan aktivlarning (agar ular mavjud bo'lsa) qiymati qo'shiladi;

xususiy aylanma kapitalning ortiqcha qismi qo'shiladi (taqchilligi ayiriladi);

agar korxonaga xususiy kapitalning qiymatini hisoblash uchun investitsiyalangan kapitalga olingan pul oqimidan foydalanilayotgan bo'lsa, uzoq muddatli qarzlarning miqdori ayirib tashlanadi.

Baholash objekti biznesdagi mulk ulushi bo'lgan holda ham baholovchi nazorat va likvidlik darajasiga qarab tuzatishlar kiritadi.

Bozor axboroti mavjud bo'lmaganda, nazorat elementlari yo'qligiga chegirmalar quyidagicha hisoblanadi:

Baholanayotgan aksiyalar paketi miqdori (foizda)	Nazorat elementlari yo'qligiga chegirma (foizda)
100 dan 75 gacha +1 oddiy aksiya	0
75 dan 50 gacha +1 oddiy aksiya	5
50 dan 25 gacha +1 oddiy aksiya	10
25 dan 10 gacha +1 oddiy aksiya	15
10 va undan kam	20

Baholash objekti qiymatini daromadni kapitallashtirish usuli yordamida aniqlash ayrim davr (qoida tariqasida — bir yil) mobaynida olingan daromad miqdorini shu daromadga muvofiq bo'lgan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan, quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

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

bu yerda

PV — joriy qiymat;

CF — yil (yoki boshqa tanlangan davr) mobaynida olish kutilayotgan daromad;

R — kapitallashtirish stavkasi.

Kapitallashtirilishi lozim bo'lgan daromad miqdori quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

joriy daromadlar usuli bilan — kapitallashtirilishi lozim bo'lgan daromad miqdori sifatida so'nggi hisobot davri ko'rsatkichlari olinadi;

daromadning oddiy o'rtacha miqdorini hisoblash usuli bilan — kutilayotgan daromad miqdori retrospektiv davrdagi daromadning o'rtacha miqdoriga teng deb olinadi;

daromadning o'lchangan o'rtacha miqdorini hisoblash usuli bilan — kutilayotgan daromad miqdori retrospektiv davrdagi daromadning o'lchangan o'rtacha miqdoriga teng deb olinadi, bunda daromadni olish davri baholash sanasiga qancha yaqin bo'lsa, uning ko'rsatkichi vazni shuncha salmoqli bo'ladi;

mavjud tendentsiyalar davom etadi degan farazga asoslangan trend (statistik usul) bilan oxirgi uch yil uchun retrospektiv ma'lumotlarga asoslanib trend tuzish va quyidagi formuladan foydalanishni nazarda tutadi:

$$y = a + bx^n + I,$$

bu yerda

y — prognozdan keyingi davrning birinchi yilidagi daromad miqdori;

$x^n + I$ — prognozdan keyingi davrning birinchi yiliga mos keladigan davr raqami;

a va b — aniqlanishi lozim bo'lgan noma'lum o'zgaruvchilar.

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

bu yerda

n — o'tgan davrlar soni;

x — davr raqami.

$$b = \frac{n(\sum xy) - (\sum x)(\sum y)}{n(\sum x^2) - (\sum x)^2}, \text{ bu yerda:}$$

Kapitallashtirish stavkasi quyidagi usullardan biri bilan aniqlanadi:

baholash obyektiga o'xshash obyektlarning daromadlari miqdorlari va sotuv narxlariga haqidagi bozor axboroti tahliliga asoslangan bozor ekstraksiyasi usuli bilan;

diskontlash stavkasidan baholash obyektidan olingan daromadlar o‘shining yillik o‘rtacha sur‘atini ayirish yo‘li bilan.

Kapitallashtirish stavkasi bozor ekstraksiyasi usuli bilan quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

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

bu yerda

R_0 — baholash objekti uchun kapitallashtirish stavkasi;

n — o‘xshash obyektlar soni;

K_i — i -chi o‘xshash obyektning o‘lchov koeffitsiyenti;

R_i — i -chi o‘xshash obyekt uchun $R_i = I_i / V_i$ formulasi bilan aniqlanadigan kapitallashtirish stavkasi;

I_i — i -chi obyektning baholash obyektining kapitallashtirilayotgan turdagi daromadiga mos keladigan daromadi;

V_i — i -chi obyektning sotuv narxi.

Kapitallashtirish stavkasining diskontlash stavkasi bilan o‘zaro aloqasi quyidagi formula bilan ifodalanadi:

$$R_0 = D - g ,$$

bu yerda

D — diskontlash stavkasi;

g — o‘sh sur‘atlari.

Baholovchi daromadning o‘sh sur‘atlari yo‘qligini prognoz qilgan bo‘lsa, kapitallashtirish stavkasi miqdor jihatidan diskontlash stavkasiga tenglashtiriladi.

Baholash obyektining joriy qiymati kapitallashtirish usuli yordamida yil (yoki boshqa davr) mobaynida olinishi kutilayotgan daromad miqdorini kapitallashtirish stavkasiga bo‘lish yo‘li bilan hisoblanadi.

Baholash obyektining bozor qiymatini olish uchun pul oqimlarini shakllantirishda ishga solinmagan aktivlarning (agar ular mavjud bo‘lsa) bozor qiymatini qo‘shish lozim.

Agar baholash objekti biznesdagi mulk ulushi bo‘lsa baholovchi nazorat va likvidlik darajasiga tuzatishlar kiritadi.

Agar butun investitsiya qilingan kapitalga pul oqimi (daromad) baholash bazasi bo'lsa, 100 foizdan kam bo'lgan aksiyalar paketini baholashda aksiyalar paketining tegishli miqdori uchun nazorat elementlari yo'qligiga chegirma qo'llaniladi.

Agar 1 dona oddiy aksiyaga pul oqimi (daromad) baholash bazasi bo'lsa, aksiyalar paketining tegishli miqdoriga nazorat elementlari mavjudligiga mukofot qo'llaniladi.

Bozor axboroti mavjud bo'lmaganda, nazorat elementlari yo'qligiga (mavjudligiga) chegirmalar (mukofotlar) quyidagi tarzda hisoblanadi:

Baholanayotgan aksiyalar paketi miqdori (foizda)	Chegirma (foizda)	Mukofot (foizda)
100 dan 75 gacha +1 oddiy aksiya	0	25
75 dan 50 gacha +1 oddiy aksiya	5	20
50 dan 25 gacha +1 oddiy aksiya	10	10
25 dan 10 gacha +1 oddiy aksiya	15	5
10 va undan kam	20	0

2.4. Xarajat yondashuvi

Xarajat yondashuvi baholash obyekti qiymatini baholashning baholash obyekti eskirishini hisobga olib, uni tiklash yoki almashtirish uchun zarur xarajatlarni aniqlashga asoslangan usullar yig'indisi. Ushbu mulkni o'rnini bosish uchun asl mulkning nusxasi yoxud xuddi shunday foydalilikni ta'minlay oladigan boshqa mulkni yaratish mumkinligi nazarda tutiladi.

Bunday yondashuv aktivni almashtirish yoki takror ishlab chiqarishga xarajatlarni hisoblash hamda jismoniy va boshqa o'rinli eskirish turlariga chegirmalar qo'llash yo'li bilan qiymat ko'rsatkichini olish imkonini beradi.

Xarajat yondashuvi quyidagi hollarda qo'llaniladi:

ishtirokchilar baholanayotgan aktivdaga o'xshash foydali aktivni normativ yoki huquqiy cheklovlarsiz takror ishlab chiqarishga qodir bo'lgan va bu aktivni tez yaratish oqibatida, ishtirokchi baholanayotgan aktivdan shu zahoti foydalanish uchun ko'p pul to'lashi shart bo'lmaganda;

baholanayotgan aktiv bevosita daromad olib kelmaydigan, shuningdek aktivning o'ziga xos xususiyati daromad yondashuvi va/yoki qiyosiy yondashuvdan foydalanish imkonini bermaganda;

qo'llaniladigan baholash bazasi takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati kabi almashtirish xarajatlariga asoslanganda.

Quyidagi holatlar mavjud bo'lganda xarajat yondashuvini qo'llashda, xarajat yondashuvidan foydalanish doirasida olingan qiymat ko'rsatkichini tasdiqlash maqsadida baholovchi boshqa yondashuvlarni qo'llashi hamda natijalarini ular bilan solishtirish imkoniyatlarini e'tiborga olishi lozim:

ishtirokchilar o'xshash foydali aktivni takror yaratish imkonini ko'rib chiqilganda, biroq jiddiy huquqiy cheklovlar ehtimoli va aktivni yaratish bilan bog'liq jiddiy vaqt xarajatlari mavjud bo'lganda;

xarajat yondashuvidan boshqa yondashuvlarning asoslanganligini tekshirish uchun foydalanilganda (masalan, xarajat yondashuvini «amaldagi korxon» sifatida baholanayotgan biznesni tugatish qiymati bazasida ko'proq qiymatga ega bo'lishi mumkinligini tekshirish uchun qo'llaniladi);

aktiv yaqinda yaratilganda, bunda xarajat yondashuvida qo'llanilgan farazlar yuqori ishonchlilik darajasiga ega bo'ladi.

Qisman tugallangan aktiv qiymati, qoida tariqasida, aktivni yaratish jarayonida qilingan xarajatlarni, shuningdek, ishtirokchilarning aktiv to'liq yaratilganida mulk qiymatiga nisbatan kutuvlarini aks ettiradi, biroq bunda aktivni tugallash uchun zarur xarajatlar, vaqt, foyda va tavakkalchilikka tegishli tuzatishlar ham hisobga olinadi.

Xarajat yondashuvi quyidagi asosiy usullar orqali hisoblanadi:

almashtirishning qoldiq qiymati usuli, bunda qiymatni teng qiymatli foydaliligi taklif qilinadigan o'xshash aktivga xarajatlarni hisoblash yo'li bilan aniqlanadi;

takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli, bunda qiymatni aktivning aniq nusxasini yaratishga ketgan xarajatlarni hisoblash yo'li bilan aniqlanadi;

komponent usuli, bunda uning yordamida aktiv qiymati uning tarkibiy qismlarining alohida qiymatlarini qo'shish orqali hisoblanadi.

Qoida tariqasida, almashtirish xarajatlari aktivning aniq jismoniy xususiyatlari uchun emas, balki aktivning foydaliligi uchun to'laydigan narxni aniqlashga aloqador xarajatlarni o'zida aks ettiradi.

Bunda almashtirish xarajatlariga jismoniy va boshqa barcha tegishli eskirish shakllarini hisobga olib tuzatish kiritiladi. Bunday tuzatishlarning barchasi amalga oshirilgandan keyin ularni almashtirishning qoldiq qiymati deb atash mumkin.

Almashtirishning qoldiq qiymati usuli quyidagi bosqichlar orqali amalga oshiriladi:

teng qiymatli foydali aktivni yaratish yoki sotib olish istagida bo'lgan ishtirokchi amalga oshiradigan barcha xarajatlarni hisoblash;

baholanayotgan aktivning jismoniy, funksional va tashqi eskirishi munosabati bilan qanchalik qadrsizlanishi mumkinligini aniqlash;

baholanayotgan aktiv qiymatini olish uchun umumiy xarajatlar summasidan jami eskirish-qadrsizlanishni chegirish.

Almashtirish xarajatlari baholanayotgan aktiv bilan bir xil funktsiyalarni bajaradigan hamda teng qiymatli foydalilikni ta'minlaydigan, iqtisodiy samarador materiallar va texnologiyalardan foydalangan holda qurilgan yoki zamonaviy ekvivalent aktivga tegishli bo'ladi.

Takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli quyidagi hollarda qo'llaniladi:

zamonaviy ekvivalent aktivga qilingan xarajatlar baholanayotgan aktivning aniq nusxasini yaratish xarajatlaridan yuqori bo'lganda;

baholanayotgan aktiv beradigan foydalilikni zamonaviy ekvivalent aktiv emas, balki uning aniq nusxasi ta'minlashi mumkin bo'lganda.

Takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli quyidagi bosqichlar orqali amalga oshiriladi:

baholanayotgan aktivning aniq nusxasini yaratish maqsadini qo'ygan odatiy ishtirokchining barcha sarf-xarajatlarini hisoblash;

baholanayotgan obyektida jismoniy, funksional yoki tashqi eskirish oqibatida qandaydir qadrsizlanish bor-yo'qligini aniqlash;

baholanayotgan aktiv qiymatini olish uchun umumiy xarajatlar summasidan jami amortizatsiya summasini chegirish.

Komponent usuli, qoida tariqasida, investitsiya kompaniyalariga yoki qiymati birinchi navbatda ularning qo'yilmalari yoki mulki bilan belgilanadigan korxonalariga yoki aktivlarga nisbatan qo'llaniladi.

Komponent usuli quyidagi bosqichlar orqali amalga oshiriladi:

tegishli yondashuvlar va baholash usullarini qoʻllagan holda, baholanayotgan aktiv tarkibiga kiradigan har bir tarkibiy aktivni (komponentni) baholash;

baholanayotgan aktiv qiymatini olish uchun barcha tarkibiy aktivlar qiymatini qoʻshish.

Xarajat yondashuvida, qoida tariqasidagi ishtirokchining barcha boʻlajak xarajatlarini qamrab olinishi kerak.

Hisobga olinadigan xarajatlar elementlari aktiv turlariga qarab farq qilishi mumkin va oʻz ichiga toʻgʻridan-toʻgʻri xarajatlarni (materiallar va mehnatga haq toʻlash) hamda aktivni baholash sanasida almashtirish/takror ishlab chiqarish jarayonida yuzaga kelishi mumkin boʻlgan bilvosita xarajatlarni (transport xarajatlari, montaj ishlariga xarajatlar, mutaxassislariga mehnat haqi toʻlash va boshqa toʻlovlar, yuklama xarajatlar, soliqlar, moliyalashtirish xarajatlari, aktivlarni yaratayotgan shaxsning foyda normasi/tadbirkorlik foydasi) oʻz ichiga olishi kerak.

Xarajat yondashuvida «eskirish-qadrsizlanish» tushunchasi har qanday eskirishning baholanayotgan aktiv qiymatiga taʼsirini aks ettirish maqsadida teng foydalilikka ega aktivni yaratish uchun ketadigan hisoblab chiqilgan xarajatlarga kiritilgan tuzatishlarga tegishli.

Eskirish bilan bogʻliq tuzatishlar quyidagilardan iborat:

jismoniy eskirish, bunda tabiiy eskirish, notoʻgʻri foydalanish, konstruktiv nuqsonlar, shuningdek aktiv elementlarining mexanik shikastlanishlari bilan belgilangan aktivlar qiymatidagi yoʻqotishlar inobatga olinadi;

funksional eskirish, bunda aktivlar toʻlaligicha yoki ayrim elementlariga koʻra bozor talablariga muvofiq emasligi bilan belgilangan aktivlar qiymatidagi yoʻqotishlar aks ettiriladi;

tashqi (iqtisodiy) eskirish, bunda aktiv qiymati mazkur baholanayotgan aktiv obyektidan tashqi omillar taʼsiri natijasida pasayishi inobatga olinadi.

Eskirishlarni hisoblashda aktivning jismoniy va iqtisodiy unumli foydalanish muddati eʼtiborga olinishi kerak.

Unumli foydalanishning jismoniy muddati, rejali xizmat koʻrsatish sharoitida, biroq qayta jihozlash yoki rekonstruktsiya qilish imkoniyatlarini hisobga olmasdan, aktiv ishdan chiqquncha yoki uni

ta'mirlash iqtisodiy maqsadga muvofiq bo'lmay qolguncha qancha vaqt foydalanilishi mumkinligini ko'rsatadi.

Unumli foydalanishning iqtisodiy maqsadga muvofiq muddati, aktivdan joriy foydalanganda u qancha uzoq vaqt moliyaviy foyda olib kelishi yoki nomoliyaviy foyda berishi mumkinligini ko'rsatadi. Bu aktivning funksional yoki iqtisodiy eskirish darajasiga bog'liq bo'ladi.

Aksariyat eskirishlar turlari baholanayotgan aktivni va almashtirish yoki takror ishlab chiqarish xarajatlarini hisoblash uchun asos bo'lgan gipotetik aktivni taqqoslash yo'li bilan o'lchanadi.

Jismoniy eskirishning quyidagi ko'rinishlari mavjud:

bartaraf etib bo'lmaydigan eskirish, bunda bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida aktivga qo'shiladigan qiymatidan ko'proq bo'ladi;

bartaraf etib bo'ladigan eskirish, bunda bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida aktivga qo'shiladigan qiymatidan kamroq yoki unga teng bo'ladi.

Jami mo'ljallanayotgan unumli foydalanish muddatini har qanday oqilona usulda, shu jumladan, yil o'lchovidagi mo'ljallanayotgan unumli foydalanish muddati, bosib o'tilgan masofa, mahsulot birligi va boshqalarda ifodalash mumkin.

Funksional eskirishning quyidagi ko'rinishlari mavjud:

dizayn, qurilish materiallari, ishlab chiqarish texnologiyalarining eskirishi oqibatida ortiqcha kapital xarajatlarining yuzaga kelishi, bular baholanayotgan aktivga nisbatan ancha kam kapital kiritmalarni talab qiladigan zamonaviy ekvivalent aktivlarning ko'proq hamyonbopligiga olib keladi;

ortiqcha foydalanish xarajatlari, ular dizaynni takomillashtirish yoki ishlab chiqarish quvvatlaridan to'liq foydalanmaslik natijasida yuzaga kelishi mumkin, bu foydalanish xarajatlari baholanayotgan aktivga nisbatan ancha kam bo'lgan zamonaviy ekvivalent aktivlarning ko'proq hamyonbopligiga olib keladi.

Iqtisodiy eskirish tashqi omillarning alohida aktivga yoki biznesda ishtirok etayotgan barcha aktivlarga ta'sir qilishi bilan bog'liq bo'lishi mumkin, unga tuzatishlar esa, jismoniy va funksional eskirish hisobga olinganidan keyin kiritiladi.

Pul mablag'lari va ularning ekvivalentari eskirmaydi va tuzatilmaydi. Likvidli aktivlar ularning qiyosiy yondashuv doirasida

aniqlangan bozor qiymatidan past darajagacha kamaytirilmasligi kerak.

Agar baholovchilar turli yondashuv va usullardan foydalanganda qiymat ko'rsatkichlarida jiddiy farqlar kelib chiqsa, qiymat ko'rsatkichlari nima uchun bunday farq qilayotganini tushunish uchun tahlil o'tkazishlari kerak, chunki qiymatning eng ko'p farq qiladigan ikkita yoki undan ortiq ko'rsatkichini oddiygina arifmetik muvofiqlashtirish yetarli hisoblanmaydi.

Baholash obyektini baholash uchun xarajatga oid usulning tanlanishi baholovchi qabul qilgan baholash shartiga bog'liq bo'ladi:

sof aktivlar usuli ishlab turgan korxonada baholangan holda qo'llaniladi;

tugatish qiymati usuli korxonani tugatish sharti qabul qilingan holda qo'llaniladi.

Xarajatga oid yondashuv usullari uchun umumiy formula quyidagi ko'rinishga ega:

Korxonada qiymati = Aktivlar qiymati — Majburiyatlar qiymati

Ishlab turgan korxonani sof aktivlar usuli bilan baholash uchun baholovchi baholash sanasiga qadar so'nggi korxonada buxgalteriyasi (yoki mavjud bo'lganda konsolidatsiya qilingan/birlashtirilgan) balansida baholash balansida (iqtisodiy balans)ni tuzadi. Iqtisodiy balansda korxonaning barcha, shu jumladan, buxgalteriya balansida hisobga olinmagan aktivlari (masalan, gudvill) va majburiyatlari bozor qiymati bo'yicha hisobga olinadi.

Iqtisodiy balansni tuzishda baholovchi:

ko'chmas mulkning bozor qiymatini aniqlaydi;

mashinalar, uskunalari va transport vositalarining bozor qiymatini aniqlaydi;

nomoddiy aktivlarning bozor qiymatini aniqlaydi. Aktivlarning tarmoq bo'yicha o'rtacha daromadkorligi haqida axborot mavjud bo'lsa, gudvill qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi (bunda korxonaning balansida aks ettirilgan, xususiylashtirish (sotib olish) paytida gudvill sifatida korxonada xususiy kapitalining balans qiymati va baholash qiymati o'rtasidagi farq tarzida yuzaga kelgan nomoddiy aktivlar, baholashga kiritilmaydi):

$$Gudvill = \frac{SD - ABQ * AO'D}{KS},$$

bu yerda

SD — korxonada sof daromadi;

AB — korxonada aktivlarining bozor qiymati;

AO'D — aktivlarning tarmoq bo'yicha o'rtacha daromadlilik;

KS — kapitallashtirish stavkasi;

korxonada moliyaviy qo'yilmalarining bozor qiymatini, shu jumladan, korxonaning qimmatli qog'ozlarga va boshqa tashkilotlarning ustav kapitallariga investitsiyalarini, shuningdek boshqa tashkilotlarga berilgan qarzlarni aniqlaydi. Fond bozorida kotirovka qilinadigan qimmatli qog'ozlarga investitsiyalarning bozor qiymatini baholashda baholovchi ushbu qimmatli qog'ozlarning bozordagi kotirovkalariga asoslanadi.

Fond bozorida kotirovka qilinmaydigan qimmatli qog'ozlarga va boshqa tashkilotlarning ustav fondlariga qilingan investitsiyalar qiymatini baholash investitsiyalarning nazorat sifatlariga qarab amalga oshiriladi:

50 foizdan ortiq bo'lgan moliyaviy qo'yilmalar (aksiyalar paketlari, ulushlar va boshqalar) qiymatini baholash 7-son MBS asosida amalga oshiriladi;

50 foizgacha (qo'shib hisoblaganda) bo'lgan moliyaviy qo'yilmalar (aksiyalar paketlari, ulushlar va boshqalar) qiymatini baholash quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

fond bozorida kotirovka qilinadigan aksiyalar qiymatini baholash mazkur aksiyalarning baholash sanasidan oldingi kotirovkalarga muvofiq amalga oshiriladi;

dividendlar ko'rinishida (naqd, naqdsiz shaklda yoki aksiyalar ko'rinishida) daromadlar keltiradigan investitsiyalar qiymatini baholash so'nggi uch yil uchun dividend ko'rinishidagi o'rtacha yillik daromadni, agar bozor ma'lumotlari bo'lmasa baholash sanasidagi O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining qayta moliyalashtirish stavkasi bo'yicha kapitallashtirish yo'li bilan amalga oshiriladi;

munosib daromad keltirmaydigan investitsiyalar qiymatini baholash xususiy kapital miqdoridan kelib chiqib quyidagi formula asosida amalga oshiriladi:

$$S_{ak} = Bin * Ssk / Suf * (1 - Kkontr),$$

bu yerda:

S_{ak} — aksiyalar paketining hisoblangan qiymati;

B_{in} — aksiyalar paketining balans qiymati;

S_{sk} — xususiy kapitalning balans bo'yicha miqdori (xususiy mablag'lar manbalari);

S_{uf} — balans bo'yicha ustav kapitalining miqdori;

K_{kontr} — nazorat koeffitsiyenti.

Aksiyalar qiymatini hisoblashda baholanayotgan aksiyalar paketining nazorat darajasini inobatga olish zarur. Nazorat elementlari yo'qligiga chegirma mazkur Metodikaning 36-bandiga asosan hisoblanadi.

Baholovchi, moliyaviy qo'yimlarning bozor qiymatini baholashda:

a) nihoyasiga yetkazilmagan kapital qo'yimlar — tugallanmagan qurilish obyektlari va o'rnatilishi lozim bo'lgan uskunalarning bozor qiymatini aniqlaydi;

b) tovar-moddiy zaxiralarining qiymatini ularning balans qiymati bo'yicha qabul qiladi;

d) kelgusi davrlar xarajatlari balans qiymati bo'yicha qabul qilinadi;

e) kechiktirilgan xarajatlar va daromadlarning qiymati quyidagi tarzda aniqlanadi:

agar ular buxgalteriya hisobi standartlarida belgilangan aktivlar va majburiyatlarni tan olish mezonlariga javob bersa, ularning qiymati balans qiymatiga teng holda qabul qilinadi;

agar ular standartlarida belgilangan aktivlar va majburiyatlarni tan olish mezonlariga javob bermasa, ularning qiymati to'lanadigan foyda solig'i (muddati kechiktirilgan daromadlar uchun) yoki ushbu soliqdan tejalgan summa (muddati kechiktirilgan xarajatlar uchun) bo'yicha hisoblanadi. Bunda to'lanishi kerak bo'lgan soliq yoki uning tejash summasi ushbu soliqning amaldagi stavkasini kechiktirilgan xarajatlar va daromadlarning balans qiymatiga ko'paytirish yo'li bilan hisoblanadi;

f) pul mablag'lari qiymatiga tuzatish kiritilmaydi;

ye) har bir debitor bo'yicha uzoq muddatli debitorlik qarzining bozor qiymatini kutilayotgan qarz to'lovlari va qarz bo'yicha foizlarni diskontlashni diskontlash stavkasi bo'yicha qarzni uzish muddatlari va ehtimolini hisobga olgan holda amalga oshirish yo'li bilan aniqlaydi. Diskontlash stavkasi agar bozor ma'lumotlari bo'lmasa, O'zbekiston

Respublikasi Markaziy banki tomonidan belgilangan qayta moliyalashtirish stavkasi miqdorida olinadi. Joriy debitor qarzi balans qiymatiga teng deb olinadi;

g) uzoq muddatli majburiyatlarning bozor qiymatini kutilayotgan qarz to'lovlari va qarz bo'yicha foizlarni diskontlash stavkasi bo'yicha to'lov muddatlari grafiklarini hisobga olgan holda diskontlash orqali aniqlaydi;

h) majburiyatlarning balans qiymatiga teng deb olinadigan joriy majburiyatlarning bozor qiymatini aniqlaydi;

i) baholanayotgan korxonaga tegishli bo'lgan, balansdan tashqari hisobda turgan, foydalanishda bo'lgan xo'jalik inventari balansdan tashqari hisobda ko'rsatilgan qiymati bo'yicha 50 foiz miqdoridagi eskirishni ayirib tashlagan holda baholanadi;

l) hisobga olinmagan majburiyatlarning (agar ular mavjud bo'lsa) bozor qiymatini aniqlaydi.

Korxonaga xususiy kapitalining bozor qiymati sof aktivlar usuli yordamida aktivlar summasining bozor qiymatidan majburiyatlar summasining bozor qiymatini ayirib tashlash yo'li bilan aniqlanadi. Baholanayotgan mulk ulushining bozor qiymati korxonaga xususiy kapitali qiymatiga nisbatan mutanosib qism sifatida hisoblanadi. Mulkning nazorat huquqini bermaydigan ulushi (aksiyalarning nazorat huquqini bermaydigan paketi) baholangan holda ayrim (yoki barchasi) nazorat funktsiyalarining yo'qligiga chegirma kiritiladi. Bozor axboroti mavjud bo'lmaganda, nazorat elementlari yo'qligiga chegirmalar quyidagi tarzda hisoblanadi:

Baholanayotgan aksiyalar paketi miqdori (foizda)	Nazorat elementlari yo'qligiga chegirma (foizda)
100 dan 75 gacha +1 oddiy aksiya	0
75 dan 50 gacha +1 oddiy aksiya	5
50 dan 25 gacha +1 oddiy aksiya	10
25 dan 10 gacha +1 oddiy aksiya	15
10 va undan kam	20

Tugatish qiymati usuli korxonaga tugatilganda va uning aktivlari alohida-alohida sotilganda mulkdor olishi mumkin bo'lgan qiymatni aniqlashga asoslanadi.

Baholovchi korxonaga aktivlarining joriy qiymatini bu aktivlarning mo'ljallanayotgan sotish sanasida aniqlangan, baholash sanasida aktivni sotish bilan bog'liq tavakkalchilikni hisobga oluvchi diskontlash stavkasi bo'yicha keltirilgan joriy qiymati sifatida aniqlanadi. Tugatish shartlari bilan bunday aktivni sotishga xos bo'lgan muddatdan kamroq sotish muddati belgilangan bo'lsa, aktivning bozor qiymatidan qisqartirilgan sotish muddatiga chegirmani ayirib tashlash talab etiladi.

Tugatish xarajatlari quyidagilarni o'z ichiga oladi:

tugatish uchun to'g'ridan-to'g'ri xarajatlar — vositachilarga haq, jalb qilinadigan tashkilotlar xizmatiga haq to'lash, aktivlarni sotishda to'lanadigan soliqlar;

aktivlarga ular sotilgunga qadar egalik qilish bilan bog'liq xarajatlar — tayyor mahsulot zaxiralari, tugallanmagan ishlab chiqarish, uskunalar, mashinalar, mexanizmlar, ko'chmas mulk obyektlarini saqlab turish xarajatlari va korxonani tugatish yakunlangunga qadar uning ishini quvvatlash bo'yicha boshqaruv xarajatlari.

Korxonaning tugatish qiymati tugatish xarajatlari ayirib tashlangan aktivlarning joriy qiymati bilan korxonaga majburiyatlarining joriy qiymati o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadi. Mulk ulushining qiymati korxonaning tugatish qiymatiga nisbatan mutanosib qism sifatida hisoblanadi.

III BOB. BIZNESNI VA BIZNESDA ISHTIROK ETISH HUQUQINI BAHOLASH

3.1. Biznes qiymatini baholash va boshqarish usullari

Biznes deganda iqtisodiy foyda olishga qaratilgan tijorat, sanoat, servis yoki investitsiya faoliyati tushuniladi. Biznes qonun hujjatlarida nazarda tutilgan har qanday shaklda bo'lishi mumkin. Biznes qiymati bunday biznesni tashkil qiladigan alohida aktivlar yoki majburiyatlar qiymatlari yig'indisidan farq qilishi mumkin.

Quyidagilar biznesni baholash obyekti bo'lishi mumkin:

korxonalar butunligicha (korporatsiya, kompaniya, aksiyadorlik jamiyati, mas'uliyati cheklangan jamiyat yoki yakka tartibdagi tadbirkor va boshqalar);

aksiyalar, investitsiya va pay fondlaridagi paylar (aktivlar), ustav kapitalidagi ulushlar;

korxonalar, tashkilotning mulkiy majmuasi yoki amaldagi biznesning alohida mulk shaklidagi bir qismi.

Baholovchilar tomonidan qiymat bahosi butun tashkilotga, shu tashkilot aksiyalariga yoki aksiyalar paketiga (nazorat paketi yoki nazorat qilmaydigan paket) tegishli ekanligi yoki tashkilot xo'jalik faoliyatining aniq yo'nalishiga tegishli ekanligi (ya'ni kompaniyaning investitsiya loyihasi sifatida ba'zi bir biznes yo'nalishlarini baholash) aniqlanishi lozim.

Baholashga oid vazifada baholanadigan biznesga yoki unda ishtirok etish huquqiga aniq ta'rif berilishi shart. Baholash butun biznesga nisbatan yaxlit olib borilganda ham, ushbu baholash ifodalanishi mumkin bo'lgan darajalar har xil bo'lishi mumkin. Masalan:

korxonalar qiymati — ko'pincha biznesning o'z kapitali qiymati va qarz yoki qarz majburiyatlari summasining umumiy yig'indisidan bunday majburiyatlarni bajarish uchun mavjud bo'lgan har qanday naqd pul yoki uning ekvivalentlari chegirmasi natijasidir;

jami investitsiyalangan kapital qiymati — ayni payta biznesga kiritilgan pullarning, ularning manbasidan qat'i nazar, umumiy summasi, ko'pincha qisqa muddatli majburiyatlar va naqd pullar chegirilgandan keyingi jami aktivlar qiymati sifatida tavsiflanadi;

operatsion qiymati — biznesning asosiy (operatsion) faoliyati umumiy qiymati, har qanday nooperatsion aktivlar va majburiyatlarni istisno etgan holda;

xususiy kapital qiymati — biznesning uning barcha aksiyadorlari/ta'rischilari uchun qiymati.

Baholovchi baholashga oid vazifalarni tuzadi. Bunda quyidagi qo'shimcha axborotlar ko'rsatilishi kerak:

a) baholash obyekti haqidagi ma'lumotlar, xususan:

aksiyalarni baholashda — aksiyalar miqdori, turi, aksiyalar chiqarilishining davlat ro'yxati raqami va sanasi;

tashkilot ustav kapitalidagi ulushni baholashda — baholanayotgan ulush miqdori;

investitsiya va pay fondlaridagi paylarni (aktivlarni) baholashda — baholanayotgan pay (aktiv) miqdori, paylar (aktivlar) soni;

tashkilot mulkiy kompleksini baholashda — uning tarkibi tavsifi;

b) mulkiy majmuasi baholanayotgan tashkilotning (bundan buyon matnda biznes yurituvchi tashkilot deb yuritiladi) to'liq yoki qisqartirilgan firma nomi (shu jumladan, tashkiliy-huquqiy shakli), aksiyalari, investitsiya va pay fondlaridagi paylari (aktivlari) va ustav kapitalidagi ulushlari, shuningdek uning joylashgan joyi.

Biznes yurituvchi tashkilot yoki uning qismini baholash tashkilot faoliyatini saqlab qolish shart-sharoitlaridan kelib chiqib o'tkaziladi, bunda biznes yurituvchi tashkilot tarkibi aniq identifikatsiya qilinishi lozim.

Baholovchi biznes yurituvchi tashkilot faoliyat yuritayotgan tarmoqning holati va rivojlanish istiqbollari haqidagi axborotni, shu jumladan, biznes yurituvchi tashkilotning tarmoqdagi egallagan o'rni hamda baholash obyekti qiymatini aniqlash uchun keyingi hisob-kitoblarda qo'llaniladigan boshqa bozor ma'lumotlarini tahlil qiladi va baholash to'g'risidagi hisobotda taqdim etadi.

Baholovchi biznes yurituvchi tashkilot faoliyatini tavsiflovchi axborotni, shu jumladan:

biznes yurituvchi tashkilotning faoliyat yuritish shartlarida biznesni tashkil qilish va rivojlantirish haqidagi axborotni;

ishlab chiqarilayotgan mahsulot (tovarlar) va/yoki bajarilayotgan ishlar, ko'rsatilayotgan xizmatlar haqidagi axborotni, tashkilot faoliyati bo'lg'usi ko'rsatkichlarining eng ehtimoliy xususiyati haqida xulosa

qilish mumkin bo'lgan davrdagi (bundan buyon matnda representativ davr deb yuritiladi) ishlab chiqarish faoliyati natijalari haqidagi axborotni;

biznes yurituvchi tashkilotning moliyaviy axborotini, shu jumladan, yillik va oraliq (zarur bo'lganda) moliyaviy (buxgalteriya) hisoboti, representativ davrdagi moliya-xo'jalik faoliyati natijalari haqidagi axborotni;

biznes yurituvchi tashkilotning prognoz ma'lumotlari, shu jumladan, byudjetlari, biznes-rejalari va baholash obyekti qiymatiga ta'sir qiluvchi asosiy ko'rsatkichlarning prognoz miqdorlarini belgilovchi boshqa ichki hujjatlarini baholash natijalaridan foydalanish mo'ljalidan kelib chiqib tahlil qiladi va baholash to'g'risidagi hisobotda taqdim etadi.

Baholovchi baholash obyekti haqidagi axborotni, shu jumladan:

a) biznes yurituvchi tashkilotning ustav kapitali, investitsiya va pay fondi tarkibi haqida, xususan:

aksiyalar qiymatini baholashda — joylashtirilgan va ovoz beruvchi oddiy aksiyalar nominal qiymati va miqdori, ovoz beruvchi va ovoz bermaydigan imtiyozli aksiyalar nominal qiymati va miqdori haqidagi axborotni;

ustav kapitalidagi ulushlarni baholashda — ustav kapitali miqdori, ulushlarning miqdori va nominal qiymati haqidagi axborotni;

investitsiya va pay fondlaridagi paylarni (aktivlarni) baholashda — pay fondi miqdori, paylar (aktivlar) soni haqidagi axborotni;

b) biznes yurituvchi tashkilotning ta'sis hujjatlarida oddiy va imtiyozli aksiyalar, investitsiya va pay fondidagi paylar (aktivlar), ustav kapitalidagi ulushlarga nisbatan nazarda tutilgan huquqlar haqidagi axborotni;

d) biznes yurituvchi tashkilot foydasini taqsimlashda, shu jumladan, aksiyalar qiymatini baholashda — tashkilotning representativ davr uchun dividend tarixi (dividend to'lovlari), ustav kapitalidagi ulushlarni baholashda tashkilot foydasining ta'sischi o'rtasida taqsimlanadigan qismi haqidagi axborotni tahlil qiladi va baholash to'g'risidagi hisobotda taqdim etadi.

Baholovchi qo'shimcha tarzda quyidagi bozor axborotini to'plashi va tahlil qilishi lozim:

makroiqtisodiy axborot, unga milliy iqtisodiyotning holati va uning mazkur korxonaga ta'siri haqidagi axborot kiradi;

korxonada joylashgan mintaqada;

korxonada mansub bozor/bozor bo'g'ini.

Biznesni va unda ishtirok etish huquqini baholash uchun quyidagi asosiy tushunchalardan foydalaniladi:

Tavakkalsiz stavka — investor foydalana oladigan, qo'yilmalarning summalari va muddatlari bo'yicha baholanayotgan obyekt bilan qiyosiy bo'lgan, tavakkalchilikning iqtisodiyot uchun eng past darajasi bilan tavsiflanadigan daromad stavkasi;

Gudvill — korxonadan alohida identifikatsiya qilinishi va baholanishi mumkin bo'lmagan omillar (korxonada nomi va ishlab chiqarilayotgan mahsulotning mashhurligi, muayyan obro' va ishga doir aloqalar mavjudligi, joylashgan yer va boshqa shunga o'xshash omillar) ta'sirida mavjud keladigan nomoddiy aktiv;

Ishlab turgan korxonada — nomuayyan vaqt mobaynida faoliyat ko'rsatishi taxmin qilinayotgan korxonada;

Nomuntazam tavakkalchilik — korxonada faoliyatining investitsiyalash samaradorligiga salbiy ta'sir ko'rsatayotgan ichki omillari bilan bog'liq bo'lgan, diversifikatsiya yo'li bilan pasaytirilgan bo'ladigan tavakkalchilik;

Tavakkalchilik uchun mukofot — tavakkalchilikni aks ettirish uchun tavakkalsiz stavkaga qo'shiladigan daromad stavkasi;

Muntazam tavakkalchilik — Pul oqimi — muayyan davr mobaynida aktiv, aktivlar guruhi, korxonada tomonidan yaratiladigan pul mablag'lari oqimi

Pul oqimi — muayyan davr mobaynida aktiv, aktivlar guruhi, korxonada tomonidan yaratiladigan pul mablag'lari oqimi;

Investitsiyalangan kapitalga olingan pul oqimi (qarzsiz pul oqimi) — korxonada faoliyatini mo'ljallashtirilganidan va zarur kapital qo'yilmalar amalga oshirilganidan sўng aksiyadorlar va investorlarga tўlanadigan pul oqimi;

Xususiy kapitalga olingan pul oqimi (qarzli pul oqimi) — korxonada faoliyatini mo'ljallashtirilganidan, kapital qo'yilmalar amalga oshirilganidan va qarzli mo'ljallashtirish hajmlari o'zgarganidan so'ng qoladigan, aksiyalarni saqlovchilarga yo'naltiriladigan pul oqimi;

Farazlar — haqqoniy deb hisoblanadigan taxminlar. Farazlar baholash obyektiga ta'sir etadigan faktlar, shartlar yoki vaziyatlarni yoki baholashga nisbatan tekshirish va tasdiqlash mumkin bo'lmagan yondashuvlarni o'z ichiga oladi;

Narxlarning qimmatlashish indeksleri — sanoat mahsulotlarini ishlab chiqaruvchi korxonalarining tegishli grafa bo'yicha baholash obyektining har bir pozitsiyasiga ko'ra (qurilish materiallari, mashinalar, asbob-uskunalar, texnika, texnologiyalar va h.k.) Narxlar indeksleri, shuningdek O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiy faoliyat turlarining umumdavlat tasniflagichining sanoat faoliyati bo'yicha (V, S, D, E) sanoat mahsulotlarini ishlab chiqaruvchi korxonalarining narxlari indeksleri;

Nazorat — korxonani boshqarishga va uning siyosatiga ta'sir ko'rsatish imkoniyati;

Multiplikator — korxonaning narxi yoki o'zgacha qiymat asosi va uning faoliyatini tavsiflovchi moliyaviy, ishlab chiqarish yoki ashyoviy ko'rsatkich o'rtasidagi nisbatni ko'rsatuvchi koeffitsiyent;

Cheklovchi shartlar — qonunchilik, buyurtmachi yoki baholovchi baholashga qo'ygan cheklashlar;

Nazorat uchun mukofot — nazorat elementlari mavjudligini aks ettiradigan qo'shimcha qiymat;

Tavakkalchilik uchun mukofot — tavakkalchilikni aks ettirish uchun tavakkalsiz stavkaga qo'shiladigan daromad stavkasi;

Reversiya — prognoz davrining oxirida kapitalning qaytishi;

Nazorat yetishmasligi uchun chegirma — biznesdagi aksiyalar paketi (ulush)ning 100 foizi qiymatiga mutanosib miqdordan chegiriladigan, ayrim yoki barcha nazorat vakolatlarining yo'qligini aks ettiruvchi miqdor yoki foiz;

Likvidlilikning pastligi uchun chegirma — obyekt lozim darajada likvid emasligini aks ettirish uchun uning bozor qiymati kamaytiriladigan mutlaq yoki nisbiy kattalik;

Diskontlash stavkasi — bo'lg'usi pul tushumlarini joriy qiymatga aylantirish uchun foydalaniladigan iqtisodiy samara stavkasi;

Kapitallashtirish stavkasi — muayyan davr uchun daromad miqdorini qiymatga aylantirish uchun foydalaniladigan, qoida tariqasida, foiz hisobida ifodalanadigan bo'luvchi;

Joriy qiymat — muayyan sanada tegishli diskontlash stavkasidan foydalanib keltirilgan bo‘lg‘usi daromadlar qiymati.

Baholashga oid vazifani belgilashda baholovchi baholash sanasi baholash maqsadlaridan kelib chiqib belgilanishini hisobga olishi lozim. Baholovchi faqat baholash sanasida mavjud bo‘lgan holatlarni va baholash sanasiga qadar yuz bergan voqealarni e‘tiborga olishi kerak.

Biznesni baholashda baholash sanasi, qoida tariqasida, baholash o‘tkazilishini belgilagan voqea yuz bergunga qadar tuzilgan so‘nggi moliyaviy hisobot sanasi bilan mos keladi. Baholash sanasi (moliyaviy hisobot tuzilgan sana bilan mos kelmaydigan) oraliq sanaga belgilanishi ham mumkin.

Baholash obyektiga nisbatan uchinchi shaxslarning hujjat bilan tasdiqlangan mulkiy huquqlari, mazkur obyektidan foydalanishda cheklashlar va unga doir majburiyatlar bo‘lmagan holda, uning qiymatini baholovchi, agar baholashga oid vazifada o‘zgacha tartib nazarda tutilmagan bo‘lsa, ko‘rsatilgan huquqlar, cheklashlar va majburiyatlar yo‘qligi haqidagi farazdan kelib chiqib aniqlaydi.

Baholash yondashuvlari va usullarining tanlanishi va qo‘llanishini asoslash uchun baholovchi baholash obyektini tahlil qiladi. Baholash obyektini tahlil qilish uchun zarur axborot turi va hajmi baholovchi tomonidan baholash maqsadi, aniqlanayotgan qiymat turi, baholash obyektining xususiyatlari, farazlar va cheklovchi shartlarga qarab aniqlanadi.

Baholovchi baholanayotgan korxonaga haqidagi yig‘ilgan axborot asosida:

korxonaning rivojlanish tendentsiyalarini aniqlaydi;

daromadlarni prognoz qiladi;

baholanayotgan biznesga xos bo‘lgan nomuntazam tavakkalchilik omillarini aniqlaydi.

Baholovchi makroiqtisodiy axborotni tahlil qilish chog‘ida o‘rganishi va baholash to‘g‘risidagi hisobotda keltirishi lozim bo‘lgan asosiy ko‘rsatkichlarga quyidagilar kiradi:

iqtisodiy o‘sinh (yalpi ichki mahsulotning o‘sinh) sur‘atlari;

sanoat ishlab chiqarishi hajmi;

inflyatsiya darajasi;

milliy valyutaning ayirboshlash kursi;

foiz stavkalari darajasi;
fond bozori ko'rsatkichlari;
solliq tizimi.

Baholash obyektining xususiyati va baholash maqsadlariga qarab baholovchi makroiqtisodiy ko'rsatkichlarning ro'yxatini kengaytirishi mumkin.

Baholovchi baholash obyekti mansub bo'lgan bozorni aniqlashi va uni tahlil qilishi lozim. Tahlil qilish va baholash to'g'risidagi hisobotda keltirish talab etiladigan bozorga oid asosiy ko'rsatkichlarga quyidagilar kiradi:

baholash obyekti mansub bo'lgan tarmoqning o'sish sur'atlari;
tarmoqdagi daromaddorlikning o'rtacha ko'rsatkichlari;
ehtimol tutilgan investorlar uchun tarmoqning jalb qiluvchanligi;
tarmoqning rivojlanish imkoniyatlari;
tarmoqni segmentlarga ajratish va baholanayotgan korxonalar mansub bo'lgan segmentni aniqlash;
tarmoqning huquqiy tartibga solinishi va tarmoqda korxonalar faoliyati uchun o'ziga xos cheklashlar.

Bozorga oid axborot tahlili natijalariga ko'ra baholash to'g'risidagi hisobotda bozorning mazkur segmentini tavsiflovchi quyidagi parametrlar bo'yicha xulosalar aks ettirilishi lozim:

narxlar dinamikasi;
asosiy raqiblar;
korxonaning tarmoqdagi o'rni;
korxonaning imkoniyatlari.

Quyidagilar moliyaviy hisobot ma'lumotlarini tahlil qilishning asosiy turlari hisoblanadi:

yagona bazaga muvofiq tahlil (vertikal tahlil). Ushbu maqsadda buxgalteriya balansi moddalari aktivlar summasiga nisbatan foiz hisobida, moliyaviy natijalar haqidagi hisobot moddalari esa — daromadlarning umumiy summasiga nisbatan foiz hisobida ifodalanadi;

gorizontal tahlil. U davr mobaynida moliyaviy hisobot ko'rsatkichlari o'zgarishining tahlilini nazarda tutadi. Tahlil qilish talab etiladigan asosiy ko'rsatkichlarga realizatsiyadan kelgan tushumning o'sish sur'atlari, daromadning o'sish sur'atlari va aktivlarning o'sish sur'atlari kiradi;

moliyaviy koeffitsiyentlar tahlili. U hisoblangan koeffitsiyentlarni normativ ko'rsatkichlar, boshqa korxonalarining koeffitsiyentlari bilan yoki tarmoqqa oid o'rtacha ko'rsatkichlar bilan taqqoslashni amalga oshirish imkoniyatini beradi.

Korxonani baholashda moliyaviy koeffitsiyentlarning quyidagi asosiy guruhlari hisoblanadi:

korxonaning ish faolligini tavsiflaydigan aylanuvchanlik koeffitsiyentlari;

korxonaning ishining daromaddorligini, xarajatlarning iqtisodiy samara berish darajasini va mablag'lardan foydalanish darajasini tavsiflaydigan, shuningdek korxonaning sof yoki operatsion daromadining korxonaning faoliyatining u yoki bu parametriga nisbatini aks ettiradigan daromaddorlik va rentabellik koeffitsiyentlari;

korxonani moliyalashtirish manbalarida xususiy va jalb qilingan mablag'lar nisbatini aks ettiradigan va korxonaning kreditorlardan moliyaviy mustaqilligi darajasini va uning uzluksiz ishlab chiqarish jarayonini ta'minlash uchun to'lovlar bo'yicha hisob-kitob qilish qobiliyatini tavsiflaydigan moliyaviy barqarorlik koeffitsiyentlari;

korxonaning qisqa muddatli davrdagi to'lov qobiliyatini va uning bozor konyunkturasidagi tezoqar o'zgarishlarga dosh berish qobiliyatini tavsiflaydigan likvidlik koeffitsiyentlari.

Baholash obyektining xususiyatlariga qarab baholovchi ko'rsatilgan guruhlarda foydalaniladigan koeffitsiyentlar soni va turini mustaqil aniqlaydi, shuningdek boshqa mos keluvchi koeffitsiyentlarni hisoblashi mumkin.

Zarur holda baholovchi moliyaviy hisobotni me'yorga solishni, ya'ni korxonaning moliyaviy hisobotini baholash jarayonida foydalanilishi mumkin bo'lgan baholash balanslariga va moliyaviy natijalar haqidagi hisobotlarga qayta baholashni amalga oshiradi. Quyidagilar asosiy me'yorga soladigan tuzatishlar hisoblanadi:

buxgalteriya balansi ma'lumotlariga korxonaning aktivlari va majburiyatlarining bozor qiymatini olish uchun zarur bo'lgan tuzatishlar;

moliyaviy natijalar haqidagi hisobot ma'lumotlariga baholanayotgan korxonaga xos bo'lmagan daromadlar va xarajatlarga tegishli bo'lgan tuzatishlar.

Me'yorga solish natijasida korxonada moliyaviy hisoboti ma'lumotlari:

tarmoqning o'xshash korxonalarini yoki tarmoqqa oid o'rtacha ko'rsatkichlar bilan qiyosiy bo'lishi;

korxonada pul oqimlarini prognoz qilishda foydalanish uchun yaroqli bo'lishi lozim.

Me'yorga solingan moliyaviy hisobot (baholash balanslari va moliyaviy natijalar haqidagi hisobotlar)dan faqat baholash maqsadida foydalaniladi.

Korxonada moliyaviy hisoboti ma'lumotlari tahlilining natijalari baholash to'g'risidagi hisobotda keltiriladi va quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

baholash sanasiga qadar so'nggi uch yil uchun buxgalteriya balanslari tahlilining natijalari izohlar va xulosalar bilan;

baholash sanasiga qadar so'nggi uch yil uchun moliyaviy natijalar haqidagi hisobotlar tahlilining natijalari izohlar va xulosalar bilan;

baholash sanasiga qadar so'nggi uch yil uchun moliyaviy koeffitsiyentlarning asosiy guruhlarini bo'yicha yakuniy hisob-kitoblar.

3.2. Biznesni baholashda qo'llaniladigan baholash yondashuvlari va usullari

Biznesni baholashda baholovchi har bir baholash yondashuvi doirasida 7-son MBSda belgilangan usullarni tanlashda baholash maqsadi, baholash obyektining xususiyati va rivojlanish imkoniyatlari, cheklovchi shartlar, axborot bazasi mavjudligi va uning to'liqligini hisobga olib mustaqil amalga oshiradi.

Biznesni baholashda ko'pincha qiyosiy yondashuvdan foydalaniladi, chunki bu aktivlar odatda baholash yondashuvlari va usullari 6-son MBSda belgilangan mezonlarga javob beradi.

Quyidagilar biznesni qiyosiy yondashuvdan foydalanib baholashda qo'llaniladigan keng tarqalgan ma'lumotlar manbalari hisoblanadi:

o'xshash tijorat korxonalarida ishtirok etish ulushlari erkin muomala qilinadigan ommaviy qimmatli qog'ozlar bozorlari;

baholanayotgan biznes ulushlari bilan ilgari amalga oshirilgan bitimlar yoki ular bo'yicha takliflar;

butun kompaniyalar yoki tijorat korxonalarining nazorat ulushlari sotiladigan va sotib olinadigan qo'shib yuborish va birlashtirishlar bozori.

Qiyosiy yondashuvdan foydalanganda biznes analoglarini tanlash va ular bilan taqqoslash uchun yetarlicha asoslar (taqqoslanuvchanlik)ga ega bo'lish kerak. Bunday biznes analoglari baholanayotgan biznes qaysi tarmoqqa tegishli bo'lsa, o'sha tarmoqqa yoki xuddi shunday iqtisodiy ko'rsatkichlar amal qiladigan tarmoqqa tegishli bo'lishi lozim. Taqqoslash uchun asoslar mavjudligi haqidagi masalani hal qilishda quyidagi omillar inobatga olinadi:

sifat va miqdoriy tavsiflarni hisobga olganda baholanayotgan biznesga o'xshashlik;

o'xshash bizneslar haqida ma'lumotlar hajmi va ularni tekshirish imkoniyati;

o'xshash biznesning bahosi haqiqatan ham odatiy bozor sharoitlariga mos kelishi.

Qiyosiy yondashuvdan foydalanganda baholovchi:

o'xshash korxonalarni tanlashni amalga oshirishi;

korxonalarni taqqoslash parametrlarini aniqlashi va multiplikatorlarni hisoblashni amalga oshirishi;

multiplikatorlar qiymatini tanlashni amalga oshirishi va baholash obyekti qiymatini aniqlashi;

yakuniy tuzatishlarni kiritishi lozim.

Multiplikatorni hisoblash uchun o'xshash korxonalar uchun sotuv narxini yoki o'zgacha qiymat asosini aniqlash yoki o'xshash korxonalarining mos keladigan moliyaviy yoxud boshqa xil ko'rsatkichlarni tanlash lozim.

Multiplikatorlarda hisobga olinadigan moliyaviy yoki boshqa xil ko'rsatkichlar baholanayotgan korxonalar va taqqoslanayotgan korxonalar uchun baholash sanasiga nisbatan ayni bir davrda yoki ayni bir davr uchun hisoblanishi lozim.

U yoki bu bozor multiplikatoridan foydalanganda ham baholanayotgan kompaniyaga nisbatan, ham analog-kompaniyalarga nisbatan tuzatishlar zarur bo'lib qolishi mumkin.

Qiyosiy yondashuvda baholash obyektining qiymati tanlangan multiplikatorlar miqdorlarini tegishli moliyaviy ko'rsatkichlarga yoki baholash obyektining boshqa ko'rsatkichlariga ko'paytirish orqali olingan natijalarni muvofiqlashtirish yo'li bilan aniqlanadi.

Baholovchi analoglarga quyidagi yakuniy tuzatishlarni kiritadi yoki ularni kiritishni rad etishni asoslaydi:

daromadni shakllantirishda ishtirok qilmagan aktivlarga;
xususiy aylanma kapitalining yetishmasligi (ortiqchaligi)ga;
likvidlilik (yopiq korxonani ochiq analoglar bo'yicha baholaganda) darajasiga;
nazorat darajasiga.

Biznesni baholashda daromad yondashuvi va usullari 6-son MBS talablariga muvofiq qo'llaniladi.

Baholash obyekti qiymatini daromad yondashuvidan foydalangan holda aniqlashda, baholovchi:

baholash obyekti qiymati bilan bo'lajak pul oqimlarini bog'lovchi baholash usulini (usullarini) tanlashi;

pul oqimlari yoki biznes yurituvchi tashkilot faoliyatining boshqa moliyaviy ko'rsatkichlari prognozi belgilanadigan davr davomiyligini (prognoz davrini) belgilashi;

ilgari reprezentativ davr mobaynida biznes olib borgan biznes yurituvchi tashkilot faoliyati haqidagi axborotni tahlil qilish asosida makroiqtisodiy va tarmoqqa oid tendentsiyalarni ko'rib chiqishi hamda bunday tashkilotning pul oqimlarini yoki baholash obyektini baholash uchun tanlangan usulga muvofiq hisob-kitobda qo'llaniladigan boshqa prognoz moliyaviy ko'rsatkichlarini prognozlab chiqishi;

baholash obyektini baholash uchun tanlangan usulga muvofiq keladigan diskontlash stavkasini va/yoki kapitallashtirish stavkasini belgilashi;

agar baholash obyektini baholash uchun diskontlash usuli tanlangan bo'lsa, terminal qiymatni aniqlashi;

biznesni yurituvchi tashkilotning xususiy va/yoki investitsiyalangan kapitali qiymatini hisob-kitob qilishi;

baholash obyekti qiymatini hisoblashi lozim.

Korxonada kapitalning tuzilishiga (xususiy kapital va jalb qilingan kapitalning o'zaro nisbatiga) qarab, baholovchi xususiy kapitalga yoki investitsiyalangan kapitalga olingan pul oqimidan foydalanadi.

Xususiy kapitalga olingan pul oqimi uchun diskontlash stavkasi quyidagi usullardan biri yordamida hisoblanadi:

kapital aktivlarni hisoblash usuli (CAPM);
kumulyativ tuzish usuli.

Investitsiyalangan kapitalga olingan pul oqimiga diskontlash stavkasini hisoblash uchun o'rtacha hisoblab chiqilgan kapital qiymati (WACC) usuli qo'llaniladi.

Baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri yordamida amalga oshiriladi:

agar pul oqimlarini barqarorlashtirish mo'ljallanayotgan bo'lsa, prognoz davri tugaganidan keyin birinchi yil pul oqimini Gordon (doimiy o'sish) usuliga muvofiq kapitallashtirish yo'li bilan;

agar prognoz davri tugaganidan keyin biznesni sotish mo'ljallanayotgan bo'lsa, sof aktivlar qiymati bo'yicha yoki mo'ljallanayotgan qayta sotish narxi bo'yicha;

agar prognoz davri tugaganidan keyin biznesni tugatish mo'ljallanayotgan bo'lsa, tugatish qiymati usuli bo'yicha.

Baholovchi prognoz qilinayotgan pul oqimlari va boshqa moliyaviy ko'rsatkichlarga quyidagi yakuniy tuzatishlarni kiritadi yoki kiritishdan voz kechish sabablarini asoslaydi:

pul oqimini shakllantirishda ishga solinmagan yoki ishtirok etmagan aktivlar mavjudligiga;

xususiy aylanma kapitalning ortiqchaligi yoki taqchilligiga;

agar baholash obyekti mulkdagi ulush bo'lsa, nazorat va likvidlik darajasiga.

Kapitallashtirilishi lozim bo'lgan daromad hajmi sifatida baholash sanasidan keyingi yil uchun bo'lg'usi daromad hajmi olinadi.

Baholash obyektining bozor qiymatini olish uchun pul oqimlarini shakllantirishda ishga solinmagan yoki ishtirok etmagan aktivlarning (agar shunday aktivlar mavjud bo'lsa) bozor qiymati qo'shilishi zarur.

Agar baholash obyekti biznesdagi mulkiy ulush bo'lsa, baholovchi nazorat va likvidlik darajasiga tuzatishlar kiritadi.

Biznes qiymatini xarajat yondashuvi bilan baholashda baholovchi baholash obyektini tiklash yoki almashtirish uchun zarur bo'lgan xarajatlarga asoslangan quyidagi usullardan birini qo'llaydi:

sof aktivlar usuli — biznes qiymati korxonaga barcha aktivlarining bozor qiymatlari va uning majburiyatlari o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadi;

tugatish qiymati usuli — biznes qiymati korxonaga tugatilganda uning mulkdori olishi mumkin bo'lgan mulkning qiymati va tugatish xarajatlari o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadi.

Sof aktivlar usulini qo'llaganda baholovchi:

korxonaning baholash sanasidagi oxirgi buxgalteriya balansi bo'yicha aktivlar va majburiyatlar tarkibini o'rganishi;

balansda hisobga olinmagan aktivlar va majburiyatlar bor yoki yo'qligini aniqlashi;

aktivlar va majburiyatlar bozor qiymati bo'yicha hisobga olinadigan baholash balansini tuzishi;

baholash balansiga muvofiq aktivlar summasining bozor qiymatini va majburiyatlar summasining bozor qiymatini aniqlashi;

korxonaga xususiy kapitali qiymatini aktivlarning bozor qiymatidan majburiyatlarning bozor qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlashi lozim.

Tugatish qiymati usulini qo'llaganda baholovchi:

korxonaning baholash sanasidagi oxirgi buxgalteriya balansi bo'yicha aktivlar va majburiyatlar tarkibini o'rganishi;

balansda hisobga olinmagan aktivlar va majburiyatlar bor-yo'qligini aniqlashi;

korxonaga aktivlarining joriy qiymatini ularning bozor qiymati negizida (tegishli aktivga xos bo'lgan sotuv muddati bilan solishtirganda) qisqartirilgan sotuv muddatiga chegirmani inobatga olgan holda hisoblashi;

tugatish xarajatlarini aniqlashi;

aktivlarning joriy qiymatidan tugatish xarajatlarini ayirib tashlashi va tugatish davrining operatsion daromadi (ko'rilgan zarar)ni (agar mavjud bo'lsa) qo'shishi (ayirishi);

korxonaga majburiyatlarining joriy qiymatini hisoblashi;

korxonaning tugatish qiymatini aktivlarning tuzatish kiritilgan joriy qiymati va korxonaga majburiyatlarining joriy qiymati o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlashi lozim.

3.3. Biznesni baholashga xos bo'lgan maxsus qoidalar

Baholashni amalga oshirishda baholanayotgan biznesga yoki unda ishtirok etish huquqiga tegishli bo'lgan barcha huquq va imtiyozlar hisobga olinishi kerak.

Biznesni yoki unda ishtirok etishdagi ulushini baholashni amalga oshirishda aksariyat hollarda baholanayotgan tashkilotning ma'muriyatidan olingan axborotga tayanishga to'g'ri keladi. Bunda baholovchi ma'muriyatdan olingan axborotdan baholash maqsadlarida foydalanish qanchalik maqsadga muvofiqligini aniqlashi lozim.

Muayyan sanadagi qiymat bo'lajak egalik qilishdan kutilayotgan foydani aks ettirsa-da, biznes tarixini ko'rib chiqish, kelgusida kelajakni prognoz qilish nuqtai nazaridan foydalidir. Shuning uchun, baholovchilar korxonaning retrospektiv moliyaviy hisobotini baholashga oid vazifa doirasida hisobga olishi kerak.

Biznesning samaradorligi retrospektiv ko'rsatkichlardan jiddiy farq qiladi deb taxmin qilinsa, baholovchi retrospektiv samaradorlik nima uchun biznes amal qilishi yuzasidan kelajakdagi kutuvlarni belgilab bera olmasligini tushunishi kerak.

Baholovchi baholash jarayonida muhim iqtisodiy tendensiyalar va aniq tarmoqqa oid tendensiyalar haqida tasavvurga ega bo'lish kerak. Siyosiy tendensiya, davlat siyosati, valyuta kurslari, inflyatsiya, foiz stavkalari va bozordagi faollik kabi masalalar iqtisodiyotning turli tarmoqlari va/yoki sektorlaridagi aktivlarga turlicha ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Ushbu omillar biznesni va ulardagi ishtirok huquqini baholashda, ayniqsa, muhim bo'lishi mumkin, chunki korxonalar murakkab tuzilmaga ega bo'lishi, shu jumladan, joylashuvi va amalga oshiradigan operatsiyalari turlari ham murakkab bo'lishi mumkin. Masalan, biznesga quyidagilar bilan bog'liq iqtisodiy va tarmoqqa oid omillar ta'sir ko'rsatishi mumkin:

korxonaning ro'yxatga olingan joylashuvi va biznesning huquqiy shakli;

tijoriy faoliyat xususiyati va har bir xo'jalik operatsiyasi turini yuritish joyi (ya'ni ishlab chiqarish tadqiqotlar va ishlanmalar olib borilayotgan joydan boshqa joyda amalga oshirilishi mumkin);

tovarlar va/yoki xizmatlar sotiladigan joy;

biznesda ishlatiladigan valyuta (valyutalar);
baholanayotgan biznes yetkazib beruvchilari joylashgan joy;
baholanayotgan biznesga tegishli soliq va yigʻimlar.

Biznesda ishtirok etish huquqini baholash faqat biznesning muayyan vaqtdagi moliyaviy ahvolidan kelib chiqqanda dolzarb hisoblanadi. Biznesning aktivlari va majburiyatlari qanday tusga egaligini tushunish, shuningdek operatsion faoliyatda biznesga daromad keltiradigan qanday obyektlardan foydalanish zarurligini, qanday obyektlar esa baholash sanasida biznes ehtiyojlari uchun ortiqcha yoki keraksiz ekanligini aniqlash lozim.

Baholashning aksariyat usullari biznesning faoliyati uchun keraksiz aktivlar qiymatini hisobga olmaydi. Masalan, EBITDA multiplikatoridan foydalangan holda amalga oshirilgan biznesni baholashda faqat bunday EBITDA koʻrsatkichini olish maqsadida foydalanilgan aktivlar qiymati aks ettiriladi.

Agar biznesda ishlamayotgan aktivlar yoki majburiyatlar (masalan, ishlatilmayotgan ishlab chiqarish uskunalari) boʻlsa, bunday ishlamayotgan ishlab chiqarish uskunasi qiymati baholashda aks ettirilmaydi. Baholashga oid vazifadan kelib chiqib nooperatsion aktivlar qiymatini alohida aniqlash va uni asosiy faoliyat qiymatiga qoʻshib qoʻyish talab etilishi mumkin.

Korxonalar balansda aks ettirilmaydigan hisobga olinmagan aktivlar va/yoki majburiyatlarga ega boʻlishi mumkin. Bunday aktivlar nomoddiy aktivlarni, butunlay eskirgan mashina va uskunalarni, shuningdek, majburiyatlardan iborat boʻlishi mumkin.

Agar nooperatsion aktivlar va majburiyatlar alohida-alohida baholansa, baholovchi baholash jarayonida qoʻllaniladigan pul oqimlarini shakllantirishda nooperatsion aktivlar boʻyicha daromadlar va xarajatlarni chiqarib tashlashi kerak boʻladi.

Agar baholashni oʻtkazishda birja kotirovkalaridan olingan axborotdan foydalanilsa, muomaladagi aksiyalar narxlarida nooperatsion aktivlar (agar shunday aktivlar mavjud boʻlsa) qiymati nazarda tutilgan boʻladi. Shu sababli, baholovchilar nooperatsion aktivlarga bogʻliq daromadlar va xarajatlarni qiymatdan chiqarib tashlash maqsadida birja kotirovkalaridan olinadigan axborotga tuzatish kiritishlari lozim.

Baholovchidan faqat hususiy kapitalni baholash yoki umumiy biznes qiymatini turli majburiyat va kapital qo'yilmalar o'rtasida taqsimlanishini aniqlash so'ralganda, u har bir turdagi majburiyat va kapitalga xos bo'lgan huquq va imtiyozlarni aniqlashi hamda ko'rib chiqishi kerak. Bunday huquq va imtiyozlarga quyidagilar misol bo'ladi:

- imtiyozli va oddiy aksiyalarga dividend olish huquqi;
- biznesni tugatishdagi imtiyozlar;
- ovoz berish huquqi;
- sotib olish huquqi;
- almashtirish huquqi;
- boshqaruvda qatnashish huquqi;
- qimmatli qog'ozlarni sotib olish va/yoki sotishga bo'lgan huquqlar.

Kapitali oddiy aksiyalar va majburiyatlardan iborat biznesning oddiy aksiyalari sof aktivlar usuli orqali baholanishi mumkin. Biroq, bu usulni barcha hollarda ham qo'llash to'g'ri bo'lmaydi. Masalan, yuqori leveredjli korxonalar baholashda qo'llab bo'lmaydi.

Oddiy aksiyalardan tashqari turli tuzilmalarga ega bo'lgan kapital qiymatini yoki kapitalning ma'lum bir turini baholash uchun baholovchi har qanday oqilona usullardan foydalanishi mumkin. Bunda, odatda biznesning qiymati aniqlanadi va keyin bu qiymat qarz va kapitalning har xil turlari o'rtasida taqsimlanadi. Bunday hollarda, baholovchi quyidagi usullardan foydalanishi mumkin:

- joriy qiymat usuli (bundan buyon matnda CVM usuli deb yuritiladi);

- optionslarni narxlash usuli (bundan buyon matnda OPM usuli deb yuritiladi);

- taxmin qilingan daromadning qaytish usuli (bundan buyon matnda PWERM usuli deb yuritiladi).

CVM usuli kelajakdagi natijalarni hisobga olmasa ham OPM va PWERM usullari har xil kelajakdagi natijalarni taxmin qiladigan qiymatlarni hisoblaydi. PWERM usuli kelajakdagi hodisalar uchun aniq taxminlarga tayanadi va ORM usuli joriy qiymat atrofida aniq bo'lmagan taqsimotdan foydalanib, natijalarning kelajakda taqsimlanishini taxmin qiladi.

Baholovchi baholanayotgan kapital yoki kapitalning ma'lum bir turi bo'yicha yaqinda amalga oshirilgan operatsiyalarni hisobga olishi kerak. Chunki baholash jarayonida baholovchi foydalaniladigan farazlar va taxminlar investitsiyalar tarkibidagi o'zgarishlar va bozor sharoitidagi o'zgarishlarni aks ettirish uchun doimo yangilanib turishi kerak.

CVM usuli korxonada zudlik bilan sotilishini nazarda tutadigan hollarda, turli xil qarzlarni va qimmatli qog'ozlarga korxonada qiymatini taqsimlaydi.

CVM usuliga muvofiq majburiyatlar va qarz munosabatlarini tasdiqlaydigan qimmatli qog'ozlar, birinchi navbatda, qoldiq kapital qiymatini hisoblash uchun baholangan korxonada qiymatidan chiqarib tashlanadi. So'ngra, qoldiq qiymat imtiyozli aksiyalarga ularning turli imtiyoz va huquqlarini inobatga olgan holda ajratiladi. Qarz munosabatlarini tasdiqlaydigan qimmatli qog'ozlar va imtiyozli aksiyalarga taqsimlangan mablag'lardan qolgan qiymat oddiy aksiyalar, opsiyonlar va varrantlarga taqsimlanadi.

CVM usulidan:

korxonada tugatilishi muqarrar bo'lganda;

korxonada rivojlanishining boshlang'ich bosqichida bo'lib, hali faoliyat natijasida tugatish qiymatidan yuqori kapital qiymati yaratilmagan bo'lsa;

korxonada biznes-rejasida belgilangan hech qanday jiddiy yutuqlarga erishmagan bo'lsa;

tugatish qiymatidan yuqori bo'lgan har qanday qiymatga erishish miqdorini va vaqtini aniq hisoblash imkoni bo'lmagan hollarda foydalaniladi.

Baholovchilar yetarli asossiz qarz majburiyatlari va qarz ekvivalentli qimmatli qog'ozlar qiymatlarini ularning balans qiymatiga teng deb hisoblamasliklari kerak.

OPM usuli har bir aksiyalar sinfini korxonadan keladigan pul oqimlari variantlari sifatida ko'rib chiqish orqali baholashni nazarda tutadi. OPM usuli ko'pincha murakkab kapital tuzilmalariga nisbatan qo'llaniladi. OPM usuli umumiy korxonada qiymatini aniqlash orqali yoki korxonada kapitali tarkibidagi qarz alohida ko'rib chiqilgandan so'ng qoldiq kapitalni baholash asosida amalga oshirilishi mumkin.

OPM usuli korxonaga tugatilishi vaqtida kapital tarkibining har bir toifasiga mablag'lar taqsimlanishiga ta'sir ko'rsatuvchi aktsionerlik bitimlarining turli xil shartlarini, shu jumladan, qimmatli qog'ozlar orasidagi imtiyozlilik darajalari, dividend siyosati, konversiya koeffitsiyentlari va naqd pul taqsimotini ko'rib chiqadi.

OPM usuli uchun boshlang'ich nuqta bo'lib kapitalning umumiy qiymati hisoblanadi. Kapitalning umumiy qiymati qimmatli qog'ozlar o'rtasida taqsimlash uchun qo'llaniladi.

OPM usuli kelajakda tugatishni oldindan aniq prognoz qilish qiyin bo'lgan yoki rivojlanishining dastlabki bosqichida bo'lgan korxonalar qiymatini baholashda ishlatiladi.

OPM usuli ma'lum bir qiymat chegaralaridan yuqori bo'lgan taqsimot bilan bog'liq qiymatni aniqlash uchun ko'pincha Blek-Shoulz opsiyon narxlari modeliga tayanadi.

OPM usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

- a) baholanayotgan kapitalning umumiy qiymatini aniqlash;
- b) tugatishdagi imtiyozlar, imtiyozli va oddiy aksiyalarga dividendlar bo'yicha hisob-kitoblar, konversiya narxlari va naqd pul taqsimlanishiga ta'sir qiluvchi tegishli qimmatli qog'ozlarga biriktirilgan boshqa xususiyatlarni aniqlash;
- d) tugatishdagi imtiyozlar va ayirboshlash narxlari kuchga kiradigan nuqtalar (nazorat nuqtalari)dagi kapitalning har xil qiymatlarini aniqlash;
- e) Blek-Shoulz modeliga kiritiladigan boshlang'ich ma'lumotlarni aniqlash. Bunga:
 - OPM usuli uchun oqilona vaqt oralig'ini tanlash;
 - tanlangan vaqt oralig'iga mos keladigan tavakkalsiz stavkani tanlash;
 - aktivning o'z kapitali uchun mos keladigan o'zgaruvchanlik koeffitsiyentini aniqlash;
 - kutilayotgan dividend ko'rinishidagi daromadlilik darajasini aniqlash;
 - f) turli xil sotib olish huquqini beruvchi opsiyonlar uchun qiymatlarni aniqlash va nazorat nuqtalari orasidagi har bir oraliqqa ajratilgan qiymatni aniqlash;

ye) nazorat nuqtalari orasidagi har bir oraliq uchun hisoblangan qiymatni tegishli aksiyalar turiga to'g'ri keladigan taqsimotini aniqlash;

h) ushbu bandning «d» va «e» kichik bandlarida keltirilgan bosqichlarda belgilangan (sotib olish huquqini beruvchi opsiya sifatida hisoblab chiqilgan) qiymatni, aksiyalar turlari orasida taqsimlash;

i) baholanayotgan ulushlar bo'yicha qo'shimcha tuzatishlarni ko'rib chiqish. Bunda, chegirma yoki mukofotlarni qo'llash maqsadga muvofiq.

Tegishli o'zgaruvchanlik darajasini aniqlashda baholovchilar quyidagilarni e'tiborga olishlari kerak:

aktivning rivojlanish bosqichini va taqqoslanadigan kompaniyalar tomonidan kuzatilgan ko'rsatkich bilan taqqoslaganda o'zgaruvchanlikka nisbatan ta'sirini;

aktivning nisbiy moliyaviy richagi.

PWERM usuli asosida qimmatli qog'ozlarning qiymati kelajakda turli xil natijalarni hisobga olgan holda aktivning kelajakdagi qiymatini prognoz qilish asosida hisoblanadi. Aksiyalar qiymati, aksiyalar turlarining huquq va imtiyozlarini hisobga olgan holda, kelajakda aktivni o'rtacha tortilgan ehtimollik bilan olishi mumkin bo'lgan investitsiya daromadlarining joriy qiymati sifatida baholanadi.

Odatda, PWERM usuli korxonaga qo'shimcha kapital jalb qilishni rejalashtirmayotgan hollarda qo'llaniladi.

PWERM usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

baholanayotgan obyekt uchun bo'lishi mumkin bo'lgan kelajakdagi pul oqimlarini aniqlash;

har bir ehtimolli natija bo'yicha aktivning kelajakdagi qiymatini aniqlash;

har bir kutilayotgan ehtimoliy natija doirasida qarz va kapitalga tegishli aktivning taxminiy qiymatini aniqlash;

xatarlarni hisobga olib aniqlangan diskont stavkasi asosida, qarz va kapitalning taxmin qilingan kelajakdagi qiymatini diskontlash orqali joriy qiymatlarini aniqlash;

har bir majburiyat va kapital turiga to'g'ri keluvchi kutilayotgan turli natijalarni ehtimollik darajalari bo'yicha tortish orqali aniqlash;

zarurat bo'lganda, baholanayotgan aksiyalarga qo'shimcha tuzatishlarni kiritish. Masalan, chegirma yoki mukofotlarni qo'llash o'rinli bo'lishi mumkin.

Baholovchi korxonaning umumiy bahosi to'g'ri ekanligiga ishonch hosil qilish uchun, kelgusidagi chiqish qiymatining ehtimolliklar bo'yicha o'rtacha tortilgan joriy qiymatlarini aktivning umumiy qiymatiga solishtirishi kerak.

3.4. Qo'llanilgan baholash yondashuvlari doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish

Baholash obyektini baholashning turli baholash yondashuvlari va baholash usullarini qo'llash orqali olingan natijalarni muvofiqlashtirish hamda uning natijalarini baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettirish lozim.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish deganda baholashga nisbatan turli yondashuvlar yordamida olingan natijalarni o'lchash va taqqoslash yo'li bilan baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash tushuniladi.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, turli baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari uchun solishtirma o'lchovlarni aniqlash orqali amalga oshiriladi, bunda baholovchi:

baholash maqsadini va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;

baholanayotgan biznes va uning aktivlari xususiyatini;

qiymat turini;

baholash yondashuvlarini qo'llashda foydalanilgan axborot hajmi va sifatini hisobga olishi lozim.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish quyidagi usullardan biri orqali amalga oshiriladi:

mantiqiy muvofiqlashtirish usuli. Bunda baholovchi barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda solishtirma o'lchovlarni tanlaydi va ularni tahlil qiladi. Baholovchi aktiv qiymatini baholashda ustun yondashuvni aniqlaydi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustun yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalanadi;

matematik o'lchash usuli. Bunda turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning solishtirma o'lchovlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari aniq obyektning baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Solishtirma o'lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;

baholash yondashuvi baholash obyektiga xos bo'lgan narx belgilovchi omillar tuzilishini hisobga olishga qodirligini;

yondashuv baholash obyektiga o'xshash obyektlarning qoida tariqasidagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turiga muvofiqligini.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish usuli va solishtirma o'lchovlarning tanlanishi, shuningdek bunda baholovchining barcha mulohazalari va farazlari baholash to'g'risidagi hisobotda asoslanishi lozim.

Baholash natijalarini quyidagi usullardan biri orqali amalga oshiriladi:

mantiqiy muvofiqlashtirish usuli;

matematik o'lchash usuli.

Solishtirma o'lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;

baholash yondashuvi baholash obyektiga xos bo'lgan narx belgilovchi omillar tuzilishini hisobga olishga qodirligini;

yondashuv baholash obyektiga o'xshash obyektlarning qoida tariqasidagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turiga muvofiqligini.

Baholash objekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{хар}} * C_1 + K_{\text{дар}} * C_2 + K_{\text{қиёс}} * C_3 ,$$

bu yerda

$K_{\text{як}}$ — baholash obyektining yakuniy qiymati;

$K_{\text{хар}}$, $K_{\text{дар}}$, $K_{\text{қиёс}}$ — tegishli xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

C_1 , C_2 , C_3 — har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli solishtirma o'lchovlar. Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

IV BOB. KO'CHMAS MULKNI BAHOLASH

4.1. Ko'chmas mulk obyektlarini baholash

Ko'chmas mulk obyektlarini jumlasiga yer uchastkalari, yer osti boyliklari, binolar, inshootlar, ko'p yillik dov-daraxtlar va yer bilan uzviy bog'langan boshqa mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar yetkazmagan holda joyini o'zgartirish mumkin bo'lmaydigan obyektlar kiradi.

Ko'chmas mulk qiymati ularga bo'lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyat) huquqlar, ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi va mazkur huquqlarga doir cheklashlarni hisobga olgan holda aniqlanadi.

Baholash jarayonida quyidagi masalalar ko'rib chiqilishi lozim:

ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni tekshirish uchun zarur ma'lumotlar;

o'tkaziladigan barcha ko'zdan kechirishlar hajmi;

yer uchastkasi maydoni hamda binoning barcha qavatlarini maydonlari haqidagi axborot uchun javobgarlik;

binoning tavsiflari va uning holatini tasdiqlash uchun javobgarlik;

ko'rsatiladigan kommunal xizmatlar xususiyati, xususiyatlari va mosligiga nisbatan tekshiruvlar hajmi;

grunt va poydevorlarning holati haqida axborotning mavjudligi;

haqiqatda mavjud va ehtimoliy ekologik xavf-xatarlarni aniqlash uchun javobgarlik;

ko'chmas mulkdan foydalanish bo'yicha huquqlar yoki cheklovlar.

Baholanayotgan ko'chmas mulk obyekti haqidagi axborotni to'plashda baholovchi yoki uning vakili baholash obyekti baholash sanasiga eng yaqin bo'lgan davrda ko'zdan kechiradi, agar baholashga oid vazifada boshqa davr ko'rsatilgan bo'lmasa.

Baholash obyekti ko'zdan kechirilmagan taqdirda baholovchi baholash haqidagi hisobotda baholash obyekti ko'zdan kechirilmaganligi sabablarini, shuningdek, ko'zdan kechirilmaganligi bilan bog'liq farazlar va cheklovlarni ko'rsatadi.

Ko'chmas mulk obyektni baholashga oid vazifa 1-son MBS asosida tuziladi. Bunda, axborotga qo'shimcha tarzda quyidagi ma'lumotlar bo'lishi lozim:

baholanayotgan ko'chmas mulk tarkibi, shuningdek, uning har bir tarkibiy qismini identifikatsiya qilish uchun yetarli bo'lgan ma'lumotlarni ko'rsatish (agar mavjud bo'lsa);

baholash obyekti va uning baholanayotgan qismlari tavsiflari yoki baholovchi foydalanishi mumkin bo'lgan, bunday tavsiflar ko'rsatilgan hujjatlarga havolalar;

baholash obyektni baholashda hisobga olinadigan huquqlar, ushbu huquqlarga, shu jumladan, baholash obyektining har bir qismiga doir cheklovlar (majburiyatlar).

Boshlang'ich axborot quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va u bilan tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi guvohnomani;

yer uchastkasidan foydalanish huquqini tasdiqlovchi hujjatni;

yer uchastkasini berish (ajratish) to'g'risidagi hujjatni;

binolar va inshootlarga doir kadastr hujjatlarini;

baholash obyektiga boshqa shaxslarning huquqlari (baholash obyektiga bo'lgan huquqlarga nisbatan cheklashlar) mavjudligi haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olgan hujjatlarni;

baholanayotgan yaxshilashlarning hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv tavsiflariga doir axborotni o'z ichiga olgan hujjatlarni;

baholash obyektidan mavjud foydalanishga doir axborotni;

ko'chmas mulk obyektining kelib chiqishi va rivojlanish tarixi haqidagi ma'lumotlarni;

baholash obyekti va uning qismlarining rivojlanish rejalari (yangi qurilish, rekonstruktsiya, ta'mirlash) haqidagi ma'lumotlarni;

yuridik shaxslarga qarashli bo'lgan obyektlarga nisbatan baholash obyektining so'nggi hisobot sanasidagi balans (qoldiq va boshlang'ich) qiymati to'g'risidagi ma'lumotnomani;

retrospektiv va prognoz moliyaviy axboroti, shu jumladan, obyektidan tijorat maqsadida foydalanishning asosiy ko'rsatkichlarini (xarajatlar moddalari bo'yicha yillik foydalanish xarajatlari, daromadlar manbalari bo'yicha obyektidan foydalanishdan olingan daromadlar);

ko'chmas mulk tarkibida baxolanadigan qo'shimcha mulklar (o'rnatilgan uskunalar, ko'p yillik daraxtlar, obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish ishlari) ro'yxati va ular to'g'risidagi ma'lumotlar.

Taqdim etilayotgan boshlang'ich axborot baholash obyekti mulkdorining imzosi bilan tasdiqlangan holdagina haqiqiy hisoblanadi.

Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab, baholovchi boshlang'ich axborot ro'yxatini kengaytirishi yoki baholashni amalga oshirish jarayonida kerakli axborotni talab qilib olishi mumkin.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlash uchun baholovchi bozorni baholanayotgan obyektidan haqiqiy foydalanish yoki uning qiymatini aniqlash uchun baholovchi ko'chmas mulk qiymatini boshqacha foydalanish mumkin bo'lgan segmentlarda o'rganadi.

Ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish quyidagi ketma-ketlikda bajariladi:

baholash obyekti joylashgan mamlakat va mintaqadagi umumiy siyosiy va ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatning baholanayotgan obyekt bozoriga ta'sirini, shuningdek baholash davridan oldingi davrda kuzatilgan tendentsiyalarni tahlil qilish;

baholanayotgan obyekt mansub bozor bo'g'inini aniqlash. Agar ko'chmas mulk bozori rivojlanmagan bo'lib, ko'chmas mulk obyektlari bilan taqqoslanuvchi bitimlar va/yoki takliflar narxлари haqida tasavvurlar hosil qilish imkonini beradigan ma'lumotlar yetarli bo'lmasa, baholanayotgan obyekt joylashgan joyga iqtisodiy tavsiflariga ko'ra o'xshash hududlar hisobiga tadqiqotlar hududini kengaytirishga yo'l qo'yiladi;

taqqoslanuvchi ko'chmas mulk obyektlariga talab, taklif va ularning narxiga ta'sir qiluvchi asosiy omillar, masalan, daromadlilik stavkasi, ko'chmas mulk bozorida investitsiyalarning qoplanuvchanligi davrlarini ushbu omillar qiymatlari intervallarini keltirgan holda tahlil qilish;

ko'chmas mulk bozorining obyektini baholash uchun zarur bo'g'inlariga nisbatan asosiy xulosalar, masalan bozor dinamikasi, talab, taklif, sotuvlar hajmi, bozor sig'imi, xaridorlar va sotuvchilar motivatsiyasi, likvidlilik, baholanayotgan obyekt bozoridagi narxlar o'zgarishlari va boshqalar haqidagi xulosalar.

Tahlillar hajmi baholovchi tomonidan baholash obyektining xususiyatidan kelib chiqqan holda belgilanadi. Ko'chmas mulkni O'zbekiston Respublikasining yagona milliy baholash standartlari, shu jumladan 8-son MBSga muvofiq baholashda quyidagi asosiy tushunchalardan foydalaniladi:

Analog — asosiy iqtisodiy, fizik, texnik va boshqa tavsiflarga ko'ra baholash obyektiga o'xshash, narxi o'xshash shartlarda tuzilgan bitimdan yoki raqobatli bozorda qilingan taklifdan ma'lum bo'lgan boshqa obyekt;

Tavakkalsiz stavka — ko'chmas mulkka investitsiyalangan kapitaldan olinadigan, tavakkalchilikning eng past darajasi bilan tavsiflanadigan daromad me'yori;

Yalpi renta multiplikatori — ko'chmas mulk obyektining sotuv narxi va yalpi (potensial yoki haqiqiy) daromadi nisbatini aks ettiruvchi ko'rsatkich;

Haqiqiy yosh — yaxshilashlarning ularning holati va foydali xossalari muvofiq bo'lgan, yaxshilashlarning iqtisodiy xizmat muddatidan ularning qolgan iqtisodiy xizmat muddatini ayirish yo'li bilan hisoblanadigan yoshi. Foydalanish sharoitlariga qarab yaxshilashlarning haqiqiy yoshi ularning amaldagi (xronologik) yoshidan kichkina, unga teng yoki undan katta bo'lishi mumkin;

Pul oqimi — muayyan davr mobaynida ko'chmas mulk obyektidan olinadigan pul mablag'lari oqimi;

Yer uchastkasi — yer fondining qayd etilgan chegaraga, maydonga, joylashish manziliga, huquqiy rejimga hamda davlat yer kadastrida aks ettiriladigan boshqa xususiyatlariga ega bo'lgan qismidir;

Tashqi (iqtisodiy) eskirish — ko'chmas mulk obyektini qiymati mazkur obyektidan tashqi omillar ta'siri natijasida pasayishi;

Yig'ilgan eskirish — ko'chmas mulk obyektining jismoniy, funksional va tashqi eskirish bilan bog'liq umumiy qiymatining yo'qolishi (qadrsizlanishi);

Bartaraf etib bo'lmaydigan eskirish — shunday bir eskirish bo'lib, uni bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida ko'chmas mulk obyektiga qo'shiladigan qiymatidan ko'proqdir;

Bartaraf etib bo'ladigan eskirish — shunday bir eskirish bo'lib, uni bartaraf etish xarajatlari bartaraf etish natijasida ko'chmas mulk obyektiga qo'shiladigan qiymatidan kamroq yoki unga tengdir;

Jismoniy eskirish — tabiiy qarish, noto'g'ri foydalanish, konstruktiv nuqsonlar, shuningdek yaxshilash elementlarining mexanik shikastlanishlari bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yo'qotish;

Funksional eskirish — yaxshilashlar to'laligicha yoki ayrim elementlariga ko'ra bozor talablariga muvofiq emasligi bilan belgilangan yaxshilashlar qiymatidagi yo'qotish;

Ixtisoslashtirilmagan ko'chmas mulk — ochiq bozorda sotib olinadigan, sotiladigan va ijaraga beriladigan ko'chmas mulk;

Ko'chmas mulkka boshqa shaxslarning huquqlarini yuklash — garovga, ijaraga bo'lgan huquqni, servitutlarni, cheklashlarni, shartnoma bo'yicha majburiyatlarni, mulkni ushlab qolish huquqini, sudning mulkni xatlash to'g'risidagi qarorini, huquqlarni topshirishni va qonun hujjatlarida belgilangan, ko'chmas mulkka nisbatan olinadigan boshqa huquqlarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulkka bo'lgan huquq. Ko'chmas mulkka boshqa shaxslarning huquqlarini yuklash qonun hujjatlariga yoki shartnomaga muvofiq belgilanadi;

Qurilishi tugallanmagan obyekt — qurilish ishlari boshlangan, lekin baholash sanasida hali tugallanmagan va (yoki) obyekt qurilishini moliyalashtirish manbalaridan qat'i nazar, foydalanishga qabul qilish to'g'risidagi hujjatlari belgilangan tartibda rasmiylashtirilmagan obyekt;

Tavakkalchilik uchun mukofot — tavakkalsiz stavka bo'yicha qo'yilmalar bilan taqqoslaganda, ko'chmas mulkka qo'yilmalarga xos bo'lgan tavakkalchilik darajasini aks ettiradigan daromadning qo'shimcha normasi;

Ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk — o'z xususiyatiga (konstruktiv xususiyatlari, ixtisosligi, katta-kichikligi, joylashgan yeriga yoki mazkur omillar birikmasiga) ko'ra undan foydalanishning muayyan turi bilan cheklangan foydali xossalarga ega bo'lgan va ochiq bozorda kamdan-kam sotiladigan (korxonaning bir qismi sifatida sotilgan hollar bundan mustasno) ko'chmas mulk;

Iqtisodiy xizmat muddati — shunday bir davr muddati bo‘lib, uning o‘tishi mobaynida yaxshilashlar ko‘chmas mulk obyektining qiymatiga hissa qo‘shadi;

Diskontlash stavkasi — baholanayotgan ko‘chmas mulk obyektini yaratish yoki o‘zgartirish bilan bog‘liq bo‘lgan taxmin qilinayotgan barcha xarajatlarni va hisob-kitoblarga ko‘ra u kelgusida yaratadigan daromadni mazkur obyektning baholash sanasiga keltirish uchun foydalaniladigan foiz stavkasi;

Kapitallashtirish stavkasi — baholash obyektiga o‘xshash ko‘chmas mulk obyektlarining joriy (muayyan sanadagi) daromaddorlik ko‘rsatkichi;

Tiklash qiymati — baholash obyektiga o‘xshash yangi obyektning o‘xshash materiallar va texnologiyalardan foydalanib yaratish xarajatlari summasi;

O‘rnini almashtirish qiymati — baholash obyektiga o‘xshash foydali xossalarga ega bo‘lgan yangi obyektning zamonaviy materiallar va texnologiyalar yordamida yaratish xarajatlari summasi;

Joriy qiymat — tegishli diskontlash stavkasidan foydalanib muayyan sanaga keltirilgan bo‘lg‘usi daromadlar qiymati;

Yaxshilashlar — yer uchastkasini undan keyinchalik foydalanish uchun o‘zgartirish borasidagi faoliyat natijasida yaratilgan va u bilan uzviy bog‘liq bo‘lgan yer uchastkasidagi o‘zgarishlar. Yaxshilashlar binolar, inshootlar, muhandislik sistemalari va tarmoqlari, ko‘p yillik o‘simliklarni va ular bilan jamuljam holda konstruktiv yoki funksional yaxlitlikni tashkil etadigan boshqa obyektlarni o‘z ichiga oladi;

Sof renta multiplikatori — ko‘chmas mulk obyektining sotuv narxi va sof operatsion daromadi nisbatini aks ettiradigan ko‘rsatkich.

Xizmat muddati uzoq elementlar — yaxshilashning xizmat muddati bilan teng bo‘lgan muddatga ega yaxshilash elementlari;

Xizmat muddati qisqa elementlar — yaxshilashning xizmat muddati mobaynida vaqti-vaqti bilan almashtirib turishni talab etadigan yaxshilash elementlari.

Baholash obyektining qiymati unga bo‘lgan mulkiy (ashyoviy va majburiyatga oid) huquqlar, mazkur huquqlarga doir cheklashlar va ularga boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishini hisobga olib aniqlanadi. Bunday huquqlarga quyidagilar kiradi:

to‘la mulkdorlik huquqi;

egalik qilish huquqi;
tasarruf etish huquqi;
foydalanish huquqi;
yer uchastkasiga umrbod meros qilib qoldiriladigan egalik huquqi;
uch uchastkasidan doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi;
ijaraga olish huquqi;
servitut;
qonun hujjatlari bilan taqiqlanmagan boshqa huquqlar.

Baholash shartnomasi shartlariga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab to'la mulkdorlik huquqini yoki ayrim mulkiy huquqlarni baholash belgilanishi mumkin.

Yer uchastkasini yaxshilashlarga quyidagilar kiradi:

yer uchastkasida joylashgan alohida binolar, inshootlar va ularning guruhlari, mazkur uchastkaga tegishli bo'lgan yer osti inshootlari yoki ularning qismlari;

binolarga barcha uzoq muddatli ulanishlar, jumladan, ichki suv ta'minoti, isitish va sovutish tizimlari, elektr ta'minoti, gaz tarmoqlari, shuningdek o'rnatilgan statsionar qurilmalar (mashinalar, asbob-uskunalar);

yer uchastkasiga va binolarning ichki tarmoqlariga ulangan muhandislik inshootlari, kommunikatsiyalar va tarmoqlar;

mazkur uchastkaga tegishli bo'lgan, lekin uning chegarasidan tashqarida joylashgan xo'jalik, transport va muhandislik ta'minoti elementlari;

uchastka hududini obodonlashtirish obyektlari, shu jumladan ko'p yillik o'simliklar;

infratuzilma obyektlaridagi mulk ulushlari;

baholanayotgan mulk bilan yaxlit majmuani hosil qiluvchi, konstruktiv yoki funksional jihatdan uning ajralmas qismi bo'lgan boshqa obyektlar.

Binoda va yer uchastkasida o'rnatilgan statsionar qurilmalar baholash maqsadlarida ikki toifaga ajratiladi:

bino xizmat ko'rsatish tizimlarining ko'chmas mulk bahosiga kiritiladigan tarkibiy elementlari;

ko'chmas mulk obyektida olib borilayotgan biznesda foydalaniladigan, yer uchastkasi va yaxshilashlardan alohida baholanadigan statsionar qurilmalar.

Ko'chmas mulk bahosiga kiritiladigan statsionar qurilmalar, mashinalar va asbob-uskunalar binolarning quyidagi xizmat ko'rsatish tizimlariga kiradi:

elektr ta'minoti — noishlab chiqarish ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan markaziy quvvatlantiruvchi kabellar, transformatorlar, qalqonli, zaxiradagi generatorlar va elektr tarmoqlari;

gaz ta'minoti — gaz stantsiyalarigacha va ularning doirasidagi gaz quvur yo'llari, shuningdek, noishlab chiqarish ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan binolar doirasidagi gaz quvur yo'llari;

suv ta'minoti— rezervuarlar, quduqlar va skvajinalar, nasoslar, suv tozalash uskunolari, baklar, taqsimlash tarmoqlari, drenaj qurilmalari va kanalizatsiya tizimlari;

isitish va havo haroratini maqbullashtirish — qozonlar va tegishli asbob-uskunalar, yonilg'i baklari, radiatorlar, kaloriferlar, konditsionerlar uchun asbob-uskunalar, havo yo'naltirish quvurlari, ventilyatorlar va noishlab chiqarish maqsadlarida foydalaniladigan boshqa asbob-uskunalar;

liftlar va yuk ko'targichlar — bino tuzilishining ajralmas qismini shakllantiradigan va notijorat maqsadlarida foydalaniladigan yo'lovchi va yuk liftlari, eskalatorlar, transportyorlar, yuk ko'targichlar va tayanchlar.

Qiymat turini tanlashning asosiy mezonini baholash maqsadidir. Ko'chmas mulkni baholashda aniqlanadigan qiymatning asosiy turi bozor qiymatidir. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda aniqlanishi mumkin bo'lgan bozor qiymatidan boshqa turdagi qiymatlarga quyidagilar kiradi:

investitsiya qiymati;

almashtirish qoldiq qiymati;

sug'urta qiymati;

utilizatsiya qiymati;

tugatish qiymati;

soliq solinadigan qiymat.

Baholash sanasi baholash maqsadlaridan kelib chiqib belgilanadi va qoida tariqasida, baholovchi tomonidan baholash obyektini ko'zdan

kechirish sanasiga muvofiq bo‘ladi. Baholovchi baholash sanasidagina mavjud bo‘lgan holatlarni va baholash sanasiga qadar yuz bergan voqealarni e‘tiborga olishi lozim.

Baholash obyektining bozor qiymati to‘g‘risida asoslantirilgan xulosa chiqarish uchun baholovchi mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat, ko‘chmas mulk bozori, baholash objekti joylashgan yer va baholash obyektining tavsiflari haqida axborot yig‘ishi va uni tahlil qilishi lozim.

Mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatni tahlil qilishda baholovchi:

mintaqaning tabiiy-iqlim xususiyatlarini;

asosiy makroiqtisodiy ko‘rsatkichlarni;

iqtisodiyot tarmoqlari bo‘yicha asosiy ko‘rsatkichlar, ularning o‘zgarish dinamikasi va baholash obyektining bozordagi holatiga ta‘sirini;

ijtimoiy rivojlanishning asosiy ko‘rsatkichlari, ularning o‘zgarish dinamikasi va baholash obyektining bozordagi holatiga ta‘sirini o‘rganadi.

Mintaqadagi ijtimoiy-iqtisodiy vaziyat tahlilining natijalariga ko‘ra baholovchi baholash obyektining bozordagi joriy va bo‘lg‘usi holatini asoslaydi, ehtimol tutilgan qoida tariqasidagi xaridor va uning investitsion motivatsiyasi aniqlanadi.

Ko‘chmas mulk bozorini tahlil qilishda baholovchi:

baholash objekti joylashgan mintaqadagi ko‘chmas mulk bozorining umumiy tavsiflarini;

ko‘chmas mulk bozorining tuzilishi va ishtirokchilarini;

ko‘chmas mulk bozorining ayrim segmentlari bo‘yicha talab va taklif omillarini miqdoriy tahlil va tendentsiyalar tahlili bilan birga o‘rganadi.

Bozor tendentsiyalarining tahlili uchun zarur bo‘lgan bozorni segmentlarga ajratish ko‘chmas mulkning quyidagi toifalari bo‘yicha amalga oshiriladi:

turar joy ko‘chmas mulki;

tijorat ko‘chmas mulki;

sanoat ko‘chmas mulki;

qishloq xo‘jaligi ko‘chmas mulki;

maxsus ahamiyatga molik ko‘chmas mulk.

Baholash obyektiga va baholash shartnomasining shartlariga qarab ko'chmas mulk toifalarining har biri muayyan belgilarga ko'ra yanada kichikroq segmentlarga ajratilishi mumkin.

Ko'chmas mulk bozorining tahlili natijalariga ko'ra baholovchi ko'chmas mulk bozorida yuz berishi mumkin bo'lgan o'zgarishlarni, baholash obyektining ko'chmas mulk bozoridagi joriy va bo'lg'usi holatini muqobil foydalanish imkoniyatini hisobga olgan holda asoslaydi.

Baholash obyektining joylashgan yerini tahlil qilishda baholovchi:

- atrofdagi yerdan foydalanish xususiyatini;
- transportda qatnovi qulayligini;
- muhandislik tarmoqlari va kommunal xizmat ko'rsatishni;
- ijtimoiy infratuzilmani;
- iqtisodiy o'rnini;
- tutash hududning ekologik holatini;
- ijtimoiy obro'sini;
- boshqa qulay va noqulay ta'sirlarni o'rganadi.

Baholash obyektini joylashgan yer tahlilining natijalariga ko'ra baholovchi baholash obyektini joylashgan yerning mazkur obyekt qiymatiga ta'sir etishi mumkin bo'lgan ijobiy va salbiy tavsiflari hamda imkoniyatlarini asoslaydi.

Baholash obyektini tavsiflarini tahlil qilishda baholovchi:

- baholash obyektining hajmiy-rejalashtirish va konstruktiv yechimi xususiyatlarini;
- baholash obyektining muhandislik ta'minoti xususiyatlarini;
- konstruktiv elementlar va muhandislik asbob-uskunalarining texnik holatini o'rganadi.

Baholash obyektini tavsiflarining tahlili natijalariga ko'ra baholovchi baholash obyektini texnik tavsiflarining foydali xossalari o'xshash bo'lgan ko'chmas mulkka foydalanish va funktsionallik jihatidan qo'yiladigan hozirgi bozor talablariga muvofiqligini aniqlaydi.

Yuzaki ko'zdan kechirishni amalga oshirish vaqtida baholovchi ayrim konstruktiv elementlar bo'yicha yaxshilashlarni tekshiradi. Mazkur konstruktiv elementlarga quyidagilar kiradi:

- yer osti qismi qurilmalari;

ko‘tarib turuvchi asosni tashkil etadigan qurilmalar;
qavatlararo bog‘lanishlarning elementlari;
yopma (tom) qurilmalari;
devor va eshik tirqishlarining to‘ldirgichlari;
pollar;
tashqi pardozi;
ichki muhandislik sistemalari va asbob-uskunalar.
ichki pardozi.

4.2. Ko‘chmas mulkdan eng samarali foydalanish

Aksariyat baholash bazalaridan kelib chiqib baholovchi ko‘chmas mulkdan eng samarali foydalanilishini hisobga olishi lozim. Eng samarali foydalanish tahlili ko‘chmas mulkning bozor qiymatini aniqlashning ajralmas qismi hisoblanadi.

Baholash obyektidan eng samarali foydalanish ko‘chmas mulkdan uning eng yuqori unumdorligini ta‘minlaydigan (uning eng katta qiymatiga mos keladigan), jismoniy jihatdan amalga oshirish mumkin bo‘lgan, huquqiy jihatdan yo‘l qo‘yilgan (baholash objekti qiymatini aniqlash sanasida) va moliyaviy jihatdan o‘zini oqlaydigan foydalanishdir.

Baholash obyektidan eng samarali foydalanish uning haqiqiy foydalanilishiga mos kelishi yoki undan boshqacha tarzda foydalanishni, masalan, yer uchastkasida mavjud kapital qurilish obyektlarini ta‘mirlash (yoki rekonstruktsiya qilish)ni nazarda tutishi mumkin.

Baholash obyektidan eng samarali foydalanish tahlili ko‘chmas mulk obyektidan eng ko‘p foyda olinadigan tarzda foydalanish imkonini beradi, zero, bozor ishtirokchilari (xaridorlar va sotuvchilar) bitim narxini shuni mo‘ljallab shakllantiradilar.

Bozor qiymatini aniqlashda baholovchi baholash obyektini baholash yondashuvlari va usullarini tanlash hamda har bir yondashuvni qo‘llaganda taqqoslanuvchi ko‘chmas mulk obyektlarini tanlash uchun ushbu tahlil natijalariga asoslanadi.

Baholash obyektidan eng samarali foydalanish tahlilini amalga oshirish chegarasi va ko‘rib chiqilishi lozim bo‘lgan muqobil

foydalanish variantlari soni baholashga oid vazifa shartlari va baholash obyektining xususiyatlariga qarab belgilanadi.

Baholash obyektidan eng samarali foydalanish tahlili baholovchi tomonidan ikki bosqichda amalga oshiriladi:

bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasi uchun;

yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasi uchun.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan foydalanish uning bozor qiymati bo'sh turgan yer uchastkaning (yaxshilanishlarsiz) qiymatidan ortiq bo'lgan taqdirda eng samarali deb e'tirof etiladi.

Baholash obyektining aniqlangan bozor qiymati miqdori yer uchastkasidan foydalanish variantlarining qaysi biriga muvofiq ekanligi baholash to'g'risidagi hisobotda ko'rsatilishi lozim.

Baholash obyektidan eng samarali foydalanish tahlili, qoida tariqasida, hajmli-rejali va konstruktiv yechimlar bo'yicha o'tkaziladi. Yer uchastkasi va kapital qurilish obyektlarini o'z ichiga olgan baholash obyektlari uchun eng samarali foydalanish mavjud kapital qurilish obyektlarini hisobga olib aniqlanadi. Bunday tahlil zarur hisob-kitoblarni o'tkazish yoki agar hisob-kitoblarni talab qilmaydigan asoslashlar taqdim etilgan bo'lsa, ularni o'tkazmasdan bajariladi.

Baholash obyektidan eng samarali foydalanish tahlili natijalariga ko'ra baholovchi yer uchastkasidan joriy foydalanish undan eng samarali foydalanishga qay darajada muvofiq ekanligi to'g'risida xulosa chiqaradi va shunga qarab baholashning eng maqsadga muvofiq yondashuvlari va usullarini tanlash amalga oshiriladi.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lgan taqdirda baholashning barcha yondashuvlari qo'llaniladi.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lmagan taqdirda baholashning xarajat va daromad yondashuvlari qo'llaniladi.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lmagan, mavjud yaxshilashlarni

rekonstruksiya qilish zarur bo'lgan holda xarajat yondashuvi va daromad yondashuvining POD usuli qo'llaniladi.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasidan eng samarali foydalanish bilan muvofiq bo'lmagan, mavjud yaxshilashlarni buzib tashlash zarur bo'lgan holda buzish xarajatlarini hisobga olib qiyosiy yondashuv va daromad yondashuvining POD usuli qo'llaniladi. Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili ikki bosqichda amalga oshiriladi:

bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasi uchun;

yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasi uchun.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlilini amalga oshirishda har bir bosqichda baholovchi:

ko'chmas mulk obyektidan foydalanishning qonun hujjatlarida taqiqlanmagan ehtimol tutilgan variantlarini zonalarga ajratish me'yorlari, shaharsozlikka oid cheklashlar, qurilish me'yorlari va qoidalari hamda yuridik cheklashlarni hisobga olgan holda tahlil qiladi;

foydalanishning ruxsat etilgan variantlaridan mazkur yer uchastkasida jismonan amalga oshirish mumkin bo'lganlarini yer uchastkasining fizik tavsiflari, atrofdagi imoratlar va yer uchastkasiga tutash hududdagi ijtimoiy vaziyatni hisobga olgan holda qoldiradi;

yer uchastkasidan foydalanishning jismonan amalga oshirish mumkin bo'lgan va qonun yo'li bilan ruxsat etilgan variantlarining moliyaviy samaradorligini qurilish yoki yaxshilashlarni rekonstruksiya qilish xarajatlarini va ko'chmas mulk obyekti yaratishi mumkin bo'lgan daromadlarni hisobga olgan holda tahlil qiladi;

joriy qiymati eng katta bo'lgan ko'chmas mulk obyektidan foydalanish variantini eng samarali foydalanish sifatida tanlaydi.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlilini amalga oshirishda baholovchi baholash sanasida ko'chmas mulk obyektiga xos bo'lgan va qoida tariqasidagi investorlar tomonidan qabul qilinadigan foydalanish variantlarini o'rganishi lozim.

Yaxshilashlar mavjud bo'lgan yer uchastkasidan eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili mavjud qurilmalarni o'zgartirishning quyidagi variantlarini hisobga olgan holda amalga oshiriladi:

mavjud yaxshilashlardan o'zgartirmasdan foydalanish;
mavjud yaxshilashlarni rekonstruktsiya qilish;
mavjud yaxshilashlarni buzib tashlash.

Eng maqbul va eng samarali foydalanish tahlili natijalariga ko'ra baholovchi yer uchastkasidan joriy foydalanish undan eng samarali foydalanishga qay darajada muvofiq ekanligi to'g'risida xulosa chiqaradi va shunga qarab baholashning eng maqsadga muvofiq yondashuvlari va usullarini tanlash amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy, daromad va xarajat yondashuvlari qo'llaniladi.

4.3. Qiyosiy yondashuvi

Ko'chmas mulkni baholashga qiyosiy yondashuvni qo'llaganda baholovchi quyidagilarni hisobga oladi:

a) ko'chmas mulkni baholash uchun qiyosiy yondashuv — baholash uchun bitimlar va/yoki takliflar narxlari ma'lum bo'lgan analog-obyektlarni yetarli miqdorda tanlab olish mumkin bo'lganda qo'llaniladi;

b) analog-obyektlar sifatida baholanayotgan obyekt bilan bitta bozor bo'g'iniga tegishli bo'lgan va narx hosil qiluvchi omillar bo'yicha u bilan taqqoslanadigan ko'chmas mulk obyektlaridan foydalaniladi. Bunda, barcha ko'chmas mulk obyektlari, shu jumladan, baholanayotgan obyekt uchun har bir ko'rsatilgan omillar bo'yicha narx shakllanishi bir xil bo'lishi lozim;

d) baholashni o'tkazishda baholovchi foydalana oladigan analog-obyektlar haqidagi bozor ma'lumotlari hajmi hamda hisob-kitoblarni olib borish uchun ularni tanlab olish qoidalari bayon etilishi lozim. Hisob-kitoblarda baholovchi foydalana oladigan analog-obyektlarning faqat bir qismidan foydalanilgani baholash haqidagi hisobotda asoslab berilgan bo'lishi lozim;

e) hisob-kitoblarni olib borishda baholanayotgan obyekt bozorida shu obyektga o'xshash obyekt uchun xos bo'lgan solishtirma qiymat ko'rsatkichlari (taqqoslash birliklari), xususan maydon birligi yoki hajm birligining narxi yoki ijara haqi miqdoridan foydalaniladi;

f) bozorda mavjud boshlang'ich axborotga qarab, ko'chmas mulkni baholash jarayonida baholashning sifatga oid usullaridan

(nisbiy qiyosiy tahlil, ekspert baholari usuli va boshqa usullar) baholashning miqdoriy usullaridan (regression tahlil usuli, miqdoriy tuzatishlar usuli va boshqa usullar) foydalanish yoki ularni birga qo‘shib qo‘llash mumkin.

Sifatga oid usullarni qo‘llaganda ko‘chmas mulkni baholash o‘xshash obyektlar bilan bitimlar va/yoki takliflar narxlarini tahlil qilish asosida aniqlanadigan o‘zaro bog‘liqliklarni yoki ekspertlardan olingan tegishli axborotni o‘rganish hamda baholashni o‘tkazishda ushbu o‘zaro bog‘liqliklardan baholash uchun tanlangan usul texnologiyalariga muvofiq foydalanish yo‘li bilan amalga oshiriladi.

Tuzatishlar usulini qo‘llaganda har bir analog-obyekt baholash obyekti bilan narxni shakllantiruvchi omillar (taqqoslash elementlari) bo‘yicha taqqoslanadi, ushbu omillar bo‘yicha tafovutlar aniqlanadi hamda analog-obyektning bahosi yoki uning solishtirma ko‘rsatkichi baholash obyektining qiymatini topish uchun aniqlangan farqlar bo‘yicha tuzatiladi. Bunda, har bir taqqoslash elementi bo‘yicha tuzatish bu elementning obyekt qiymatiga qo‘shgan hissasi printsipli bo‘yicha asoslab beriladi.

Regression tahlil usullarini qo‘llaganda baholovchi baholanayotgan obyekt bozori bo‘g‘ini ma’lumotlaridan foydalanib ushbu obyekt bozoriga mos keladigan narx shakllanishi modelini yasaydi, unga asosan izlanayotgan qiymatning hisoblangan miqdorini aniqlaydi;

h) baholash obyektini bitimlar sodir etilgan yoki bitim sodir etish uchun bozorga chiqarilgan boshqa ko‘chmas mulk obyektlari bilan taqqoslash uchun, qoida tariqasida, quyidagi taqqoslash elementlaridan foydalaniladi:

o‘tkaziladigan mulkiy huquqlar, ushbu huquqlarga doir cheklashlar (boshqa shaxslar huquqlarining yuklanishi);

sodir etilgan yoki mo‘ljallanayotgan bitimni moliyalashtirish shartlari (to‘lov turi, kreditlash shartlari, boshqa shartlar);

otish shartlari (bozor uchun xos bo‘lmagan shartlar, affillangan shaxslar o‘rtasidagi bitim, boshqa shartlar);

bozor shartlari (bitim sanasi va baholash sanasi o‘rtasidagi davrda narxlarning o‘zgarishi, taklif narxlari bo‘yicha chegirmalar, boshqa shartlar);

xariddan keyingi xarajatlar;

foydalanish turi;
obyektning joylashgan yeri;
obyektning fizik tavsiflari, shu jumladan, yer uchastkasi xossalari, kapital qurilish obyektlarining holati, yer uchastkasi maydoni bilan undagi qurilmalar maydoni nisbati, boshqa tavsiflar;
iqtisodiy tavsiflar (operatsion xarajatlar hajmi, ijara shartlari, ijarachilar tarkibi, boshqa tavsiflar);
ko'chmas mulk bilan bog'liq bo'lmagan ko'char va ko'chmas mulk mavjudligi.

Baholash obyektini qiymatini qiyosuv yondashuv orqali aniqlashda baholovchi sotuvlarni taqqoslash usulini qo'llashi mumkin. Bunda, hisoblash uchun taqqoslash birligi, qoida tariqasida, ko'chmas mulk turi bilan belgilanadi.

Taqqoslash birligi sifatida:

bino yoki yer uchastkasining maydoni birligi (kvadrat metr, sotix, gektar) narxi;

bino hajmining birligi (kub metr) narxi;

tijoriy salohiyati asosida baholanayotgan baholash obyektlari uchun joy narxi, raqam va boshqa o'lchov birliklaridan foydalaniladi.

Baholash obyektini qiymatini aniqlashda qiyosiy yondashuvdan foydalanish uchun baholovchi kamida uchta analogni tanlab olishi lozim. Taqqoslash analoglarini tanlash uchun asosiy mezon baholash obyektiga o'xshash bo'lgan eng samarali foydalanishdir.

Baholash obyektini qiymatini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan baholashda taqqoslash birligini tanlash, qoida tariqasida, ko'chmas mulk tipi bilan belgilanadi. Taqqoslash birligi sifatida quyidagilar qo'llaniladi:

bino yoki yer uchastkasining maydon birligi (kvadrat metr, sotix, gektar) narxi;

binoning hajm birligi (kub metr) narxi;

tijorat salohiyatiga muvofiq baholanadigan baholash obyektlari uchun o'rin, nomer narxi va boshqa o'lchov birliklari.

Baholovchi qaysi taqqoslash elementi bo'yicha analog va baholash obyektini o'rtasidagi farqni aniqlagan bo'lsa, shu taqqoslash elementi analogining narxiga tuzatishlar kiritadi.

Topshiriladigan mulkiy huquqlarga tuzatishlarni hisoblash uchun analog daromadining manbalari, tuzilishi va uni ijaraga berish shartlari haqida axborot mavjud bo'lishi lozim.

Moliyalashtirish shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitimlar tuzishda baholash obyektiga nisbatan kreditlash sxemalari va haq to'lash shakllarida farqlar mavjud bo'lgan holda amalga oshiriladi.

Sotuv shartlariga qarab kiritiladigan tuzatishlar xaridor va sotuvchi o'zaro munosabatlarining tahlili asosida aniqlanadi.

Xariddan keyingi xarajatlarga, masalan, bino yoki uning bir qismini demontaj qilish xarajatlari, yer uchastkasining ifloslanishini bartaraf etish xarajatlari kabi xarajatlar kiradi.

Bozor shartlariga qarab tuzatishlar kiritish analog bilan bitim tuzilgan sanadan baholash obyektini baholash sanasiga qadar o'tgan vaqtga qarab sotuvlarning narxlariga tuzatishlar kiritishni nazarda tutadi.

Analog joylashgan yerga qarab uning narxiga tuzatish kiritishni amalga oshirish uchun baholovchi taqqoslanayotgan obyektlar joylashgan yer bilan bog'liq farqlarni aniqlashi va ko'chmas mulk obyektining narxiga bu farqlar qo'shgan hissani hisoblashi lozim.

Fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritish qiymatga mazkur farq qo'shgan hissa bilan belgilanadi. Tuzatish kiritishni amalga oshirish chog'ida o'rganiladigan fizik tavsiflarga quyidagilar kiradi: binoning katta-kichikligi, qurilish sifati, qurilish materiallari, arxitekturaviy uslubi, binoning yoshi va holati, funksional jihatdan foydaliligi, yer uchastkasi hajmi va unda qurilgan imoratlar maydoni, jalb qiluvchanligi, obodonlashtirilganligi va qulayliklari, uchastka ekologiyasi.

Fizik tavsiflar farqiga qarab tuzatish kiritishda obyektning uning daromadiga ta'sir etadigan tavsiflari, chunonchi: foydalanish xarajatlari, boshqarish sifati, ijarachilarning ishonchliligi, ijara narxidagi chegirmalar, ijara shartnomasi shartlari, ijara shartnomasi tugaydigan muddat, ijarani uzaytirish variantlari o'rganiladi.

Foydalanish turiga qarab tuzatish kiritish analog sifatida baholash obyektini bilan muvofiq kelmaydigan eng samarali foydalanishli obyekt tanlangan holda qo'llaniladi.

Agar analog qiymatiga ko'chmas mulk hisoblanmaydigan komponentlar (masalan, biznes uchun asbob-uskunalar, mebel)

kiritilgan bo'lsa, ularning qiymati analog qiymatidan chegirib tashlanishi lozim.

Analoglar soni bilan tuzatishlar kiritish amalga oshirilayotgan taqqoslash elementlarining nisbatiga doir mavjud axborotga qarab, baholovchi tuzatishlarni hisoblashning miqdoriy va sifatga oid usullarini qo'llaydi.

taqqoslash elementiga qarab kiritiladigan tuzatishni mazkur elementga ko'ra farq qiladigan ikki obyektни taqqoslash yo'li bilan aniqlash imkoniyatini beradigan ma'lumotlar juftligini tahlil qilish usuli;

Agar analoglar soni analoglarni birlikka ko'paytirilgan baholash obyekti bilan taqqoslashni amalga oshirishda qo'llanilayotgan taqqoslash elementlari sonidan ko'proq yoki unga teng bo'lsa, baholash uchun tuzatishlarni hisoblashning miqdoriy usullaridan foydalaniladi. Mazkur usullarga quyidagilar kiradi:

vaqt yoki joy belgisiga ko'ra qiymat o'zgarishining statistik qonuniyatlarini aniqlash maqsadida ma'lumotlarni sotuv narxi yoki joylashgan yer kabi o'zgaruvchilar bo'yicha guruhlashni nazarda tutadigan ma'lumotlar guruhlarni tahlil qilish usuli;

chiziqli tenglamalar sistemalarini matritsa sifatida yechishga asoslangan chiziqli algebra usuli;

ko'chmas mulk obyektlarini korrelyatsion-regression yoki klasterli tahlil yordamida baholash usulini analoglar soni taqqoslash elementlari sonidan besh baravar ko'proq bo'lgan holda qo'llash maqsadga muvofiqdir;

grafik tahlil usuli, bunda baholovchi narxlarning o'zgarish grafiklari tahlili asosida qiymatning o'zgarish xususiyati haqida xulosalar chiqaradi;

xarajatlarni tahlil qilish usuli. U analogning texnik yoki huquqiy tavsiflarini baholash obyektiga keltirish uchun mazkur analogga nisbatan qilinishi lozim bo'lgan xarajatlar haqidagi ma'lumotlardan foydalanishga asoslanadi. Bunda, tuzatishlar o'rtacha bozor ko'rsatkichlariga muvofiq kelishi lozim;

ko'chmas mulk bo'yicha ixtisoslashgan nashrlarda keltirilgan tavsiyalarga asoslangan ikkilamchi ma'lumotlarni tahlil qilish usuli;

baholash obyekti bilan taqqoslaganda analogning kamchiliklari yoki afzalliklari bilan belgilangan ijara stavkalaridagi tafovutni

kapitallashtirish yo‘li bilan tuzatishlarni hisoblashga asoslangan ijara farqlarini kapitallashtirish usuli.

Agar analoglar soni analoglarni birlikka ko‘paytirilgan baholash obyektini bilan taqqoslashni amalga oshirishda qo‘llanilayotgan taqqoslash elementlari sonidan kamroq bo‘lsa, baholash uchun tuzatishlarni hisoblashning sifatga oid usullaridan foydalaniladi. Mazkur usullarga quyidagilar kiradi:

analoglar narxlarining o‘sib yoki kamayib boruvchi qatorida baholash obyektining o‘rnini aniqlash maqsadida baholash obyektini va analoglarning qiyosiylik tahliliga asoslangan nisbiy qiyosiy tahlil usuli;

baholovchining yoki jalb qilingan mutaxassislarining baholash obyektini va analoglar xususidagi subyektiv fikriga asoslangan ekspertiza yo‘li bilan baholash usuli.

Baholash obyektini baholash uchun qo‘llaniladigan tuzatishlarni hisoblash usullarining turlari va sonini tanlash baholovchining vakolatiga kiradi va baholash to‘g‘risidagi hisobotda baholovchi tomonidan asoslantirilishi lozim.

4.4. Daromad yondashuvi

Baholash natijalarini daromad yondashuvi doirasida aniqlash uchun turli usullardan foydalaniladi, ulardagi umumiylik shundan iboratki, qiymat mulkdor olayotgan haqiqiy daromad yoki olishi mo‘ljallanayotgan daromadlarga asoslanadi.

Investitsion mulk holatida bunday daromad ijara to‘lovi shaklida bo‘lishi mumkin, mulkdor egaligidagi binoga nisbatan esa xuddi shunday binoni ijaraga olganda mulkdor qanday sarf-xarajatlar qilishi mumkinligini hisobga olgan holda mo‘ljallanayotgan ijara haqi (yoki tejalgan ijara haqi)dan iborat bo‘lishi mumkin.

Ko‘chmas mulkka bo‘lgan ba‘zi bir huquqlar uchun bunday mulkning daromad keltiruvchi tavsiflari undan maxsus foydalanilishi yoki biznes/savdo faoliyati (masalan, mehmonxonalar, golf maydonlari va h.k.) bilan bog‘liq bo‘ladi.

Agar bino faqat savdo faoliyatining muayyan turiga mos kelsa, undan olinadigan daromad ko‘pincha haqiqiy yoki potensial pul

oqimlari bilan bog‘liq bo‘ladi, bu pul oqimlari bino mulkdorida savdo faoliyatini amalga oshirish natijasida hosil bo‘ladi.

Baholash obyektini qiymatini daromad yondashuvi bilan aniqlash uchun baholovchi baholash obyektidan kutilayotgan daromadlarni baholash sanasida qiymatning yagona miqdoriga o‘zgartirishga asoslangan POD yoki daromadni kapitallashtirish usullaridan foydalaniladi.

Daromadni kapitallashtirish usuli ta‘mirlashga yoki rekonstruktsiya qilishga jiddiy kapital kiritmalarni talab qilmaydigan, ulardan haqiqiy foydalanish eng samarali foydalanilishiga mos keladigan ko‘chmas mulk obyektlarini baholash uchun qo‘llaniladi.

Ko‘chmas mulk obyektlari qiymatini daromadni kapitallashtirish usulidan foydalangan holda aniqlash obyektning bozorga muvofiq keladigan yillik daromadini umumiy kapitallashtirish stavkasiga bo‘lish yo‘li bilan amalga oshiriladi, bunda umumiy kapitallashtirish stavkasi baholanayotgan obyektga o‘xshash ko‘chmas mulk obyektlaridan daromadlar bilan ularning narxlari nisbati haqidagi bozor ma‘lumotlarini tahlil qilish asosida aniqlanadi.

Kutilayotgan daromad sifatida uning quyidagi turlaridan biri olinadi:

potensial yalpi daromad, ya‘ni ko‘chmas mulkdan u to‘liq yuklangan sharoitda hamda barcha yo‘qotishlar va xarajatlarni hisobga olmagan holda olinishi mumkin bo‘lgan daromad;

potensial yalpi daromaddan maydonlardan to‘laligicha foydalanmaslik tufayli yuz bergan yo‘qotishlarni ayirish va ijara haqi olinganda ko‘chmas mulk obyektidan bozor maqsadlarida normal foydalanishdan olingan boshqa daromadlarni qo‘shish yo‘li bilan olinadigan haqiqiy yalpi daromad;

haqiqiy yalpi daromaddan amortizatsiya ajratmalarini o‘z ichiga olmaydigan operatsion xarajatlarni ayirish yo‘li bilan olinadigan sof operatsion daromad.

Kapitallashtirish stavkasi baholanayotgan aktiv daromadlari tarkibi va mavjud axborotga qarab, quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

bozorni siqish usuli bilan;

bog‘liq investitsiyalar usuli bilan;

kapital xarajatlar qoplanishini hisobga olish usuli bilan.

Kapitallashtirish stavkasi daromad turiga muvofiq bo'lishi lozim.

POD usuli vaqt mobaynida erkin o'zgaruvchan pul oqimlarini to'playdigan yoki to'plash qobiliyatiga ega bo'lgan ko'chmas mulkni baholash uchun ularni xuddi shunday ko'chmas mulkka kiritilgan investitsiyalarning tegishli daromadliligi stavkasi bo'yicha diskontlash orqali qo'llaniladi.

Prognoz davrida olinadigan pul oqimlari o'lchovi sifatida quyidagi daromad turlaridan biri olinadi:

potensial yalpi daromad;

haqiqiy yalpi daromad;

sof operatsion daromad;

solliqlar va foizlar to'langunga qadar bo'lgan daromad.

Pul oqimlari nominal yoki real o'lchovlarda hisoblanadi.

Diskontlash stavkasi quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

kumulyativ tuzish usuli bilan;

muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli bilan;

o'xshash obyektlarning sotilishi haqidagi bozor ma'lumotlarini ajratish usuli bilan.

Diskontlash stavkasi qo'llanilayotgan pul oqimining turiga muvofiq bo'lishi va u bilan bir xil qiymatlarda hisoblanishi lozim.

Muayyan biznes turini (masalan, mehmonxonalar, restoranlar, avtomobilga yoqilg'i quyish stansiyalari) yuritishga mo'ljallangan ko'chmas mulkni baholash ushbu biznesning operatsion faoliyati haqidagi axborot asosida uning qiymatidan baholanayotgan ko'chmas mulkka tegishli bo'lmagan qismlarni ajratish yo'li bilan olib borilishi mumkin.

To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli eng tipik yillik daromadni qiymatga uni daromadning baholash obyektiga o'xshash ko'chmas mulk obyektlari qiymatiga nisbati haqidagi bozor ma'lumotlari tahlili asosida hisoblangan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan to'g'ridan-to'g'ri o'zgartirishga asoslangan:

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

bu yerda

V — baholash obyektining qiymati;

I — sof operatsion daromad;

R — kapitallashtirish umumiy stavkasi.

Agar daromad oqimlari davrning uzoq muddati mobaynida barqaror bo'lsa yoki daromad oqimlari barqaror mo'ʻtadil sur'atlarda o'zgarsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli qo'llaniladi.

Agar daromad oqimlari beqaror bo'lsa yoki baholash obyekti jiddiy ta'mirlashni (rekonstruktsiya qilishni) talab qilsa yoki tugallanmagan qurilish holatida bo'lsa, to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli, qoida tariqasida, qo'llanilmaydi.

Ko'chmas mulk qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan hisoblash uchun daromadning asosiy manbai baholash obyekti ijarasidir.

Ko'chmas mulk obyektidan boshqa daromadlar ko'chmas mulk faoliyatidan olinishi va ijara haqiga kirmasligi mumkin (masalan, garaj yoki avtotransport uchun to'xtash joyidan foydalanganlik uchun haq, saqlash kameralarini taqdim etishdan olingan daromad). Bunda, daromad manbai baholash obyekti bilan bevosita va uzviy bog'liq bo'lishi lozim.

Quyidagi ijara stavkalari farqlanadi:

mazkur mintaqada baholash obyekti mansub bozor segmentiga xos bo'lgan bozor ijara stavkalari;

ijara shartnomasi bilan belgilanadigan kontrakt ijara stavkalari.

Bozor ijara stavkasidan ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan to'la mulkdorlik huquqini baholashda foydalaniladi. Kontrakt ijara stavkasi ijaraga beruvchining qisman mulkiy huquqlarini baholash uchun qo'llaniladi.

Daromad qiymati sifatida, qoida tariqasida, kutilayotgan sof operatsion daromad (bundan buyon matnda SOD deb yuritiladi)dan foydalaniladi. SOD quyidagi ketma-ketlikda hisoblanadi:

ko'chmas mulk obyektidan yil davomida olinadigan potensial yalpi daromad ijaraga berish uchun mo'ljallangan maydonni ijara stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan baholanadi;

haqiqiy yalpi daromad maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlarni potensial yalpi daromaddan ayirish va boshqa daromadlarni qo'shish yo'li bilan aniqlanadi;

haqiqiy yalpi daromaddan operatsion xarajatlarni ayirib, sof operatsion daromad olinadi.

Maydondan to'la foydalanmaslikdan va ijara haqini yig'ishdagi yo'qotishlar mazkur bozordagi boshqaruvning tipik darajasi uchun bozor ko'rsatkichlari bo'yicha hisoblanadi. Qiyosiy obyektlar bo'yicha bozor ko'rsatkichlarini hisoblash uchun zarur axborot bo'lmasa, yo'qotishlar qiymati baholash obyektiga doir retrospektiv va joriy axborot tahlili asosida, ular kelgusida o'zgarishi mumkinligini hisobga olgan holda aniqlanadi.

Operatsion xarajatlar quyidagilarni o'z ichiga oladi:

miqdori ko'chmas mulkning ekspluatatsion yuklanganlik darajasiga bog'liq bo'lmagan shartli o'zgarmas xarajatlarni;

miqdori ko'chmas mulkning ekspluatatsion yuklanganlik darajasiga qarab o'zgaradigan shartli o'zgaruvchan (ekspluatatsion) xarajatlarni;

almashtirish xarajatlari (zaxiralar)ni.

Shartli o'zgarmas xarajatlarga quyidagilar kiradi:

mol-mulk solig'i;

mol-mulkni sug'urtalash xarajatlari;

xizmat ko'rsatuvchi xodimlar maoshi (agar u binoning yuklanishiga bog'liq bo'lmasa) va unga solinadigan soliqlar.

Shartli o'zgaruvchan xarajatlarga quyidagilar kiradi:

boshqaruv xarajatlari;

kommunal xarajatlari;

hududni saqlash xarajatlari;

joriy ta'mirlash ishlari uchun xarajatlari;

xizmat ko'rsatuvchi xodimlar ish haqi va unga solinadigan soliqlar;

xavfsizlikni ta'minlash xarajatlari.

Almashtirish xarajatlariga tom, pol to'shemi, elektroarmatura kabi va boshqa tez eskiradigan yaxshilashlarni vaqti-vaqti bilan almashtirish xarajatlari kiradi.

Kapitallashtirish stavkasini bozorni siqish usuli bilan hisoblash qiyosiy ko'chmas mulk obyektlarining sotuv narxlarini va SOD qiymatlari haqidagi bozor ma'lumotlariga asoslanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

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

bu yerda

R — kapitallashtirish stavkasi;

n — qiyosiy ko'chmas mulk obyektlari soni;

I_i — i - chi ko'chmas mulk obyektining sof operatsion daromadi;

V_i — i - chi ko'chmas mulk obyektining sotuv narxi;

w_i — i - chi natijaning o'lchovi (salmog'i).

Kapitallashtirish stavkasini kapital xarajatlar qoplanishini hisobga olish usuli bilan hisoblash ko'chmas mulk qiymatining o'zgarishi prognoz qilingan holda qo'llanadi va ikki qism:

pul mablag'laridan foydalanganlik uchun tavakkalchiliklarni va muayyan investitsiyalar bilan bog'liq boshqa omillarni hisobga olgan holda investorga to'lanishi lozim bo'lgan kompensatsiya hisoblanadigan kapital uchun daromaddorlik stavkasi R_{on} ;

boshlang'ich qo'yilmalar summasining qaytishini belgilaydigan va aktivlarning eskiradigan qismiga qo'llaniladigan kapitalning qaytish me'yori R_{of} dan iborat bo'lgan kapitallashtirish stavkasini hisoblashni nazarda tutadi.

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Kapital uchun daromaddorlik stavkasi kumulyativ tuzish usuli bilan hisoblanadi:

R_{on} = tavakkalsiz stavka + ko'chmas mulkka qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot + likvidlikning pastligi uchun mukofot + investitsion menejment uchun mukofot.

Kapitalning qaytish me'yorini hisoblash uchun quyidagi usullarning biridan foydalaniladi:

investitsiyalangan kapital teng ulushlarda qoplanishini nazarda tutadigan Ring usulidan (to'g'ridan-to'g'ri qaytish):

$$R_{of} = \frac{1}{n},$$

bu yerda

n — investitsiyalar qaytarilishi nazarda tutilayotgan vaqt davri;

kapitalning qaytish summalarini kapital uchun daromaddorlik stavkasi bo'yicha qayta investitsiyalashda foydalaniladigan Invud usulidan:

$$R_{of} = sff(n, R_{on}),$$

bu yerda

sff — R_{on} stavkada qoplash fondi omili;

kapitalning qaytish summalari tavakkalsiz stavka bo'yicha qayta investitsiyalangan holda foydalaniladigan Xoskold usulidan:

$$R_{of} = sff(n, R_0),$$

bu yerda

R_0 — tavakkalsiz stavka.

Kapitallashtirish stavkasini bog'liq investitsiyalar usuli bilan hisoblash ko'chmas mulk obyekti jalb qilingan mablag'lardan foydalanib xarid qilingan holda amalga oshiriladi. Kapitallashtirish umumiy stavkasi o'rtacha o'lchangan qiymat sifatida hisoblanadi:

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

bu yerda

R_m — jalb qilingan mablag'lar uchun kapitallashtirish stavkasi (ipoteka o'zgarmas stavkasi) bo'lib, u kredit bo'yicha har yilgi to'lovlarning ipoteka krediti summasiga nisbati sifatida aniqlanadi;

R_e — xususiy kapital uchun kapitallashtirish stavkasi bo'lib, u qiyosiy obyektlarning sotilishi haqidagi bozor ma'lumotlariga ko'ra daromadning soliq solingunga qadar qiymatini xususiy kapital miqdoriga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi;

m — ipoteka qarzi koeffitsiyenti bo'lib, u investitsiyalarning umumiy summasida jalb qilingan mablag'lar ulushini ko'rsatadi va ipoteka krediti summasini investitsiyalarning umumiy summasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

Qo'llanilayotgan kapitallashtirish stavkasi daromad turi, valyutasi va qiymati (nominal yoki real)ga muvofiq bo'lishi lozim. Kapitallashtirish stavkasini nominal qiymatdan real qiymatga va real qiymatdan nominal qiymatga qayta hisoblash quyidagi formulalar yordamida amalga oshiriladi:

$$R_H = R_p + I_{inf} + R_p * I_{inf},$$
$$R_p = (R_H - I_{inf}) / (1 + I_{inf}),$$

bu yerda

R_H — kapitallashtirish nominal stavkasi;

R_p — kapitallashtirish real stavkasi;

I_{inf} — inflyatsiya indeksi (inflyatsiyaning yillik sur'ati).

Bunda, inflyatsiya indeksi hisoblash uchun tanlangan valyutaga muvofiq bo'lishi lozim.

Ko'chmas mulk elementlaridan birining qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan hisoblash uchun, zarur ma'lumotlar

mavjud boʻlgan taqdirda, qoldiq texnikasi qoʻllaniladi. Yer uchaskasi qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula boʻyicha hisoblanadi:

$$V_e = \frac{I - V_{\text{я}} * R_{\text{я}}}{R_e},$$

bu yerda

V_e — yer uchaskasi qiymati;

$V_{\text{я}}$ — yaxshilashlar qiymati;

I — koʻchmas mulk obyektidan olingan sof operatsion daromad;

R_e — yer uchaskasidan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi;

$R_{\text{я}}$ — yaxshilashlardan olingan daromadlar uchun kapitallashtirish stavkasi.

Yaxshilashlar qiymati qoldiq texnikasi yordamida quyidagi formula boʻyicha hisoblanadi:

$$V_{\text{я}} = \frac{I - V_e * R_e}{R_{\text{я}}},$$

bu yerda

Baholash obyektining qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli (bundan buyon matnda POD usuli deb yuritiladi) yordamida diskontlash yoʻli bilan, shundan soʻng baholanayotgan koʻchmas mulkdan foydalanishning har bir yilidagi pul oqimlarini, shu jumladan mazkur koʻchmas mulkka egalik davrining oxirida uni qayta sotishdan keladigan pul oqimini qoʻshish orqali aniqlanadi:

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

bu yerda

V — baholash obyektining qiymati;

I_i — prognoz davri i -chi yilining pul oqimi;

D — diskontlash stavkasi;

V_n — reversiya (baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati);

i — prognoz davri yilining raqami;

n — prognoz davrining oxirgi yili.

Diskontlash stavkasi kumulyativ tuzish usuli bilan tavakkalsiz stavka va tavakkalchilik uchun mukofotlarni qoʻshish orqali

aniqlanadi. Bunda tavakkalchilik uchun mukofotlarga quyidagilar kiradi:

mazkur qo'yilmaga xos bo'lgan nolikvidlik (aktivning pul mablag'lariga aylanishi) tavakkalchiligi uchun mukofot;

mazkur turdagi qo'yilmalar uchun talab etiladigan boshqaruv ishi hajmi bilan belgilangan investitsion menejment tavakkalchiligi uchun mukofot;

baholash obyektiga xos bo'lgan qo'shimcha (surunkali) tavakkalchilik uchun mukofot.

Tavakkalsiz stavka sifatida davlat qimmatli qog'ozlari bo'yicha foiz stavkasi yoki banklarning foiz stavkalari olinadi.

Tavakkalchilik uchun mukofotlarni belgilash ekspertiza yo'li bilan amalga oshiriladi. Qiymatlarni va bunda qabul qilingan farazlarni asoslantirish baholovchi tomonidan baholash to'g'risidagi hisobotda keltirilishi lozim.

Diskontlash stavkasini o'xshash obyektlarning sotilishi haqidagi bozor ma'lumotlaridan ajratish usuli bilan hisoblash uchun baholovchi: analoglarni tanlaydi;

har bir analog uchun prognoz davridagi pul oqimlarini va prognoz davridan keyingi qiymatni hisoblaydi;

ma'lum sotuv narxini va hisoblangan ko'rsatkichlarni pul oqimlarini diskontlash formulasiga solib, oldinma-ketin yaqinlashish yo'li bilan har bir analog bo'yicha diskontlash stavkasini aniqlaydi;

baholash objekti uchun diskontlash stavkasini barcha analoglar bo'yicha o'rtacha o'lchangan qiymat sifatida aniqlaydi.

Diskontlash stavkasini muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli bilan hisoblash, qoida tariqasida, ko'chmas mulkning investitsiya qiymatini aniqlash vaqtida amalga oshiriladi, bunda diskontlash stavkasi sifatida:

investor tomonidan talab qilinayotgan daromaddorlik darajasi;

muqobil loyihalarning va investor ixtiyorida mavjud bo'lgan moliyaviy vositalarning kutilayotgan daromaddorlik darajasi olinadi.

Qo'llanilayotgan kapitallashtirish stavkasi daromad turi, valyutasi va qiymati (nominal yoki real)ga muvofiq bo'lishi lozim. Kapitallashtirish stavkasini nominal qiymatdan real qiymatga va real qiymatdan nominal qiymatga qayta hisoblash kapitallashtirish stavkasini qayta hisoblash bilan ayni bir tartibda amalga oshiriladi.

4.5. Xarajat yondashuvi

Ko'chmas mulkni xarajat yondashuvini qo'llagan holda baholashda baholovchi 6-son MBS talablariga amal qilishi lozim.

Bozor bitimlari narhlari haqida yoki identifikatsiyalangan daromad oqimlari haqida ma'lumotlar bo'lgan taqdirda ham xarajat yondashuvi ikkilamchi yoki tasdiqlovchi yondashuv sifatida qo'llanilishi mumkin.

Xarajat yondashuvi bozor faolligi past bo'lganda, qiyosiy va daromad yondashuvlarini qo'llash uchun zarur ma'lumotlar yetarli bo'lmaganda, shuningdek maxsus maqsadlarda foydalaniladigan ixtisoslashtirilgan ko'chmas mulk (masalan, gidrotexnik inshootlar, suv bosimi minoralari, nasos stansiyalari, qozonxonalar, muhandislik tarmoqlari)ni baholash uchun qo'llaniladi.

Xarajat yondashuvidan foydalangan holda aniqlanadigan ko'chmas mulk obyekti qiymati quyidagi ketma-ketlikda hisoblanadi:

yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni bo'sh yer uchastkasiga bo'lgan huquq sifatidagi qiymatini aniqlash;

kapital qurilish obyektlarini yaratishga (qayta tiklash yoki almashtirishga) xarajatlarni hisoblash;

tadbirkor foydasini aniqlash;

eskirishlarni aniqlash;

kapital qurilish obyektlari qiymatini ushbu obyektlarni yaratishga xarajatlarni hamda tadbirkor foydasini qo'shish va ularning jismoniy eskirishini ayirish yo'li bilan aniqlash;

ko'chmas mulk obyekti qiymatini yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar qiymati va kapital qurilish obyektlari qiymati yig'indisi sifatida aniqlash.

Ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatini xarajat yondashuvidan foydalanib aniqlash maqsadida yer uchastkasi imoratlar qurilmagan bo'sh yer sifatida undan eng samarali foydalanishini taxmin qilib baholanadi.

Kapital qurilish obyektlarini yaratishga xarajatlarni hisoblash quyidagilar asosida amalga oshiriladi:

o'xshash obyektlarni qurish haqida qurilish kontraktlari (shartnomalar) to'g'risidagi ma'lumotlar;

o'xshash obyektlarni qurishga xarajatlar haqida maxsus manbalardan olingan ma'lumotlar;
smeta hisob-kitoblari;
qurilish materiallarining bozor qiymatlari haqida axborot;
boshqa ma'lumotlar.

Kapital qurilish obyektlarini yaratishga xarajatlar qurilish-montaj ishlari tarkibiga kiradigan, ushbu obyektlarni yaratishga bevosita bog'liq bo'lgan sarf-xarajatlar bilan ularni yaratishga yordam beradigan, ammo qurilish-montaj ishlari tarkibiga kiritilmaydigan sarf-xarajatlar yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Ko'chmas mulkning bozor qiymatini baholash maqsadida foyda miqdori ekstraksiya, ekspert baholash usullari yoki kapital qurilish obyektlarini yaratish va yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni sotib olish bilan bog'liq to'g'ridan-to'g'ri, bilvosita va kiritilgan xarajatlarni hisobga oladigan analitik usullar asosida aniqlanadi.

Eskirish miqdori ko'chmas mulk qiymatining jismoniy eskirish, funksional va tashqi (iqtisodiy) eskirish natijasida yo'qotilishi sifatida aniqlanadi. Bunda eskirish baholanayotgan ko'chmas mulkka tegishli kapital qurilish obyektlariga bog'liq bo'ladi.

Bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qaraladigan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati mazkur yer uchastkasidan eng samarali foydalanish yo'li taxmin qilinganda quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

sotuvlarni taqqoslash usuli bilan;

taqsimlash usuli bilan;

ajratish usuli bilan;

yer rentasini kapitallashtirish usuli bilan;

yer uchun qoldiq usuli bilan;

yer uchastkasidan mo'ljallanayotgan foydalanish usuli bilan.

Yaxshilashlarni tiklash yoki o'rniga belgilash xarajatlari qiymatini hisoblash uchun quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

qiyosiy birlik usuli;

komponentlarga ajratish usuli;

ayrim narxlar usuli, u ikki xil asosiy turlarga ega — resursli usul va bazisli-indeksli usul;

analoglar usuli.

Xarajatga yondashuvi bilan aniqlanadigan baholash obyektining qiymati yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatidan va yig'ilgan eskirish chegirib tashlangan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki tadbirkor daromadini o'z ichiga oladigan almashtirish qiymatidan iboratdir.

Agar yangi qurilishga xarajatlarni, eskirishni, yer uchastkasidan foydalanish huquqining bozor qiymatini, tadbirkorning ko'chmas mulk bozorida talab va taklifning nisbiy muvozanati sharoitidagi foydasini aniq baholash mumkin bo'lsa, xarajat yondashuvi usullari obyektiv natijalarni beradi.

Ushbu yondashuv quyidagi ketma-ketlikka ega:
bino va inshootlarning tiklanish qiymatini baholash;
tadbirkorlik foydasi miqdorini baholash;
aniqlangan eskirish turlarini hisoblash;
yer uchastkasidan foydalanish huquqining bozor qiymatini baholash;

tiklanish qiymatini eskirishga tuzatish va yer uchastkasidan foydalanishga bo'lgan huquq qiymatini qo'shish yo'li bilan obyektning yakuniy qiymatini hisoblash.

Ko'chmas mulkning bozor qiymati quyidagi formula yordamida hisoblanadi:

$$C_{\kappa} = C_e + (C_{m.\kappa} + T\Phi - H) ,$$

bu yerda

C_{κ} — ko'chmas mulk obyektining qiymati;

C_e — yer uchastkasidan foydalanishga bo'lgan huquq qiymati;

$C_{m.\kappa}$ — ko'chmas mulk obyektining tiklanish qiymati;

$T\Phi$ — tadbirkorlik foydasi;

H — jamg'arilgan eskirish.

Baholash obyektining tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qarash va undan eng samarali foydalanishni taxmin qilish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini qiyosiy tahlil usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholanayotgan yer uchastkasiga o'xshash yer uchastkalarining sotuvlariga doir axborotni tahlil qiladi;

baholanayotgan yer uchastkasini o‘xshash yer uchastkalari bilan taqqoslashda qo‘llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

har bir taqqoslash elementi bo‘yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini o‘xshash yer uchastkalarining tuzatish kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo‘li bilan hisoblaydi.

Yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati taqsimlash usuli bilan yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar va yaxshilashlar narxining ko‘chmas mulk tiplari bo‘yicha guruhlangan ko‘chmas mulkning umumiy narxidagi tipik nisbatiga doir statistik axborot asosida aniqlanadi. Yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini taqsimlash usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

analoglar ro‘yxatini tuzadi;

baholash obyekti va analoglarni taqqoslashda qo‘llaniladigan taqqoslash elementlarini aniqlaydi;

har bir analog uchun taqqoslash elementlari bo‘yicha tuzatishlar kiritishni amalga oshiradi;

analoglarning tuzatishlar kiritilgan narxlarini muvofiqlashtirish yo‘li bilan baholash obyektining qiymatini aniqlaydi;

yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini ko‘chmas mulk yagona obyektining qiymatida yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlarning eng odatiy ulushi asosida aniqlaydi.

Yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini ajratish usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholash obyekti bilan taqqoslaganda yer uchastkalarining tavsiflari ayniqsa yaqin bo‘lgan analoglarni tanlaydi;

har bir analog bo‘yicha yaxshilashlar qiymatini xarajatga oid yondashuv usullari bilan tadbirkor daromadini hisobga olgan holda aniqlaydi;

har bir analog bo‘yicha yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuv narxidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo‘li bilan aniqlaydi;

baholanayotgan yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymatini sotuvlarni qiyosiy tahlil qilish usuli bilan olingan natijalardan foydalangan holda aniqlaydi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati yer rentasini kapitallashtirish usuli bilan baholash sanasidan keyingi birinchi yil uchun yer rentasi qiymatini kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

Yer rentasi sifatida yer uchastkasini ijaraga berishdan olingan, bozor ma'lumotlariga ko'ra hisoblangan daromad olinadi.

Kapitallashtirish stavkasi analoglar bo'yicha kapitallashtirish stavkalarini muvofiqlashtirish yo'li bilan yoki tavakkalsiz stavkani mazkur yer uchastkasiga investitsiyalash bilan bog'liq bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot qiymatiga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini yer uchun qoldiq usuli bilan hisoblash uchun baholovchi:

baholash obyektining sof operatsion daromadini ijara haqining bozor stavkalari asosida hisoblaydi;

yaxshilashlar qiymatini yer uchastkasidan eng samarali foydalanishga muvofiq bo'lgan yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymati sifatida hisoblaydi;

yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

yaxshilashlarga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadni yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini yaxshilashlar uchun kapitallashtirish stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan hisoblaydi;

yer rentasi qiymatini baholash obyektining sof operatsion daromadidan yaxshilashlarga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadni ayirish yo'li bilan hisoblaydi;

yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasini aniqlaydi;

yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini yer rentasi qiymatini yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan hisoblaydi.

Zarur axborot mavjud bo'lsa, yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati yer uchun qoldiq usuli bilan baholash objekti qiymatidan yaxshilashlar qiymatini ayirish yo'li bilan aniqlanadi.

Yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati mo'ljallanayotgan foydalanish usuli bilan quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

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

bu yerda

V_3 — yer uchastkasiga bo‘lgan mulkiy huquqlar qiymati;

i — yil raqami;

j — yer uchastkasida yaxshilashlarni yaratish bo‘yicha xarajatlarni amalga oshirish davrining so‘nggi yili;

E_i — xarajatlarni amalga oshirishning i -chi yilida yer uchastkasidan foydalanishning tanlangan variantiga muvofiq mazkur uchastkada yaxshilashlarni yaratish bo‘yicha xarajatlar;

I_i — prognoz davrining i -chi yilida yaxshilashlardan foydalanishdan olingan daromad;

D — diskontlash stavkasi;

n — prognoz davrining oxirgi yili;

V_n — baholash obyektining prognoz davri tugaganidan keyingi qiymati.

Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymati to‘g‘ridan-to‘g‘ri va bilvosita xarajatlar yig‘indisi sifatida aniqlanadi.

Qurilish bilan bevosita bog‘liq bo‘lgan to‘g‘ridan-to‘g‘ri xarajatlarga quyidagilar kiradi:

qurilish materiallari, jihozlar, qurilmalar va muhandislik asbob-uskunalari qiymati;

ishchilar mehnatiga to‘lanadigan haq;

qurilish mashinalari va mexanizmlaridan foydalanish qiymati;

qurilishga yo‘ldosh bo‘lgan vaqtinchalik binolar, inshootlar va muhandislik tarmoqlari, qurilish davridagi kommunal xizmatlar qiymati;

puqrachining foydasi va qurilish ishlab chiqarishining umumiy sharoitlarini yaratish, uni tashkil etish va unga xizmat ko‘rsatish uchun zarur bo‘lgan ustama xarajatlari;

qurilish jarayoni va qurilish obyektini ishga tushirish ustidan nazorat tadbirlarining qiymati.

Qurilishga bevosita taalluqli bo‘lmagan bilvosita xarajatlarga quyidagilar kiradi:

yerga qilingan investitsiyalar qiymati va yer uchastkasini ajratish xarajatlari (shu jumladan, ruxsat etuvchi hujjatlar to'plamiga xarajatlar);

loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish va ekspertiza xarajatlari;
ishchilarga qo'shimcha to'lovlar va nafaqalar;
barcha turdagi soliqlar va yig'img'lar;
kreditga xizmat ko'rsatish xarajatlari;
marketing, sug'urta va reklama xarajatlari;
ijaraga olingan mol-mulkka qo'shimcha investitsiyalar;
uy-joy quruvchining ma'muriy xarajatlari.

Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini qiyosiy birlik usuli bilan hisoblash bunday yaxshilashlar uchun qabul qilingan qiyosiy birlikni yaratish xarajatlariga doir ma'lumotlardan foydalanishga asoslanadi. Yaxshilashlarni tiklash yoki almashtirish xarajatlari quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$TX = TX_i * N \text{ \textit{ëku} } AX = AX_i * N$$

TX — yaxshilashlarni tiklash xarajatlari;

AX — yaxshilashlarni almashtirish xarajatlari;

TX_i — i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash xarajatlari;

AX_i — i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan almashtirish xarajatlari;

N — qiyosiy birliklar soni.

i-chi qiyosiy birlikka to'g'ri keladigan tiklash yoki almashtirish xarajatlari o'xshash yaxshilashlarning qurilish qiymati haqidagi bozor ma'lumotlariga ko'ra yoki tiklash qiymatining yaxlitlangan ko'rsatkichlari to'plamlaridan foydalangan holda, tegishli tuzatishlar kiritish yo'li bilan hisoblanadi.

Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini komponentlarga ajratish usuli bilan hisoblash qurilish-montaj ishlarining umumiy hajmini yirik komponentlarga (masalan, tuproq ishlari, poydevorlar, devorlar) ajratishdan iborat. Mazkur usulga muvofiq bir yoki bir nechta asosiy komponentlarni yaratish xarajatlari hisoblanadi va ularning foiz hisobidagi ulushi aniqlanadi, mazkur ulushga muvofiq yaxshilashning umumiy qiymati hisoblab chiqariladi.

Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini ayrim narxlar usuli bilan hisoblash baholanayotgan obyektning tiklash (almashtirish) uchun to'g'ridan-to'g'ri va bilvosita xarajatlarni batafsil

hisoblashdan iborat. Qo'llanilayotgan narxlarning turiga qarab ayrim narxlar usulining quyidagi xillari farqlanadi:

hisoblash joriy narxlarda amalga oshirilganda resursli usul;

hisoblash bazis (muayyan yildagi) narxlarda amalga oshirilganda bazisli-indeksli usul.

Resursli usuldan foydalanganda baholovchi:

baholanayotgan yaxshilashni qurishga asosiy qurilish materiallari, qurilmalar va jihozlar sarfini aniqlaydi;

mintaqada qurilish materiallari bilan ulgurji va mayda ulgurji savdo ma'lumotlariga ko'ra qurilish materiallari, qurilmalar va jihozlarning joriy qiymatini hisoblaydi;

boshqa to'g'ridan-to'g'ri va bilvosita xarajatlarni hisoblaydi;

yaxshilashlarni tiklash qiymati (almashtirish qiymati)ni to'g'ridan-to'g'ri va bilvosita xarajatlar yig'indisi sifatida hisoblaydi.

Joriy narxlarda tuzilgan loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo'lgan taqdirda, mazkur hujjatlarning ma'lumotlaridan ular tuzilgan sanadan baholash sanasiga qadar narxlarning o'zgarishini hisobga olgan holda foydalaniladi.

Bazisli-indeksli usulni qo'llanishi:

loyiha-smeta hujjatlarining bazis narxlardagi ma'lumotlaridan foydalanishni;

bazis narxlardan joriy narxlarga qayta hisoblash koeffitsiyentlari (indekslari)ni qo'llashni nazarda tutadi.

Yaxshilashlarni tiklash qiymati yoki almashtirish qiymatini analoglar usuli bilan hisoblash o'xshash yaxshilashlarni qurish xarajatlariga doir axborotdan foydalanishga, texnik tavsiflarga ko'ra baholash obyektining analogdan farqlariga hamda qurilish vaqtiga qarab mazkur axborotga tuzatishlar kiritishga asoslanadi.

Tadbirkor foydasi qiymatini analoglar usuli bilan hisoblash, analoglarning bozor qiymatidan yaxshilashlarni yaratish xarajatlari va yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor foydasi qiymatini ekspertiza so'rovi usuli bilan hisoblash baholash obyektiga investitsiyalash tavakkalchiliklari xususida investorlar o'rtasida so'rov o'tkazish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor foydasi qiymatini kiritilgan xarajatlar usuli bilan hisoblash baholash obyektiga investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan kiritilgan xarajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan xarajatlar deganda, shartli ravishda hisoblanadigan xarajatlar (masalan, mazkur pul summasiga, agar u baholash obyektiga investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo'lgan foizlar) tushuniladi.

Yig'ilgan eskirish qiymati ajratish usuli bilan quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$E_y = E_{jis} + E_{funk} + E_{yuz},$$

bu yerda

E_y — yig'ilgan eskirish;

E_{jis} — jismoniy eskirish;

E_{funk} — funksional eskirish;

E_{yuz} — yuzaki (iqtisodiy) eskirish.

Ajratish usulidan bozor ekstraksiyasi usuli yoki iqtisodiy yosh usulini qo'llash uchun zarur axborot bo'lmaganida foydalaniladi.

Jismoniy eskirish yoshini aniqlashda baholovchi bartaraf etib bo'ladigan jismoniy eskirish va bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishni hisoblaydi.

Qoida tariqasida, yaxshilashlardan qoniqarsiz foydalanilganda vujudga keladigan bartaraf etib bo'ladigan jismoniy eskirish qiymati yaxshilashning normal foydalanish tavsiflarini tiklash xarajatlari asosida hisoblanadi.

Bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymati jismoniy eskirishni aniqlashga doir normativ-huquqiy hujjatlardan foydalanish asosida, xizmat muddati uzoq va qisqa elementlar bo'yicha alohida hisoblanadi.

Xizmat muddati, qoida tariqasida, yaxshilashning xizmat muddatiga teng bo'lgan xizmat muddati uzoq elementlar bo'yicha bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymatini hisoblash quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish darajasi yaxshilash haqiqiy yoshining uning umumiy jismoniy xizmati (foydalanish normativ muddati)ga nisbati sifatida hisoblanadi;

eskirishni hisoblash bazasi elementning tiklash qiymati (almashtirish qiymati) bilan uning bartaraf etib bo'ladigan jismoniy

eskirishi va xizmat muddati qisqa elementlarning qoldiq tiklash qiymati yig'indisi o'rtasidagi farq sifatida hisoblanadi;

bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymati eskirish darajasining eskirishni hisoblash bazasiga ko'paytmasi sifatida hisoblanadi.

Xizmat muddati qisqa elementlar, ya'ni yaxshilashning xizmat muddati mobaynida vaqti-vaqti bilan almashtirishni talab etadigan elementlar bo'yicha bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymatini hisoblash quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish darajasi elementlar haqiqiy yoshining ularning umumiy jismoniy xizmati (foydalanish normativ muddati)ga nisbati sifatida hisoblanadi;

eskirishni hisoblash bazasi elementning tiklash qiymati (almashtirish qiymati) bilan uning bartaraf etib bo'ladigan jismoniy eskirishi o'rtasidagi farq sifatida hisoblanadi;

bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish qiymati eskirish darajasining eskirishni hisoblash bazasiga ko'paytmasi sifatida hisoblanadi.

Xizmat muddati qisqa elementlardan foydalanish muddatlari turli ahamiyatga molik binolar va inshootlarni ta'minlash va ulardan foydalanishga doir tegishli ma'lumot materiallari bo'yicha olinadi.

Jismoniy eskirish ko'chmas mulk alohida konstruktiv elementlari eskirish ko'rsatkichlarining yig'indisi sifatida aniqlanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$H_{\text{qsa}} = \left[\sum_1^i H_i \cdot K_i \right] / 100$$

bu yerda

H_i — i -chi konstruktiv elementning jismoniy eskirishi, % hisobida;

K_i — ko'chmas mulk umumiy massasida i -chi konstruktiv element ulushi;

i — konstruktiv elementlar soni.

Har bir konstruktiv elementning jismoniy eskirishi hajmini baholovchi ularning haqiqiy holatiga qarab qurilish normalariga muvofiq (ko'zdan kechirish jarayonida) aniqlaydi.

Funksional eskirish qiymatini aniqlashda baholovchi bartaraf etib bo'ladigan funksional eskirish va bartaraf etib bo'lmaydigan funksional eskirishni hisoblaydi. Yaxshilash ayrim elementlarining yo'qligi, yetarli emasligi yoki keragidan ortiqligiga qarab funksional eskirishning quyidagi tiplari hisoblanadi:

yaxshilashlar bozorning hozirgi talablariga muvofiqligining muqarrar omili sanalgan elementning yo'qligi bilan bog'liq va mavjud yaxshilashlarda yetishmayotgan elementni o'rnatish xarajatlari bilan baholash sanasidagi yangi qurilishda mazkur elementni yaxshilashlarga o'rnatish xarajatlari o'rtasidagi farqqa teng bo'lgan bartaraf etib bo'ladigan funksional eskirish;

yaxshilashlar bozorning hozirgi talablariga muvofiqligining muqarrar omili sanalgan elementning yo'qligi bilan bog'liq va sof operatsion daromad yo'qotishlarining joriy qiymatlari bilan yaxshilash elementining yo'qligi bilan bog'liq har qanday xarajatlar yig'indisiga teng bo'lgan bartaraf etib bo'lmaydigan funksional eskirish;

ko'chmas mulk obyektining iste'mol xossalarini pasaytiradigan yaxshilashlar elementining keragidan ortiqligi bilan belgilangan va mazkur elementni uning jismoniy eskirishini hisobga olgan holda tiklash qiymati va uni demontaj qilish xarajatlarining qaytariladigan materiallar qiymati chegirib tashlangan yig'indisiga teng bo'lgan bartaraf etib bo'ladigan funksional eskirish;

ko'chmas mulk obyektining iste'mol xossalarini pasaytiradigan yaxshilashlar elementining keragidan ortiqligi bilan belgilangan va mazkur elementni uning jismoniy eskirishini hisobga olgan holda tiklash qiymati, sof operatsion foyda yo'qotishlarining joriy qiymatlari va yaxshilashning keragidan ortiq elementi mavjudligi tufayli qilingan xarajatlar bilan mazkur element mavjudligi bilan bog'liq iqtisodiy samaraning joriy qiymati o'rtasidagi farqqa teng bo'lgan bartaraf etib bo'lmaydigan funksional eskirish;

yaxshilashlarning foydalanishga yaroqli bo'lgan, lekin bozorning hozirgi talablariga muvofiq kelmaydigan elementlarini almashtirish yoki modernizatsiya qilishni talab etadigan bartaraf etib bo'ladigan funksional eskirish. Yaxshilashlarning almashtirilayotgan yoki modernizatsiya qilinayotgan elementlarining ularning jismoniy eskirishi chegirib tashlangan qiymati, mazkur elementni demontaj qilishning qaytariladigan materiallar qiymati chegirib tashlangan

xarajatlari va mavjud yaxshilashlarda yetishmayotgan elementlarni oʻrnatish xarajatlari bilan baholash sanasidagi yangi qurilishda mazkur elementni yaxshilashlarga oʻrnatish xarajatlari oʻrtasidagi farq yigʻindisi sifatida hisoblanadi;

yaxshilashlarning foydalanishga yaroqli boʻlgan, lekin bozorning hozirgi talablariga muvofiq kelmaydigan elementlarini almashtirish yoki modernizatsiya qilishni talab etadigan va sof operatsion foyda yoʻqotishlarining joriy qiymatlari bilan yaxshilashlarning maʼnaviy eskirgan elementlari mavjudligi tufayli qilingan xarajatlar yigʻindisiga teng boʻlgan bartaraf etib boʻlmaydigan funksional eskirish.

Tashqi (iqtisodiy) eskirish qiymati, mavjud axborot xususiyatiga qarab, quyidagi usullardan biri bilan hisoblanadi:

juft maʼlumotlarni tahlil qilish usuli bilan;

ijaraga oid zararlarni kapitallashtirish usuli bilan.

Tashqi eskirishni juft maʼlumotlarni tahlil qilish usuli bilan hisoblashda baholovchi koʻchmas mulk obyektlarining sotuvlariga doir axborotni tashqi eskirishga ega boʻlgan koʻchmas mulk obyektlari va tashqi eskirishga ega boʻlmagan koʻchmas mulk obyektlarining narxlarini taqqoslash yoʻli bilan tahlil qiladi.

Tashqi eskirishni ijaraga oid zararlarni kapitallashtirish usuli bilan hisoblashda baholovchi:

ijaraga oid zararlarni aniqlash uchun bozor maʼlumotlarini tahlil qiladi;

baholash obyekti qiymatining pasayishini ijaraga oid zararlarni kapitallashtirish yoʻli bilan hisoblaydi;

hisoblangan qiymatning pasayishini baholash obyektining elementlari — yer uchastkasi va yaxshilashlar oʻrtasida taqsimlaydi.

Agar baholovchi ijaraga oid zararlar oʻzgarmas xususiyatga ega boʻlishini prognoz qilgan boʻlsa, ularni kapitallashtirish toʻgʻridan-toʻgʻri kapitallashtirish usuli bilan amalga oshiriladi.

Agar baholovchi ijaraga oid zararlar vaqtinchalik xususiyatga ega boʻlishini prognoz qilgan boʻlsa, ularni kapitallashtirish POD usuli bilan amalga oshiriladi.

Tashqi eskirishni aniqlash ijara haqidagi yoʻqotishlarni kapitallashtirish yoʻli bilan yoki juft sotuvlar usuli yordamida amalga oshirilishi mumkin.

Tashqi eskirishni ijara haqidagi yo‘qotishlarni kapitallashtirish yo‘li bilan aniqlash bartaraf etilmaydigan funksional eskirishni hisoblash tartibi bilan bir xil.

Tashqi eskirish juft sotuvlar usuli bilan quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$I_{tashq.} = [(A_{\text{be.t.}} - A_s) - P - S_{\text{yer.}}] / A_s,$$

bu yerda:

$A_{\text{be.t.}}$ — baholash obyektining tashqi eskirish belgilari mavjud bo‘lmagan analogi;

A_s — baholash obyektining tashqi eskirish belgilari mavjud bo‘lgan analogi;

P — o‘xshash obyektlarning jismoniy va boshqa farqlaridagi tafovut;

$S_{\text{yer.}}$ — yer uchastkasi qiymati.

4.6. Qo‘llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash

Baholashning turli usullari va yondashuvlaridan foydalanib olingan baholash obyektini baholash natijalarini muvofiqlashtirish, uning natijalarini baholash haqidagi hisobotda aks ettirish 6-son MBS talablariga asosan amalga oshiriladi.

Muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, turli baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari uchun taqqoslama o‘lchovlarni aniqlash orqali amalga oshiriladi, bunda baholovchi:

baholash maqsadini va baholash natijalaridan foydalanish mo‘ljali;

baholash obyektining xususiyatini;

qiymat turini;

baholash yondashuvlarini qo‘llashda foydalanilgan axborot hajmi va sifatini hisobga olishi lozim.

Muvofiqlashtirish usuli va taqqoslama o‘lchovlarning tanlanishi hamda bunda, baholovchining barcha mulohazalari va farazlari baholash to‘g‘risidagi hisobotda asoslanishi lozim.

Baholash natijalarini quyidagi usullardan biri orqali amalga oshiriladi:

mantiqiy muvofiqlashtirish usuli;
matematik o'lchash usuli.

Solishtirma o'lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

tahlil va hisoblashlarga asos bo'lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;

baholash yondashuvi baholash obyektiga xos bo'lgan narx belgilovchi omillar tuzilishini hisobga olishga qodirligini;

yondashuv baholash obyektiga o'xshash obyektlarning qoida tariqasidagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

baholash yondashuvi hisoblanayotgan qiymat turiga muvofiqligini.

Baholash obyekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_{yak} = K_{har} * S_1 + K_{dar} * S_2 + K_{qiyos} * S_3,$$

bu yerda

K_{yak} — baholash obyektining yakuniy qiymati;

K_{har} , K_{dar} , K_{qiyos} — tegishincha xarajatga oid, daromadga oid va qiyosiy yondashuvlar bilan aniqlangan qiymatlar;

S_1 , S_2 , S_3 — har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli taqqoslama o'lchovlar.

Bunda, quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$S_1 + S_2 + S_3 = 1$$

4.5. Ayrim turdagi ko'chmas mulklarni baholashning o'ziga xos xususiyatlari

Ko'chmas mulk qiymatini baholash natijalari baholash obyekti balansida turgan shaxslar tomonidan, buxgalteriya hisobi va hisobotiga tegishli normativ-huquqiy hujjatlarda aktivlarni dastlabki qiymati asosida baholashning umumiy qoidalaridan chekinish nazarda tutilgan hollarda buxgalteriya hisobi va hisoboti ma'lumotlarini tuzatish maqsadida qo'llanilishi mumkin. Tijorat salohiyatiga muvofiq baholanadigan ko'chmas mulk uchun baholash bazasi mavjud foydalanishdagi bozor qiymatidir. Mazkur toifadagi ko'chmas mulkka mehmonxonalar, restoranlar, barlar, tijorat tibbiy-sog'lomlashtirish muassasalari, sport, dam olish, ko'ngilochar obyektlari va boshqa shunga o'xshash obyektlar kiradi.

Tijorat salohiyatiga muvofiq baholanadigan ko'chmas mulk obyektlari olinishi mumkin bo'lgan daromaddan kelib chiqib (foizlar, soliqlar hamda moddiy va nomoddiy aktivlar eskirishi chegirib tashlangunga qadar) POD usuli yoki to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan baholanadi. Tijorat salohiyatiga muvofiq baholanayotgan ko'chmas mulk bahosiga yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar va yaxshilashlardan tashqari ko'chmas mulk bilan birlashtirilgan asbob-uskunalar va jihozlar hamda beriladigan gudvill (tovar-moddiy zaxiralardan tashqari) kiritiladi. Beriladigan gudvill nomoddiy aktiv bo'lib, u o'ziga xos nom, biznes obro'si, mijozlarning afzalliklari, joylashgan yer, servis mahsuloti va iqtisodiy samara keltiradigan boshqa shunga o'xshash omillar tufayli vujudga keladi.

Qurilishi tugallanmagan obyektning qiymati xarajat yondashuvi bilan quyidagi usullardan biri yordamida hisoblanadi:

qurilishi tugallanmagan obyektning tiklash qiymati yoki o'rniga belgilash qiymati yig'ilgan eskirish chegirib tashlangan holda hisoblanadi;

qurilish tugallangan ko'chmas mulk obyektining qiymati qurilishni tugallash xarajatlari chegirib tashlangan holda hisoblanadi.

Hisoblangan qiymatga yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning bozor qiymati qo'shiladi. Qurilishi tugallanmagan obyektning qiymati daromad yondashuvi bilan POD usuli yordamida, baholash obyektini tugallash yoki rekonstruksiya qilish (qayta ixtisoslashtirish)ga investitsiyalarni hisobga olgan holda aniqlanadi. Qurilishi tugallanmagan obyektning qiymatini baholashga qiyosiy yondashuv analoglarning sotilishi haqida zarur bozor ma'lumotlari mavjud bo'lgan holda qo'llaniladi.

Tabiiy yoki texnogen xususiyatga ega bo'lgan omillar ta'siri tufayli shikastlangan ko'chmas mulk qiymati mazkur ko'chmas mulkning tiklash qiymatiga yoki tiklash xarajatlari chegirib tashlangan o'rniga belgilash qiymatiga muvofiqdir. Tiklashdan voz kechilgan taqdirda, ko'chmas mulk qiymati bo'sh turgan deb qaraladigan yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati bilan uni shikastlangan mulkdan tozalash xarajatlari o'rtasidagi tafovut sifatida aniqlanadi. Binoning ichki qismida qurilgan binoning bir qismi hisoblanadigan xonalar qiymatini aniqlashda yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymati hisobga olinmaydi.

V BOB. NOMODDIY AKTIVLARNI BAHOLASH

5.1. Nomoddiy aktivlarni baholashning umumiy qoidalari

Nomoddiy aktivlarni baholash obyektlari bo‘lib, moddiy-ashyoviy shaklga ega bo‘lmagan, o‘zini o‘z iqtisodiy xossalari bilan namoyon qiladigan, o‘z egasiga (huquq egasiga) foyda keltiradigan nomoddiy aktivlar hisoblanadi.

Baholovchilar nomoddiy aktivni baholash predmeti va maqsadini aniq tushunishlari lozim. Qanday nomoddiy aktivlarni baholash kerakligi va ushbu nomoddiy aktivlar qanday aniqlanadi — bu baholash maqsadiga bog‘liq bo‘ladi, nomoddiy aktivlarning qay tarzda aniqlanishiga qarab qiymatda jiddiy tafovut yuzaga kelishi mumkin.

Nomoddiy aktivlarni baholashda (9-son MBS)ga muvofiq quyidagi tushunchalardan foydalaniladi:

Nomoddiy aktivlar (bundan buyon matnda NMA deb yuritiladi) — tashkilot tomonidan ulardan ishlab chiqarish, ishlar bajarish, xizmatlar ko‘rsatish yoki tovarlarni sotish jarayonida foydalanish maqsadida yoxud ma‘muriy va boshqa funktsiyalarni amalga oshirish uchun uzoq muddat mobaynida tutib turiladigan, moddiy-ashyoviy mazmunga ega bo‘lmagan identifikatsiyalanuvchi mol-mulk obyektlari;

Intellektual mulk obyekti (bundan buyon matnda IMO deb yuritiladi) — jismoniy yoki yuridik shaxsning intellektual faoliyatning natijalari hamda fuqarolik muomalasi ishtirokchilarining, tovarlar, ishlar va xizmatlarning xususiy alomatlarini aks ettiruvchi vositalarga bo‘lgan mutlaq huquqi.

5.2. Axborot yig‘ish va bozorni tahlil qilish

Baholash yondashuvlari va usullarining asosli tanlanishi va qo‘llanishi uchun baholovchi axborotni yig‘ish va tahlil qilishni amalga oshiradi. Baholash obyektni tahlil qilish uchun zarur axborot turi va hajmi baholovchi tomonidan baholash maqsadi, aniqlanayotgan qiymat turi, baholash obyektining xususiyatlari, farazlar va cheklovchi shartlarga qarab aniqlanadi.

Baholash to'g'risidagi hisobotda baholovchi makroiqtisodiy axborotning tahlilini, shu jumladan:

iqtisodiy o'sish sur'atlari (yalpi ichki mahsulotning);

sanoat ishlab chiqarishi hajmi;

inflyatsiya darajasi;

bank foiz stavkalari darajasi;

fond bozori ko'rsatkichlarini keltirishi lozim.

Baholash obyektining xususiyatiga va baholash maqsadlariga qarab baholovchi ko'rib chiqiladigan makroiqtisodiy ko'rsatkichlar ro'yxatini kengaytirishi mumkin.

Baholovchi baholash obyekti mansub bo'lgan bozorni aniqlashi, va agarda imkon bo'lsa, uni tahlil qilishi lozim. Quyidagilar baholash to'g'risidagi hisobotdagi bozorga oid asosiy ko'rsatkichlar bo'lishi lozim:

baholash obyekti mansub bo'lgan tarmoqning o'sish sur'atlari;

tarmoqdagi daromadlilikning o'rtacha ko'rsatkichlari;

tarmoqni segmentlarga ajratish va baholanayotgan tashkilot mansub bo'lgan segmentni aniqlash;

tarmoqning normativ-huquqiy tartibga solinishi va tarmoqda tashkilotlar faoliyati uchun o'ziga xos cheklashlar.

NMA va IMO qiymatini aniqlashda uning ilmiy-texnik, tijorat va huquqiy tavsiflari, maqsadlari, shartlari va marketing tadqiqotlari vositasida olingan foydalanish natijalari, agarda ular baholash buyurtmasida mavjud bo'lsa, tahlil qilinadi.

5.3. Nomoddiy aktivlarni identifikatsiya qilish

Nomoddiy aktivlar, shu jumladan, intellektual mulkni identifikatsiya qilishda baholovchi taqdim etilgan hujjatlarning baholash obyekti va unga bo'lgan huquqlarning haqiqiy holatiga muvofiqligini aniqlaydi. Baholash jarayonida vujudga kelishi mumkin bo'lgan farazlar va cheklovchi shartlar tahlili amalga oshiriladi.

Baholash obyektini identifikatsiya qilish quyidagilarni nazarda tutadi:

baholash obyekti va unga bo'lgan huquqlarni belgilovchi hujjatlarning mavjudligi (mavjudligi ehtimoli) faktini aniqlash;

baholash obyektiga bo'lgan mulkiy huquqlarning turini aniqlash;

baholash obyektidan foydalanishning maqsadlarini, usullarini va boshqa muhim faktlarini aniqlash;

foydalanish boshlanadigan sanani aniqlash.

Nomoddiy aktivlar, shu jumldana intellektual mulk obyektini baholashga oid axborotlar quyidagilardir:

intellektual mulkka berilgan huquqiy muhofaza rejimi haqida, shu jumladan, huquqiy muhofaza hajmi, muddatlari, hududi, intellektual mulkka mutlaq huquqlarga nisbatan cheklovlar (boshqa shaxslar talablarining yuklanishlari) haqida;

baholanishi kerak bo'lgan intellektual mulkka nisbatan huquqlar hajmi haqida;

tarkibida baholash objekti bo'lgan obyektlar yig'indisi (yoki yagona texnologiya, yoxud qo'shimcha aktivlar) haqida;

litsenziya mukofotining hisoblangan miqdori (bundan buyon matnda Royalti deb yuritiladi).

Baholash maqsadi va baholash obyektining xususiyatlariga qarab baholashga oid vazifa qo'shimcha shartlarni o'z ichiga olishi mumkin.

Baholash objekti qiymatini aniqlash uchun baholovchi bozorning baholanayotgan obyektini yaratish va undan foydalanish tegishli bo'lgan bo'g'inlarini o'rganadi.

Baholash objekti bozorini tahlil qilish quyidagi izchillikda bajariladi:

makroiqtisodiy omillar, shu jumladan, baholash sanasidan oldingi davrda bozorda yuzaga kelgan tendentsiyalar ta'sirini tahlil qilish;

baholanayotgan obyekt tegishli bozor bo'g'inini aniqlash va tahlil qilish:

shunga o'xshash nomoddiy aktivlar va intellektual mulk obyektlarini yaratish va huquqiy muhofaza berishni tahlil qilish;

baholash objekti tegishli tarmoqning joriy holatini, rivojlanish istiqbollari va tendentsiyalarini tahlil qilish;

baholash objekti yoki analog-obyekt (agar mavjud bo'lsa) bilan bitimlar (litsenziya shartnomalari hamda mutlaq huquqdan boshqa shaxs foydasiga voz kechish haqidagi shartnomalar)ni tahlil qilish;

bir xil yoki o'xshash nomoddiy aktivlarga ega biznes bilan (agar mavjud bo'lsa) birlashish bilan bog'liq bitimlarni tahlil qilish;

baholash obyektini bilan taqqoslanuvchi analoglarga talab, taklif va narxiga ta'sir qiluvchi asosiy omillarni tahlil qilish. Tahlil qilinishi lozim bo'lgan asosiy omillar ichidan quyidagilar ko'rib chiqilishi mumkin:

baholash obyektini bilan taqqoslanuvchi analoglar sonining o'zgarish tendensiyasi;

litsenziya shartnomalarining o'zgarish tendensiyasi;

royalti stavkalari;

baholash obyektiga o'xshash texnologiyalarni import va eksport qilish tendensiyasi;

texnologiyalar yoki mualliflik va (yoki) turdosh huquq obyektlari yoki individuallashtirish vositalari va intellektual mulk, shuningdek, nomoddiy aktivlarning boshqa obyektlari bozoridagi raqobatga va narx shakllanishiga ta'sir qiluvchi boshqa omillar;

baholash obyektini yaratish va undan foydalanish bozori, shuningdek, baholash obyektidan foydalangan holda ishlab chiqariladigan va sotiladigan mahsulot (tovarlar, ishlar, xizmatlar) bozoriga nisbatan asosiy xulosalar.

Boshlang'ich axborot quyidagi ma'lumotlardan iborat bo'lishi lozim:

baholash obyektini to'g'risida ushbu obyektini bir xilda identifikatsiya qilish imkonini beruvchi, shu jumladan, nomoddiy aktiv biriktirilgan moddiy tashuvchisining tavsifi to'g'risidagi ma'lumot;

baholash obyektining huquq egasi to'g'risidagi ma'lumot;

nomoddiy aktiv va intellektual mulkni yaratishga sarflangan xarajatlar to'g'risidagi ma'lumot;

nomoddiy aktiv va intellektual mulk keltiradigan afzalliklar to'g'risidagi ma'lumot;

nomoddiy aktiv va intellektual mulkdan foydalanishdan keladigan daromad to'g'risidagi ma'lumot;

baholash obyektidan foydalanishning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari to'g'risidagi ma'lumot.

nomoddiy aktiv va intellektual mulkka huquq egasining moliya xo'jalik faoliyati bo'yicha hisobotlari.

Baholash maqsadiga va baholash obyektining xususiyatlariga qarab, baholovchi boshlang'ich axborot ro'yxatini kengaytirishi yoki

baholashni o'tkazish jarayonida kerakli axborotni talab qilib olishi mumkin.

5.4. Baholash obyektini identifikatsiya qilish

Baholash obyektiga bo'lgan huquqlarni identifikatsiya qilishda baholovchi mulkiy huquqlarga qonuniy egalik qilinishini tasdiqlovchi hujjatlarning mavjudligiga ishonch hosil qilishi lozim. Bunday hujjatlarga quyidagilar kiradi:

muhofaza qiluvchi hujjatlar (patentlar, guvohnomalar);

litsenziya shartnomalari, huquqlarni boshqaga o'tkazish shartnomalari, kompleks tadbirkorlik litsenziyasi (franshizing) shartnomalari;

boshqa tashkilotlar yoki tashkilotning bo'linmalari tomonidan baholash obyektini yaratishga buyurtma (moliyalashtirish) shartnomalari;

xizmat vazifasi sifatida tashkilotning o'zida baholash obyektini yaratishga buyurtmalar;

tashkilot va baholash obyektining ishlab chiquvchilari o'rtasidagi kontraktlar va mualliflik litsenziya shartnomalari;

baholash obyektiga bo'lgan huquqlarni pulli yoki bepul topshirishdagi qabul qilish-topshirish dalolatnomalari;

tashkilotlarni qayta tashkil qilish, bankrot deb e'lon qilish, xususiylashtirishda IMO va NMAlar bo'yicha davlat hokimiyati organlari tomonidan qabul qilinadigan qarorlar;

mulkiy huquqlarni identifikatsiya qilish bilan bog'liq bo'lgan boshqa hujjatlar.

Mazkur bosqichda buyurtmachi baholovchi bilan birgalikda baholash uchun identifikatsiya varaqasini (boshlang'ich ma'lumotlar varaqasini) to'ldiradi.

Identifikatsiya varaqasi quyidagilardan iborat bo'lishi lozim:

baholash obyektining, u qaysi IMO (NMA)ga mansubligi ko'rsatilgan, to'liq nomi to'g'risidagi axborot;

baholanayotgan huquqlar to'g'risidagi axborot;

huquq egalari va ishlab chiquvchilar to'g'risidagi ma'lumotlar;

baholash obyektining huquqiy muhofazasi to'g'risidagi axborot, muhofaza qiluvchi hujjat va uning amal qilish muddati ko'rsatilgan holda, agarda bunday hujjat mavjud bo'lsa;

baholash obyektidan ishlab chiqarish faoliyatida foydalanish boshlanadigan muddatlar to'g'risidagi axborot;

baholash obyektining ishlab chiqarishga tayyorligi darajasi, uning foydaliligini belgilovchi texnik-iqtisodiy tavsiflari to'g'risidagi axborot;

yaratilishida baholash obyektidan foydalaniladigan, texnik, iste'mol, ekologik va iqtisodiy ko'rsatkichlaridan iborat bo'lgan mahsulotlar, xizmatlarning tavsiflari;

baholanayotgan NMA va IMOdan foydalanishdan olinadigan tushum, tannarx, daromadning haqiqiy ko'rsatkichlari, agarda mavjud bo'lsa;

baholash obyektiga bo'lgan huquqlarni topshirish bo'yicha litsenziya shartnomalari mavjudligi (mavjud emasligi) to'g'risidagi axborot;

baholash obyektiga bo'lgan huquqlarni yaratishga (qo'lga kiritishga) sarflangan xarajatlar to'g'risidagi axborot;

tushumning rejalashtirilayotgan ko'rsatkichlari, tannarx, daromad, ishlab chiqarishga tayyor holatga keltirish xarajatlari, soliq solish to'g'risidagi hamda baholashni o'tkazish uchun ahamiyatli bo'lgan baholash obyektidan ishlab chiqarishda foydalanish xususiyatlarini tavsiflovchi boshqa axborot.

Baholash obyektining xususiyatiga qarab mazkur axborot to'ldirilishi mumkin.

Identifikatsiya varaqasi belgilangan tartibda buyurtmachi va baholovchi tashkiloti tomonidan tasdiqlanadi.

Nomoddiy aktivlar, shu jumladan, intellektual mulkka bo'lgan huquqlarni baholashga uchta asosiy yondashuv, ya'ni qiyosiy, xarajat va daromad yondashuvlarini qo'llash mumkin.

5.5. Qiyosiy yondashuvi

Qiyosiy yondashuvdan foydalanganda nomoddiy aktiv qiymati bozorning faolligidan (masalan, bir xil yoki o'xshash aktivlar bilan bitimlar) kelib chiqqan holda aniqlanadi.

Nomoddiy aktivlar ishtirokidagi bitimlar ko‘pincha boshqa aktivlarni ham, masalan, nomoddiy aktivlar bilan bog‘liq bo‘lgan biznesni birlashtirishga oid bitimlarni o‘z ichiga oladi.

Baholovchilar quyidagi shartlar bajarilgan taqdirda nomoddiy aktivlarni baholashga qiyosiy yondashuvni qo‘llashi kerak:

mustaqil taraflar o‘rtasidagi bir xil yoki o‘xshash nomoddiy aktivlar jalb qilingan bitimlar haqida baholash sanasidagi yoki unga yaqin sanadagi axborotdan foydalanish mumkin;

baholovchi baholanayotgan nomoddiy aktiv bilan bunday bitimlarda ishtirok etayotgan aktivlar o‘rtasidagi barcha ahamiyatli tafovutlarni hisobga olish maqsadida tuzatishlarni amalga oshirishi uchun yetarli axborotga ega.

Nomoddiy aktivlar xususiyatining bir xil emasligi hamda nomoddiy aktivlar bilan bitimlar juda kam hollarda boshqa aktivlardan alohida tuzilishi fakti shuni anglatadiki, faqat kamdan kam hollarda bir xil aktivlar bilan bitimlar haqida bozor ma‘lumotlarini qo‘lga kiritish mumkin. Bozor ma‘lumotlari mavjud bo‘lgan taqdirda ham, qoida tariqasida, ular bir xil emas, balki o‘xshash aktivlarga tegishli bo‘ladi.

Taqqoslanuvchi bitimlar usuli, qoida tariqasida, qiyosiy yondashuvning nomoddiy aktivlarga qo‘llash mumkin bo‘lgan usuldir.

Qiyosiy yondashuvning ushbu usulini qo‘llaganda nomoddiy aktivlar qiymati yaqinda sodir bo‘lgan sotuvlarning haqiqiy narxlari yoki o‘xshash obyektlarga talab va taklif haqidagi axborotni o‘rganish yo‘li bilan olingan taklif narxlarini taqqoslash orqali aniqlanadi.

Taqqoslanuvchi bitimlar usuli quyidagi harakatlar ketma-ketligini nazarda tutadi:

sotuv (taklif) narxining ishonchliligi ehtimoli yuqori bo‘lgan bitta yoki undan ortiq bir xil taqqoslanuvchi obyektlar yoki ikki va undan ortiq o‘xshashligi ko‘proq bo‘lgan obyektlar tanlanadi;

analogning baholanayotgan obyektidan farqining har bir omili (nomoddiy aktiv foydalaniladigan tarmoq, nomoddiy aktivning qimmati va himoyalanganligi, nomoddiy aktivdan foydalanayotgan korxonaning hajmi (kichik, o‘rta, yirik), nomoddiy aktivdan foydalanish ko‘lami, nomoddiy aktivdan foydalanish muddati, nomoddiy aktivdan foydalanish qaltisliklari, boshqa ishonchli taqqoslash omillari) bo‘yicha indekslar hisoblanadi;

har bir analog qiymati yuqorida ko'rsatilgan indekslar yordamida baholanayotgan nomoddiy aktiv qiymatiga keltiriladi;

nomoddiy aktivning bozor qiymati analoglarning o'rtacha keltirilgan qiymati miqdori sifatida hisoblanadi.

Baholash obyektini bitimlar sodir etilgan yoki bitim sodir etish uchun bozorga chiqarilgan boshqa obyektlar bilan taqqoslash uchun, qoida tariqasida, quyidagi taqqoslash elementlaridan foydalaniladi:

intellektual mulkka berilgan huquqiy muhofaza rejimi, shu jumladan, unga o'tkazilgan huquqlar va undan foydalanish muddatlari;

nomoddiy aktivlar bilan bitimlarni moliyalashtirish shartlari, shu jumladan, o'z mablag'lari va qarz mablag'larining nisbati;

analog obyekt bilan bitim tuzish sanasidan boshlab baholashni o'tkazish sanasigacha bo'lgan davrda nomoddiy aktivlar narxlarining o'zgarishi;

nomoddiy aktivlardan foydalanilgan yoki foydalaniladigan soha;

taqdim etiladigan (beriladigan) huquqlar amal qiladigan hudud;

tanlangan analog obyektlarning baholash obyektining tegishli tavsiflariga o'xshash funksional, texnologik, iqtisodiy tavsiflari;

baholash obyektidan foydalanish orqali ishlab chiqariladigan va sotiladigan mahsulotga bo'lgan talab;

baholash obyektidan u iqtisodiy foyda keltira oladigan foydalanish muddati;

nomoddiy aktivning qiymatga ta'sir qiluvchi boshqa tavsiflari.

Baholanayotgan nomoddiy aktivga ancha yuqori darajada o'xshash bo'lgan qimmatli qog'oz kamdan kam hollarda ochiq bozorda bo'lishi mumkin, bu ommaviy analog-kompaniyalar usulidan foydalanish imkonini beradi.

NMA va IMOning bozor qiymatini qiyosiy yondashuvdan foydalangan holda aniqlash analoglar narxlariga ularning baholanayotgan NMA va IMOdan farqini bartaraf qilish imkonini beruvchi tuzatishlar kiritish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Qiyosiy yondashuv tegishli solishtirish elementlari asosida tanlab olinadigan analoglar narxlaridan foydalangan holda qo'llaniladi. Solishtirish elementlariga o'zgarib turishi baholash obyektining bozor qiymatiga ta'sir qiluvchi omillar hamda bozorda yuzaga kelgan NMA va IMO bilan bog'liq bitimlar tavsiflari taalluqlidir.

Eng muhim solishtirish elementlari quyidagilar hisoblanadi:

NMA va IMOga bo‘lgan baholanayotgan mulkiy huquqlar hajmi;
NMA va IMO bilan bog‘liq bitimlarni moliyalashtirish shartlari (shaxsiy va qarz mablag‘larining nisbati, qarz mablag‘larini taqdim qilish shartlari);

analog bilan bog‘liq bitim tuzilgan sanadan boshlab baholash o‘tkazilgan sanagacha bo‘lgan davrda NMA va IMO narxlarining o‘zgarishi;

NMA va IMO foydalanilgan yoki foydalanilishi mumkin bo‘lgan sanoat tarmog‘i;

NMA va IMO hamda analogga bo‘lgan taqdim etilayotgan huquqlar amal qiladigan hudud;

baholash obyektining analogga nisbatan funksional, texnologik, iqtisodiy tavsiflari;

NMA va IMOdan foydalangan holda ishlab chiqarilishi yoki sotilishi mumkin bo‘lgan mahsulotga talab;

raqobatlashuvchi takliflarning mavjudligi;

NMA va IMOdan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotni (ishlarni, xizmatlarni) sotishning nisbiy hajmi;

NMA va IMO hamda analogdan foydali foydalanish muddati;

ishlab chiqarishda NMA va IMO ni hamda analogni o‘zlashtirish xarajatlarining darajasi;

to‘lov shartlari hamda NMA va IMO bilan bog‘liq bitimlarni tuzish holatlari.

Tuzatishlar miqdorlari quyidagi usullar bilan aniqlanadi:

bir solishtirish elementi bo‘yicha bir-biridan farq qiluvchi analoglar narxlarini to‘g‘ridan-to‘g‘ri juft-jufti bilan solishtirish, hamda shunday tarzda olingan axborot asosida ushbu solishtirish elementi bo‘yicha tuzatishlarni aniqlash;

bir solishtirish elementi bo‘yicha bir-biridan farq qiluvchi ikkita analoglarning daromadini (foydasini) to‘g‘ridan-to‘g‘ri juft-jufti bilan solishtirish, hamda daromadlardagi farqlarni kapitallashtirish yo‘li bilan ushbu solishtirish elementi bo‘yicha tuzatishlarni aniqlash;

analogning baholash obyektidan farq qiladigan solishtirish elementi tavsifining o‘zgarishi bilan bog‘liq xarajatlarni aniqlash orqali;

analoglar narxlariga tuzatishlarni ekspert yo‘li bilan asoslash.

NMA va IMOni baholashning qiyosiy yondashuvi doiralarida baholashning quyidagi usullaridan foydalaniladi:

sotib olish qiymati usuli;

sotuvlarning qiyosiy tahlili usuli.

Sotib olish qiymati usuli baholash obyektining analogi uning bozor qiymatini aks ettirayotgan narx bo'yicha bozorda sotib olinishini nazarda tutadi. U baholanayotgan NMA va IMOning bozor qiymatini hisoblash uchun foydalanilishi mumkin, bunda baholanayotgan NMA va IMO hamda bozorda mavjud analogning taqqoslanishini ta'minlovchi tuzatishlar kiritiladi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iboratdir:

o'xshash NMA va IMolar bo'yicha tuzilgan bitimlar to'g'risidagi axborot to'planadi;

NMA va IMOni tanlab olingan analoglari bilan taqqoslanishi o'tkaziladigan solishtirish elementlari ro'yxati aniqlanadi;

baholanayotgan NMA va IMO bilan solishtirish elementlari qiymatlarini hisobga olgan holda tuzilgan bitimlarning haqiqiy narxlarini tuzatiladi;

taqqoslanayotgan bitimlar bo'yicha tuzatilgan haqiqiy ma'lumotlar asosida baholanayotgan NMA va IMOning qiymati aniqlanadi.

Sotuvlarning qiyosiy tahlili usuli NMA va IMOning qiymatini taqqoslash uchun tanlab olingan o'xshash obyektlar sotuvlari narxiga tuzatishlar kiritish yo'li bilan hisoblashga imkon beradi.

Analog hamda NMA va IMOning taqqoslanuvchi parametrlari aynan bir bozordagi sotilish sanasi yoki taklif sanasi, iqtisodiy shartlari, fizik tavsiflari va raqobatdoshligiga nisbatan o'xshash bo'lishi lozim, ya'ni talab va taklif jihatdan ular taxminan bir xil holatda bo'lishi lozim. Aks holda taqqoslanayotgan analogdan qiymat ko'rsatkichlarini ko'chirish noto'g'ri natijalarga olib kelishi mumkin.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iboratdir:

baholash obyektiga o'xshash bo'lgan obyektlar bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi, ularning sotilishi takliflari to'g'risidagi axborotni yig'ish maqsadida bozorni o'rganish o'tkaziladi;

NMA va IMO hamda uning analogi taqqoslanishi o'tkaziladigan solishtirish elementlari ro'yxati aniqlanadi, taqqoslanayotgan obyektlar

farqlanuvchi xususiyatlarining ularning qiymatiga ta'siri darajasi aniqlanadi;

baholash obyektini tanlab olingan bozorda sotilgan yoki sotishga taklif qilinayotgan obyektlar — analoglar bilan alohida ko'rsatkichlar bo'yicha solishtirilishi o'tkaziladi;

analog obyekt qiymatiga nisbatan solishtirish elementlari bo'yicha tuzatishlar aniqlanadi;

analog — obyektning qiymatiga tuzatishlar kiritish asosida NMA va IMOning qiymati aniqlanadi.

Sotuvlarning qiyosiy tahlili usuliga binoan NMA va IMOning bozor qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$V = V_{kor} \pm K_{or},$$

bu yerda

V — NMA va IMOning bozor qiymati;

V_{kor} — analog qiymatining tuzatilgan miqdori;

K_{or} — baholash sanasi holatiga taqqoslanayotgan analogning tuzatilgan qiymati miqdoriga umumiy tuzatishlar miqdori.

NMA va IMO analogining tuzatilgan qiymati miqdori narxning amal qilishi sanasi holatiga quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$V_{kor} = P_a * K_{inf} - A$, bu yerda:

P_a — sotuv kuni holatiga taqqoslanayotgan obyektning (analogning) sotilish narxi;

K_{inf} — analog bilan bitim tuzilgan sanadan boshlab baholash sanasiga qadar bo'lgan davr uchun inflyatsiya indeksining o'zgarishlarini inobatga oluvchi koeffitsiyent;

A — analog bilan bitim tuzilgan sanadan boshlab baholash sanasiga qadar bo'lgan davr uchun quyidagi formulaga binoan aniqlanadigan hisoblangan amortizatsiya miqdor:

$$A = P_a * P_t / Per_A,$$

bu yerda

P_t — analog bo'yicha bitim tuzilgan sanadan boshlab baholash sanasiga qadar bo'lgan davr (oylarda);

Per_A — baholanayotgan NMA va IMOning ehtimoliy xizmat muddatidan kelib chiqqan holda aniqlanadigan amortizatsiyaning to'liq muddati (oylarda).

NMA va IMOning iste'molchilik xususiyatlari ko'p sonli parametrlar bilan aniqlanadi, va baholash sanasi holatiga uning to'liq

analogi yoki o'xshash obyektlar bilan tuzilgan bitimlar bo'yicha axborot umuman bo'lmasligi mumkin. Sotuvlarning qiyosiy tahlilini o'tkazishda mutlaqo bir xil bo'lgan NMA va IMolar bo'lmasligi hamda ulardan bir xilda foydalanish shartlari bo'lmasligini tushunish lozim.

5.6. Daromad yondashuvi

Daromad yondashuvidan foydalanilganda nomoddiy aktiv qiymati baholanayotgan nomoddiy aktivning uning iqtisodiy xizmati muddati davomidagi ko'rsatilgan daromad qiymati, pul oqimlari yoki sarf-xarajatlardagi tejash asosida aniqlanadi.

Nomoddiy aktivlar bilan bog'liq daromad ko'pincha tovarlar yoki xizmatlar uchun to'lanadigan narxga kiritiladi. Daromad yondashuvining ko'pgina usullari baholanayotgan nomoddiy aktiv bilan bog'liq bo'ladigan iqtisodiy foydani ajratish uchun qo'llaniladi.

Daromad yondashuvi nomoddiy aktivlarni baholashda qo'llaniladigan eng keng tarqalgan usul bo'lib, ko'pincha quyidagilarni baholashda qo'llaniladi:

- texnologiyalarni;

- mijoz bilan bog'liq nomoddiy aktivlarni (masalan, bajarilmagan (bo'lajak buyurtmalar jurnallari, kontraktlar, shartnomaviy munosabatlar);

- savdo nomlari /tovar belgilari/brendlarni;

- faoliyatni amalga oshirish uchun litsenziyalarni (masalan, franchayzing haqida kelishuvlar, foydali qazilmalarni qavlab olishga, qurilishga litsenziyalar va h.k.);

- raqobatni cheklash haqida kelishuvlarni.

Baholash obyekti qiymatini daromad yondashuvi bilan baholash uchun baholovchi tomonidan baholash obyektidan kutilayotgan daromadlarni baholash sanasidagi qiymatning yagona miqdoriga aylantirishga asoslangan quyidagi usullardan biri qo'llanadi:

- to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli;

- POD usuli.

Nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanishdan daromad (foyda) olinganda daromad yondashuvidan foydalanish mumkin. Nomoddiy aktivlar va intellektual mulkka huquq egasining

ulardan foydalanish huquqini vaqtning muayyan davrida boshqa shaxslarga berishi natijasida olinadigan pul tushumlari va pul xarajatlari (bundan buyon matnda pul oqimlari deb yuritiladi) o'rtasidagi farq nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanishdan olinadigan daromad hisoblanadi.

Vaqtning teng davrlari mobaynida nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanishdan miqdor bo'yicha o'zaro teng bo'lgan yoki bir xil sur'atlarda o'zgaradigan pul oqimlarini keltiradigan baholash obyektlari uchun qiymatning miqdori kelgusidagi pul oqimlarini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan aniqlanadi.

Bozor qiymatini to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan aniqlash quyidagi bosqichlardan iborat:

baholash obyektidan foydalanish orqali hosil bo'ladigan pul oqimlarini aniqlash;

baholash obyektidan foydalanishdan olinadigan pul oqimlarini kapitallashtirishning tegishli stavkalari miqdorini aniqlash;

baholash obyektidan foydalanishdan olinadigan pul oqimlarini kapitallashtirish yo'li bilan baholash obyektining bozor qiymatini hisoblab chiqish.

Nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanishdan keladigan pul oqimlari bir maromda bo'lmagan taqdirda qiymat miqdori POD usuli bilan aniqlanadi.

Bozor qiymatini POD usuli bilan aniqlash quyidagi bosqichlardan iborat:

baholash obyektidan foydalanishdan olinadigan pul oqimlarining miqdori va tuzilmasini aniqlash;

diskontlashning tegishli stavkasi miqdorini aniqlash;

baholash obyektidan foydalanish bilan bog'liq barcha POD usuli bilan baholash obyektining bozor qiymatini hisoblab chiqish.

Nomoddiy aktivlar, shu jumladan, intellektual mulkdan foydalanishdan olinadigan daromad (pul oqimlari)ni tuzish uchun baholovchi tomonidan quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

ortiqcha foyda usuli;

royaltdan ozod qilish usuli;

foydadagi ustunlik usuli;

grinfild usuli;

distribyutor usuli;
tannarxdagi yutuq usuli;
eksploatatsion xarajatlar tejamkorligi usuli;
qoldiq usuli.

Ortiqcha foydalar usuliga muvofiq nomoddiy aktiv qiymati baholanayotgan nomoddiy aktiv bilan bog'liq pul oqimlarining shu pul oqimlarini shakllantirish uchun zarur bo'lgan boshqa nomoddiy aktivlar (yordamchi aktivlar) ulushini chegirgandan keyingi keltirilgan qiymati sifatida baholanadi. Ortiqcha foydalar usuli aksariyat hollarda xaridordan biznesni sotib olishning umumiy qiymatini moddiy aktivlar, identifikatsiyalanadigan nomoddiy aktivlar va gulvill o'rtasida taqsimlash talab etilganda qo'llaniladi.

Bunda, yordamchi aktivlar bo'lib baholanayotgan nomoddiy aktivlar bilan bog'liq mo'ljallanayotgan pul oqimlarini to'plashda baholanayotgan nomoddiy aktiv bilan birga ishlatiladigan aktivlar hisoblanadi. Mo'ljallanayotgan pul oqimlarini shakllantirishda ishtirok etmaydigan aktivlar yordamchi aktivlar hisoblanmaydi.

Ortiqcha foyda usulidan taxmin qilinayotgan pul oqimlarini diskontlashni qo'llagan holda yoki taxmin qilinayotgan pul oqimini kapitallashtirish yo'li bilan foydalanish mumkin.

Kapitallashtirish usuli, qoida tariqasida, faqat agar nomoddiy aktiv barqaror ishlab turgan hamda barqaror o'sish/pasayish sur'atlariga, o'zgarmas rentabellik normalariga va yordamchi aktivlar ularga hisoblashlarning doimiy darajasiga ega bo'lsagina mos keladi.

Aksariyat nomoddiy aktivlarning iqtisodiy xizmat muddati bir davrdan yuqori bo'lgani bois, ko'pincha ular o'sishi/pasayishining notekis xususiyati kuzatiladi, dinamikada yordamchi aktivlarga har xil miqdorda hisoblashlar talab etilishi mumkin.

Taxmin qilinayotgan POD usuli eng ko'p qo'llaniladigan ortiqcha foyda usuli hisoblanadi. Bu usul eng yuqori darajadagi moslashuvchanlikka ega bo'lib, baholovchilarga dastlabki hisoblab chiqilgan ma'lumotlarda o'zgarishlar yuz berishini aniq taxminlash imkonini beradi.

Ortiqcha foyda usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

qaralayotgan nomoddiy aktivlar va tegishli yordamchi aktivlar bilan bog'liq bo'lajak daromadlarning hajmi va muddatlarini taxminlash;

baholanayotgan nomoddiy aktivdan hamda tegishli yordamchi aktivlardan daromadni shakllantirish uchun talab etiladigan xarajatlar hajmi va ularning kelib chiqish muddatlarini taxminlash;

taxminlanayotgan daromadlar va xarajatlarning shakllanishi uchun talab etilmaydigan yangi nomoddiy aktivlarni yaratish bilan bog'liq xarajatlarni istisno etish uchun xarajatlarga tuzatishlar kiritish. Ortiqcha foyda usuli bo'yicha rentabellik ko'rsatkichlari butun biznes uchun rentabellik ko'rsatkichidan yuqori bo'lishi mumkin, chunki ortiqcha foyda usuli muayyan yangi nomoddiy aktivlarga investitsiyalarni istisno etadi;

taxminlanayotgan daromadlarni qo'lga kiritish va xarajatlar uchun zarur yordamchi aktivlarni aniqlash. Yordamchi aktivlar ko'pincha aylanma kapital, asosiy vositalar, to'liq butlangan xodimlar shtati hamda baholanayotgan nomoddiy aktivdan farq qiladigan identifikatsiyalanadigan nomoddiy aktivlarni o'z ichiga oladi;

yordamchi aktivlar bilan bog'liq tavakkalchilikni baholash asosida ularning har biridan tegishli samaradorlik darajasini aniqlash. Masalan, aylanma kapital kabi tavakkalchilik darajasi past bo'lgan aktivlardan samara, qoida tariqasida, nisbatan olganda ancha past bo'ladi;

faqat baholanayotgan nomoddiy aktivga tegishli ortiqcha foyda olish maqsadida har bir taxminlanayotgan davrda yordamchi aktivlar bo'yicha talab etiladigan samara taxminlanayotgan davr summasidan chegiriladi;

qaralayotgan nomoddiy aktiv uchun tegishli diskontlash stavkasini aniqlash hamda ortiqcha foydaning keltirilgan qiymatini hisoblash yoki uni kapitallashtirish;

agar baholash maqsadida zarur bo'lsa, amortizatsiyadan soliqqa oid foydani hisoblash va baholanayotgan nomoddiy aktivga qo'shish.

Ortiqcha foyda usulini har bir alohida olingan daromad va foyda oqimi bo'yicha faqat bitta nomoddiy aktivga nisbatan qo'llash kerak (qoida tariqasida, bu asosiy yoki eng muhim nomoddiy aktiv bo'ladi).

Daromad yondashuvi doirasida qo'llaniladigan royaltidan ozod qilish usuli nomoddiy aktivdan foydalanishdan kelajakda olinadigan

foydaning joriy qiymatini aniqlashni nazarda tutadi, bu foyda nomoddiy aktiv egasi o'zida mavjud tegishli huquqlar tufayli tejagan royalti to'lovlari ko'rinishida ifodalanadi.

Royaltidan ozod qilish usulida ehtimoliy yillik to'lovlarning miqdori nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni qo'llagan holda chiqarilgan mahsulotlarni (xizmatlarni) sotishdan tushgan yillik tushumni royalti stavkasiga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi. Ushbu to'lovlar — royalti nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanish bilan olinadigan sof daromad (pul oqimi) sifatida qabul qilinadi.

Royaltidan ozod qilish usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

royalti to'lanishi kutilayotgan davridagi baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkka bo'lgan huquqlarning samarali foydalanish muddati aniqlanadi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot (xizmatlar) hajmining qiymat va natura ifodadagi prognozi tuziladi. Bu ko'rsatkichlarning qiymatlari ehtimoliy royalti to'lovlarining hisobi uchun baza hisoblanadi;

royalti stavkasi aniqlanadi;

yillik to'lovlar (royalti) litsenzion mahsulotlarni (xizmatlarni) sotish hajmidan foiz ajratmalarni hisoblash yo'li bilan aniqlanadi;

muhofaza qiluvchi hujjatni kuchda saqlab turish bilan bog'liq bo'lgan barcha xarajatlar hamda baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanishni tashkiliy-huquqiy ta'minlash bilan bog'liq xarajatlar aniqlanadi, agar mavjud bo'lsa;

muhofaza qiluvchi hujjatni kuchda saqlab turish bilan hamda baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning tashkiliy-huquqiy ta'minlanishi bilan bog'liq bo'lgan barcha xarajatlarni ayirib tashlash yo'li bilan royalti bo'yicha sof to'lovlar oqimlari hisoblab chiqiladi.

Royaltidan ozod qilish usuli doirasida nomoddiy aktiv qiymati bu aktivdan uchinchi taraf litsenziyasi bo'yicha foydalanish emas, balki aktivga egalik qilish tufayli tejalgan mo'ljallanayotgan royalti to'lovlari miqdoridan kelib chiqib aniqlanadi. Ushbu usulni nomoddiy aktiv egasi mazkur nomoddiy aktivdan foydalanish huquqini litsenziya to'lovi evaziga uchinchi taraflarga berishdan olishi mumkin bo'lgan

pul oqimlariga qo'llaniladigan diskontlangan pul oqimlari usuli sifatida e'tirof etish mumkin.

Royalti stavkasi bozor bitimlariga asoslanadimi yoki foydani taqsimlash usuligami (yoki ikkalasigami), bundan qat'i nazar, uni tanlashda baholanayotgan nomoddiy aktiv tavsiflarini hamda undan foydalanilayotgan muhitni hisobga olish kerak. Agar ushbu omillar hisobga olingan bo'lsa, qaralayotgan aktiv uchun mumkin bo'lgan kuzatiladigan bitimlar va/yoki foyda diapazoni doirasida aniq royalti stavkasini tanlash uchun asos hosil bo'ladi. Hisobga olish kerak bo'lgan omillarga quyidagilar kiradi:

raqobatbardosh muhit;

baholanayotgan nomoddiy aktivning unga bo'lgan huquq egasi uchun ahamiyatliligi;

baholanayotgan nomoddiy aktivning hayot sikli.

Baholovchi royalti stavkasini tanlashda quyidagilarni ham e'tiborga olishi kerak:

litsenziya kelishuvini tuzishda royalti to'layotgan ishtirokchilar to'lovlarni ularning foyda darajasiga hamda ularga litsenziya to'lovi evaziga berilgan nomoddiy aktivning ushbu foydaga qo'shgan hissasiga qarab to'lashni istashi;

kuzatilayotgan royalti bitimlarini ko'rib chiqishda baholovchi litsenziyatga berilgan aniq huquqlarni, shuningdek har qanday cheklolarni tushunishi kerak.

Foydadagi ustunlik usuli baholash obyektidan foydalanishdan olingan qo'shimcha foydani hisobga olishga asoslangan. Foydadagi ustunlik deganda nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni o'z ichiga olgan mahsulotni sotadigan tashkilot shunga o'xshash mahsulotni ishlab chiqaradigan yoki shunga o'xshash xizmatlarni ko'rsatadigan, ammo bunday nomoddiy aktivlar va intellektual mulkka ega bo'lmagan tashkilotga nisbatan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanish bilan bog'liq oladigan qo'shimcha sof foyda tushuniladi.

O'xshash tashkilotlar bo'yicha bunday axborot bo'lmaganda bunday taqqoslashni bir tashkilot doirasida tashkilotning baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanishdan oldingi va keyingi faoliyati natijalarini taqqoslash yo'li bilan amalga oshirish mumkin.

Nomoddiy aktivlar, shu jumladan, intellektual mulkdan foydalanish natijasida yuzaga keladigan foydadagi ustunlikning shakllanish manbasi:

mahsulot (ish, xizmat) birligini sotish narxining oshishi;

mahsulot (ish, xizmat)ni natural ifodada sotish hajmining oshishi;

mahsulot (ish, xizmat)ni ishlab chiqarish va/yoki sotish bilan bog'liq xarajatlarning qisqarishi bo'lishi mumkin.

Grinfild usuliga muvofiq baholanayotgan nomoddiy aktivning qiymati, baholash sanasida biznesning faqat bitta aktivi baholanadigan nomoddiy aktiv bo'lsa, pul oqimlari prognozlari asosida aniqlanadi.

Boshqa barcha moddiy va nomoddiy aktivlar sotib olingan, qurilgan yoki ijaraga olingan bo'lishi kerak.

Grinfild usuli ortiqcha foyda usuliga o'xshash bo'lib, biroq yordamchi aktivlar xissasini aks ettirish maqsadida yordamchi aktivlarga hisoblashlarni pul oqimidan chegirish o'rniga, baholanayotgan aktivga bo'lgan huquqning egasi yordamchi aktivlarni qurgan, sotib olgan yoki ijaraga olgan bo'lishi kerakligi nazarda tutiladi.

Qo'shimcha aktivlarni qurishda yoki sotib olishda takror ishlab chiqarishga xarajatlar emas, balki ekvivalent foydalilikdagi aktiv bilan almashtirish xarajatlari qo'llaniladi.

Grinfild usulidan ko'proq franchayzing va eshittirish spektri kabi asosiy (biznesni hosil qiluvchi) nomoddiy aktivlar qiymatini hisob-kitob asosida baholash uchun foydalaniladi.

Grinfild usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

baholanayotgan nomoddiy aktiv baholash sanasida biznes mulkidagi yagona aktiv bo'lishi sharti bilan, hamda «hajmlarni barqaror darajagacha oshirish» uchun zarur vaqt davrini hisobga olgan holda, tushum, xarajatlar prognozlarini tuzish, biznes uchun kapital qo'yilmalar va aylanma kapitalga ehtiyojlarni prognozlash;

qaralayotgan biznes operatsion faoliyatini yuritish uchun zarur boshqa barcha aktivlarni sotib olish, yaratish yoki ijaraga olishga qo'yilmalar muddatlarini hisoblab baholash;

biznes uchun tegishli diskontlash stavkasidan foydalanish, yagona baholanayotgan nomoddiy aktiv mavjudligini hisobga olgan holda baholanayotgan biznes qiymatini aniqlash uchun bo'lajak pul

oqimlarining keltirilgan qiymatini hisoblash, shuningdek amortizatsiyadan soliqqa oid foydani hisoblash va baholanayotgan nomoddiy aktivga, agar bu baholash maqsadlari uchun zarur bo'lsa, qo'shish.

Distribyutor usuli ko'p davrli ortiqcha foyda usuli bo'lib, mijozlar bilan bog'liq nomoddiy aktivlarni baholash uchun foydalaniladi. Distribyutor usulining asosiy kontseptsiyasi shundan iboratki, turli yo'nalishlarda faoliyat yuritadigan tijorat korxonalarini har bir faoliyat yo'nalishidan foyda oladi.

Distribyutor usuli, qoida tariqasida, intellektual mulkni ishlab chiqish yoki ishlab chiqarish bilan emas, balki faqat mahsulotni mijozlar o'rtasida taqsimlash bilan bog'liq funksiyalarni bajarishi bois, distribyutorlar olgan foyda normasi haqida axborotdan mijozlar bilan bog'liq nomoddiy aktivlarga tegishli ortiqcha foydani hisob-kitob asosida baholash uchun foydalaniladi.

Distribyutor usuli, agar boshqa nomoddiy aktiv (masalan, texnologiya yoki brend) asosiy yoki eng ahamiyatli nomoddiy aktiv hisoblansa hamda ortiqcha foyda usuli (POD usuli) bo'yicha baholansa, mijozlar bilan bog'liq aktivlarni baholashga to'g'ri keladi.

Distribyutor usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

mijozlar bilan amaldagi munosabatlarga tegishli tushum prognozlarini tuzish. Bunday prognozlarda mavjud mijozlardan tushumning kutilayotgan o'sishini, shuningdek, mijozlarning ketib qolishi oqibatlarini aks ettirish kerak;

mijozlar bilan munosabatlari qaralayotgan biznesdagidek yo'lga qo'yilgan taqqoslanuvchi distribyutorlarni aniqlash, ushbu distribyuterlar erishadigan foyda normalarini hisoblash;

distribyutorlik foyda normasini prognozlanayotgan tushumga qo'llash;

taqsimlash funksiyasiga aloqasi bo'lgan hamda prognozlangan tushum va xarajatlarni ta'minlash uchun zarur yordamchi aktivlarni aniqlash. Qoida tariqasida, bunday distribyutorlikka oid yordamchi aktivlarga aylanma kapital, asosiy vositalar va mehnat resurslari kiradi. Bunda distribyutorlarga ancha kam hollarda tovar belgilari yoki texnologiyalar kabi boshqa aktivlar talab etiladi. Talab etiladigan

yordamchi aktivlar darajasi faqat distribyutorlik funksiyalarini bajaradigan ishtirokchilar ega bo'lgan darajaga mos kelishi lozim;

har bir yordamchi aktiv bilan bog'liq tavakkalchilikni baholashga asoslangan har bir tegishli aktivdan samaradorlikning tegishli darajasini aniqlash;

har bir prognozlanadigan davrga nisbatan, faqat baholanayotgan nomoddiy aktivga tegishli ortiqcha foydani olish maqsadida yordamchi aktivlarning talab etiladigan samaralarini prognozlangan distribyutorlik foydasi miqdoridan chegirish;

baholanayotgan nomoddiy aktiv uchun tegishli diskontlash stavkasini aniqlash va keltirilgan ortiqcha foyda qiymatini hisoblash;

amortizatsiyadan soliqqa oid foydani hisoblash va baholanayotgan nomoddiy aktivga, agar bu baholash maqsadlari uchun zarur bo'lsa, qo'shish.

Tannarxdagi yutuq usuli ishchi kuchi, xom ashyo va materiallar, energiya manbalari va boshqa xarajatlarni tejash bilan yaratilishi mumkin. Bunday hollarda nomoddiy aktivlar, shu jumladan, intellektual mulkning qiymati tannarxdagi yutuq usuli bilan nomoddiy aktivlar, shu jumladan, intellektual mulkdan foydalanish natijasidagi xarajatlarni tejashni aniqlash orqali o'lchanadi.

Ushbu usulni qo'llash nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning foydali xizmat qilish muddatining qolgan davridan ko'p bo'lmagan muayyan davrda tannarxdagi yutuq hajmini topishni anglatadi.

Tannarxdagi yutuq usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotning tannarxini nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanmasdan ishlab chiqarilgan o'xshash mahsulot (xizmat)ning tannarxi bilan solishtirma tahlili amalga oshiriladi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalangan holda mahsulotlarni (xizmatlarni) sotishdan olinishi kutilayotgan tannarxni tejash miqdori aniqlanadi;

ushbu tejashning kutilayotgan vaqt davri aniqlanadi.

Nomoddiy aktivlar va intellektual mulkka bo'lgan huquqlardan foydalanishdan keladigan daromad (pul oqimi) baholash obyektidan

foydalangan holda amalga oshirilayotgan faoliyatdan olinadigan tannarxni bunday faoliyatni baholash obyektidan foydalanmagan holda amalga oshirishdan olingan tannarxni tejashdagi tafovut sifatida shakllanadi.

Baholash obyektidan xo‘jalikda foydalanish baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalangan holda tayyorlangan mahsulotni ekspluatatsiya qilish jarayonida qilinadigan xarajatlarni tejashga imkon beradigan hollarda ekspluatatsion xarajatlar tejamkorligi usuli qo‘llaniladi. Ushbu usulning qo‘llanilishi baholash obyektidan foydalangan holda tayyorlangan mahsulotni ekspluatatsiya qilish vaqti davridagi ekspluatatsion xarajatlarni tejash miqdorini topishni anglatadi.

Ekspluatatsion xarajatlar tejamkorligi usulini qo‘llash quyidagi asosiy bosqichlardan iborat:

baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanishdan oldin ishlab chiqarilgan mahsulotning ekspluatatsiya xarajatlarini baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotning ekspluatatsiya xarajatlari bilan solishtirma tahlili amalga oshiriladi;

mahsulotni ishlab chiqarish davrida olinishi kutilayotgan ekspluatatsion xarajatlardagi tejamkorlik o‘lchami aniqlanadi;

baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalangan holda unga bo‘lgan huquqlardan foydalanishning samarali muddati davrida ishlab chiqarilgan mahsulotlar (xizmatlar) hajmi aniqlanadi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan samarali foydalanish muddati davrida ishlab chiqarilgan barcha mahsulotlar hajmi bo‘yicha ekspluatatsion xarajatlardagi tejamkorlik sifatida pul oqimi aniqlanadi.

Nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan yaratilayotgan pul oqimlari uchun kapitallashtirish stavkasi nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni sotib olish uchun investitsiya qilingan kapital va bu kapitalning qaytishini diskontlash (kapitaldan unum) stavkasi miqdorini hisobga olishi zarur.

Diskontlash stavkasi quyidagi usullardan biri bilan hisoblab chiqiladi:

kumulyativ tuzish usuli;

kapitalning o‘rtacha o‘lchangan qiymati usuli;

kapital aktivlarni baholash usuli.

NMA va IMO o'z egasiga mahsulot ishlab chiqarishdagi (xizmatlar ko'rsatishdagi) kelajakdagi foydasini ta'minlaydi. Kelajakdagi pul oqimlarining o'zgarishi hajm jihatidan quyidagilarga bog'liqdir:

mazkur NMA va IMODan foydalanuvchi tashkilotning ishlab chiqarish quvvatlari va moliyaviy imkoniyatlari;

mahsulotlar ishlab chiqarish va sotishni baholash obyektiga ishtiroki bilan orttirish rejalari;

ishlab chiqarilayotgan mahsulotlarning ortib borayotgan hajmi iste'moli bo'yicha bozor imkoniyatlari.

Daromad yondashuvi NMA va IMOga huquqlarga ega bo'lgan yuridik va jismoniy shaxs olayotgan yoki olishi mumkin bo'lgan foydalar miqdorini aniqlash mumkin bo'lgan hollarda NMA va IMO ni baholash uchun qo'llanadi.

NMA va IMODan foydalanishdan olinadigan foydalarning asosiy shakllari quyidagilardir:

mahsulotlar (xizmatlar) ishlab chiqarish va sotish xarajatlarini tejash va/yoki asosiy va aylanma mablag'larga investitsiyalarni, shu jumladan, xarajatlarni amalda pasaytirish, NMA va IMODan foydalanish huquqlarini olishdagi xarajatlarning yo'qligi (masalan, litsenziya to'lovlarining yo'qligi, foydadan litsenziarning ehtimoliy ulushini ajratish zaruratining mavjud emasligi);

ishlab chiqarilayotgan mahsulot (xizmatlar) donasi narxining oshishi;

ishlab chiqarilayotgan mahsulot (xizmatlar) sotuvlari jismoniy hajmining oshishi;

baholash obyektidan foydalanishdan keladigan pul oqimi tuzilishining yaxshilanishi;

ko'rsatilgan shakllarning turli xil jamlanmalari.

Baholash obyektini ishlatishdan olinadigan foydalar NMA va IMO ni ishlatishdan tushadigan pul oqimining hajmi, tavakkalchiligi va vaqtini, huquq egasi NMA va IMO ni ishlatmasdan olishi mumkin bo'lgan pul oqimining hajmi, tavakkalchiligi va vaqti bilan to'g'ridan-to'g'ri solishtirish asosida aniqlanadi.

NMA va IMODan foydalanish huquqi taqdim etilganligi uchun to'lovlar hajmi bitim taraflari barcha zarur axborotga ega bo'lgan

tarzda oqilona harakat qilganda yuzaga kelishi mumkin bo'lgan eng ko'p ehtimoliy qiymat asosida hisoblanadi, to'lovlar hajmida esa hech qanday favqulodda holatlar aks etmaydi.

NMA va IMODan foydalangan holda mahsulot birligining tannarxi va narxini hisoblashda xom ashyo, materiallar, butlovchi buyumlar narxlari elementlarini, tovarni ishlab chiqarish va sotishdagi oylik maoshni, boshqa xarajatlarni, shu jumladan, binolar ijarasi, kommunal to'lovlar, asbob-uskunaning eskirishi va hokazolarni aniqlash zarur.

NMA va IMOni ishlatishdan tushadigan pul oqimini tuzish uchun quyidagi usullardan foydalaniladi.

Agarda baholash obyektidan haqiqiy texnik-iqtisodiy samara to'g'risida ma'lumotlar mavjud bo'lgan hollarda:

foydadagi ustunlik usuli;

sotish hajmidagi ustunlik usuli;

tannarxidagi yutuq usuli;

haqiqiy litsenziya to'lovlarini hisoblash usuli;

ekspluatatsion xarajatlar tejamkorligi usuli.

Baholash obyektidan haqiqiy texnik-iqtisodiy samara to'g'risida ma'lumotlar mavjud bo'lmagan hollarda:

royaltdan ozod qilish usuli;

litsenziatning foydasida litsenziarning ulushini ajratish usuli;

ekspert orqali foyda ulushini ajratish usuli.

Foydadagi ustunlik usuli baholash obyektidan foydalanishdan olingan qo'shimcha daromadni hisobga olishga asoslangan. Foydadagi ustunlik deganda NMA va IMODan iborat mahsulotni sotayotgan tashkilotning NMA va IMODan foydalanish sharti bilan olayotgan, o'xshash mahsulotni ishlab chiqarayotgan yoki o'xshash xizmatlar turini ko'rsatayotgan, lekin bunday NMA va IMOga ega bo'lmagan tashkilot foydasiga nisbatan qo'shimcha sof foyda tushuniladi. O'xshash tashkilotlar bo'yicha bunday axborot bo'lmaganda, baholanayotgan tashkilotning NMA va IMODan foydalanishdan avvalgi va keyingi faoliyatining natijalarini bir tashkilot doirasida solishtirish orqali qiyoslash mumkin.

NMA va IMODan foydalanish natijasida vujudga keladigan foydadagi ustunlikni shakllanish manbasi quyidagilar bo'lishi mumkin:

mahsulotlar (xizmatlar) birligini sotish narxlarining oshirilishi;
mahsulotlar (xizmatlar) sotish hajmining natural ifodada oshirilishi;

mahsulotlar (xizmatlar) ishlab chiqarilishi va/yoki sotilishi bilan bog'liq xarajatlarning qisqartirilishi.

Ustunlik ham retrospektiv, ham NMA va IMOga bo'lgan huquqlardan foydalanishning samarali muddatining qolgan davrida foydaning kutilayotgan ko'rsatkichlariga asoslanadi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iborat:

NMA va IMODan foydalanish bilan ishlab chiqarilgan mahsulotning (xizmatning) narxini NMA va IMODan foydalanmasdan ishlab chiqarilgan mahsulotning (xizmatning) narxi bilan solishtirma tahlili amalga oshiriladi;

NMA va IMODan foydalanish bilan mahsulotni (xizmatlarni) sotishdan olinishi kutilayotgan qo'shimcha daromad aniqlanadi;

ushbu ustunlik kutilayotgan vaqt davri aniqlanadi.

NMA va IMOga bo'lgan huquqlardan foydalanishdan keladigan daromad (pul oqimi) baholash obyektidan foydalanish bilan amalga oshirilayotgan faoliyatdan olinadigan foydaning bunday faoliyatni baholash obyektidan foydalanmagan holda amalga oshirishdan olingan foyda o'rtasidagi tafovut sifatida shakllanadi.

Foydadagi ustunlik quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$ADP_i = V_i * [(P_{before} - CP_{before}) (P_{after} - CP_{after})]$, bu yerda:

ADP_i — i -chi yilda olingan foydadagi ustunlik (qo'shimcha foyda);

V_i — i -chi yilda NMA va IMODan foydalanish bilan ishlab chiqarilgan mahsulot hajmi;

P_{after} , P_{before} — NMA va IMODan foydalanish bilan ishlab chiqarilgan mahsulotning narxi hamda tegishlicha NMA va IMODan foydalanish boshlangunga qadar ishlab chiqarilgan mahsulotning narxi;

CP_{after} , CP_{before} — tegishlicha NMA va IMODan foydalanish bilan ishlab chiqarilgan mahsulotning tannarxi hamda NMA va IMODan foydalanish boshlangunga qadar ishlab chiqarilgan mahsulotning tannarxi.

Sotish hajmidagi ustunlik usuli baholash obyektidan foydalanmasdan mahsulot sotilishi bilan solishtirganda baholash

obyektidan foydalanishda mahsulot sotilishining katta hajmi ta'minlangan hollarda qo'llaniladi. Bu, qoida tariqasida, mahsulot mashhur tovar belgisi ostida sotilayotganda va ustunlik ushbu tovar belgisiga bog'liq bo'lganda sodir bo'ladi. Ayrim hollarda NMA va IMODan foydalanish tufayli mahsulotning yuqori sifati ta'minlanadi yoki unda mahsulot birligining o'sha narxi, tannarxi yoki foydasi ko'rsatkichlarida yangi iste'molchilik xususiyatlari paydo bo'ladi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iboratdir:

NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotning sotish hajmini undan foydalanmasdan ishlab chiqarilgan mahsulotning sotish hajmi bilan qiyosiy tahlili amalga oshiriladi;

litsenzion mahsulotni sotish hajmidagi ustunliklardan olingan foyda miqdori aniqlanadi;

baholanayotgan NMA va IMO aniqlangan ustunlikni ta'minlaydigan davri aniqlanadi.

Sotish hajmidagi ustunlik quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$ADS_i = P_i * [(V_{iafter} - V_{ibefore})] - C_i,$$

bu yerda

ADS_i — i-chi yilda olingan sotish hajmidagi ustunlik;

V_{iafter} , $V_{ibefore}$ — i- chi yilda tegishli NMA va IMODan foydalangan va foydalanmagan holda ishlab chiqarilgan mahsulot hajmi;

P_i — i- chi yilda NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot narxi;

C_i — NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotlar (xizmatlar)ni sotish bilan bog'liq xarajatlar.

Tannarxdagi yutuq ishchi kuchi, xomashyo va materiallar, energiya manbalari va boshqa xarajatlarni tejash bilan yaratilishi mumkin. Bunday hollarda NMA va IMONing qiymati tannarxdagi yutuq usuli bilan NMA va IMODan foydalanish natijasidagi xarajatlarni tejashni aniqlash orqali o'lchanadi.

Ushbu usulni qo'llash NMA va IMONing foydali xizmat qilish muddatining qolgan davridan ko'p bo'lmagan muayyan davrda tannarxdagi yutuq hajmini topishni anglatadi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iborat:

NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotning tannarxini NMA va IMODan foydalanmasdan ishlab

chiqarilgan o'xshash mahsulot (xizmat)ning tannarxi bilan solishtirma tahlili amalga oshiriladi;

NMA va IMODan foydalangan holda mahsulotlarni (xizmatlarni) sotishdan olinishi kutilayotgan tannarxni tejash miqdori aniqlanadi;

ushbu tejash kutilayotgan vaqt davri aniqlanadi.

NMA va IMOga bo'lgan huquqlardan foydalanishdan keladigan daromad (pul oqimi) baholash obyektidan foydalangan holda amalga oshirilayotgan faoliyatdan olinadigan tannarxni bunday faoliyatni baholash obyektidan foydalanmagan holda amalga oshirishdan olingan tannarxni tejashdagi tafovut sifatida shakllanadi.

Tannarxdagi yutuq quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$CP_i = V_i * (CP_{before} - CP_{after}),$$

bu yerda

CP_i — i- chi yilda olingan tannarxdagi yutuq;

V_i — i- chi yilda NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot (xizmatlar) hajmi;

CP_{after} , CP_{before} — tegishli NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotning hamda NMA va IMODan foydalanish boshlangunga qadar ishlab chiqarilgan mahsulotning (xizmatning) tannarxi.

Haqiqiy litsenziya to'lovlarini hisoblash usuli NMA va IMONing huquq egasi NMA va IMODan foydalanish huquqlarini mutlaq yoki nomutlaq litsenziya shartlarida boshqa shaxslarga topshirayotganda NMA va IMO qiymatini aniqlash uchun qo'llaniladi. Mutlaq litsenziya litsenziatga (xaridorga) sotib olingan litsenziya asosida mahsulotlar (xizmatlar) ishlab chiqarish va sotishga bo'lgan mutlaq huquqqa egalik qilish imkonini beradi. Bunday huquq uchun litsenziat litsenziarga royalti — joriy to'lovlar shaklida haq to'laydi.

Baholovchi bunday royaltlar kelib tushishining muddatlari, tartibi, davriyligi hamda litsenziya shartnomasi shartlaridan kelib chiqqan holda ularning joriy narxlardagi summasini belgilashi mumkin.

Foydalaniladigan huquqlar bahosining hisoblash qiymati ushbu holda topshirilayotgan huquqlar hajmi, royalti stavkasi, NMA va IMOga investitsiyalar qo'yishning tavakkalchilik darajasini aks ettiruvchi foiz stavkasiga bog'liq bo'ladi. Mutlaq litsenziyaning

qiymati oddiy nomutlaq litsenziyaning qiymatidan qimmat bo'lishi lozim.

NMA va IMOdan foydalanish uchun to'lanadigan litsenziya to'lovlaridan tushadigan daromaddan (pul oqimidan) muhofaza qiluvchi hujjatning amal qilishini (agarda ular mavjud bo'lsa) ta'minlash hamda NMA va IMOdan foydalanishga bo'lgan huquqlarni taqdim qilish to'g'risida tuzilgan shartnomaga muvofiq litsenziar tomonidan qabul qilingan majburiyatlarni bajarish bilan bog'liq xarajatlarni chiqarib tashlash zarur.

Muhofaza qiluvchi hujjatning amal qilishini ta'minlash bilan bog'liq xarajatlar quyidagilar hisoblanadi:

patentni kuchida saqlab turish uchun patent bojlari;

litsenziya shartnomasini O'zbekiston Respublikasining Intellektual mulk agentligida ro'yxatdan o'tkazish uchun bojlar;

litsenziya shartnomasi matniga o'zgartishlar kiritish bilan bog'liq bojlar (zarurat bo'lganda).

Haqiqiy litsenziya to'lovlaridan tushgan sof daromad (pul oqimi) quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$P_i = \sum_{j=1}^n (M_j - C_j) * (1 - TP_j),$$

bu yerda

P_i — NMA va IMOga bo'lgan huquqlardan foydalanish uchun haqiqiy litsenziya to'lovlaridan i -chi yilda olingan sof daromad (pul oqimi);

M_i — i -chi yilda taqdim qilingan NMA va IMOdan foydalanish huquqlari uchun litsenzion to'lovlar;

C_i — i -chi yilning muhofaza qiluvchi hujjatning amal qilishini (agarda ular mavjud bo'lsa) ta'minlash va (yoki) NMA va IMOdan foydalanishga bo'lgan huquqlarni taqdim qilish to'g'risida tuzilgan shartnomaga binoan litsenziar tomonidan qabul qilingan majburiyatlarni bajarilishi bilan bog'liq xarajatlar;

TP_i — i -chi yilda foyda solig'i stavkasi;

$1, \dots, n$ — qilingan xarajatlar miqdori.

NMA va IMOning huquq egasi va litsenziat o'rtasidagi litsenziya shartnomasida litsenziya to'lovlarini bir yilda, bir chorakda yoki bir

oyda bir marta to'lash davriyligi nazarda tutilgan taqdirda bunday davriylik baholovchining hisob-kitoblarida o'z aksini topishi lozim.

Baholash obyektidan xo'jalikda foydalanish baholanayotgan NMA va IMODan foydalangan holda tayyorlangan mahsulotni ekspluatatsiya qilish jarayonida qilinadigan xarajatlarni tejashga imkon beradigan xollarda ekspluatatsion xarajatlar tejamkorligi usuli qo'llaniladi. Ushbu usulning qo'llanilishi baholash obyektidan foydalangan holda tayyorlangan mahsulotni ekspluatatsiya qilish vaqti davridagi ekspluatatsion xarajatlarni tejash miqdorini topishni anglatadi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iborat:

baholanayotgan NMA va IMODan foydalanishdan oldin ishlab chiqarilgan mahsulotning ekspluatatsiya xarajatlarini baholanayotgan NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotning ekspluatatsiya xarajatlari bilan solishtirma tahlilini amalga oshirish;

mahsulotni ishlab chiqarish davrida olinishi kutilayotgan ekspluatatsion xarajatlardagi tejamkorlik o'lchami aniqlanadi;

baholanayotgan NMA va IMODan foydalangan holda unga bo'lgan huquqlardan foydalanishning samarali muddati davrida ishlab chiqarilgan mahsulotlar (xizmatlar) hajmi aniqlanadi;

NMA va IMODan samarali foydalanish muddati davrida ishlab chiqarilgan barcha mahsulotlar hajmi bo'yicha ekspluatatsion xarajatlardagi tejamkorlik sifatida pul oqimi aniqlanadi.

Ekspluatatsion xarajatlardagi tejamkorlik quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$E_i = Q_i * (EC_{ibefore} - EC_{iafter}),$$

bu yerda

E_i — i -chi yilda olingan ekspluatatsion xarajatlardagi tejamkorlik;

Q_i — NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan i -chi yilda ekspluatatsiya qilinayotgan mahsulotning miqdori;

$EC_{ibefore}$ — baholanayotgan NMA va IMODan foydalanmasdan ishlab chiqarilgan mahsulot birligi hisobi bo'yicha ekspluatatsiya xarajatlari;

EC_{iafter} — i -chi yilda baholanayotgan NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot birligi hisobi bo'yicha ekspluatatsiya xarajatlari;

Royaltidan ozod qilish usuli NMA va IMOga bo‘lgan mulkiy huquqlar litsenziya shartnomasi bo‘yicha boshqa jismoniy yoki yuridik shaxsga taqdim qilingan yoki taqdim qilinishi mumkin bo‘lganda qo‘llaniladi.

Ushbu usul NMA va IMOning huquq egasi agarda u baholash obyektining egasi bo‘lmaganda, NMA va IMOga bo‘lgan huquqlardan foydalanganligi uchun uning egasiga royalti — davriy to‘lovlarini to‘lashga majbur bo‘lganini taxmin qiladi. Biroq bunday to‘lovlar o‘tkazilmaydi va natijada hosil bo‘lgan tejash baholash obyekti bilan yaratiladigan qo‘shimcha foydaga tenglashtiriladi.

Royaltidan ozod qilish usulida ehtimoliy yillik to‘lovlarning miqdori NMA va IMOni qo‘llagan holda chiqarilgan mahsulotlarni (xizmatlarni) sotishdan tushgan yillik tushumni royalti stavkasiga ko‘paytirish yo‘li bilan aniqlanadi. Ushbu to‘lovlar — royalti NMA va IMODan foydalanish bilan olinadigan sof daromad (pul oqimi) sifatida qabul qilinadi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iboratdir:

royalti to‘lanishi kutilayotgan davridagi baholanayotgan NMA va IMOga bo‘lgan huquqlarning samarali foydalanish muddati aniqlanadi;

NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot (xizmatlar) hajmining qiymat va natural ifodadagi prognozi tuziladi. Bu ko‘rsatkichlarning qiymatlari ehtimoliy royalti to‘lovlarining hisobi uchun baza hisoblanadi;

royalti stavkasi aniqlanadi;

yillik to‘lovlar (royalti) litsenzion mahsulotlarni (xizmatlarni) sotish hajmidan foiz ajratmalarni hisoblash yo‘li bilan aniqlanadi;

muhofaza qiluvchi hujjatni kuchda saqlab turish bilan bog‘liq bo‘lgan barcha xarajatlar hamda baholanayotgan NMA va IMODan foydalanishni tashkiliy-huquqiy ta‘minlash bilan bog‘liq xarajatlar aniqlanadi, agarda mavjud bo‘lsa;

muhofaza qiluvchi hujjatni kuchda saqlab turish bilan hamda baholanayotgan NMA va IMOning tashkiliy-huquqiy ta‘minlanishi bilan bog‘liq bo‘lgan barcha xarajatlarni ayirib tashlash yo‘li bilan royalti bo‘yicha sof to‘lovlar oqimlari hisoblab chiqiladi.

Royaltidan ozod qilish usuli bilan NMA va IMODan olingan daromad (pul oqimi) quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$PR_i = (V_i * P_i * R) - C_i,$$

bu yerda

PR_i — **i**- chi yilda NMA va IMODan olingan daromad (pul oqimi);

V_i — **i**- chi yilda NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot hajmi;

P_i — **i**- chi yilda NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulotning narxi;

R — royalti stavkasi;

C_i — muhofaza qiluvchi hujjatni kuchida saqlab turish bilan hamda baholanayotgan NMA va IMODan foydalanishni tashkiliy-huquqiy ta'minlash bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar, agarda mavjud bo'lsa.

Royaltini to'lash bazasi sifatida quyidagilar ishlatiladi:

yalpi daromad (sotishdan tushadigan tushum, sotish hajmi);

soliq solishgacha bo'lgan sof daromad (foyda);

soliq solishdan keyingi sof daromad (foyda);

NMA va IMOni sotib olgan yoki foydalanayotgan tashkilotda vujudga keluvchi qo'shimcha foyda;

mahsulot (xizmatlar) birligining (partiyasining) narxi;

tannarx;

ishlab chiqarish quvvati.

Royalti stavkasi quyidagi usullar asosida aniqlanadi:

muayyan mahsulot yoki sanoat tarmog'i bo'yicha yuzaga kelgan hamda ommaviy axborot vositalarida chop etiladigani royaltining standart stavkalaridan foydalanishga asoslangan usul;

litsenziar bilan avval tuzilgan litsenziya shartnomalaridan olingan analoglarni tahlil qilishga asoslangan usul;

ushbu sanoat tarmog'i uchun o'xshash mahsulotlar bo'yicha avval tuzilgan litsenziya shartnomalardan olingan royalti stavkalarini qo'llashga asoslangan usul;

litsenziatning qo'shimcha foydasi miqdorini hisoblash (shuningdek «eng so'nggi royalti» deb ham ataladi) usuli;

litsenziarning litsenziat yalpi daromadidagi hissasini hisobga olishga asoslangan royalti stavkasini hisoblab chiqish usullari;

solishtirma xarajatlar ko'rsatkichlarini hisobga olishga asoslangan royalti stavkasini hisoblab chiqish usuli.

Baholovchi, shuningdek litsenziya shartnomasi loyihasi shartlaridan kelib chiqqan holda royalti stavkasini belgilashi mumkin.

Ekspert orqali foyda ulushini ajratib olish usuli quyidagi holatda qoʻllanadi: NMA va IMOning qadr-qimmatini aks ettiruvchi NMA va IMOning umumiy daromadidagi ishtiroki koeffitsiyentlari asosida tashkilotning umumiy daromadidan NMA va IMOga toʻgʻri keluvchi foyda ulushini ajratib olish baholovchi tomonidan amalga oshiriladi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iborat:

baholanayotgan NMA va IMOga boʻlgan huquqlardan mahsulotlar (xizmatlar) chiqarilishi kutilayotgan davrida foydalanishning samarali muddati aniqlanadi;

ushbu NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot hajmining prognozi tuziladi;

NMA va IMODan foydalangan holda tayyorlangan mahsulotlarni (xizmatlarni) ishlab chiqarish va sotish chiqimlarini ayirib tashlash yoʻli bilan ishlab chiqarish foydasi aniqlanadi;

NMA va IMOning olingan daromadga taʼsiri koeffitsiyentlari aniqlanadi;

baholanayotgan NMA va IMODan tushadigan daromad (pul oqimi) hisoblab chiqiladi.

Agarda NMA va IMO aniq mahsulotni (xizmatni) ishlab chiqarish bilan bogʻliq boʻlgan umumiy sof daromadga taʼsir qilsa, u holda uni tashkilotning umumiy daromadidan quyidagi tarzda ajratib olish mumkin:

$$PR_i = (V_i * P_i - C) * K,$$

bu yerda:

PR i — i- chi yilda olingan NMA va IMOga toʻgʻri keluvchi foyda;

V i— i- chi yilda NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot hajmi;

P i— i- chi yilda NMA va IMODan foydalangan holda ishlab chiqarilgan mahsulot narxi;

C— mahsulotlar, ishlar va xizmatlar ishlab chiqarish chiqimlari summasi;

K — NMA va IMOning foydadagi ishtiroki koeffitsiyenti.

NMA va IMOning foydadagi ishtiroki koeffitsiyentini aniqlash uchun quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$K = k_1 * k_2 * k_3,$$

bu yerda

k_1 — erishilgan natija koeffitsiyenti;

k_2 — hal qilingan texnik vazifaning murakkablik koeffitsiyenti;

k_3 — yangilik koeffitsiyenti.

Tashkilotning daromadiga ta'sir qiluvchi koeffitsiyentlar miqdorining qiymati mazkur Metodikaning 1-ilovasida keltirilgan jadvallardan aniqlanadi.

NMA va IMOning tashkilot daromadiga ta'siri koeffitsiyentlari baholash obyekti qo'llanadigan tarmoqda bilimlarga ega bo'lgan mutaxassislar — ekspertlarni jalb qilgan holda aniqlanishi mumkin. Koeffitsiyentlarni aniqlashda ekspertlarning xolisligini ta'minlash uchun baholanayotgan obyektни qo'llashda erishilgan natijani tavsiflovchi sifat ko'rsatkichlarini, hal qilingan texnik vazifaning murakkabligini hamda baholanayotgan NMA va IMOning yangiligini ushbu koeffitsiyentlar qiymatlarini avvaldan ko'rsatmagan holda aniqlash imkonini beruvchi savollardan tarkib topgan ekspert so'rovi anketalari tuziladi.

Litsenziatning qo'shimcha foydasidan litsenziarning hissasini ajratib olish usuli, agarda NMA va IMODan keluvchi daromadni (pul oqimini) ajratib olishning boshqa usullarini qo'llash imkoni bo'lmagan holdagina qo'llanilishi mumkin.

Litsenziatning qo'shimcha foydasidagi litsenziarning hissasi 25 foiz darajasida eng maqbul hisoblanadi.

Pul oqimini aniqlashning ushbu usulini qo'llash shartlarida litsenziat o'zining yashirin ko'rsatkichlarini oshkor qilishga manfaatdor emas, shu bois daromad ko'lamini ikki yildan ortiq bo'lmagan davr bo'yicha baholash mumkin. Bunda biznesning yangi sohasi hamda noaniq daromad miqdori uchun daromad taqsimlash mutanosibligini litsenziatning foydasiga oshirish mumkin, chunki u yuqori tavakkalchilikka yo'liqadi. Ushbu oshirish baholovchi tomonidan baholash to'g'risidagi hisobotda asoslanishi lozim.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iborat:

litsenziat litsenziya bo'yicha mahsulot ishlab chiqarishga ahd qilgan davri va tegishlicha litsenziya to'lovlari to'lanishi kutilayotgan litsenziya shartnomasining amal qilish muddati aniqlanadi;

litsenziat baholash obyektidan foydalanishdan olishni kutayotgan qo'shimcha foyda aniqlanadi;

litsenziatning qo'shimcha foydasidagi litsenziarning hissasi 25 foiz darajasida belgilanadi;

agarda ushbu hissa qiymatiga tuzatish kiritishning asoslangan zarurati mavjud bo'lgan taqdirda baholovchi tomonidan litsenziatning qo'shimcha foydasidagi litsenziarning hissasiga tuzatishning asosi va hisob-kitobi keltiriladi;

NMA va IMO keltiradigan daromad (pul oqimi) aniqlanadi.

Daromad hisoblangandan va NMA va IMO tomonidan keltirilayotgan rejalashtirilayotgan pul mablag'lari oqimi tahlil qilingandan keyin ular joriy qiymatga aylantirilishi lozim.

NMA va IMODan keladigan har yillik daromadning uning qiymatiga aylantirilishi NMA va IMODan foydalanishdan keladigan daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish yoki NMA va IMODan foydalanishdan keladigan pul oqimlarini diskontlash orqali o'tkaziladi.

Pul oqimlarini diskontlash usuli kelgusidagi pul oqimlarining darajasi bir me'yorda bo'lmaganda, joriylaridan jiddiy farq qilganda, prognoz qilinayotgan kelgusidagi pul oqimlari ko'pgina prognoz yillari uchun ijobiy miqdor hisoblanganda ishlatiladi.

Pul oqimlarini diskontlash usulini amaliy qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarni nazarda tutadi:

diskontlanadigan pul oqimining miqdorini aniqlash;

diskontlash stavkasini hisoblash;

diskont ko'paytiruvchilarini har yillik daromadlar tushishi davrlariga muvofiq hisoblash;

NMA va IMO qiymati miqdorini NMA va IMODan keluvchi har yillik daromadlarga tegishli diskont ko'paytiruvchisi bo'yicha ko'paytirish orqali aniqlash.

Diskontlash stavkasi — bu qo'yilgan kapital bo'yicha kutilayotgan daromad stavkasi bo'lib, investitsiyalarning baholash sanasidagi tavakkalchilik darajasi bilan taqqoslanadigan mavjud muqobil variantlari bo'yicha daromad stavkasi sifatida hisoblanishi mumkin. Diskontlash stavkasini hisoblash qo'llanilayotgan (soliq to'langunga qadar yoki soliq to'langanidan keyingi) pul oqimiga mos keladigan asosda, qiymatda (nominal yoki real qiymatda) va hisoblash valyutasida amalga oshirilishi lozim.

Baholash obykti tomonidan yaratiladigan pul oqimlari uchun diskontlash stavkasi quyidagi usullar bilan aniqlanishi mumkin:

kumulyativ tuzish usuli;

kapitalning o'rtacha o'lchangan qiymati usuli;

kapital aktivlarni baholash usuli.

Kumulyativ tuzish usuli bilan diskontlash stavkasini hisoblashda investitsiyalarning tavakkalsiz stavkasi NMA va IMODan xo'jalikda foydalanish tavsifiga mos keluvchi tavakkalchilikka ko'paytirilishi lozim. NMA va IMOni boshqarishda eng ko'p uchraydigan tavakkalchiliklar quyidagilar hisoblanadi:

NMA va IMOga qo'yiladigan investitsiyalardan keladigan daromad investor tomonidan avvaldan hisoblab chiqilgan daromaddan kam bo'lganligi tufayli yuzaga keluvchi investitsion tavakkalchilik;

NMA va IMODan foydalangan holda mahsulot ishlab chiqarishda yuzaga keluvchi tavakkalchilik, shu jumladan, bekor turib qolishlar, xom ashyo, materiallar yetishmovchiligi va boshqalarni aks ettiruvchi ishlab chiqarish tavakkalchiligi;

baholash obyektining foydaliligi prognoz ko'rsatkichlarini hisoblashda yuzaga keluvchi foydani prognoz qilish tavakkalchiligi;

obyektni sotishdagi bozor ekspozitsiyasining (marketing vaqti) davomlilikiga tuzatishni yoki taxmin etilayotgan investorni qidirish vaqtini ifodalovchi baholanayotgan NMA va IMOning ularning tijoriy sotilishidagi yuzaga keluvchi past likvidlilik tavakkalchiligi.

Kapitalning o'rtacha o'lchangan qiymati usuli faoliyati qarz va shaxsiy mablag'lar yordamida moliyalashtiriladigan tashkilotlar uchun ishlatiladi.

Kapitalning o'rtacha o'lchangan qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$WACC = EW_c - DW_z * (1 - NP),$$

bu yerda

WACC — kapitalning o'rtacha o'lchangan qiymati;

E — shaxsiy kapital qiymati;

W_c — tashkilot kapitalidagi shaxsiy mablag'lar ulushi;

D — qarz mablag'lar qiymati;

W_z — tashkilot kapitalidagi qarz mablag'lar ulushi;

NP — foyda solig'i stavkasi.

Kapital aktivlarni baholash usuli (SARM) bilan diskontlash stavkasini hisoblash erkin muomala qilinadigan aksiyalar daromadliligining o'zgarishiga taalluqli bo'lgan fond bozori ma'lumotlarini tahlil qilish asosida quyidagi formula bo'yicha o'tkaziladi:

$$D = R_f + \beta*(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C,$$

bu yerda

D — diskontlash stavkasi;

R_f— tavakkalsiz stavka;

β — beta koeffitsiyenti, tizimli tavakkalchilik ko'rsatkichi;

R_m — butun bir bozorning umumiy daromadligi (o'rtacha bozor daromadligi me'yori);

S₁ — kichik korxonalar uchun qarzni to'lashga qodirlik yetarli emasligi hamda yirik korxonalar bilan taqqoslaganda katta bo'lmagan miqdordagi ustav fondiga ega bo'lgan korxonalarning moliyaviy barqarorligi bilan shartlangan tavakkalchilik mukofoti;

S₂ — aniq tashkilotga investitsiyalash tavakkalchiligi uchun mukofot (tizimsiz tavakkalchiliklar);

C — kapital aktivlarni baholash usuli bo'yicha barcha tarkibli qismlari sifatida faqat boshqa mamlakatlar bozori bo'yicha ma'lumotlarning hisoblanishi formulasini ishlatishda inobatga olinuvchi mamlakatga oid tavakkalchilik.

Daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli kelgusi sof daromadlar joriy daromadlarga teng bo'lishi kutilganda yoki ularning o'sish sur'ati mo'tadil va bashorat qilsa bo'ladigan hollarda ishlatiladi. Sof daromadni kapitallashtirish baholanayotgan NMA va IMOni ishlatishdan tushadigan daromad barqaror bo'lgan hollarda yetarli aniqlik bilan NMA va IMOning qiymatini aniqlashga imkon beradi.

Kapitallashtirish usulidan foydalanishda sof daromadlar miqdori NMA va IMOni ishlatishdan tushgan sof daromadlarni uning qiymatiga qaytadan hisob-kitob qilish uchun kapitallashtirish koeffitsiyentiga bo'linadi.

Kapitalizatsiya stavkasi diskontlash stavkasi summasi (investitsiyalar uchun daromad me'yorlari) va bu investitsiyalarni qaytarish stavkasi sifatida hisoblanishi mumkin.

NMA va IMO bilan yaratiladigan pul oqimlari uchun kapitallashtirish koeffitsiyenti shuningdek, o'xshash NMA va IMO bilan yaratiladigan pul oqimi miqdorini uning narxiga bo'lish orqali ham aniqlanishi mumkin.

5.7. Xarajat yondashuvi

Xarajat yondashuvini qo'llaganda nomoddiy aktiv qiymati o'xshash aktiv yoki o'xshash servis salohiyatiga yoki foydalilikka ega aktiv bilan almashtirishga ketgan xarajatlarni asosida aniqlanadi.

Xarajat yondashuvi, qoida tariqasida, quyidagi nomoddiy aktivlarga nisbatan qo'llaniladi:

uchinchi tarafdin sotib olingan dasturiy ta'minot;

o'z kuchi bilan ishlab chiqilgan, kompaniya ichida foydalaniladigan va sotishga mo'ljallanmagan dasturiy ta'minot; to'liq butlangan xodimlar shtati.

Xarajat yondashuvi boshqa baholash yondashuvlarini qo'llash imkoniyati bo'lmaganda qo'llanishi mumkin.

Xarajat yondashuvida quyidagi asosiy usullar qo'llaniladi:

almashtirish xarajatlari usuli;

yaratish qiymati usuli;

takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli.

Almashtirish xarajatlari usuli shuni nazarda tutadiki, byurtmachi aktiv uchun taqqoslanuvchi foydalilik yoki funktsionallilikka ega boshqa aktiv bilan almashtirish jarayonida sarflanishi mumkin bo'lgandan ko'p pul bermaydi.

Almashtirish xarajatlari usulini qo'llaganda baholovchilar quyidagilarni hisobga olishi kerak:

foydali aktivni almashtirishga to'g'ridan-to'g'ri va bilvosita xarajatlarni, shu jumladan, mehnat resurslari, materiallar va yuklama xarajatlarni;

baholanayotgan aktivning eskirgani tasdiqlanganligini. Bunda nomoddiy aktivlar funksional yoki jismonan eskirma-da, ular iqtisodiy eskirishi mumkinligi inobatga olinadi;

boy berilgan imkoniyatlar xarajatlarini, bunda qaralayotgan nomoddiy aktivdan uni yaratish jarayonidagi vaqt oralig'ida foydalanish imkoni yo'qligi bilan bog'liq xarajatlarni hisobga olinadi.

Yaratish qiymati usuli doirasida muqaddam amalda sarflangan baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni yaratish xarajatlari indeksatsiya qilish orqali joriy qiymatga keltiriladi. Nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning qiymati joriy narxlarda baholangan va investitsiya uchun daromad stavkasiga ko'paytirilgan barcha xarajatlarni jamlash bilan aniqlanadi.

Yaratish qiymati usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni yaratish hamda harakatga keltirish bilan bog'liq barcha haqiqiy xarajatlar, shu jumladan, uni foydalanishga yaroqli holatga keltirish bo'yicha xarajatlar aniqlanadi;

baholash sanasi holatiga xarajatlar amalga oshirilgan paytdan boshlab narxlar (inflyatsiya) indeksi miqdorida xarajatlar tuzatiladi;

tuzatilgan xarajatlar jamlanadi va qabul qilingan rentabellik koeffitsiyentiga (investitsiya uchun daromad stavkasiga) ko'paytiriladi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning eskirish miqdori aniqlanadi;

tuzatilgan xarajatlar summasi hamda nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning eskirish miqdori o'rtasidagi farq sifatida nomoddiy aktivlar, shu jumladan, intellektual mulkni yaratish qiymati aniqlanadi.

Tiklanish qiymati usuli tashkilot daromadi miqdorini inobatga olgan holda tiklash xarajatlarini hisoblash asosida nomoddiy aktivlar va intellektual mulkka bo'lgan huquqlarning qiymatini aniqlashni nazarda tutadi. Bunday tiklash baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni baholash sanasi holatiga joriy narxlarda yaratish kalъkulyatsiyasini to'liq, aslicha tiklashni (modellastirishni) nazarda tutadi.

Tiklanish qiymati baholash obyektini yaratish uchun haqiqiy ma'lumotlar bilan hujjatli tasdiqlash imkoniyati mavjud bo'lmagan taqdirdagina qo'llaniladi. Ushbu usulni ishlatishda nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning tiklanish qiymati (tiklash qiymati) uning yangi aniq nusxasini yaratish uchun zarur bo'lgan xarajatlar summasi sifatida aniqlanadi. Ushbu xarajatlar aynan o'xshash xom ashyo, materiallar, energiya manbalari, tarmoqdagi o'rtacha mehnatga haq

to'lash va boshqa xarajatlarga nisbatan baholash sanasidagi amaldagi narxlar asosida hisoblanishi lozim.

Tiklanish qiymati usulini qo'llash quyidagi asosiy bosqichlarda amalga oshiriladi:

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni yaratish va rejalashtirilgan maqsadlarda foydalanishga tayyor holga keltirish bilan bog'liq bo'lishi mumkin bo'lgan barcha zarur xarajatlar aniqlanadi;

baholash sanasi holati bo'yicha xom ashyo, materiallar, energiya manbalari, butlovchi buyumlar, tarmoqda tegishli malakaga ega bo'lgan ishchilarning mehnatiga o'rtacha haq to'lash bo'yicha axborot hamda baholanayotgan nomoddiy aktivlar va intellektual mulk uchun xos bo'lgan boshqa narsalarga nisbatan narxlar belgilanadi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni yaratish qiymatining kalkulyatsiyasi aniqlanadi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulk qiymatining tiklanish qiymati tadbirkor daromadiga (investitsiya uchun daromad stavkasi) ko'paytirilgan xarajatlar summasi sifatida aniqlanadi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning ehtimoliy eskirish miqdori hisoblanadi;

baholash obyektining qiymati nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning tiklanish qiymati hamda eskirish miqdori o'rtasidagi farq sifatida aniqlanadi.

Nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni xarajat yondashuvi asosida baholashda xarajatlarning quyidagi turlarini inobatga olish lozim:

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkka bo'lgan mulkiy huquqlarni olish xarajatlari;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni yaratish xarajatlari, shu jumladan, laboratoriya tadqiqotlari, ilmiy-tadqiqotlar, tajriba-konstruktorlik, loyiha-qidiruv ishlari sarf-xarajatlari;

baholash obyektini yaratish ishlarida ishtirok etadigan tashkilot asosiy fondlarining amortizatsiya xarajatlari;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni ishlab chiqarishda foydalanishga tayyor holatga yetkazish xarajatlari;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkdan foydalanish orqali tovarlar (xizmatlar) ishlab chiqarishni tashkil etish yoki nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni sotish xarajatlari;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni huquqiy va boshqa xil muhofazalash xarajatlari;

boshqa ehtimoliy xarajatlar.

Xarajatli yondashuv bilan nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni baholashda quyidagi ishlar bajariladi:

baholash sanasida nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni yaratish, sotib olish va ishga tushirish bilan bogʻliq xarajatlar aniqlanadi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning eskirish miqdori aniqlanadi;

tadbirkorning foydasi aniqlanadi;

nomoddiy aktivlar va intellektual mulkning qiymati tadbirkorning foydasiga koʻpaytirilgan xarajatlar miqdori va eskirish miqdori oʻrtasidagi farq sifatida aniqlanadi.

Xarajat yondashuvi baholanayotgan NMA va IMOni tiklash xarajatlari miqdorini NMA va IMOni yaratish uchun ragʻbatlantirish sifatida kalʼkulyatsiyaga qoʻyiladigan tadbirkorlik daromadini inobatga olgan holda eskirishni chegirgan tarzda joriy narxlarda hisoblab chiqishdan iborat.

Xarajat yondashuvining asosiy usullari quyidagilar hisoblanadi:

yaratish qiymati usuli;

tiklash xarajatlari qiymati usuli;

almashtirish qiymati usuli.

Yaratish qiymati usuli doirasida muqaddam amalda sarflangan baholanayotgan NMA va IMOni yaratish xarajatlari indeksatsiya qilish orqali joriy qiymatga keltiriladi. NMA va IMOning qiymati joriy narxlarda baholangan va investitsiya uchun daromad stavkasiga koʻpaytirilgan barcha xarajatlarni jamlash bilan aniqlanadi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iboratdir:

baholanayotgan NMA va IMOni yaratish va harakatga keltirish bilan bogʻliq barcha haqiqiy xarajatlar, jumladan uni foydalanishga yaroqli holatga keltirish boʻyicha xarajatlar aniqlanadi;

baholash sanasi holatiga xarajatlar amalga oshirilgan paytdan boshlab narxlar (inflyatsiya) indeksi miqdorida xarajatlar tuzatiladi;

tuzatilgan xarajatlar jamlanadi va qabul qilingan rentabellik koeffitsiyentiga (investitsiya uchun daromad stavkasiga) koʻpaytiriladi;

NMA va IMOning eskirish miqdori aniqlanadi;
tuzatilgan xarajatlar summasi hamda NMA va IMOning eskirish miqdori o'rtasidagi farq sifatida NMA va IMOni yaratish qiymati aniqlanadi.

NMA va IMOning qiymati ushbu usul asosida quyidagi formula bo'yicha hisoblab chiqiladi:

$$Val = Rate * K_t * \sum_{i=1}^n (C_i * K_{Indi}),$$

bu yerda

Val — NMA va IMOning qiymati;

C_i— i-chi yilda ishlab chiqarilgan NMA va IMOni yaratish xarajatlari;

n — NMA va IMOni yaratilgan paytdan boshlab baholash sanasigacha o'tgan yillar soni;

K_{Indi}— i-chi yildagi xarajatlarning baholash sanasiga indeksatsiya koeffitsiyenti;

Rate — investitsiyalar uchun daromad me'yor;

K_t— NMA va IMOning eskirish koeffitsiyenti.

NMA va IMOni yaratish haqiqiy xarajatlari quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$C = C_1 + C_2 + C_3,$$

bu yerda

C — NMA va IMOni yaratish haqiqiy xarajatlari;

C₁ — NMA va IMOni yaratish haqiqiy xarajatlari rentabellikni inobatga olgan holda hisoblab chiqilgan ilmiy tadqiqot ishlarini to'liq hajmda bajarish hamda texnik hujjatlarning (masalan eskizdan boshlab ish loyihasigacha) barcha bosqichlarini ishlab chiqish uchun amalda sarflangan xarajatlar summasi hisoblanadi. Bunda ilmiy-tadqiqot ishlari uchun xarajatlar qidiruv ishlari, jumladan muammoni dastlabki o'rganib chiqish, nazariy tadqiqotlar, tajribalarni o'tkazish va hisobotni tasdiqlash hamda boshqa shu kabi xarajatlardan tashkil topadi. Texnik hujjatlarni ishlab chiqish xarajatlari: eskiz, texnik va ish loyihalarini bajarish, hisob-kitoblarni bajarish, sinovlar o'tkazish, begona tashkilotlarning xizmatlari, muallif nazoratini o'tkazish va h.k.lar uchun xarajatlardan iboratdir. Texnologik va loyiha hujjatlari qisman bajariladigan yoki NMA va IMOni yaratishdan oldin faqat ilmiy-tadqiqot ishlari o'tkaziladigan hollarda NMA va IMOning qiymatini

hisoblash amalda bajarilgan ishlar xarajatlari bo'yicha amalga oshiriladi, tovar belgilari va sanoat namunalari uchun bu dizaynga oid xarajatlar bo'lishi mumkin;

S2 — NMA va IMOni huquqiy muhofaza qilishning haqiqiy xarajatlari (patent (guvohnoma) olish uchun buyurtma materiallarini rasmiylashtirish, buyurtma bo'yicha yozishmalar, buyurtma topshirish, ekspertiza o'tkazish, muhofaza qiluvchi hujjatni olish va uni kuchda saqlab turish va h. k.lar uchun bojlar to'lash);

S3— NMA va IMOni sanoatda ishlab chiqarishga va tijoriy sotishga tayyor holga yetkazish uchun haqiqiy xarajatlar hamda boshqa shu kabi xarajatlar.

Indeksatsiya koeffitsiyenti — nisbiy ko'rinishda muayyan vaqt davrida tovarlar narxlarining o'zgarishini tavsiflovchi iqtisodiy va statistik ko'rsatkichdir. Indeksatsiya qilishni o'tkazishda xarajatlarning elementlari bo'yicha narxlar o'zgarishi indekslariga amal qilish lozim. Xarajatlar elementlari bo'yicha narxlar o'zgarishi indekslari to'g'risida olish oson bo'lgan ishonchli axborot mavjud bo'lmaganda tegishli sanoat tarmoqlari bo'yicha narxlar o'zgarishi indekslari yoki boshqa tegishli indekslar ishlatilishi mumkin bo'ladi. Indeksatsiya qilishning tegishli koeffitsiyenti oylik maoshning o'zgarishi, eng barqaror valyutaning o'zgarishi, materiallar, butlovchi qismlar narxlarining o'zgarishi yoki tayyor mahsulot narxining o'zgarishini aks ettiruvchi ko'rsatkich sifatida hisoblanishi mumkin.

Umumiy holatlarda indekslash koeffitsiyenti quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_{ind} = P_1 / P_0,$$

bu yerda

K_{ind} — indekslash koeffitsiyenti;

P_1 — tovarlar narxlari, oylik maosh miqdori yoki baholash sanasidagi valyutalar kursining o'zgarishi;

P_0 — tovarlar narxlari, oylik maosh miqdori yoki xarajatlarni amalga oshirish sanasidagi valyutalar kursining o'zgarishi.

Tadbirkorning daromadi (Rate) uning investitsiyalash tavakkalchiligi darajasi bo'yicha ehtimoliy o'xshash bo'lgan, masalan sanoatning tegishli tarmog'idagi kapital uchun unumdorlik stavkalaridan kelib chiqib hisoblab chiqilishi mumkin.

NMA va IMOning eskirishi yanada taraqqiy topgan o'xshash NMA va IMOlarning paydo bo'lishi bilan bog'liq bo'lgan ma'naviy eskirishdan iborat. Ma'naviy eskirish sotuvlarning tushishi va NMA va IMO daromadliligining pasayishi bilan baravar yuz beradi.

NMA va IMOning eskirishi NMA va IMOni foydali ishlatish muddati va muhofaza hujjatining qolgan muddati asosida aniqlanishi mumkin. Bunda NMA va IMOni foydali ishlatish muddati shartnoma bo'yicha NMA va IMOdan foydalanish huquqi berilishi mumkin bo'lgan muddat sifatida yoki NMA va IMO huquq egasining shaxsiy ishlab chiqarishida (biznesida) ishlatilishi mumkin bo'lgan muddat sifatida aniqlanadi.

NMA va IMOning eskirishi koeffitsiyenti quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$K_t = 1 - FP/LP,$$

bu yerda

K_t — NMA va IMOning eskirishi koeffitsiyenti;

FP — huquqiy muhofazasiga ega bo'lgan baholash obyektlari uchun ustuvorlik sanasidan (muhofaza qiluvchi hujjatga binoan) baholash sanasigacha bo'lgan haqiqiy muddat yoki huquqiy muhofazasiga ega bo'lmagan baholash obyektlari uchun NMA va IMOdan ishlab chiqarish faoliyatida foydalanish boshlangandan haqiqiy muddat;

LP — huquqiy muhofazasiga ega bo'lgan baholash obyektlari uchun huquqlarning (muhofaza qiluvchi hujjatga binoan) nominal amal qilish muddati, yoki huquqiy muhofazasiga ega bo'lmagan baholash obyektlari uchun ishlab chiqarish faoliyatida foydalanishning muddati.

Tiklanish qiymati usulining asosida tashkilot daromadi miqdorini inobatga olgan holda tiklash xarajatlarini hisoblash asosida NMA va IMOga bo'lgan huquqlarning qiymatini aniqlash yotadi. Bunday tiklash baholanayotgan NMA va IMOni baholash sanasi holatiga joriy narxlarda yaratish kal'kulyatsiyasini to'liq aslicha tiklashni (modellashirishni) nazarda tutadi.

Tiklanish qiymati usuli baholash obyektini yaratish uchun haqiqiy ma'lumotlar bilan hujjatli tasdiqlash imkoniyati mavjud bo'lmagan taqdirda eng maqbul usul hisoblanadi. Ushbu usulni ishlatishda NMA va IMOning tiklanish qiymati (tiklash qiymati) uning

yangi aniq nusxasini yaratish uchun zarur bo'lgan xarajatlar summasi sifatida aniqlanadi. Ushbu xarajatlar aynan o'xshash xom ashyo, materiallar, energiya manbalari, tarmoqdagi o'rtacha mehnatga haq to'lash va boshqa xarajatlarga nisbatan baholash sanasidagi amaldagi narxlar asosida hisoblanishi lozim.

Tiklanish qiymati usuli quyidagi bosqichlarda amalga oshiriladi:

NMA va IMOni yaratish va rejalashtirilgan maqsadlarda foydalanishga tayyor holga keltirish bilan bog'liq bo'lishi mumkin bo'lgan barcha zarur xarajatlar aniqlanadi;

baholash sanasi holati bo'yicha xom ashyo, materiallar, energiya manbalari, butlovchi buyumlar, tarmoqda tegishli malakaga ega bo'lgan ishchilarning mehnatiga o'rtacha haq to'lash bo'yicha axborot hamda baholanayotgan NMA va IMO uchun xos bo'lgan boshqa narsalarga nisbatan narxlar belgilanadi;

NMA va IMOni yaratish qiymatining kalkulyatsiyasi aniqlanadi;

NMA va IMO qiymatining tiklanish qiymati tadbirkor daromadiga (investitsiya uchun daromad stavkasi) ko'paytirilgan xarajatlar summasi sifatida aniqlanadi;

NMA va IMOni ehtimoliy eskirish miqdori hisoblanadi;

baholash obyektining qiymati NMA va IMOning tiklanish qiymati hamda eskirish miqdori o'rtasidagi farq sifatida aniqlanadi.

Almashtirish qiymati usuli baholanayotgan NMA va IMOning yangi aniq nusxasini aslicha yaratish mumkin bo'lmaganda, lekin iste'molchilik xususiyatlari bilan baholanayotgan NMA va IMOga o'xshash bo'lgan, biroq albatta tashqi ko'rinishi va uning tarkibiy elementlari bo'yicha aynan bir xil bo'lmagan analogi bilan almashtirilishi mumkin bo'lganda qo'llaniladi.

NMA va IMOni almashtirish qiymati o'zining iste'molchilik, funksional, iqtisodiy ko'rsatkichlari bo'yicha baholash obyektining teng qimmatli o'rnini bosuvchisi bo'lishi mumkin bo'lgan, undan eng samarali foydalanilishini ta'minlay oladigan NMA va IMOning analogini yaratish (ishlab chiqish) yoki sotib olish xarajatlarning baholash sanasi holati bo'yicha joriy qiymati to'g'risidagi axborotga asosan aniqlanadi.

Almashtirish qiymati usulidan foydalanishda NMA va IMO qiymati o'xshash foydaliligi yoki o'xshash iste'molchilik qiymatiga ega bo'lgan NMA va IMOni sotib olishda to'lanishi lozim bo'lgan

narxi bilan aniqlanishiga asoslangan almashtirish tamoyilidan foydalaniladi.

Ushbu usul quyidagi bosqichlardan iboratdir:

bozor o'rganib chiqiladi va NMA va IMOning o'xshash foydaliligi yoki o'xshash xususiyatlariga ega bo'lgan analoglari aniqlanadi, ularning bozor qiymati yoki ularni yaratish xarajatlari summasi belgilanadi;

analoglar qiymatlari (yoki yaratish xarajatlari), agarda analogni sotish (yoki taklif etish) sanasi baholanayotgan NMA va IMOni baholash sanasidan farq qilsa, baholash sanasi holatiga indeksatsiya yo'li bilan keltiriladi;

baholash obyektining analogiga nisbatan baholash obyektining eskirishi miqdorini aniqlash;

baholash obyektining bozor qiymatini baholash obyektiga o'xshash bo'lgan yangi obyektini yaratish xarajatlaridan baholash obyektining eskirish miqdorini chegirib tashlash yo'li bilan hisoblash yoki teng foydalilikka ega analogni sotib olishda to'lanishi lozim bo'lgan eng kam narxdan kelib chiqib NMA va IMOning qiymatini aniqlash.

Baholash obyektiga o'xshash yangi obyektini yaratish xarajatlari summasi analogni yaratish hamda uni foydalanish uchun tayyor holatga keltirish bilan bog'liq bevosita va bilvosita xarajatlarni, shuningdek, tadbirkor daromadi — NMA va IMOni yaratishga investitsiya uchun eng ehtimoliy mukofot miqdorini o'z ichiga oladi.

5.8. Qo'llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish va yakuniy qiymatni aniqlash

Turli baholash usullari va yondashuvlaridan foydalangan holda olingan baholash obyekti baholash natijalarini muvofiqlashtirish hamda uning natijalarini baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettirish 6-son MBS talablariga muvofiq amalga oshiriladi.

Muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, turli baholash yondashuvlari bilan olingan baholash natijalari uchun solishtirma o'lchovlarni aniqlash orqali amalga oshiriladi, bunda baholovchi:

baholash maqsadini va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;

baholash obyektining xususiyatini;
qiymat turini;

baholash yondashuvlarini qo‘llashda foydalanilgan axborot hajmi va sifatini inobatga olishi lozim.

Muvofiqlashtirish usuli va solishtirma o‘lchovlarning tanlanishi, shuningdek bunda baholovchining barcha mulohazalari va farazlari baholash to‘g‘risidagi hisobotda asoslanishi lozim. Baholashning turli yondashuvlari bilan olingan baholash natijalarini muvofiqlashtirish (umumlashtirish) bunday natijalarni o‘lchash va taqqoslash yo‘li bilan baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash uchun mo‘ljallangan. Hisoblashlar natijalarini umumlashtirish baholovchi tomonidan u tomondan tanlab olingan umumlashtirish mezonlariga asosan har bir mezonlar bo‘yicha hisoblashlar natijalarini bir-biriga o‘zaro taqqoslash yo‘li bilan amalga oshiriladi.

Muvofiqlashtirish quyidagi usullar bilan amalga oshiriladi:

baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda solishtirma o‘lchovlarni tanlashdan iborat bo‘lgan mantiqiy muvofiqlashtirish usuli bilan. Baholovchi tomonidan ustuvor yondashuv aniqlanadi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustuvor yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

matematik o‘lchash usulida turli baholash yondashuvlari bilan olingan natijalarning solishtirma o‘lchovlarini aniqlash uchun bir necha mezonlardan foydalaniladi va ularning yordamida qo‘llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari aniq obyektning baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Solishtirma o‘lchovlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni:

tahlil va hisoblashlarga asos bo‘lgan axborotning ishonchliligi va yetarliligini;

baholash yondashuvi baholash obyektiga xos bo‘lgan narx belgilovchi omillar tuzilishini hisobga olishga qodirligini;

yondashuvning baholash obyektiga o‘xshash obyektlarning qoida tariqasidagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

baholash yondashuvining qiymatni baholashning turiga va maqsadiga muvofiqligini tahlil qilishi lozim.

Muvofiqlashtirishni o'tkazish uchun quyidagi usullar qo'llanadi:
o'rtacha arifmetik miqdorni aniqlash usuli;
o'rtacha o'lchangan miqdorni aniqlash usuli.

O'rtacha arifmetik miqdorni aniqlash usulida quyidagi hisoblash formulasidan foydalaniladi:

$S = \Sigma$ turli yondashuvlar bilan olingan qiymatlar/yondashuvlar soni, bu yerda:

S — qiymatning yakuniy bahosi.

O'rtacha o'lchangan qiymatni aniqlash usuli har bir usullarga (hisoblashlar natijalariga) muayyan o'lchov (foiz yoki rang)ni berishni nazarda tutadi. O'lchovlar ekspert yo'li bilan beriladi. Ranglarga ajratish (ranjirlash) usulida ranglar 1 dan 3 gacha raqamlanadi. Eng kichik hisoblash natijasiga — S_{min} eng kichik rangi beriladi, eng yuqori hisoblash natijasiga — S_{max} eng yuqori rang beriladi va o'rtacha natijaga — o'rtacha. Turli yondashuvlar bilan olingan qiymat miqdorlarini muvofiqlashtirish uchun quyidagi hisoblash formulasidan foydalaniladi:

$$S = (S_{min} * 1 + S_{cp} * 2 + S_{max} * 3) / \Sigma \text{ ranglar miqdori,}$$

bu yerda

S_{min} — baholash yondashuvlaridan biri bilan olingan qiymatning eng kichik miqdori;

$S_{o'rt.}$ — baholash yondashuvlaridan biri bilan olingan qiymatning eng katta miqdori;

S_{cp} — baholash yondashuvlaridan biri bilan olingan qiymatning o'rtacha miqdori;

Nisbiy xatoliklarni hisobga olish usuli turli yondashuvlarni qo'llash natijasida kelib chiqadigan hisob-kitoblardagi xatoliklarni aniqlash uchun mo'ljallangan. Daromad yondashuvida xatoliklar sotuvlar, daromadlar, soliqlar hajmini prognozlashda, tavakkalchiliklar miqdorlarini hisob-kitob qilishda, alohida iqtisodiy va ishlab chiqarish ko'rsatkichlarini noaniq prognozlashda va boshqalarda paydo bo'lishi mumkin. Sotuvlarning qiyosiy tahlilida xatoliklar analogning tavsiflarini to'g'ridan-to'g'ri taqqoslashni o'tkazish imkoniyati bo'lmaganligi tufayli paydo bo'lishi mumkin, chunki ularning baholanayotgan obyekt bilan o'xshashlik darajasi taxminiydir va analogning qiymati faqat bitim sanasi holatigagina haqqoniy bo'lishi mumkin. Xarajat yondashuvida xatoliklar xarajatlarni indeksatsiya

qilishda, eskirishlar miqdorlarini va boshqalarni aniqlashda paydo bo‘lishi mumkin. Shu bois baholashning har bir yondashuvi yordamida hisoblashlardagi ushbu xatoliklarni hisobga olish uchun o‘rtacha o‘lchangan miqdorni aniqlashning quyidagi formulalari qo‘llaniladi.

Yakuniy miqdorni aniqlash uchun baholashning uchala yondashuvidan foydalanishda quyidagi formulalar qo‘llaniladi.

a) Agarda quyidagi shartlar bajarilsa va hisoblash xatoliklari:

$$\frac{S_{max} - S_{cp}}{S_{cp}} * 100\% \geq 10\% \text{ va } \frac{S_{cp} - S_{min}}{S_{cp}} * 100\% \geq 10\%$$

bu yerda

S_{min} — baholash yondashuvlaridan biri bilan olingan qiymatning eng kichik miqdori;

S_{max} — baholash yondashuvlaridan biri bilan olingan qiymatning eng katta miqdori;

S_{cp} — baholash yondashuvlaridan biri bilan olingan qiymatning o‘rtacha miqdorini tashkil qilsa, u holda qiymatning yakuniy miqdori quyidagi formula bo‘yicha aniqlanishi mumkin:

$$S = S_{cp}$$

b) Agarda quyidagi shartlar bajarilsa va hisoblash xatoliklari:

$$\frac{S_{max} - S_{cp}}{S_{cp}} * 100\% < 10\% \text{ va } \frac{S_{cp} - S_{min}}{S_{cp}} * 100\% \geq 10\%$$

ni tashkil qilsa, u holda qiymatning yakuniy miqdori quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$S = \frac{2 * S_{max} + 3 * S_{cp}}{5}$$

d) Agarda quyidagi shartlar bajarilsa va hisoblash xatoliklari:

$$\frac{S_{max} - S_{cp}}{S_{cp}} * 100\% \geq 10\% \text{ va } \frac{S_{cp} - S_{min}}{S_{cp}} * 100\% < 10\%$$

ni tashkil qilsa, u holda yakuniy miqdor quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$S = \frac{2 * S_{cp} + 3 * S_{min}}{5}$$

e) Agarda quyidagi shartlar bajarilsa va hisoblash xatoliklari:

$$\frac{S_{max} - S_{cp}}{S_{cp}} * 100\% < 10\% \text{ va } \frac{S_{cp} - S_{min}}{S_{cp}} * 100\% < 10\%$$

ni tashkil qilsa, u holda yakuniy miqdor quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S = \frac{S_{\min} + 4 * S_{cp} + S_{\max}}{6}$$

Baholashning ikkita yondashuvidan foydalanilganda yakuniy miqdorni aniqlash uchun quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$S = \frac{3 * S_{\min} + 2 * S_{\max}}{5}$$

Iyerarxialarni tahlil qilish usuli baholashning turli yondashuvlari bilan olingan natijalarni muvofiqlashtirish hamda natijalarni muvofiqlashtirishning muammolarini qism-qismlarga bo'lish va uni iyerarxiya ko'rinishida taqdim etishni ifodalaydi. Natijalarni muvofiqlashtirish maqsadlari uchun quyidagi ko'rinishlarga ega bo'lgan uch darajali iyerarxiyadan foydalaniladi:

yuqori daraja — maqsad — bozor qiymatini baholash;

oraliq daraja — muvofiqlashtirish mezonlari;

quyi daraja — alternativlar — turli usullar bilan olingan baholash natijalari.

Baholash maqsadlari uchun muvofiqlashtirishning quyidagi mezonlaridan foydalaniladi:

potensial investor, xaridor yoki sotuvchining haqiqiy maqsadlarini aks ettirish imkoniyati;

tahlil o'tkazilishiga asos sanalgan ma'lumotlarning turi, sifati, kengligi;

foydalanilayotgan usullar parametrlarining kon'yunktura tebranishlarini hisobga olishga qodirligi;

obyektning qiymatiga ta'sir qilayotgan o'ziga xos xususiyatlarini (joylashgan joyi, miqdori, potensial daromadligini) hisob olishga qodirligi.

Natijalarni muvofiqlashtirish muammolari qism-qismlarga bo'lingandan va iyerarxiya ko'rinishida taqdim qilingandan keyin quyidagi izchillikdagi harakatlar bajariladi:

mezonlardagi ustuvorliklar juft-jufti bilan taqqoslash orqali aniqlanadi. Buning uchun teskari simmetrik matritsa quriladi, juft-jufti bilan taqqoslash uchun esa quyidagi nisbatlar shkalasidan foydalaniladi:

Baholash parametrlarining muhimligi	«1 —9»
Bir xil muhimlik	1.
Sezilarisiz ustunlik	3.
Sezilarli ustunlik	5.
Yaqqol ustunlik	7.
Mutlaq ustunlik	9.
2, 4, 6, 8 — oraliq miqdorlar.	

kelgusida har bir mezon uchun quyidagi formula bo'yicha o'lchov aniqlanadi:

$$W'_j = (\prod_{i=1}^n a_{ij})^{1/n}$$

bu yerda

W'_j — mezon o'lchovi;

Π — indekslar ko'paytmasi;

a_{ij} — mezonning (indeksning) muhimligi;

n — mezonlar soni;

olingan o'lchovlar quyidagi formula bo'yicha me'yorlanadi:

$$w'_j = W'_j / W'_j$$

Shunday tarzda olingan miqdorlar har bir mezonlarning yakuniy o'lchov qiymatini ifodalaydi. Shundan keyin quyidagi harakatlar amalga oshiriladi:

har bir mezon bo'yicha har bir alternativa uchun ustuvorliklarni aniqlashning tavsiflangan tartib-jarayonlarini amalga oshirish o'tkaziladi, har bir alternativaning o'lchov miqdorlari aniqlanadi;

har bir alternativaning narx belgilovchi omillar o'lchovlarining ko'paytmalari summasiga teng bo'lgan hamda ularning har bir omillar bo'yicha alternativallari o'lchovlariga muvofiq bo'lgan yakuniy o'lchovlarini hisoblash o'tkaziladi;

alternativalar o'lchovlari ko'paytmalari summasiga teng bo'lgan va ularning o'lchovlariga mos keluvchi bozor qiymatini hisoblash o'tkaziladi.

VI BOB. NOMODDIY AKTIVLARNI BAHOLASHNING O‘ZIGA XOS XUSUSIYATLARI

6.1. Nomoddiy aktivlar uchun diskontlash stavkalari/samara stavkalari

Nomoddiy aktiv uchun diskontlash stavkasini tanlaganda baholovchilar baholanayotgan nomoddiy aktiv bilan bog‘liq tavakkalchiliklarga baho berishi lozim.

Nomoddiy aktiv bilan bog‘liq tavakkalchiliklarni baholashda baholovchi quyidagi omillarni e‘tiborga olishi kerak:

nomoddiy aktivlar ko‘pincha moddiy aktivlarga qaraganda yuqoriroq tavakkalchilik darajasiga ega ekanligi;

agar nomoddiy aktiv tor ixtisoslashgan yoki joriy foydalanishda bo‘lsa, bunday aktivning tavakkalchilik darajasi ko‘p maqsadli foydalaniladigan aktivlarga qaraganda yuqoriroq bo‘lishi mumkinligi;

alohida nomoddiy aktivlarning tavakkalchilik darajasi aktivlar guruhiga (yoki butun biznesga) nisbatan yuqoriroq bo‘lishi mumkinligi;

aktivning xizmat muddati. Xizmat muddati uzoqroq bo‘lgan nomoddiy aktivlar ko‘pincha boshqa teng sharoitlarda yuqoriroq tavakkalchilik darajasiga ega deb qaraladi.

6.2. Nomoddiy aktivning iqtisodiy xizmat muddati

Nomoddiy aktivning iqtisodiy xizmat muddati, ayniqsa, daromad yondashuvini qo‘llaganda, nomoddiy aktivni baholashning muhim mezonidir. Bu yuridik, texnologik, funksional omillar bilan cheklangan yakuniy muddat bo‘lishi, shuningdek, boshqa aktivlar cheklanmagan xizmat muddatiga ega bo‘lishi mumkin.

Nomoddiy aktivning iqtisodiy xizmat muddati tushunchasi buxgalteriya va soliq hisobi maqsadlaridagi foydali xizmat muddati tushunchasidan farq qiladi.

Nomoddiy aktivning iqtisodiy xizmat muddatini baholashda yuridik, texnologik, funksional omillar alohida-alohida va birgalikda ko‘rib chiqilishi lozim.

Masalan, patent bilan himoyalangan farmatsevtik texnologiyaning qoldiq yuridik xizmat muddati patent muddati tugagandan keyin besh yilga teng bo'lishi mumkin, ammo samaradorligi yuqoriroq bo'lgan raqobatlashuvchi preparat uch yildan keyin bozorga chiqadi. Bu esa, patentning iqtisodiy xizmat muddati uch yilga teng ekanligini ko'rsatadi.

Aksincha, agar texnologiya bilan bog'liq nou-xau patentlanmagan dori vositasini ishlab chiqarishda patentning amal qilish muddati o'tgandan keyin ham qiymatga ega bo'lsa, texnologiyaning kutilayotgan iqtisodiy xizmat muddati patentning amal qilishi muddati chegarasidan chiqib ketishi mumkin.

Nomoddiy aktiv iqtisodiy xizmat muddatini hisob-kitob asosida baholashda baholovchi undan foydalanish yoki almashtirish xususiyatini ham inobatga olishi kerak.

6.3. Alohida obyektlarni baholashning xususiyatlari

Tijorat foydalarini olish uchun ishlatilmaydigan, asosan ekologik, ijtimoiy, ilmiy yoki ta'lim vazifalarini yechishda foydalaniladigan noyob NMA va IMOlarni baholashda ularning bozor qiymatini baholashning yagona yondashuvi xarajat yondashuvi hisoblanadi.

Tovar belgisini baholashning xususiyatlari shundan iboratki, tovar belgisi kabi obyektlarni baholash uchun huquqlarning qiymatini belgilash uchun ko'rsatkichlarni tanlab olishda butun NMA va IMOning qiymatini baholash asoslanadigan fundamental tamoyillarga amal qilish tavsiya etiladi. Tovar belgisiga bo'lgan huquqlarning qiymati faqat ushbu huquqlardan mavjud yoki eng yaxshi foydalanishda ularning egasiga keltiriladigan daromadlar bilan aniqlanadi.

Tovar belgisini xarajat yondashuvi asosida baholashda xarajatlar sifatida quyidagi xarajatlar turlari hisobga olinadi:

- tovar belgisini yaratish xarajatlari;
- tovar belgisini huquqiy va boshqa muhofazasi xarajatlari;
- baholanayotgan tovar belgisi ostidagi mahsulotlarning (xizmatlarning) marketing tadqiqotlari xarajatlari;
- reklama tadbirlari xarajatlari.

Amaldagi tovar belgisini baholashdan o'tkazish uchun tashkilotning so'nggi bir necha yillar uchun moliyaviy hisobotlarining tahlili o'tkaziladi. Bunda baholash to'g'risidagi hisobotga «Faoliyatning moliyaviy ko'rsatkichlari tahlili» bo'limi kiritiladi.

Tovar belgisidan olinadigan daromadlarni daromad yondashuvi doirasida baholashda quyidagi asosiy usullar qo'llaniladi:

foydadagi ustunlik usuli;

ortiqcha foydalar usuli;

tovar belgisidan olinadigan qo'shimcha daromadni ajratib olish usuli;

royaltdan ozod qilish usuli.

Daromad yondashuvidan foydalanishda, qoida tariqasida, tovar belgisi mahsulotlar (xizmatlar) qiymatini yaratishda boshqa aktivlar (ko'chmas mulk, asbob-uskuna va b.) bilan birgalikda ishtirok etishi taxmin qilinadi. Mashhur tovar belgisi o'xshash tovarlarga bo'lgan o'rtacha bozor narxi bilan taqqoslaganda narxni oshirish imkonini beradi.

Aynan shu farq foydadagi ustunlik usulidan foydalanish asosida hisoblab chiqilishi mumkin bo'lgan tovar belgisidan foydalanish hisobiga yaratiladigan qiymat hisoblanadi. Baholovchidan rentabellikning qo'shimcha foizini hisoblash, tashkilotning sotuvlari prognozini tuzish va qo'shimcha foydaning joriy summasini aniqlash talab qilinadi.

Ortiqcha foyda usuli iqtisodiy ma'no jihatidan avvalgi usulga o'xshashdir, biroq, qoida tariqasida, gudvill qiymatini baholash uchun qo'llaniladi. Undan, shuningdek tovar belgisini baholash uchun foydalanish ham mumkin.

Asosiy farqi shundan iboratki, tashkilot tomonidan tovar belgisini ishlatishdan olinadigan qo'shimcha foyda alohida tovarlar va xizmatlarga nisbatan emas, balki shaxsiy kapitaldan foydalanish rentabelligini aniqlash yo'li bilan hisoblab chiqiladi.

Rentabellikning hisoblab chiqilgan foizi o'rtacha tarmoq foizi bilan solishtiriladi, olingan farq shaxsiy kapital miqdoriga ko'paytiriladi — bu esa ortiqcha foyda yoki tovar belgisining bozor qiymatidir.

Tovar belgisidan olinadigan qo‘shimcha daromadni ajratib olish usuli bilan foydani (pul oqimini) topishda, qiymatni hisob-kitob qilish uchun quyidagi formuladan foydalaniladi:

$$P = K_{ad} * P_{ei} * Rate,$$

bu yerda

P — foyda (pul oqimi);

K_{ad} — tovar belgisini qo‘llash bilan bog‘liq qo‘shimcha foydani inobatga oluvchi va tovar belgisi ostida mahsulotlar ishlab chiqarish (xizmatlar ko‘rsatish) tavsifiga bog‘liq bo‘lgan koeffitsiyent. Ushbu koeffitsiyentning qiymati mazkur Metodikaning 2-ilovada keltirilgan shkala bo‘yicha aniqlanadi;

P_{ei} — i-chi yilda sotilgan mahsulotlar (xizmatlar) hajmini i-chi yildagi mahsulotlar (xizmatlar) birligining ehtimoliy narxiga ko‘paytirish natijasi sifatida aniqlanadigan i-chi yildagi tovar belgisini ishlatishdan olingan tushum (yalpi foyda);

Rate — investitsiyalar uchun foyda me‘yori.

Xarajat yondashuviga muvofiq tovar belgisini baholashda boshlang‘ich xarajatlar usulidan foydalanishda mos ravishda tovar belgisining uni yaratish xarajatlarini hisobga olishdagi xususiyatlarini tavsiflovchi bir qator koeffitsiyentlarni inobatga olish lozimdir.

Ushbu usul asosida tovar belgisining qiymati quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

$$Val = Rate * K_{Ind} * K_t * K_m * K_e * \sum_{i=1}^n C_i,$$

bu yerda

Val — tovar belgisi qiymati;

C_i — i- chi yilda qilingan tovar belgisini yaratish va rivojlantirish (shu jumladan, dizayni, huquqiy muhofazasi, marketing, reklama va boshqalarga) xarajatlari;

n — tovar belgisidan foydalanish boshlangan paytdan boshlab baholash sanasiga qadar o‘tgan yillar soni;

K_{Ind} — xarajatlarni indeksatsiya qilish koeffitsiyenti;

Rate — investitsiyalar uchun foyda me‘yori;

K_t — tovar belgisidan foydalanish vaqti koeffitsiyenti;

K_m — tovar aylanmasi hajmi bo‘yicha aniqlanadigan tovar belgisidan foydalanishning ko‘lamliligi koeffitsiyenti;

K_e — estetik qabul qilish koeffitsiyenti.

Tovar belgisidan foydalanish vaqti koeffitsiyenti quyidagi formula bo'yicha hisoblanishi mumkin:

$$K_t = 1 + FP/LP,$$

bu yerda:

K_t — tovar belgisidan foydalanish vaqti koeffitsiyenti;

FP — tovar belgisining haqiqiy xizmat muddati;

LP — tovar belgisining nominal xizmat muddati (muddatni 10 yil qilib ko'rsatish maqsadga muvofiq, chunki tovar belgisiga beriladigan guvohnoma shu muddat davriga, guvohnomaning muddatini uzaytirishni hisobga olmagan holda beriladi).

IMOga bo'lgan huquqlardan g'ayriqonuniy foydalanganligi uchun zararlar miqdori bunday obyektidan g'ayriqonuniy foydalanish natijasida kontrafakt mahsulotni ishlab chiqarish va/yoki sotish hajmlaridan kelib chiqqan holda IMOning huquq egasi va/yoki litsenziatning o'lmagan foydaning (daromadning) to'planishi baholash protsedurasini qo'llash orqali baholash sanasi holatiga aniqlanadi.

IMOdan g'ayriqonuniy foydalanilganligi oqibatidagi zarar deganda quyidagilar nazarda tutiladi:

huquqi buzilgan shaxs tomonidan qilingan yoki qilinishi lozim bo'lgan xarajatlar;

ushbu shaxs qoida tariqasidagi fuqarolik muomalasi sharoitlarida, agarda uning huquqi buzilmaganda olishi mumkin bo'lgan (boy berilgan foyda), olinmagan daromadlar.

Huquq egasining xarajatlariga uning dalillar to'plash bilan bog'liq chiqimlari, turli xildagi ekspertizalar o'tkazish (shu jumladan, zararni va boy berilgan foydani baholash bo'yicha) xarajatlari, sud xarajatlari, ma'muriy chiqimlari (shu jumladan notarial tasdiqlatish) va boshqa xarajatlari kiradi. Xarajatlarning jamlangan miqdori tasdiqlovchi hujjatlarga asosan aniqlanadi.

Zararlar quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$U = RU + MB,$$

bu yerda

U — zararlar;

RU — huquq egasining buzilgan huquqni tiklash bo'yicha haqiqiy yoki zaruriy xarajatlari (sud xarajatlari, turli turdagi

ekspertizalarni o'tkazishni qo'shgan holda, shu jumladan qiymat ekspertizasini);

MB — qoidabuzarning daromadlari (**MB₁**) yoki huquq egasi ololmagan daromadlar (**MB₂**) bilan aniqlanadigan boy berilgan foyda.

Qoidabuzarning daromadlari bilan tavsiflanuvchi boy berilgan foyda quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$MB_1 = Cont * Rent,$$

bu yerda

MB₁ — boy berilgan foyda;

Cont — fuqarolik muomalasiga baholash obyektiga bo'lgan huquqlarni buzgan holda kiritilgan kontrafakt mahsulotning (xizmatning) natural va qiymat ifodasidagi miqdori;

Rent — bir turdagi mahsulotning (xizmatning) sotuvlari rentabelligi.

Huquq egasining ololmagan daromadlari bilan tavsiflanuvchi boy berilgan foyda quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$MB_2 = Income_f + Rekl/Sales * Cont, \text{ bu yerda:}$$

MB₂ — boy berilgan foyda;

Income_f — baholash obyektiga bo'lgan huquqlardan foydalanishning qiymat ifodasidagi huquq egasi (jabrlanuvchi) olishi mumkin bo'lgan, lekin uning baholash obyektiga bo'lgan huquqlari buzilganligi tufayli olinmagan potensial daromadi miqdori;

Rekl — huquq egasining baholash obyekti reklamasining t (oy, yil) vaqti uchun qiymat ifodasidagi hajmi;

Sales — huquq egasining o'rtacha yillik tushumi.

Davlat daromadiga o'tkazish lozim bo'lgan mulkni muomaladan chiqarish, sotish yoki yo'q qilish maqsadlarida IMOdan iborat bo'lgan kontrafakt mahsulotni baholashda ularning qiymati o'xshash litsenzion (kontrafakt bo'lmagan) IMOning baholash sanasi holatidagi o'rtacha qiymatidan kelib chiqib ichki bozorning talab va taklif kon'yunkturasi bo'yicha mavjud ma'lumotlar asosida aniqlanadi.

**Tashkilotning daromadiga ta'sir qiluvchi koeffitsiyentlar
miqdorining
QIYMATI**

1-jadval

Erishilgan natijaning koeffitsiyenti (K1)

T/r	Erishilgan natija	Qiymat
1.	NMA (IMO) muayyan mahsulot (texnologik jarayon), retseptura va boshqalar uchun aniqlovchi hisoblanmagan ayrim berilgan ikkilamchi texnik tavsiflarga erishishga imkon beradi.	0,5
2.	NMA (IMO) hujjatlarda (texnik shartlar, yo'riqnomalar, pasportlar va h. k.) qayd qilingan ayrim texnik tavsiflarga erishishga imkon beradi.	0,6
3.	Hujjatda qayd etilgan aniq mahsulot (texnologik jarayon) uchun aniqlovchi hisoblanuvchi asosiy texnik tavsiflarga erishish.	0,7
4.	NMA (IMO) hujjatda qayd etilgan mahsulotning (texnologik jarayonining) yangi asosiy texnik tavsiflariga erishishga imkon beradi.	0,8
5.	NMA (IMO) mashhur o'xshash turlar orasida yuqori asosiy texnik tavsiflarga ega bo'lgan yangi mahsulotni (texnologik jarayonni) olishga erishishga imkon beradi	0,9
6.	NMA (IMO) xalq xo'jaligida birinchi marta o'zlashtirilgan va sifatli yangi texnik tavsiflarga ega bo'lgan yangi mahsulotni (texnologik jarayonni) olishga erishishga imkon beradi.	1

**Hal qilingan texnik vazifaning murakkablik koeffitsiyenti
(K2)**

T/r	Texnik vazifani hal qilishning murakkabligi	Qiymat
1.	NMA (IMO) bir oddiy detalning konstruksiyasi bilan bog‘liq birgina oddiy yechimiga, oddiy jarayonning bir parametrining o‘zgarishiga, jarayonning bir operatsiyasiga, bir dasturga, retsepturaning bir ingredientiga, asosiy bo‘lmagan uzelnig, mexanizmning konstruksiyasiga, asosiy bo‘lmagan parametrlarning, murakkab bo‘lmagan jarayonlarning o‘zgarishiga, retsepturaning asosiy bo‘lmagan ingredientlarining o‘zgarishi va hokazolar dahl qiladi.	0,6
2.	NMA (IMO) mashinalar uzellari, mexanizmlari, jarayonlar qismlarining, retseptura va h. k.larning qismlarining, yoki bir necha asosiy uzellar konstruksiyasi, texnologiyaning asosiy jarayonlari hamda retsepturaning (asosiy) qismi va h. k. bilan bog‘liq yechimlarga dahl qiladi.	0,7
3.	NMA (IMO) mashinalar, uskunalar, stanoklar, apparatlar, inshootlar, texnologik jarayonlar, retseptura va h. k.ning konstruksiyasi bilan bog‘liq yechimlarga to‘liq dahl qiladi.	0,8
4.	NMA (IMO) mashina, uskuna, stanok, aparat, murakkab kinematikali inshoot, radioelektron sxemali nazorat apparati konstruksiyasi bilan bog‘liq, kuchli mashinalar, dvigatellar, agregatlar, kompleks texnologik jarayonlar, murakkab retsepturalar, dasturlar majmui va h. k.lar bilan bog‘liq yechimlarga dahl qiladi.	0,9
5.	NMA (IMO) yangi turdagi asbob-uskunalardan, yangi boshqaruv va tartibga solish tizimlaridan, yangi murakkab kompleks texnologik jarayonlaridan, yangi dasturiy majmualardan, alohida murakkablikdagi yangi	1,1

	retsepturadan va boshqalardan iborat bo'lgan mashinaning, apparatning, avtomatik uzluksiz liniyalarini nazorat qilish murakkab tizimiga ega inshootning konstruksiyasi bilan bog'liq yechimlarga daxl qiladi.	
6.	NMA (IMO) asosiy tarzda fan va texnikaning yangi bo'limlariga taalluqli alohida murakkablikdagi konstruksiyalar, texnologik jarayonlar va retsepturalar bilan bog'liq bo'lgan yechimlarga daxl qiladi.	1,25

3-jadval

Yangilik koeffitsiyenti (K3)

T/r	Yangilik	Qiymat
1.	Baholanayotgan NMA (IMO)ning yangiligi mashhur texnik yechimlar va vositalarni yangi vazifasi bo'yicha qo'llashdan iborat.	0,5
2.	Baholanayotgan NMA (IMO)ning yangiligi berilgan texnik natijani ta'minlovchi, ya'ni prototip bilan taqqoslaganda ajralib turuvchi xususiyatlari mashhur elementlar orasidagi yangi aloqalarga, operatsiyalarning o'zgacha izchilligiga yoki ingredientlarning o'zgacha foizli tarkibiga ishora qiluvchi ko'rsatmalarga ega bo'lgandagi mashhur texnik yechimlarning yangi majmuidan iborat.	0,6
3.	NMA (IMO) shunday vazifani hal qiluvchi, lekin hujjatda qayd etilgan ajralib turuvchi o'ziga xos belgilari bo'lgan prototipga ega.	0,7
4.	NMA (IMO) yangi vazifa yoki mashhur vazifa prinsipial tarzda yangi usul (pioner kashfiyot) bilan yechiladigan, ya'ni prototipiga ega bo'lmagan, jiddiy farqlarning majmui bilan tavsiflanadi.	0,8

Nomoddiy aktivlar va intellektual mulkni baholash metodikasi:

1. Tovar belgisini qo'llash bilan bog'liq qo'shimcha daromadni hisobga oluvchi K_{ad} koeffitsiyenti qiymati:

$K_{ad} = 0,1$ gacha — yakka tartibda ishlab chiqarish;

$K_{ad} = 0,1-0,2$ — kichik seriyali ishlab chiqarish;

$K_{ad} = 0,2-0,3$ — seriyali ishlab chiqarish;

$K_{ad} = 0,3-0,4$ — yirik seriyali ishlab chiqarish;

$K_{ad} = 0,4-0,5$ — ommaviy ishlab chiqarish.

2. Ke estetik qabul qilish koeffitsiyenti qiymati:

$K_e = 1,3-10$ yildan ortiq ishlatishda, dunyo miqyosidagi iste'molchilar orasida mashhurlik;

$K_e = 1,2-5$ yildan ortiq ishlatishda, keng miqyosda taniqli bo'lish;

$K_e = 1,1-5$ yildan kam ishlatilganda, iste'molchilarning ishlab chiqaruvchi to'g'risida barqaror tasavvuri;

$K_e = 1,05$ — kamida 3 yil ishlatilganda;

$K_e = 1$ — 1 yil mobaynida ishlatishda.

3. Tovar aylanmasining quyidagi hajmida tovar belgisining ishlatilishi ko'lamliligi K_m koeffitsiyenti qiymati:

oyiga 10 ming AQSh dollarigacha $K_m = 1,0$

oyiga 10 — 50 ming AQSh dollarigacha $K_m = 1,2$

oyiga 50 — 100 ming AQSh dollarigacha $K_m = 1,4$

oyiga 100 — 500 ming AQSh dollarigacha $K_m = 1,6$

oyiga 500 ming AQSh dollaridan — 1 mln AQSh dollarigacha $K_m = 1,8$

oyiga 1 mln AQSh dollaridan yuqori $K_m = 2,0$

VII BOB. MASHINA VA USKUNALARNI BAHOLASH

7.1. Baholashga oid vazifa, axborotni to'plash va tahlil qilish

Mashina va usunalarni baholashda ahamiyatli axborot xususiyati va manbasiga qo'yilgan talablarga rioya etish maqsadida quyidagi masalalar ko'rib chiqilishi kerak:

baholanayotgan mashina va uskunalar guruhi tarkibi, har bir mashina va uskuna birligi bo'yicha ularni identifikatsiya qilish uchun yetarli bo'lgan ma'lumotlarni ko'rsatgan holda;

mashina va uskunalaridan foydalanish uchun zarur nomoddiy aktivlarni (bunday aktivlar mavjud bo'lgan taqdirda) hisobga olish bo'yicha axborot.

Baholovchi aktivning boshqa aktivlarga birlashtirilishi yoki integratsiyalanishi darajasini hisobga olishi zarur. Masalan:

aktivlar yerga mustahkam bog'langan bo'lishi, aktivning o'zini yoki unga birikkan konstruktsiya yoki binoga jiddiy shikast yetkazmasdan ko'chirib bo'lmashligi mumkin;

alohida mashina integratsiyalangan ishlab chiqarish liniyasining bir qismi bo'lib, uning funktsionalligi boshqa aktivlarga bog'liq bo'lishi mumkin;

uskunani ko'chmas mulkning tarkibiy qismi sifatida tasniflash mumkin (masalan, isitish, ventilyatsiya va havoni konditsionerlash tizimlari). Bunday holatlar mavjud bo'lganda baholashda nimalar hisobga olinishi va nimalarni hisobga olmaslik kerakligini aniq belgilab olish zarur.

Binoda kommunal xizmatlarni ta'minlash yoki ko'rsatish bilan bog'liq mashina va uskunalar ko'pincha bino bilan bitta yaxlitlik hosil qilib, o'rnatilgandan keyin ularni binodan ajratib bo'lmaydi.

Bu obyektlar, qoida tariqasida, ko'chmas mulkka bo'lgan mulkiy huquqlar tarkibiga kiritiladi. Bunday obyektlarga asosiy funktsiyasi binoni elektr energiyasi, gaz, isitish, sovutish yoki ventilyatsiya bilan ta'minlash bo'lgan mashinalar hamda uskunalar, masalan, liftlar misol bo'lishi mumkin.

Agar baholash maqsadi uchun bunday elementlarni alohida baholash zarur bo'lsa, baholashga oid vazifada alohida baholanishi kerak bo'lgan obyektlarning qiymati, qoida tariqasida, ko'chmas

mulkka bo‘lgan mulkiy huquqlar tarkibiga kiritilishi va alohida realizatsiya qilinmasligi haqida ko‘rsatilgan bo‘lishi lozim.

Mashina va uskunalar funksionalligi va ularni transportirovka qilish shartlari turlicha bo‘lgani bois, aktivlarni baholashdagi vaziyatlar va holatlarni bayon qilish uchun, qoida tariqasida, qo‘shimcha quyidagicha farazlarni ko‘rib chiqish zarur:

mashina va uskunalar ular o‘rnatilgan joyda yaxlit holatda hamda amaldagi biznesning bir qismi sifatida baholanadi;

mashina va uskunalar ular o‘rnatilgan joyda yaxlit holatda, ammo ishlab chiqarish faoliyati hali boshlanmagan degan farazdan kelib chiqib baholanadi;

mashina va uskunalar ular o‘rnatilgan joyda yaxlit holatda, ammo korxonaga yopilayotganligi haqidagi farazdan kelib chiqib baholanadi;

mashina va uskunalar ular o‘rnatilgan joyda yaxlit holatda, ammo ularni sotishga majbur bo‘lishganligi haqidagi farazdan kelib chiqib baholanadi;

mashina va uskunalar ularni o‘rnatilgan joydan ko‘chirish maqsadida alohida-alohida baholanadi.

Mashina va uskunalar baholashni O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti, shu jumladan 11-son MBSga muvofiq baholash uchun quyidagi asosiy tushunchalardan foydalaniladi:

***Aynan bir xil obyekt** — baholanayotgan obyekt kabi xuddi shunday modeldagi (modifikatsiyadagi) obyekt bo‘lib, uning standart (zavoddagi) konstruksiyasi, jihozlanishi, parametrlari va qo‘llaniladigan materiallari bo‘yicha baholanayotgan obyekt bilan hech qanday farqi bo‘lmaydi;*

***Analog** — asosiy funksional, foydalanish va ishlab chiqarish tavsiflariga ko‘ra baholash obyektiga o‘xshash, aynan bir xil vazifalarni bajaruvchi obyekt. Farqlanishlar faqat konstruktiv tavsiflarida (standart butlanishi, tashqi ko‘rinishi, faoliyat ko‘rsatish shartlari va boshqalar) hamda ishlab chiqarish quvvatlarida namoyon bo‘lishi mumkin;*

***Analog-obyekt** — baholash jarayonida ular haqidagi axborotdan foydalaniladigan aynan bir xil obyekt yoki analog;*

***Jamlangan eskirish** — mashina va uskunalarning qiymatining ular texnik-iqtisodiy tavsiflarini yo‘qotishi bilan kechadigan qadrsizlanishi;*

Jismoniy eskirish — foydalanilishi davomida ishlab chiqarish omillari (korpus, agregatlar, materiallarning eskirishi, ishqalanish, zanglash, vibratsiya va boshqalar) ta'sirida baholash obyekti tavsiflarining tabiiy yomonlashuvi, shuningdek, avariya, tabiiy ofatlar va boshqalar natijasida yomonlashuvi oqibatida mashina va uskunalarning qiymatining pasayishi;

Mashina parki — majmuada mavjud bo'lgan (masalan, ishlab chiqarish sexi ko'inishida), biroq texnologik jihatdan o'zaro bog'liq bo'lmagan, yakka tartibdagi texnikadan iborat mashina va uskunalarning birliklarining jami. Mashina va uskunalarning ishlab chiqarish jarayonida yagona siklning bosqichma-bosqich funksiyalarini bajarishi mumkin, biroq mashina parki texnikasining har bir birligi materialga ishlov berishning tugallangan jarayonini amalga oshirishi munosabati bilan mashina parkini texnologik majmuadan farqlash zarur;

Tashqi eskirish — mashina va uskunalarga iste'mol talabiga ta'sir ko'rsatuvchi tashqi omillar (iqtisodiy, ekologik va boshqa) o'zgarishi oqibatida ushbu mashina va uskunalarning qiymatining pasayishi;

Texnologik majmua — tashkilotning ishlab chiqarish faoliyatida foydalaniladigan hamda uzluksiz ishlab chiqarish jarayonini ta'minlovchi texnologik va tashkiliy jihatdan o'zaro bog'liq mashina va uskunalarning, shuningdek komponentlarning (instrumentlar, materiallar, dasturiy ta'minotlar va boshqalar) jami;

Funksional eskirish — ishlab chiqarishning arzonlashishi yoki yangilariga nisbatan unumdorligi pastroqligi sababli mashina va uskunalarning iste'mol qiymatining qisman yo'qotilishi.

Baholashga oid vazifasini tuzishda baholash obyekti barcha texnik parametrlar va konstruktiv elementlar, shuningdek, barcha huquq va majburiyatlarni hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Baholash obyekti to'g'risida axborot yig'ish buyurtmachidan baholash obyekti doir hujjatlarni olish, baholash obyekti ko'zdan kechirayotganda olingan axborotni o'rganish, mashina va uskunalarning bozoriga doir axborotni izlash va o'rganish, axborotni tahlil qilish, baholash obyekti tavsiflashdan iborat.

Axborot va taqdim etilgan hujjatlar tahlil qilinganda baholash obyekti ko'zdan kechirish natijalari hisobga olinadi. Ularda nomuvofiqliklar, qarama-qarshiliklar aniqlanganda yoki ularning

ishonchliligiga shubha tugʻilganda baholovchi dastlabki maʼlumotlarni aniqlashtirishga va ularni kelgusi hisob-kitoblarda qoʻllashga yoki baholash uchun boshqa asoslangan axborotdan foydalanishga haqlidir.

Yigʻilgan (buyurtmachidan yoki u vakolat bergan shaxslardan olingan) boshlangʻich hujjatlarga ega boʻlgan holda, baholovchi buyurtmachining vakili yoki baholash obyektining balansda saqlovchisi vakili bilan birga baholash obyektini koʻzdan kechirish, uning amaldagi holatini oʻrganish, uni tavsiflash, fotosuratga olish hamda baholash obyektini identifikatsiya qilish uchun zarur boʻlgan boshqa harakatlarni bajaradi.

Baholash obyektini koʻzdan kechirish taomili uni identifikatsiya qilish maqsadida buyurtmachi yoki balansda saqlovchi (ularning vakillari) bilan birgalikda oʻtkaziladi hamda quyidagi bosqichlarni oʻz ichiga oladi:

baholash objekti va uning qismlarining texnik holatini (ishga yaroqli-yaroqli emasligi) vizual koʻzdan kechirish (qismlarning nosozliklari va nuqsonlarini aniqlash);

baholash obyektining fotosuratini olish;

baholash obyektini identifikatsiya qilish;

koʻzdan kechirganlik dalolatnomasini tuzish.

Axborot yigʻish davomida baholovchi tomonidan baholash objekti mansub boʻlgan bozorning tahlili oʻtkaziladi, uning yakunlari boʻyicha koʻzdan kechirishda belgilangan baholash obyektining identifikatsiya alomatlariga muvofiq aynan bir xil obyektlar va analoglarning sotilishi va takliflari toʻgʻrisida maʼlumotlar toʻplanadi. Baholash obyektining asosiy parametr va tavsiflari xuddi shunday analog-obyektlarning parametr va tavsiflari bilan solishtiriladi.

Axborot yigʻishda aynan bir xil obyektlar toʻgʻrisidagi axborot ustuvor hisoblanadi.

Baholash objekti va analog-obyektlarning parametr va tavsiflari solishtirilganda unumdorligi va quvvati toʻgʻrisidagi tavsiflarni, shuningdek obyektlarning butligini va jismoniy holatini solishtirish taomilini oʻtkazish majburiy hisoblanadi.

Agar parametr va tavsiflar baholash objekti uchun narxni shakllantiruvchi ahamiyatga ega boʻlsa, obyektlarning boshqa parametr va tavsiflarini solishtirish ham majburiy hisoblanadi.

Analogni tanlashda baholash obyektining aynan ishlab chiqaruvchisi va kelib chiqish mamlakatini, shuningdek, aynan bir xil maqsadlisini (umumiy, ixtisoslashtirilgan, maxsus va boshqalar) afzal ko‘rish kerak bo‘ladi.

Analog-obyektlar haqidagi baholash jarayonida to‘plangan axborot quyidagi ko‘rsatkichlar bo‘yicha tahlil qilinadi:

- qat’iy belgilangan narxning amal qilish vaqti;
- narx amalda bo‘lgan pul birligi;
- kelib chiqish manbai bo‘yicha narxning xususiyati;
- sotish joyi;
- obyektning foizlardagi eskirishi;
- narxda mahalliy soliqlarning bor-yo‘qligi;
- sotuvchining narxdagi transport va boshqa chiqimlarining mavjudligi.

Baholovchi axborot yig‘ish taomili va uning tahlili baholash to‘g‘risidagi hisobotda aks ettiradi.

7.2. Mashina va uskunalarni baholashda qo‘llaniladigan baholash yondashuvlari va usullari

Mashina va uskunalarni baholashda tegishli baholash bazasi(lari)ni tanlashi lozim.

Tegishli baholash bazasi(lari)dan va u bilan bog‘liq baholash shart-sharoitlaridan foydalanish mashina va uskunalarni baholashni o‘tkazishda nihoyatda muhim hisoblanadi, chunki mashina yoki uskuna obyekti foydalanishda, korxonani tugatishda yoki majburiy sotishda baholanganda turli qiymatga ega bo‘lishi mumkin.

Mashina va uskunalarni baholash qiyosiy, daromad va xarajat yondashuvlari asosida amalga oshiriladi. Har bir baholash yondashuvi doirasida baholash obyektining xususiyati va rivojlanish imkoniyatlari, cheklovchi shartlar, axborot bazasi mavjudligi va uning to‘liqligini hisobga olish kerak.

Qiyosiy yondashuvdan, qoida tariqasida turdosh bo‘lgan mashinalar va uskunalarni, masalan, sanoat uskunalari, alohida turdagi ofis uskunalari va h.k.larni baholash uchun foydalaniladi.

Mashina va uskunalarning ko'pchilik turlari ixtisoslashtirilgan bo'lib, bunday obyektlarni sotish haqida to'g'ridan-to'g'ri dalillar bo'lmaganda, bozor ma'lumotlarining yetarli emasligi yoki yo'qligi sharoitida qiymat haqida daromad yoki xarajat yondashuvidan foydalanib xulosa berishni taklif qilish kerak.

Qiyosiy yondashuv aynan bir xil obyektlar va/yoki analoglarning sotilishiga doir bozor ma'lumotlaridan kelib chiqib baholash obyektining qiymatini aniqlashga asoslanadi. Aynan bir xil obyekt yoki analog bilan bitimlar to'g'risida axborot mavjud bo'lmaganda, ishlab chiqaruvchi zavodlar, yetkazib beruvchilar takliflari to'g'risidagi axborot asosida qiyosiy yondashuvdan foydalanish mumkin.

Analoglarni tanlash ularning baholash objekti bilan texnik, texnologik, jismoniy va iqtisodiy tavsiflari bo'yicha o'xshashligi asosida amalga oshiriladi.

Mashina va uskunalarni baholashda qiyosiy yondashuv quyidagi usullar yordamida amalga oshiriladi:

- sotuvlarni to'g'ridan-to'g'ri qiyoslash usuli;
- statistik tahlil usuli.

Qiyosiy yondashuvda sotuvlarni to'g'ridan-to'g'ri qiyoslash usuli aynan bir xil yoki analog obyektlar narxiga ularning baholash obyektidan farqlanishiga qarab tegishli tuzatishlar (qiymat va/yoki foiz) kiritish orqali qo'llaniladi.

Statistik tahlil usullari korrelyatsion va regression tahlil usullari bilan o'rganiladigan, o'zgaruvchan usullar o'rtasidagi statistik aloqalarni aniqlashdan iboratdir.

Analoglarni tanlashdagi asosiy talab funksional maqsadiga ko'ra tarmoq bo'yicha va konstruktiv-texnologik o'xshashligi hisoblanadi.

Mashina va uskunalarni baholashga, agar aktiv yoki komplementar (bog'langan) aktivlarga nisbatan aniq pul oqimlarini ajratishga muvaffaq bo'linsa, masalan, bozorda sotiladigan mahsulotni ishlab chiqarishda ishlatiladigan sanoat qurilmasi bo'lgan aktivlar guruhi qaralayotganda, daromad yondashuvini qo'llash mumkin.

Mashina va uskunalarni baholashda daromad yondashuvi qo'llanilgan taqdirda aktiv(lar) xizmat muddati davomida shakllanadigan kutilayotgan pul oqimlari, shuningdek aktivning xizmat muddati oxiridagi qiymati hisobga olinishi lozim.

Daromad yondashuvi mashina va uskunalarni yalpi biznes doirasida baholashda qo'llanilmaydi.

Daromad yondashuvi:

foydani to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli;

qoldiq usuli;

bir xil samarador funksional analog usuli bilan amalga oshiriladi.

Foydani kapitallashtirish usuli baholash obyektidan foydalanishdan keladigan foydani joriy qiymatga keltirishga asoslangan.

Mulkdorning operatsion xarajatlarini chegirgan holda baholash obyektini ijaraga berishdan hosil bo'lgan yillik pul oqimi foyda sifatida qabul qilinadi.

Foydani to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli, texnologik majmuadan qat'i nazar, daromad hosil qilishga qodir bo'lgan yakka tartibdagi obyektidan iborat baholash obyektlariga nisbatan qo'llaniladi.

Qoldiq usuli baholash obyektini tomonidan texnologik majmua sifatida hosil qilinadigan sof operatsion daromadni kapitallashtirishga asoslanadi.

Baholash obyektini texnologik majmua tariqasida tarkibiga kiritiladigan yalpi biznesning ishlab chiqarish bo'linmasi yalpi biznesga bog'liq bo'lmagan holda ishlab chiqarish-texnologik siklni ta'minlashga qodir bo'lgan alohida mustaqil mulkiy majmuaga ajratilishi mumkinligi qoldiq usulining qo'llanilishini taqozo etadi.

Ishlab chiqarish bo'linmasini texnologik majmua bilan ajratishning imkoni mavjud bo'lmaganda baholash obyektining qiymatini baholashda daromad yondashuvi qo'llanilmaydi.

Bir xil samarador funksional analog usuli baholash obyektining qiymatini bozor narxi ma'lum bo'lgan analoglarning funksional va ishlab chiqarish quvvatlari asosida aniqlashni nazarda tutadi.

Mashina va uskunalarning qiymatini baholashda xarajat yondashuvi tiklanish qiymatini keyinchalik unda jamlangan eskirishning aniqlangan elementlari keltirib chiqargan qadrsizlanishni (jismoniy, funksional va iqtisodiy) hisobga olgan holda hisoblash yo'li bilan baholash obyektining joriy qiymatini aniqlashga asoslanadi.

Xarajat yondashuvi ko'proq alohida ixtisoslashtirilgan aktivlarni yoki maxsus maqsadlardagi obyektlarni baholashda qo'llaniladi. Birinchi qadamda bozor ishtirokchisi ko'proq xarajat takror ishlab

chiqarishga yoki almashtirishga ketishini aniqlashi, shundan kelib chiqib, baholanayotgan obyektning almashtirish xarajatlari hisoblab chiqilishi kerak.

Almashtirish xarajatlari — bu bir xil foydalilikdagi muqobil aktivni sotib olishga xarajatlardir, bunda xuddi shunday funksional imkoniyatlarni ta'minlovchi zamonaviy ekvivalent yoki baholanayotgan obyektning aniq nusxasini takror ishlab chiqarish xarajatlari haqida so'z borishi mumkin. Almashtirish xarajatlari haqida axborot olingandan keyin qiymatga jismoniy, funksional, texnologik yoki iqtisodiy eskirish ta'sirini aks ettirish maqsadida tuzatish kiritilishi lozim.

Muayyan holatlarda kompaniyaning aktivni sotib olish yoki qurishga haqiqiy xarajatlari aktivni almashtirishga xarajatlarning sifatida foydalanish uchun mos kelishi mumkin. Biroq, retrospektiv xarajatlarning haqidagi bunday axborotdan foydalanishdan oldin baholovchi quyidagilarni e'tiborga olishi lozim:

retrospektiv xarajatlarning yuzaga kelish muddatlari: kompaniyaning haqiqiy xarajatlari eskirgan bo'lishi yoki baholash sanasida ularning ekvivalentiga muvofiq bo'lishi uchun inflyatsiya/indeksatsiyani hisobga olib tuzatish talab etilishi mumkin;

baholovchi, korxonaga amalga oshirgan xarajatlarning, o'z xususiyatiga ko'ra, ilgari sodir etilgan bitimlarni yoki foydalanishda bo'lgan mashina va uskunalarni sotib olishni hisobga olish usulini qo'llashi tufayli tarixiy bo'lmasligi mumkinligi ehtimolini hisobga olishi lozim. Har qanday holatda retrospektiv xarajatlarning tegishli indekslardan foydalangan holda baholash sanasiga keltirilgan bo'lishi lozim;

qiymatga kiritilgan aniq xarajatlarning: baholovchi barcha kiritilgan jiddiy xarajatlarni, shuningdek, bu xarajatlarning baholanayotgan aktiv qiymati shakllanishiga hissa qo'shganmi yoki yo'qmi, hisobga olishi lozim;

bozorga oid bo'lmagan komponentlar: qoida tariqasidagi bozor ishtirokchilari qilmagan yoki ular qila olmagan xarajatlarning, ularga berilmagan chegirmalar yoki qoplamalar hisobga olinmasligi kerak.

Almashtirish xarajatlarni aniqlab olgandan keyin jismoniy, funksional, texnologik va iqtisodiy eskirishni aks ettirish maqsadida chegirishlarni amalga oshirish kerak.

Xarajat yondashuvi doirasida mavjud bo‘lgan axborotdan kelib chiqib quyidagi usullardan biri qo‘llaniladi:

takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli;

almashtirish usuli;

turdosh obyekt narxi bo‘yicha hisoblash usuli;

elementma-element hisoblash usuli;

qiymatni indeksatsiya qilish usuli.

Takror ishlab chiqarish qoldiq qiymati usuli qiymatni aniqlash uchun bir xil o‘xshash obyektlarning narxi haqidagi axborotdan foydalanishni nazarda tutadi.

Almashtirish qiymatini aniqlash uchun almashtirish usuli aynan bir xil obyektlar yoki analoglar to‘g‘risidagi narx axborotini keyinchalik ishlab chiqarish, texnik va texnologik tavsiflardagi tafovutlarga qarab tuzatishlardan, shuningdek, vaqt mobaynida narxlar o‘zgarishini hisobga oluvchi tuzatishlardan kelib chiqib qo‘llashni nazarda tutadi.

Turdosh obyekt narxi bo‘yicha hisoblash usuli keyinchalik asosiy ishlab chiqarish ko‘rsatkichlaridagi farqlanishlarga tuzatishlar kiritish orqali analog to‘g‘risidagi narx axborotiga (narxi ma‘lum bo‘lganda) asoslangan holda baholash obyektini qiymatini aniqlashga asoslanadi.

Elementma-element hisoblash usuli baholash obyektini bozor narxi ma‘lum bo‘lgan bir nechta agregatlardan iborat bo‘lganda, shuningdek texnik agregatlarni yig‘ish murakkab bo‘lmagan va iste‘molchining o‘zi tomonidan bajarilishi mumkin bo‘lgan hollarda qo‘llaniladi.

Qiymatni indeksatsiya qilish usuli joriy narxlarga mos keltirish uchun baholash obyektining bazaviy (boshlang‘ich yoki tiklanish) qiymatiga narxlar qimmatlashishining statistik indekslarini qo‘llashga asoslanadi.

7.3. Baholash obyektini identifikatsiya qilish

Baholash obyektini identifikatsiya qilish ko‘zdan kechirish materiallariga ishlov berish, uning pasporti va ro‘yxatdan o‘tkazish hujjatlarini (ular mavjud bo‘lganda) o‘rganish yo‘li bilan o‘tkaziladi.

O‘rnatilgan qo‘shimcha uskunaga buyurtmachi va/yoki manfaatdor shaxs tomonidan tegishli texnik, ruxsat berish hujjatlari va

balans qiymati to'g'risidagi ma'lumotlar (yuridik shaxslar uchun) taqdim etiladi.

Baholash obyektini ko'zdan kechirish va identifikatsiya qilish yakunlari bo'yicha baholash obyektining texnik holatini ko'zdan kechirish dalolatnomasi tuziladi, unda baholash obyektining texnik holati aks ettiriladi, identifikatsiya qilish, butlash natijalari, nosozliklar, ekspluatatsion va boshqa nuqsonlari to'g'risida xulosalar shakllantiriladi. Baholash obyektining texnik holati to'g'risidagi dalolatnoma 1-jadvalga muvofiq rasmiylashtiriladi.

1-jadval

Baholash obyekting texnik holati to'g'risida
DALOLATNOMA
(na'munaviy shakl)

20__
yil
«__»

____shahar

Komissiya tarkibi:

1. _____
2. _____

Quyidagilar ishtirokida:

1. _____
2. _____

Baholash obyekting nomi (texnik hujjatlarga muvofiq ko'rsatiladi; texnik hujjatlar bo'yicha nomi buxgalteriya hujjatlaridagi nomi bilan tafovut qilganda keyingisi drob orqali ko'rsatiladi):

Modeli (ishlab chiqaruvchini ko'rsatgan holda rusumi):

Joylashgan joyi (joriy):

Inventar raqami:

Balans qiymati:

Qoldiq qiymati:

Ishlab chiqarilgan yili:

Foydalanishga topshirilgan sanasi:

Tasnifi: ishlab chiqarish / noishlab chiqarish.

Huquqlar: mulkda / egalikda / foydalanishda.

Maqsadi (asosiy):

Xizmat muddati: normativ _____
qoldiq

Qilingan oxirgi ta'mir: kapital (ishlarning turi va summasi)

joriy (ishlarning turi va summasi)

Baholash obyektining jismoniy holati:

Ko‘zdan kechirishda foydalanilgan material va uskunalar:

Ko‘zdan kechirishda ishtirok etganlarning alohida fikr-
mulohazalari:

Dalolatnomaga ilova qilinadigan hujjatlar:

Ko‘zdan kechirishda ishtirok etganlarning imzolari:

Ko‘zdan kechirish dalolatnomasida, Mashina va uskunalar jismoniy holatining ekspert baholari shkalasiga muvofiq baholash obyektining texnik tavsiflari ko‘rsatiladi (2-jadval).

Mashina va uskunalar jismoniy holatining ekspert baholari
SHKALASI

Holatning bayoni	Texnik holatning tavsifi	Xizmat muddatining qoldig'i, foizda	Eskirish, foizda
Yangi	Yangi, biroq davlat organlarida ro'yxatdan o'tkazilmagan, a'lo darajadagi holatda, savdoga tayyorlashdan keyingi davrda, foydalanish belgilari mavjud emas.	100 95	0 5
Juda yaxshi	Deyarli yangi, foydalanishning kafolatli davrida, texnik xizmatlar hajmi ko'rsatilgan va ta'mirga yoki biror-bir qismini almash-tirishga ehtiyojsiz.	90 85	10 15
Yaxshi	Foydalanishning kafolatli davridan keyingi davrda, texnik xizmatlar hajmi ko'rsatilgan, joriy ta'mirga yoki biror-bir qismini almashtirishga ehtiyojsiz. Mukam-mal ta'mirdan so'ng.	80 75 70 65	20 25 30 35
Qoniqarli	Oldin foydalanishda bo'lgan, texnik xizmatlar hajmi ko'rsatilgan, joriy ta'mirga yoki ayrim detallarni almashtirishga ehtiyoj bor, lok-bo'yoq qoplamasining biroz zararlanishi mavjud.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Shartli-yaroqli	Oldin foydalanishda bo'lgan, agregatlar joriy ta'mirdan chiqqach, kuzov (kabina) ta'mirlangach (almashtirilgach) keyinchalik foydalanishga yaroqli.	35 30 25 20	65 70 75 80
Qoniqarsiz	Oldin foydalanishda bo'lgan, raqamli agregatlarning (dvigatel', kuzov, ramalar) mukammal ta'mirlanishi yoki almashtirilishi, to'liq bo'yalishi talab qilinadi.	15 10	85 90
Qo'llashga yaroqsiz yoki lom	Oldin foydalanishda bo'lgan, bajarilishi iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiqlikdan oshadigan hajmda ta'mirga talab bor; buni bajarish uchun texnik imkoniyatning yo'qligi; foydalanishga va ta'mirga yaroqli emas.	2,5 0	97,5 100

Funksional jihatdan bir xil bo'lgan ko'plab mashina va uskunalardan tarkib topgan mashina parki baholash obyekti bo'lgan

hollarda mashina va uskunalarning turdosh guruhlarini (rusumi yoki funksional yoʻnalishiga koʻra) shakllantirish yoʻli bilan yoppasiga identifikatsiya (ommaviy identifikatsiya) qilishga yoʻl qoʻyiladi.

Yoppasiga identifikatsiya, tarkibiga kamida 30 ta texnika kiradigan mashina parki baholash obyektini hisoblangan taqdirdagina oʻtkaziladi.

Yoppasiga identifikatsiya har bir guruhda kamida ikkita baholash obyektini tanlab identifikatsiya qilishni nazarda tutadi.

7.4. Analog-obyektlarni tanlash va analog-obyektlar toʻgʻrisidagi axborotdan foydalanish xususiyatlari

Mashina va uskunar qiymatini baholash usullarini qoʻllaganda analoglarni tanlash va ular toʻgʻrisidagi axborotdan foydalanishning quyidagi ustuvor jihatlari oʻrnatiladi:

baholashda asosan aynan bir xil obyektlar — xuddi baholash obyektini singari bitta ishlab chiqaruvchi tomonidan tayyorlangan va aynan bir xil rusumga, ishlab chiqarish yiliga va boshqalarga ega boʻlgan obyektlar toʻgʻrisidagi axborotdan foydalaniladi;

aynan bir xil obyektlar toʻgʻrisida axborot mavjud boʻlmaganda analoglar toʻgʻrisidagi axborotdan foydalaniladi.

Analoglar toʻgʻrisidagi axborotdan foydalanayotganda quyidagi talablarga rioya etish zarur:

analoglar va baholash obyektining tarmoqdagi vazifasi (foydalanish, qoʻllash sohasi) bir xil boʻlishi kerak;

baholash obyektini va tanlangan analoglar bitta savdo rusumiga (brendga) ega boʻlishi kerak, bundan savdo rusumi ishlab chiqarishdan olib qoʻyilgan yoki mazkur savdo rusumi ostida analoglarni ishlab chiqarish toʻxtatilgan hollar mustasno;

baholash obyektini va tanlangan analoglar bitta mamlakatda ishlab chiqarilgan, shuningdek, yagona mintaqaviy sotish bozoriga (Evropa, Osiyo va h.k.) ega boʻlishi zarur. Analoglarning narxlari (sotish yoki takliflar) toʻgʻrisida axborot mavjud boʻlmaganda tegishli tuzatishlarni kiritgan holda boshqa mintaqaviy bozorlardagi axborotdan foydalanishga yoʻl qoʻyiladi.

7.5. Baholash yondashuvlari va usullari

Qiymatni qiyosiy yondashuv bilan hisoblash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

bozorni tadqiq etish, analog-obyektlar bo'yicha axborotni tahlil qilish va yig'ish;

qiyoslash analoglarini tanlash;

qiyoslash birliklarini aniqlash;

qiyoslash elementlarini tanlash;

qiyamatni hisoblash usullarini tanlash;

qiyoslash elementlari bo'yicha tuzatishlarni hisoblash;

analog-obyektlar narxiga (qiyamatiga) tuzatishlar kiritish;

baholash obyekti qiyamatini aniqlash.

Mashina va uskunalar bozori analog-obyektlarga doir bitimlar (takliflar) to'g'risida axborot olish maqsadida tadqiq va tahlil qilinadi.

Qiyosiy yondashuv usullarini qo'llashda kamida 2 ta analog-obyekt to'g'risida axborot yig'ish lozim.

Qiyoslash birliklari baholash obyekti va analog-obyektlar to'g'risida axborot mavjudligiga qarab aniqlanadi.

Quyidagilar mashina va uskunalar qiyamatini baholashda asosiy qiyoslash birliklari hisoblanadi:

texnik tavsiflar — unumdorligi yoki quvvati, yuk ko'tarishi, yuk tortishi, ish makoni hajmlari, aniqlik toifasi, avtomatlashtirish darajasi va h.k.;

foydalanish tavsiflari — avtomatik, yarim avtomatik yoki noavtomatik foydalanilishi, to'xtovsiz ishlashi, chidamliligi, ta'mirga yaroqliligi, but saqlanganligi va h.k.;

konstruktiv tavsiflar — massasi, og'irligi, asosiy konstruktiv materiallarining tarkibi va h.k.;

iqtisodiy tavsiflar — mashinalar vaqt birligida, mahsulot yoki ishlar birligida faoliyat ko'rsatganda turli zaxiralar sarflanishi.

Baholovchi o'zida mavjud axborot va baholash obyektining xususiyatlariga (noyobligiga) qarab, baholash obyektining boshqa tavsiflaridan ham qiyoslash birliklari sifatida foydalanishi mumkin.

Baholash obyekti va analog-obyektlarni qiyoslash birligi bo'yicha solishtirish asosida qiyoslash elementlari tanlanadi:

mulkiy huquqlar — baholash obyektini va (yoki) analog-obyektlar sotilganda oʻtadigan mulkiy huquqlar tahlil qilinadi;

moliyalashtirish shartlari — baholash obyektini va (yoki) analog-obyektning bozor qiymatiga taʼsir koʻrsatadigan toʻlov shartlari (boʻlib toʻlash, kredit, lizing v.b.) tahlil qilinadi;

bozor holati (sotish vaqti) — analog-obyektlarga narxlarning oʻzgarishi tahlil qilinadi va hisobi yuritiladi;

sotish shartlari — sotuvchi va xaridor oʻrtasidagi bozorga xos boʻlmagan munosabatlar aniqlanadi;

fizik tavsiflar — baholash obyektini va analog-obyektlarning texnik-foydalanish tavsiflari tahlil qilinadi va hisobi yuritiladi. Hajmlardagi, konstruktiv qismlardagi (elementlardagi), texnik holati (eskirish foizi), joriy foydalanish xususiyati, qoʻshimcha butlanishi va boshqa farqlari tahlil qilinadi;

foydalanish shartlari — baholash obyektini va analog-obyektlardan foydalanishdagi farqlar (joriy foydalanish, funksional foydalanish), shuningdek mazkur farqlarning analog-obyektlar narxiga taʼsiri aniqlanadi;

baholash obyektining narxiga taʼsir koʻrsatuvchi boshqa qiyoslash elementlari.

Qiyoslash elementlarini tanlash ushbu Metodikaning 5-bobi talablarini hisobga olgan holda amalga oshiriladi.

Fizik tavsiflarni qiyoslash elementlari sifatida ikki guruhga ajratish mumkin:

baholash obyektining konstruksiyasiga (standart butlanishiga) tegishli boʻlgan (ishlab chiqaruvchi tomonidan oʻrnatilgan turkum butlash qismlarining mavjud emasligi, qoʻshimcha butlashning mavjudligi, turkum ishlab chiqariladigan konstruksiyaning jiddiy oʻzgartirilganligi bilan bogʻliq tuzatishlar);

baholash obyektining haqiqatdagi texnik holatiga tegishli boʻlgan (baholash obyektidan foydalanishning uzluksizligi rejimi, baholash obyektini asosiy tizimlari va qismlarining jiddiy boʻlmagan foydalanish nuqsonlari, foydalanishdagi, avariya jiddiy shikastlanish va nuqsonlar, baholash obyektini tovar koʻrinishining (qiymatining) yoʻqotilishi bilan bogʻliq tuzatishlar).

Qiyosiy yondashuv quyidagi usullarning biridan foydalangan holda amalga oshiriladi:

sotishlarni to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiyoslash usuli;
statistik tahlil usullari.

Sotishlarni to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiyoslash usulini qo‘llashda baholovchi xuddi shunday obyektlarning sotilish narxlari to‘g‘risida va/yoki sotish haqidagi takliflari to‘g‘risida axborotga ega bo‘lishi kerak.

Xuddi shunday obyektning narxi (yoki sotish haqidagi taklifi) baholash obyektining qiymatini tayinlash uchun asos bo‘lib xizmat qiladi. O‘rin bosuvchining to‘liq qiymati tuzatishlar yordamida baholash shartlariga moslashtirilgan analogning narxiga tengdir.

Sotishlarni to‘g‘ridan-to‘g‘ri qiyoslash usuli analoglarning narxlariga tegishli tuzatishlarni kiritish yo‘li bilan quyidagi formulaga binoan amalga oshiriladi:

$$S = S_{an} * K_{fv} / (1 - K_{iz}) * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n +/ - C_{don},$$

bu yerda

S — baholash obyektining narxi;

S_{an} — analog obyektining narxi;

K_{fv} — analoglar narxlarining vaqt omili bo‘yicha (ishlab chiqarilgan paytidan boshlab baholash paytigacha) o‘zgarishini hisobga oluvchi koeffitsiyent;

K_{iz} — ishlab chiqarilgan paytidan boshlab baholash paytigacha foydalanish davrida analogning jismoniy eskirishini hisobga oluvchi koeffitsiyent;

K₁ * K₂ * K₃ * ... * K_n — baholanayotgan obyekt va analogning parametrlari qiymatidagi farqlarni hisobga oluvchi tuzatuvchi koeffitsiyentlar;

S_{dop} — analog-obyekt qo‘shimcha qurilmalarning mavjudligi bilan farqlanib turadigan narx.

Baholash obyekt va analoglarning jismoniy holatiga tuzatishlar (ishlab chiqarilgan paytidan boshlab baholash paytigacha foydalanish davrida analogning jismoniy eskirishini hisobga oluvchi tuzatish):

$$K_{iz} = \frac{(1 - I_{\text{объект}})}{(1 - I_{\text{аналог}})}$$

bu yerda

K_{iz} — eskirishga tuzatish kirituvchi koeffitsiyent;

I_{obyekt} — baholash obyektini jismoniy eskirishining koeffitsiyent ko'rsatkichi;

I_{analog} — analog-obyekt jismoniy eskirishining koeffitsiyent ko'rsatkichi.

Vaqt omili bo'yicha tuzatishlar (vaqt omili bo'yicha analoglar narxlarining o'zgarishini hisobga oluvchi tuzatish (ishlab chiqarilgan paytidan boshlab baholash paytigacha) analog ishlab chiqarilgan yil bilan uni baholash yili o'rtasidagi vaqt davrida xuddi shunday obyektlar narxlarini o'zgarishining o'rtacha koeffitsiyent ko'rsatkichi sifatida aniqlanadi. Analog bir yilning o'zida ishlab chiqarilgan va baholanganda tuzatish kiritilmaydi.

Vaqtga ko'ra mashina va uskunalarning narxlarini o'zgarishi dinamikasining tahlili asosida vaqt omili bo'yicha tuzatish koeffitsiyentini aniqlashning imkonini bo'lmaganda tegishli guruh bo'yicha mahsulot narxlarini qimmatlashishining statistik indekslaridan foydalanishga yo'l qo'yiladi.

Baholashda xorijiy bozorning mashina va uskunalari to'g'risidagi axborotdan foydalanilgan hollarda ham analog-obyektlarning narxlariga turgan joyiga qarab tuzatish kiritiladi.

Joylashgan joyiga qarab tuzatishni hisoblash ketma-ketligi quyidagicha:

analogning shartnomaviy narxi aniqlanadi, u analogning sotish (taklif) narxi qo'shuv yetkazib berishga (transport xarajatlari) teng;

import qilishda soliqlar va yig'img'lar qonun hujjatlariga muvofiq hisoblanadi.

Transport xarajatlari haqiqatdagi tashish xarajatlari qarab qabul qilinadi. Tashish xarajatlari haqiqatdagi miqdorini aniqlash yoki hisob-kitob qilishning imkonini bo'lmaganda transport xarajatlari analog-obyektini sotish/taklif qiymatining 5 foizi miqdorida qabul qilinadi.

Narxlar (sotish va/yoki takliflar) to'g'risidagi axborotdan foydalanganda tuzatishlar quyidagi ketma-ketlikda kiritiladi:

sotishning noodatiy shartlarini bartaraf etadigan tuzatishlar (yetkazib berishning tezlashtirilgan muddatlari, kafolat muddati, chegirmalar, butlash, qo'shimcha xizmatlar va boshqalar);

qo'shilgan qiymat solig'i mavjudligiga qarab tuzatish kiritish;

vaqt omili bo'yicha tuzatish kiritish.

Ikkinchi va uchinchi guruhlardagi tuzatishlar doim amalga oshiriladi, birinchisi esa — ularning belgilanganligi va ahamiyatligini hisobga olib tanlov asosida amalga oshiriladi.

Analoglarning sotish narxlari (va/yoki takliflari) to'g'risidagi axborotdan foydalanganda baholash obyektlarning narxlari (sotish va/yoki takliflar) va asosiy parametri o'rtasidagi nisbatni aniqlashga, xususan, darajali bog'liqlikka asoslaniladi.

Mazkur norma quyidagicha formulada aks ettiriladi:

$$\frac{P_1}{P_2} = \left(\frac{N_1}{N_2}\right)^n$$

bu yerda

P_1, P_2 — qiyoslanadigan mashinalarning narxlari;

N_1, N_2 — qiyoslanadigan mashinalarning asosiy parametrlari;

n — texnik qurilmalarning aniq turiga bog'liq bo'lgan darajali koeffitsiyent (narxni to'xtatib turish koeffitsiyenti).

$$n = \frac{\ln(P_1 / P_2)}{\ln(N_1 / N_2)}$$

Qiyosiy yondashuvning barcha usullarini qo'llashda tuzatishlar kiritishning yagona tartibiga rioya etish zarur: dastlab qiymat tuzatishlari, undan keyin foizli tuzatishlar kiritiladi.

Analoglar tuzatilgan narxlarining yagona qiymati o'rtacha arifmetik, o'rtacha o'lchangan yoki mediana qiymatlarini hisoblash yo'li bilan foydalanilgan axborotning to'liqligi, batafsilligi va ishonchliligidan kelib chiqib aniqlanadi.

Statistik tahlil usullari analog-obyektlar narxlarining korrelyatsion-regression tahlildan foydalangan holda qiyoslash elementlariga bog'liqligini aniqlash yo'li bilan baholash obyekti qiymatini belgilashga imkon beradi.

Mazkur usulni qo'llaganda modellashtirish ehtimoliy potensial narx bilan korrelyatsion aloqada bo'lgan analoglarning bir yoki bir

nechta asosiy ishlab chiqarish va/yoki funksional parametrlarining tahlili asosida amalga oshiriladi.

O'zgaruvchan miqdorlar o'rtasidagi statistik aloqalar korrelyatsion va regression tahlil usullari bilan o'rganiladi.

Korrelyatsion tahlil baholash obyekti/analoglar narxi va ularning asosiy parametrlari (bir va bir nechta) o'rtasidagi aloqani o'rnatishga imkon beradi, regression tahlil usullari bilan esa aniq matematik modelni tanlash va tanlangan modelning adekvatligini (model xossalari (funksiyalari/parametrlari/tavsiflari va boshqalar) va modellanayotgan obyektning tegishli xossalari to'g'ri kelishini) baholash mumkin bo'ladi.

Korrelyatsion tahlil bir alomatning (asosiy ko'rsatkichning) o'zgaruvchanligi boshqasining (narxning, qiymatning) o'zgaruvchanligiga muvofiqligi dalilini aks ettiruvchi alomatlarining kelishilgan o'zgaruvchanligini ifodalaydi.

Juft korrelyatsiya ikkita tasodifiy miqdorlar o'rtasidagi, ko'p tarmoqli korrelyatsiya — ko'p sonli miqdorlar o'rtasidagi o'zaro bog'liqlikni o'rganadi. Korrelyatsion tahlilning asosiy vazifasi — tasodifiy miqdorlar o'rtasidagi aloqani aniqlash va baholashdan, regression tahlilning asosiy vazifasi — shaklni belgilash va tasodifiy miqdorlar o'rtasidagi bog'liqlikni o'rganishdan iborat.

Korrelyatsion tahlil elementlari: (α, β) tasodifiy miqdor kuzatuvlaridan n tanlanganda $(x_1, y_1), \dots, (x_n, y_n)$ ikki o'lchamli normal taqsimlanishga ega bo'ladi. Koordinatalarning dekart tizimida tanlov elementlarini nuqtalar bilan tasvirlab, tarqalish diagrammasi yoki korrelyatsion maydonga ega bo'lamiz. Korrelyatsion maydonning ko'rinishiga qarab korrelyatsiyaning tanlov koeffitsiyenti asosida α va β o'rtasida aloqaning mavjudligi va tavsifi xususida taxmin qilsa bo'ladi.

Korrelyatsiyaning tanlov koeffitsiyenti quyidagi son hisoblanadi:

$$r_{\text{kor.}} = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i y_i - \bar{x} \cdot \bar{y}}{\tilde{S}_x \tilde{S}_y}$$

Asos sifatida analoglarning narxleri olinadi, ularning koeffitsiyentlari ko'proq darajada 1 raqamiga intiladi.

Regression tahlil — mustaqil bo‘lmagan o‘zgaruvchan miqdorlar bilan mustaqil o‘zgaruvchan miqdorning bir yoki bir nechta o‘rtasidagi aloqani o‘rganadi.

(α, β) ikki o‘lchamli tasodifiy miqdorning $(x_1, y_1), \dots, (x_n, y_n)$ qiymatlari kuzatiladi. β tasodifiy miqdorning α tasodifiy miqdoriga tobeligini tekshiriladi.

Umuman olganda regression model quyidagi ko‘rinishga ega:

$$y = f(x, \beta_{k0}, \beta_{k1}, \dots, \beta_{kn})$$

$\beta_{k0}, \beta_{k1}, \dots, \beta_{kn}$ — parametrlari regressiya koeffitsiyentlari deb nomlanadi.

Regression tahlilning vazifalaridan biri — regressiya koeffitsiyentlarini baholash. Regressiya koeffitsiyentlarini baholash uchun, qoida tariqasida, eng kichik kvadratlar usuli qo‘llaniladi: bunda kuzatilayotgan qiymatlarning chetga og‘ish kvadratlari summasini kamaytiradigan parametrlarning qiymatlari baholash sifatida qabul qilinadi, ya’ni eng kichik kvadratlar usuli kvadratlar summasini kamaytirishga asoslangan:

$$\sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2 \rightarrow \min$$

Agar o‘zgaruvchan miqdorlar o‘rtasidagi aloqa chiziqli deb faraz qilinsa, u holda tegishli regression model quyidagi ko‘rinishga ega bo‘ladi:

$$y = \beta_{k0} + \beta_{k1} x,$$

bu yerda

β_{k0} va β_{k1} — chiziqli regressiya koeffitsiyentlari.

7.6. Daromad yondashuvi

Daromad yondashuvi mashina va uskunalarning joriy qiymatini ulardan foydalanishdan (ekspluatatsiya qilishdan) olinadigan kelgusidagi daromadlarning yig‘indisi sifatida aniqlashga asoslanadi.

Daromad yondashuvi quyidagi usullarni qo‘llash yo‘li bilan amalga oshiriladi:

foydani to‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitallashtirish usuli;
qoldiq usuli;

teng samarali funksional analog usuli.

Daromad yondashuvi usullari baholash obyektidan foydalanishdan sof operatsion daromad miqdorini kapitallashtirishga asoslangan.

Sof operatsion daromad operatsion xarajatlar summasini yalpi daromad miqdoridan ayirish yo'li bilan aniqlanadi. Bunda, shuningdek, sof operatsion daromadning miqdori savdo markasi (brend) uchun pul ustamasidan tozalangan bo'lishi zarur.

Sof operatsion daromadning o'rtacha yillik miqdoriga joriy moliya yili davomida baholash obyektining yuklanganligini hisobga olgan holda tuzatish kiritiladi.

Daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli quyidagi formulaga muvofiq amalga oshiriladi:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{R_k},$$

bu yerda

S — baholash obyektining qiymati;

ЧОД — sof operatsion daromad;

R_k — kapitallashtirish stavkasi (koeffitsiyent ifodasida).

Qoldiq usulini texnologik majmuani yalpi biznes doirasidagi mulkiy majmua (yoki ishlab chiqarish sexi) sifatida ajratish imkoniyati mavjud bo'lgan hollarda qo'llash mumkin.

Qoldiq usuli texnologik majmua ulushiga to'g'ri keladigan sof operatsion daromadning bir qismini kapitallashtirish asosida amalga oshiriladi.

Texnologik majmuaning ishlab chiqarish faoliyatidan sof operatsion daromadni hisoblash quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

korxonaning butun mulkiy majmuasidan uskunasi baholanishi lozim bo'lgan majmua (yalpi, shartli ravishda mustaqil) ajratiladi;

ushbu majmuaga to'g'ri keladigan korxonada sof daromadning ulushi hisob-kitob qilinadi (korxonaning moliyaviy hisoboti va/yoki ishlab chiqarish hisoboti asosida);

sof daromad ulushidan texnologik majmua joylashgan yer uchastkasiga tegishli qism aniqlanadi. Hisob-kitob quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$CHD_{yer} = S_{yer} * K_{yer},$$

bu yerda

CHD_{yer} — yer uchastkasi hisobidan olingan sof daromad;

S_{yer} — yer uchastkasining bozor qiymati;

R_{yer} — kapitallashtirish stavkasi;

baholanayotgan texnologik majmuaga to‘g‘ri keladigan sof daromad ulushidan mazkur texnologik majmuaning binosiga to‘g‘ri keladigan qism ajratiladi. Hisob-kitob quyidagi formula bo‘yicha amalga oshiriladi:

$$CHD_{3d} = S_{3d} * K_{3d},$$

CHD_{3d} — binolar hisobidan olingan sof daromad;

S_{3d} — binoning bozor qiymati;

R_{3d} — kapitallashtirish stavkasi;

texnologik majmuaning mashinalari/uskunalariga to‘g‘ri keladigan sof daromad ulushi (**ChD_{ob}**) yer uchastkasi va binolar hisobidan olingan sof daromadlar miqdorini ayirish yo‘li bilan aniqlanadi:

$$CHD_{ob} = CHD_{uk} - CHD_{zem} - CHD_{3d}, \text{ bu yerda:}$$

CHD_{uk} — korxonaning (yalpi biznesning) mulkiy majmuasiga to‘g‘ri keladigan sof daromad;

baholanayotgan mashinalar/uskunalariga to‘g‘ri keladigan sof daromad ulushi qoldiq usuli bilan aniqlanadi:

$$C_{ob} = \frac{ЧД_{об}}{R_k},$$

bu yerda

S_{ob} — baholanayotgan uskunaning qiymati;

CHD_{ob} — baholanayotgan uskunaga to‘g‘ri keladigan sof daromad;

R_k — kapitallashtirish stavkasi (koeffitsiyent ifodasida).

Yer uchastkasi va ko‘chmas mulkning bozor qiymati boshqa baholash standartlarida belgilangan tartibda aniqlanadi.

Teng samarali funksional analog usuli quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

xuddi shunday funktsiyalarni bajaruvchi, lekin unumdorligi, xizmat muddati, uning yordamida tayyorlangan mahsulot sifati, boshqa

ko'rsatkichlari bo'yicha baholanayotgan obyektidan farqlanishi mumkin bo'lgan analog (tayanch obyekt) tanlanadi;

baholanayotgan obyektidan olinadigan daromad aniqlanadi, lekin to'liq hajmda emas, balki baholanayotgan obyektning daromadi xuddi shunday (tayanch) obyektidan farqlanadigan qismidagina.

Baholash obyektining qiymati, ularning foyda keltirishi bir xil bo'lgandagina tayanch analog narxidan kelib chiqib aniqlanadi. Usul texnika samaradorligi nazariyasi qoidalariga asoslanadi.

Agar samaradorlik nolga teng (teng samaradorlik sharti) deb faraz qilinsa, bunda qo'llaniladigan matematik model qiyosiy iqtisodiy samarani hisoblash formulasidan olinadi:

$$C = \left(C_6 + \frac{H_6}{K_{a.6} + R_1} \right) * \frac{Q}{Q_6} * \frac{K_{a.6} + R_1}{K_a + R_1} - \frac{H}{K_a + R_1},$$

bu yerda

S — baholash obyektining qiymati;

S_b — tayanch analogning narxi;

H, H_b — tegishli ravishda baholash obyektini va tayanch analogning yillik foydalanish chiqimlari (amortizatsiyani hisoblamaganda);

K_a, K_{a.b.} — qoplash fondi omiliga binoan hisoblab chiqariladigan, tegishli ravishda baholash obyektini va tayanch analogning amortizatsiya koeffitsiyenti;

Q, Q_b — tegishli ravishda baholash obyektini va tayanch analog tomonidan ishlab chiqariladigan mahsulotning yillik hajmi;

R_k — kapitallashtirish stavkasi.

Teng samarali funksional analog usulida baholanayotgan obyekt qiymati, basharti ular bir xil foyda keltirsa, tayanch analog narxidan chiqariladi.

Mashina va uskunalar qiymatini baholashga daromad yondashuvi usullarini qo'llash kapitallashtirish stavkasidan foydalanishni nazarda tutadi.

Mavjud axborotga qarab kapitallashtirish stavkasi bozor ekstraksiyasi usuli yoki kumulyativ tuzish usuli bilan hisoblanishi mumkin.

Bozor ekstraksiyasi usuliga muvofiq kapitallashtirish stavkasi sof operatsion daromad va aynan bir xil obyektlarni sotish narxi to'g'risidagi bozor ma'lumotlarining tahlili asosida aniqlanadi:

$$R_k = \frac{\text{ЧОД}}{\text{Ц}},$$

bu yerda

ЧОД — har bir sotilgan obyekt bo'yicha sof operatsion daromad;

Ц — sotish narxi.

Kumulyativ tuzish usuli bilan kapitallashtirish stavkasi tavakkalsiz daromad keltirish normasi hamda baholash obyektiga egalik qilish va undan foydalanish tavakkalchiligi uchun baholash obyektiga xos bo'lgan daromad keltirish normasining summasi sifatida aniqlanadi:

$$R_k = R_o + R_c + R_l + R_{in} + n_k, \text{ bu yerda}$$

R — kapitallashtirish stavkasi;

R_o — tavakkalsiz foiz stavkasi, foizda;

R_c — tarmoq tavakkalchiligi, foizda;

R_l — past likvidlikka mukofot, foizda;

R_{in} — baholash obyektiga investitsiyalash tavakkalchiligi, foizda;

n_k — kapitalga qaytish normasi, foizda.

Kapitalning qaytish normasini hisoblash uchun quyidagi usullarning biridan foydalaniladi:

investitsiyalangan kapital teng ulushlarda qoplanishini nazarda tutadigan Ring usuli (to'g'ridan-to'g'ri qaytish):

$$n_k = 1 / p,$$

bu yerda:

p — investitsiyalar qaytishi taxmin qilinayotgan vaqt davri;

kapitalning qaytish summalarini kapital uchun daromad keltiruvchi stavkada qayta investitsiyalashda foydalaniladigan Invud usuli:

$$n_k = sff(n, R_{on}),$$

bu yerda:

sff — stavka kapital uchun daromad keltiruvchi stavkaga teng bo'lganda qoplash fondi omili;

R_{on} — kapital uchun daromad keltiruvchi stavka;
kapitalning qaytish summalari tavakkalsiz stavka bo'yicha qayta investitsiyalanganda foydalaniladigan Xoskold usuli:

$$n_k = sff(n, R_o)$$

Baholash obyekti qiymati daromad yondashuvi bilan hisob-kitob qilinishi asos qilib olinadigan daromad shakllangan davrga muvofiq keluvchi davr uchun baholash obyektining amortizatsiyasini hisobga olgan holda kapitallashtirish stavkasiga tuzatish kiritish zarur.

Baholash obyekti tavsiflari va undan foydalanish sohasining o'ziga xosligidan kelib chiqib, tavakkalchilik uchun daromad keltirish normalari muayyan obyektga xos bo'lgan tavakkalchiliklarning boshqa turlari bilan to'ldirilishi mumkin.

7.7. Xarajat yondashuvi

Baholash obyektini baholashda xarajat yondashuvi jamlangan eskirishni chegirgan holda baholash obyektining qismlari va (yoki) qo'shimcha uskuna qiymatini hisobga olib baholash obyekti tiklanish qiymatini aniqlashga yoxud almashtirishga asoslangan.

Baholash obyektining qiymatini baholashda xarajat yondashuvi hisob-kitoblarning quyidagi bosqichlariga rioya etishni o'z ichiga oladi:

to'liq tiklanish qiymatini yoki almashtirish qiymatini aniqlash;

baholash obyektiga o'rnatilgan, baholash obyektining standart butlanishiga (zarur hollarda) kirmaydigan qo'shimcha uskunaning qiymatini aniqlash;

baholash obyektining tovar qiymati yo'qotilishi hajmini aniqlash;
qo'shimcha uskuna qiymati va jamlangan eskirishning qiymat ko'rsatkichini hisobga olgan holda to'liq tiklanish yoki almashtirish qiymati o'rtasidagi farq sifatida baholash obyektining qiymatini aniqlash.

Tiklanish qiymati yoki almashtirish qiymatini aniqlash quyidagi usullardan birini qo'llash orqali amalga oshiriladi:

almashtirish usuli;

turdosh obyekt narxi bo'yicha hisoblash usuli;

elementma-element hisoblash usuli;

qiymatni indeksatsiyalash usuli.

Almashtirish usuli analog (aniq yoki taxminiy) obyektlar to'g'risidagi narx axborotidan (bitim dalillari va/yoki yetkazib beruvchilarning takliflari to'g'risidagi axborot) foydalangan holda qo'llaniladi. Analog-obyektlarning bitim yoki taklif narxiga tuzatishlarning quyidagi asosiy turlari kiritilishi mumkin:

ishlab chiqarish, texnik, texnologik, funksional tavsiflari, butlanishi, jihozlanishi va h.k. bo'yicha tafovutlarga qarab tuzatish kiritish;

tashish, bitimni rasmiylashtirish, soliq va yig'implarga qarab tuzatish kiritish;

analog-obyektning joylashgan joyiga qarab tuzatish kiritish;

narxlar o'zgarishi dinamikasini hisobga olib tuzatish kiritish (analoglarga doir bitimlar va takliflar to'g'risidagi axborot olinganiga bir yildan ortiq bo'lgan taqdirda qo'llaniladi).

Bitimlar va takliflarning narxlariga narxni shakllantiruvchi boshqa omillarni hisobga olib tuzatishlar kiritilishi ham mumkin. Turdosh obyekt narxi bo'yicha hisoblash usulini qo'llagan holda baholash obyektining qiymati quyidagi tartibda aniqlanadi:

baholanayotgan obyekt uchun avvalo tayyorlash texnologiyasi, foydalanadigan materiallari, konstruksiyalari bo'yicha baholanayotgan obyektga o'xshash turdosh obyekt tanlanadi. Turdosh obyektning narxi ma'lum bo'lishi kerak;

turdosh obyektни ishlab chiqarishning to'liq tannarxi quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$C_{n.0d} = \frac{(1 - H_{ac}) * (1 - H_{np} - K_p) * \Pi_{0d}}{(1 + H_{ac}) * (1 - H_{np})}$$

bu yerda

$C_{n.0d}$ — turdosh obyektни ishlab chiqarishning to'liq tannarxi;

Π_{0d} — turdosh obyekt narxi;

H_{ac} — qo'shilgan qiymat solig'i stavkasi;

H_{np} — foyda solig'i stavkasi;

K_p — rentabellik ko'rsatkichi;

talabgir mahsulotlar uchun rentabellik ko'rsatkichi 0,25 — 0,35 oralig'ida, o'rtacha talabgir bo'lgan mahsulotlar uchun 0,1 — 0,25

oralig'ida, past rentabelli mahsulotlar uchun 0,05 — 0,1 oralig'ida qabul qilinishiga yo'l qo'yiladi;

baholash obyektining to'liq tannarxi hisoblab chiqiladi. Buning uchun turdosh obyekt tannarxiga asosiy tavsifga qarab tuzatishlar kiritiladi:

$$C_{ii} = C_{ii.oi} * \left(\frac{G_o}{G_{oi}}\right) * \left(\frac{K_c}{K_{c/o}}\right)$$

bu yerda

S_p — baholanayotgan obyektни ishlab chiqarishning to'liq tannarxi;

G_o va G_{oi} — tegishincha baholanayotgan va turdosh obyektlarning asosiy tavsifi ko'rsatkichi;

K_s va $K_{s/o}$ — tegishincha baholanayotgan va turdosh obyektlarni ishlab chiqarishning turkumliligi koeffitsiyenti (turkumlilik koeffitsiyenti ishlab chiqarish turiga bog'liq, u yirik turkumda bo'lsa 1 ga teng, o'rtacha turkumda — 1,1 ga, mayda turkumda — 1,2 ga, bir martalik ishlab chiqarishda — 1,3 ga teng).

Baholanayotgan obyektни qayta ishlashning to'liq qiymati (tiklanish qiymati) quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$C_b = \frac{(1 - H_{np}) * C_{ii}}{1 - H_{np} - K_p}$$

Elementma-element hisoblash usuli qo'llanganda ishlarning quyidagi bosqichlari amalga oshiriladi:

baholash obyektining butlovchi uzellari va agregatlari ro'yxati tuziladi;

butlovchi uzellar va agregatlar narxiga doir axborot yig'iladi;

quyidagi formula bo'yicha baholash obyektining to'liq tannarxi aniqlanadi:

$$S_p = \sum U_j + VB,$$

bu yerda

S_p — obyektning to'liq tannarxi;

U_j — butlovchi uzal va agregatning qiymati;

V — tayyorlovchining o‘z xarajatlari (yig‘ish qiymati, xodimlarning ish haqi va h.k.).

Baholanayotgan obyektning tiklanish qiymati quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$C_n = \frac{(1 - H_{mp}) * C_n}{(1 - H_{mp} - K_p)}$$

bu yerda

S_v — baholanayotgan obyektning tiklanish qiymati.

Qiymatni indeksatsiyalash usuli statistika organlari tomonidan belgilanadigan narxlarning qimmatlashuvi indekslarini qo‘llash vositasida amalga oshiriladi. Bunda, indekslar narxlar indekslari hisoblangan davrga qarab, asosiy vositalarni so‘nggi qayta baholash sanasidan boshlab baholash obyektining bazaviy (boshlang‘ich, tiklanish) qiymatiga nisbatan qo‘llanadi. Bazaviy qiymat sifatida buxgalteriya hisobi ma‘lumotlari yoki tayyorlovchilarning (yoki dilerlar, yetkazib beruvchilarning) retrospektiv sanadagi narxga oid axborotdan foydalanish mumkin (bunda aynan bir xil butlangan aniq analog narxlari to‘g‘risidagi ma‘lumotlardan foydalanish zarur).

Baholash obyektining baholash sanasidagi jamlangan eskirishi uning jismoniy holatidan (jismoniy eskirish), baholash obyektini bozorning zamonaviy talablariga muvofiqligidan (funktional eskirish), shuningdek, tashqi omillarning ta‘siri ostida qiymatining pasayishidan (tashqi/iqtisodiy eskirish) kelib chiqib baholash obyektini ko‘zdan kechirish natijalari bo‘yicha aniqlanadi. Jamlangan eskirish 100 foizdan ortiq bo‘lishi mumkin emas.

Jamlangan eskirish tiklanish qiymatidan (koeffitsiyent ko‘rsatkichi) yoki pul ifodasida almashtirish qiymatidan (mutlaq miqdor) foizlarda yoki ulushlarda aniqlanishi mumkin.

Jamlangan eskirish quyidagi formulaga muvofiq aniqlanadi:

$$I_{HAK} = 1 - (1 - I_{fiz}) * (1 - I_{funk}) * (1 - I_{en}),$$

bu yerda:

I_{HAK} — baholash obyektini jamlangan eskirishining koeffitsiyent ko‘rsatkichi;

I_{fiz} — baholash obyektini jismoniy eskirishining koeffitsiyent ko‘rsatkichi;

I_{funk} — baholash obyektining funksional eskirishining koeffitsiyent ko'rsatkichi;

I_{BH} — baholash obyektining tashqi eskirishining koeffitsiyent ko'rsatkichi.

Baholash obyektining jismoniy eskirishi quyidagi usullardan biri bilan aniqlanadi:

asosiy parametrning yomonlashuvi usuli;

normativ eskirish usuli;

jismoniy eskirishni o'lchashning to'g'ridan-to'g'ri usuli;

xronologik yoshga tuzatish kiritish usuli;

tiklanish usuli;

o'rtacha o'lchangan eskirish usuli;

yoshni va qilingan kapital ta'mirlashlarni hisobga olish usuli;

ekspert-tahliliy usul.

Asosiy parametrning yomonlashuvi usuli jismoniy eskirish baholash obyektiga xos muayyan bir foydalanish parametrining (unumdorligi, aniqligi, quvvati, yonilg'i sarfi va h.k.) yomonlashuvida namoyon bo'lishini nazarda tutadi. Agar mazkur turdagi mashina/uskunalar uchun shunday parametr topilgan bo'lsa, u holda jismoniy eskirish quyidagi tartibda hisoblanadi:

$$H_{\text{fm}} = 1 - \left(\frac{X}{X_0}\right)^n$$

bu yerda

X , X_0 — baholash obyektining undan foydalanila boshlagunga qadar va baholash paytidagi asosiy parametri qiymatlari;

n — asosiy parametrning baholash obyektining qiymatiga ta'sir kuchini tavsiflovchi daraja ko'rsatkichi (0,6 — 0,8).

Normativ eskirish usuli baholash obyektining haqiqatdagi xizmat muddatining normativ muddatga nisbati sifatida jismoniy eskirish hisoblanishini anglatadi. Mazkur usulni normativ-texnik hujjatlarda bosib o'tadigan masofasi normativi yoki xizmat qilish muddati belgilangan baholash obyektlari uchun qo'llash maqsadga muvofiqdir. Bunda jismoniy eskirish quyidagi formula bilan hisoblanadi:

$$H_{\phi_{\text{н}}} = \frac{T_{\phi}}{T_{\text{н}}} * 100\%$$

bu yerda

T_{ef} — baholash obyektining baholash sanasidagi samarali yoshi (ishlagan vaqti);

$T_{\text{н}}$ — hisobdan chiqarish yoki kapital ta'mirlashgacha normativ xizmat muddati (ishlagan vaqti).

Baholash obyektining unumdorlik yoshi quyidagi formulaga muvofiq aniqlanadi:

$$T_{\phi} = \frac{T_{\text{н}}}{T_{\text{ост}}} * 100\%$$

bu yerda

$T_{\text{ост}}$ — qoldiq xizmat muddati.

Jismoniy eskirishni o'lchashning to'g'ridan-to'g'ri usulida eskirishni bartaraf etish uchun talab qilinishi mumkin bo'lgan baholash obyektining alohida elementlarini (pul ifodasida) almashtirish xarajatlari summasi hisoblanadi. Shundan so'ng ushbu summa yangi (analogik) obyektning qiymati bilan solishtiriladi:

$$H_{\phi_{\text{н}}} = \frac{C_{\text{p}}}{C_{\text{а}}} * 100\%$$

bu yerda

S_{r} — eskirishni bartaraf etish uchun talab qilinadigan ta'mirlash qiymati;

$S_{\text{а}}$ — yangi analogning qiymati.

Xronologik yoshga tuzatish kiritish usuli bilan jismoniy eskirishni hisob-kitob qilish baholash obyektini ishlab chiqarish xususiyati, foydalanish muhiti, ishning smenaliligi va sharoitlariga asoslanadi. Hisob-kitob quyidagi formulaga muvofiq amalga oshiriladi:

$$I_{\text{fiz}} = T * K_{\text{sm}} * K_{\text{xp}} * K_{\text{yp}},$$

bu yerda

T — uskunaning xronologik yoshi;

K_{sm} — smenalilik koeffitsiyenti;

K_{xp} — ishlab chiqarish xususiyati koeffitsiyenti (0,9-1 ommaviy ishlab chiqarish uchun, 0,67 — 0,77 turkum ishlab chiqarish uchun, 0,5 — 0,65 bir marta ishlab chiqarish uchun);

K_{ur} — ish sharoitlari koeffitsiyenti (tsex binosida ishlaganda 1, alohida xonada ishlaganda 0,6-0,7, ishning zararli sharoitlarida 1,3 — 1,5).

Tiklanish usuli baholash obyektini yangi holatga keltirgunga qadar tiklash xarajatlarini:

keyinchalik foydalanishga yaroqliligidan qat'i nazar, alohida asosiy agregatlar va qismlarni (uzellarni) yangilariga almashtirish bilan kapital ta'mirlashga xarajatlar summasini;

yangi baholash obyektini xarid qilish bilan bog'liq xarajatlar summasini jamlash yo'li bilan jismoniy eskirishni hisob-kitob qilishni nazarda tutadi:

$$I_{fiz} = \sum S_{kp} + \sum C_n,$$

bu yerda

S_{kr} — kapital ta'mirlashni o'tkazishga xarajatlar summasi;

S_p — yangi baholash obyektini xarid qilish bilan bog'liq xarajatlar summasi (transport xarajatlari, majburiy to'lovlar).

O'rtacha o'lchangan eskirish usuli jismoniy eskirishni hisob-kitob qilishga asoslangan bo'lib, bunda baholash obyekti alohida konstruktiv elementlarining umuman baholash obyekti qiymatidagi salmog'ini hisobga olgan holda haqiqatdagi holati bo'yicha eskirish aniqlanadi.

Eskirishni aniqlash mazkur usuli ishlab chiqaruvchi zavod texnik hujjatlariga muvofiq salmoqlarning normativlari mavjud bo'lgan taqdirda qo'llanilishi mumkin.

Baholash obyekti, shuningdek uning butlovchi qismlari uchun jismoniy eskirish quyidagi formula bo'yicha hisob-kitob qilinadi:

$$I_{fiz} = \sum_{i=1}^n a_i I_{fiz i}$$

bu yerda

$I_{fiz i}$ — baholanayotgan baholash obyekti i-konstruktiv elementining (uzelining) jismoniy eskirishi, foizda;

a_i — butun baholash obyektining tannarxida i-uzel tannarxining salmog'i;

n — baholanayotgan baholash obyektining konstruktiv elementlari (uzellari) soni.

Yoshni va qilingan kapital ta'mirlashlarni hisobga olish usuli texnik hujjatlar bilan rejali kapital ta'mirlashlarni o'tkazish nazarda tutilgan baholash obyektlariga nisbatan qo'llaniladi. Eskirish quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$H_{\text{qni}} = \alpha \sum_{i=0}^k \left(\frac{100-\alpha}{100} \right)^i + \left[\left(100 - \sum_{i=0}^{nkr} \left(\frac{100-\alpha}{100} \right)^i \right) * \left(1 - e^{-3.0 * \frac{T_k}{T_{nkr}}} \right) \right] \text{ бу ерда:}$$

α — bir marta kapital ta'mirlash o'tkazilgandan keyin jismoniy eskirish kattalashadigan doimiy miqdor, foizda;

k — baholash sanasiga qadar o'tkazilgan kapital ta'mirlashlarning soni;

e — natural logarifmaning asosi, $e \approx 2,72$;

T_k — oxirgi kapital ta'mirlash o'tkazilgan paytdan boshlab baholash obyektining baholash sanasidagi haqiqatdagi xizmat muddati;

T_{nkr} — baholash obyektining kapital ta'mirlashga qadar bo'lgan normativ xizmat muddati.

Bir marta kapital ta'mirlash o'tkazilgandan keyin jismoniy eskirish kattalashadigan α doimiy miqdori o'rtacha 20 foizga teng deb qabul qilinadi (agar texnik hujjatlarda boshqacha miqdor belgilangan bo'lsa, texnik hujjatlardagi ma'lumotlar asos sifatida qabul qilinadi).

Ekspert-tahliliy usul mazkur ushbu Metodikaning 2-ilovada keltirilgan Mashina va uskunalar jismoniy holatining ekspert baholari shkalasiga muvofiq eskirish natijasida obyektning ehtimoliy texnik holatlari tavsiflaridan birini baholash obyekti bilan solishtirishdan iboratdir.

Jismoniy eskirishni baholash usullari bilan hisoblab chiqarilgan baholash obyektining jismoniy eskirishini baholash natijasi mazkur Metodikaning 2-ilovada keltirilgan Mashina va uskunalar jismoniy holatining ekspert baholari shkalasiga muvofiq jismoniy eskirish hajmi diapazoni bo'yicha texnik holat tavsiflariga mos kelishi zarur. Jismoniy eskirish hisob-kitoblari mashina va uskunalar jismoniy holatining ekspert baholari shkalasi ko'rsatkichlaridan farqlanganda baholovchi ko'zdan kechirish dalolatnomasida keltirilgan hamda

baholash obyektining holati bahosiga mos keluvchi xulosalarni hisobga olgan holda hisob-kitoblar natijalariga tuzatish kiritishi zarur.

Funksional eskirish baholash obyektining ishlab chiqarishdan olib tashlanishi, xuddi shunday mashina va uskunalarni ishlab chiqarish sohasida yangi texnologiyalarning rivojlanishi munosabati bilan baholash objekti u yoki bu xossalarining iste'mol jozibadorligi pasayishi bilan belgilanadi. Funksional eskirish ma'naviy va texnologik eskirishga bo'linadi. Ma'naviy eskirish — xuddi shunday qurilmalarning xossalari va tavsiflarining yaxshilanishi (texnik parametrlari yoki konstruktiv yechimlarining o'zgarishi, yangi imkoniyatlarining vujudga kelishi, ko'proq ekologikligi, energiya sarfini tejashi va h.k.) yoki ular turkum ishlab chiqarilishining arzonlashuvi sababchi bo'lgan eskirish.

Texnologik eskirish — xuddi shunday qurilmalarda foydalaniladigan konstruktiv materiallarning dizayni va tarkibidagi farqlanish, ishlab chiqarish (ishlov berish) texnologik siklining o'zgarishi, qulayliklar va mexanika o'rniga elektronika tufayli yangi funktsiyalarning qo'shilishi sababchi bo'lgan eskirish.

Funksional eskirish quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$Ifunk = 1 - (Po / Pan) n, \text{ bu yerda:}$$

P_o — baholash objekti unumdorligi ko'rsatkichi (natural birliklarda yoki pul ifodasida);

P_{an} — funksional takomillashuv alomatlari bo'lgan yangi analogning unumdorlik ko'rsatkichi (natural birliklarda yoki pul ifodasida);

n — qo'llanilayotgan parametrning baholash objekti qiymatiga ta'sir kuchini tavsiflovchi daraja ko'rsatkichi (narxni to'xtatish koeffitsiyenti) (0,6 — 0,8).

Baholash obyektining funksional eskirishini hisoblashda ham texnologik, ham funksional eskirishni hisobga olish zarur. Tashqi eskirish baholash obyektining qiymatiga tashqi omillarning salbiy ta'sir ko'rsatishi bilan yuzaga kelgan eskirishdan iboratdir. Tashqi omillarga quyidagilar kiradi: bozordagi vaziyat, moliyalashtirish shartlari, foydalanishdagi cheklovlar, infratuzilmaning, qonun hujjatlarining o'zgarishi va boshqalar. Baholash obyektining jalb etilmagan zaxiralarini (ishlab chiqarish quvvatlari) va buning oqibatida foyda (daromad) darajasining yo'qotilishini aniqlash tashqi eskirishni

hisoblashni taqozo etadi, bu baholash obyektining qiymatining pasayishida aks etadi.

Tashqi eskirishning hisob-kitobi quyidagi formulaga binoan amalga oshiriladi:

$$H_{nn} = \left[1 - \left(\frac{N_p}{N_n} \right)^n \right] * 100\%$$

Xarajat yondashuvini qo‘llaganda baholash obyektining qiymati jamlangan eskirishni chegirgan va tashqi qimmatlashuvni hisobga olgan holda baholash obyektining tiklanish qiymati (almashtirish qiymati) sifatida aniqlanadi. Baholash obyektini hisoblash formulasi:

$$S = S_v * (100\% - I_{sov}),$$

bu yerda:

S_v — baholash obyektining tiklanish qiymati yoki almashtirish qiymati;

I_{sov} — baholash obyektining jamlangan eskirishi, foizda.

7.8. Qo‘llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash

Turli baholash usullari va yondashuvlari doirasida olingan baholash natijalarini muvofiqlashtirish va uning natijalarini baholash to‘g‘risidagi hisobotda aks ettirish 6-son MBS talablariga muvofiq amalga oshiriladi. Muvofiqlashtirish, qoida tariqasida, turli yondashuvlar bilan olingan baholash natijalariga solishtirma vazn berish orqali amalga oshiriladi, bunda baholovchi quyidagilarni hisobga olishi zarur:

baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo‘ljali;

baholash obyektining o‘ziga xosligini;
qiymat turini;

baholash yondashuvlarini qo‘llashda foydalanilgan axborot miqdori va sifatini.

Muvofiqlashtirish usuli va solishtirma vazni tanlash, shuningdek keltirilgan barcha mulohazalar va farazlar baholovchi

tomonidan baholash to'g'risidagi hisobotda asoslantirilishi zarur. Baholash natijalarini muvofiqlashtirish hamda baholashning turli yondashuvlarini qo'llab olingan natijalarni o'lchash va qiyoslash yo'li bilan baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri yordamida amalga oshiriladi:

mantiqiy muvofiqlashtirish usulida baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda solishtirma o'lchamlarni tanlashdan iborat. Baholovchi tomonidan ustuvor yondashuv belgilanadi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustuvor yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

matematik o'lchash usulida baholashga turlicha yondashuvlar bilan olingan natijalarning ulushlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi, ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari muayyan obyektни baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Ulushlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

baholash maqsadini va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljalini;

baholash obyektining xususiyatini;

tahlil va hisob-kitoblar o'tkazilishiga asos bo'lgan axborotning batafsilligini;

baholash yondashuvi baholash obyektiga o'xshash obyektning qoida tariqasidagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

baholash yondashuvi bozor kon'yunkturasini hisobga olishga qodirligini.

Baholash obyektining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S_{is} = (S_d * K_1) + (S_s * K_2) + (S_3 * K_3),$$

bu yerda

S_{is} — baholash obyektining yakuniy qiymati;

S_d , S_s , S_3 — tegishincha daromad, qiyosiy va xarajat yondashuvlari bilan aniqlangan qiymatlar;

K_1 , K_2 , K_3 — har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli salmoqlarni belgilovchi koeffitsiyentlar.

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1$$

To'plangan axborot natijasining tasdig'ini va tegishli hisob-kitoblarni o'z ichiga olgan baholash to'g'risidagi hisobotda baholovchining baholash obyekti qiymatiga doir xulosasi taqdim etiladi.

7.9. Mashina va uskunalarni baholashga xos bo'lgan maxsus qoidalar

Qoida tariqasida, mashina va uskunar qiymati uni moliyalashtirish usuliga bog'liq bo'lmaydi. Biroq, ayrim hollarda baholashni o'tkazishda mashina va uskunar obyektini moliyalashtirish usuli va barqarorligini e'tiborga olish zarur bo'ladi. Mashina yoki uskunalarni baholash maqsadidan kelib chiqib, majburiyatlar yuklatilgan har qanday aktivlarni identifikatsiya qilish va ularning qiymatini majburiyatlar yuklatilmagan aktivlardan alohida baholash maqsadga muvofiq bo'lishi mumkin.

Operatsion ijara shartlarida saqlab turiladigan mashina va uskunar obyektlari uchinchi shaxslar mulki bo'lib, tegishincha, ularning ijarasi muayyan mezonlarga mosligi sharti bilan, ijaraga oluvchi aktivlarini baholashda hisobga olinmaydi. Biroq, bunday aktivlarni hisobga olish talab etilishi ham mumkin, zero, ularning mavjudligi ular bilan birga ishlatiladigan o'z aktivlari qiymatiga ta'sir qilishi mumkin.

VIII BOB. XUSUSIYLASHTIRISH MAQSADIDA DAVLAT UY - JOY FONDINI BAHOLASH

8.1. Baholash usullarini tanlash, asoslash va qo‘llash

Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondini baholash obyektlari bo‘lib quydagilar hisoblanadi:

ijara shartnomasi shartlari asosida foydalanayotgan ko‘p kvartirali uylardagi kvartiralar va bir kvartirali uylar (uylarning qismlari);

qayta qurilishi, ta‘mirlanishi tugallangandan keyin aholi ko‘chib kirmagan hamda bo‘shatilgan kvartiralar, bir kvartirali uylar (uylarning qismlari);

yangi qurilgan uylardagi kvartiralar.

Baholash obyektini identifikatsiya qilish baholovchi tomonidan buyurtmachi va (yoki) u vakil qilgan shaxs taqdim qilgan hujjatlar — uy-joy yoki turar joyga doir inventarʼ hujjatlar yig‘majildi asosida baholash obyektini ko‘zdan kechirish, o‘lchab ko‘rish, fotosuratga olish, uning amalda mavjudligi va haqiqiy holatini o‘rganish, obyektning nomini, joylashgan yerini, miqdor va sifat tarkibini, texnik tavsiflarini hamda baholash obyektining o‘ziga xos xususiyatlarini aks ettiruvchi boshqa ma‘lumotlarni o‘z ichiga olgan tavsiflash yo‘li bilan amalga oshiriladi.

Turar joyning umumiy maydoni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda qabul qilingan shaharsozlik normalari va qoidalariga muvofiq aniqlanadi.

Baholovchining ma‘lumotlari balansda saqlovchi tomonidan taqdim qilingan inventarʼ yig‘majildi ma‘lumotlariga mos kelmasligi faktlari aniqlanganda, balansda saqlovchi vakillari hamda kvartirada yashovchining baholovchi tomonidan kiritiladigan tuzatishlarga ularning roziliklarini tasdiqlovchi imzolari qo‘yiladigan, baholovchi tomonidan turar joy va yordamchi xonalarning texnik tavsifi kartochkasi tuziladi.

Baholash obyektlarini baholashda buyurtmachi yoki u vakil qilgan shaxs tomonidan taqdim qilingan dastlabki axborot, shuningdek, baholovchi tomonidan buxgalteriya, birlamchi va statistika hisoblaridan olingan ma‘lumotlardan foydalaniladi.

Quyidagilar buyurtmachi yoki u vakil qilgan shaxs tomonidan taqdim qilinadigan dastlabki axborot hisoblanadi:

turar joyga ko‘chib kirish uchun asos bo‘ladigan order;

balansda saqlovchining baholash obyekti to‘g‘risidagi ma‘lumotnomasi;

uy-joy va/yoki turar joy inventar hujjatlari yig‘majildining nusxasi.

Baholovchi tomonidan baholash obyektining xususiyatlariga qarab balansda saqlovchidan boshqa qo‘shimcha axborot ham so‘rab olinishi mumkin.

Xususiylashtirish maqsadida baholash obyektining qiymatini baholash baholovchi tomonidan qoldiq balans qiymati usulidan foydalangan holda amalga oshiriladi.

Qoldiq balans qiymati usuli bilan xususiylashtirilishi lozim bo‘lgan turar joyni hisoblashda kvartiralarning umumiy maydoni 1 kv.m.ning qiymati uy-joy qoldiq balans qiymatining uyning barcha kvartiralari umumiy maydoni yig‘indisiga nisbati sifatida aniqlanadi. Uy-joyda noturar joylar mavjud bo‘lgan taqdirda, ularning qiymati va umumiy maydoni hisobdan chiqarib tashlanadi.

Agar baholash obyektining yig‘ilgan amortizatsiyasi 90 va undan yuqori foizni tashkil qilgan taqdirda, qoldiq qiymati sifatida boshlang‘ich balans qiymatining 10 foizi qabul qilinadi.

Turar joyning iste‘molchilik sifatleri jamlangan koeffitsiyenti baholovchi tomonidan iste‘molchilik sifatleri koeffitsiyentlarining yig‘indisini chiqarish yo‘li bilan hisoblanadi.

Baholovchi baholash to‘g‘risidagi hisobotda xususiylashtirilishi lozim bo‘lgan turar joyning hisoblangan qoldiq qiymatini hamda turar joyning iste‘molchilik sifatleri koeffitsiyentlarining yig‘indisini ko‘rsatadi.

Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondini O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti, shu jumladan, 12-son MBSga muvofiq baholash uchun zarur eng minimal yondashuvlar va usullardan foydalaniladi. Baholovchilar baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlariga hamda O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartiga zid bo‘lmagan boshqa yondashuv va usullardan foydalanishlari mumkin.

Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondini baholash uchun quyidagi asosiy tushunchalardan foydalaniladi:

Amortizatsiya — foydali xizmat muddati mobaynida aktivning amortizatsiya qiymatini asosiy vositalarning vazifasidan kelib chiqqan holda mahsulot (ishlar, xizmatlar) tannarxiga yoki davr xarajatlariga muntazam taqsimlash va o'tkazish ko'rinishida amortizatsiyaning qiymat ifodasi;

Boshlang'ich qiymat — aktivni undan mo'ljal bo'yicha foydalanish uchun ishlash holatiga keltirish bilan bevosita bog'liq bo'lgan yetkazib berish va montaj qilish, o'rnatish, ishga tushirish va boshqa har qanday xarajatlarni inobatga olgan holda, asosiy vositalarni tiklash (qurish va qurib bitkazish) bo'yicha haqiqatda qilingan xarajatlarning qiymati;

Davlat uy-joy fondini xususiylashtirish — fuqarolarga ularning ixtiyoriga asosan davlat uy-joy fondining ular egallab turgan yoki yangi qurilgan kvartiralarini, uylarini (uylarining bir qismini) sotish, shu jumladan, imtiyozli asosda sotish yoki tekinga mulk qilib berish tushuniladi;

Davlat uy-joy fondi — mahalliy davlat hokimiyati organlarining uy-joy fondi hamda davlat organlari, korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining to'liq xo'jalik tasarrufida yoki operativ boshqaruvidagi uy-joy fondidir;

Kvartira — ko'p kvartirali uydagi tuzilmaviy-ajralib turuvchi, bunday uydagi umumiy foydalanish binolariga to'g'ridan-to'g'ri kirish imkoniyatini ta'minlaydigan hamda bir yoki bir nechta xonalar, shuningdek fuqarolarning ularning bunday ajralib turuvchi joyda doimiy yashashi bilan bog'liq bo'lgan maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirish uchun yordamchi foydalanish binolaridan iborat bo'lgan turar joy;

Turar joy — fuqarolarning doimiy yashashiga mo'ljallangan, belgilangan sanitariya, yong'inga qarshi, texnik talablarga javob beradigan, shuningdek, belgilangan tartibda maxsus uylar (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek, bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylar) sifatida foydalanishga mo'ljallangan joylar.

Baholovchi buyurtmachining vakili yoki baholash obyektining balansda saqlovchisi vakili bilan birgalikda baholash obyektini ko‘zdan kechirish, uning amaldagi holatini o‘rganish, uni tavsiflash, o‘lchash va baholash obyektini indentifikatsiya qilish uchun zarur bo‘lgan boshqa harakatlarni bajaradi.

Baholash obyektini identifikatsiya qilishda baholash obyektining amaldagi holatidan kelib chiqib uning sifat va miqdor ko‘rsatkichlarining buyurtmachi va (yoki) uning vakili taqdim etgan hujjatlarda ko‘rsatilgan ma’lumotlarga muvofiqligi aniqlanadi hamda baholovchi tomonidan 1-jadvalga muvofiq shakldagi kvartiraning (uyning) turar joy va yordamchi xonalari texnik tavsifi to‘ldiriladi.

1-jadval.

Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondini baholash
_____ manzilidagi kvartiraning

(uyning)

turar joy va yordamchi xonalari	B. M
TEXNIK TAVSIFI	
(Yer tuzish, ro‘yxatga olish va ko‘chmas mulk kadastri xizmatining ma’lumotlari hamda balansda saqlovchining ma’lumotlari asosida to‘ldiriladi)	v.m
1.1. Kvartiraning turar joy va yordamchi xonalari _____ qavatda joylashgan va quyidagilardan iborat alohida (umumiy) kvartiradir (uyning chetki qismida yoki chetki qismida emasligi ko‘rsatiladi):	v.m
	v.m
a) yashash xonalari, maydoni bilan	v.m
	v.m
№ 1	v.m
№ 2	v.m

№ 3	v.m
№ 4	v.m
Butun kvartiraning yashash maydoni	v.m
b) oshxona (umumiy maydoni)	v.m
d) vannaxona	v.m
e) tualet	
f) yo‘lak	v.m
g) joylashtirilgan shkaflar	
h) balkonlar	o‘m
i) lodjiyalar (peshayvonlar)	o‘m
Noturar joy maydoni	
Kvartiraning umumiy maydoni	
1.2. Xonalarning balandligi	
1.3. Kvartira/domning balans bo‘yicha qiymati	
1.4. Qoldiq balans qiymati	
2. Uygaga doir umumiy ma’lumotlar:	
Loyiha seriyasi	
Tashqi devorlar materiali	
Tom yopqich materiali	
Qavatlar soni	
Jihozlangan:	
suv o‘tkazgichlar tizimi	
kanalizatsiya tizimi	
isitish tizimi	
telefon aloqasi	
elektr yoritqichlar tizimi	

axlat tashlash quvuri	
liftlar	
Tuzdi: _____	
Kelishildi:	
Balansda saqlovchi _____	
Kvartirani ijaraga oluvchi _____	

Shuningdek, baholash obyektiga bo‘lgan mulkiy huquqlarning mulkka bo‘lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlarga muvofiqligi o‘rganiladi.

Zarurat bo‘lganda baholovchining so‘roviga binoan hujjatlarni taqdim qilgan shaxs tomonidan tegishli hujjatlarga aniqliklar (izohlar) qo‘shimcha ma’lumotnomalar ko‘rinishida rasmiylashtiriladi.

Baholash obyektini identifikatsiya qilish bo‘yicha bajarilgan barcha ishlarni baholovchi baholash to‘g‘risidagi hisobotda aks ettiradi.

Baholash obyektini baholashda quyidagilarni tavsiflash va identifikatsiya qilish lozim:

- nomi, funksional vazifasi va joriy foydalanish;
- baholash obyektini (uy-joy imoratlari zonasini ko‘rsatgan holda) joylashgan yer, uning fizik va huquqiy tavsifi;
- baholash obyektining umumiy maydoni;
- baholash obyektiga aloqador bo‘lgan cheklashlar va qo‘shimcha yuklamalar.

Baholovchi baholashni o‘tkazish uchun zarur bo‘lgan axborotni yig‘ishni amalga oshiradi, baholash obyektining miqdor va sifat ko‘rsatkichlarini o‘rganadi, baholash obyektining qiymatini aniqlash uchun muhim bo‘lgan axborotni tahlil qiladi.

Baholash buyurtmachisi tomonidan quyidagi hujjatlar taqdim qilinishi lozim:

- turar joyga ko‘chib kirish uchun asos bo‘ladigan order;
- balansda saqlovchi tomonidan beriladigan baholash obyektini to‘g‘risidagi ma’lumotnoma, shu jumladan uy-joyning qurilgan yili,

uy-joyning joylashuvining zonalligi, uning boshlang'ich balans qiymati (o'tkazilayotgan qayta baholashni ko'rsatgan holda), yig'ilgan amortizatsiyasi, qoldiq balans qiymati to'g'risidagi ma'lumotlar, uy-joyning noturar joylar maydoni ajratilgan holdagi umumiy maydoni to'g'risidagi ma'lumotlar;

uy-joy joylashuvining zonalligini hamda kvartiraning qayta rejalashtirishdan o'tkazilganligi haqidagi ma'lumotlar majburiy ko'rsatilgan baholash obyektining inventarъ hujjatlar yig'ma jildi nusxasi.

Yig'ilgan axborotni, agarda qo'shimcha axborotdan foydalanish baholash obyekti baholash qiymati yakuniy miqdorining jiddiy o'zgarishiga olib kelmasa, ishonchli hisoblanadi. Agarda axborotning yetarli emasligi baholash obyektini baholash qiymatining yakuniy natijasiga ta'sir qilgan taqdirda bu holat baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettirilishi lozim.

Davlat uy-joy fondi qiymatini xususiylashtirish maqsadida baholash obyektining qiymatini baholashda faqat qoldiq balans qiymatini aniqlash usulidan foydalaniladi.

Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy fondi qiymatini baholash quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

balansda saqlovchining buxgalteriya ma'lumotlari bo'yicha uy-joyning boshlang'ich qiymati, uy-joy tarkibiga kiradigan noturar joylarning (mavjud bo'lgan taqdirda) boshlang'ich qiymati, shuningdek, yig'ilgan amortizatsiya aniqlanadi;

inventar hujjatlar yig'ma jildi ma'lumotlari bo'yicha uy-joyning maydoni hamda uy-joy tarkibiga kiradigan noturar joylar (mavjud bo'lgan taqdirda) maydoni aniqlanadi;

1m² turar joyning qiymati uyning barcha kvartirali umumiy maydonining yig'indisiga nisbatan uy-joy qoldiq balans qiymatining nisbati sifatida hisoblanadi. Uy-joyda noturar joylar mavjud bo'lgan taqdirda quyidagi formula bo'yicha ularning qiymati hamda umumiy maydoni hisobdan chiqarib tashlanadi:

$$\Pi = \frac{(C_6 - C_{HT}) - \frac{Q \times (C_6 - C_{HT})}{100}}{(F_{YM} - F_{HT})},$$

bu yerda

Π — umumiy maydon 1 m² ining qoldiq balans qiymati;

SB — uyning balans qiymati;
Snt — noturar joylarning balans qiymati;
Q — yig‘ilgan amortizatsiya me‘yori;
Fum — uyning umumiy maydoni;
Fnt — noturar joylarning maydoni.

Baholanayotgan turar joyning qiymati quyidagi formula bo‘yicha 1 m² ning qoldiq balans qiymatini kvartiraning umumiy maydoniga ko‘paytirish yo‘li bilan hisoblanadi:

$$S_f = S * F_{kv},$$

bu yerda:

Иф — baholanayotgan turar joyning qoldiq balans qiymati;
И — umumiy maydon 1 m² ining qoldiq balans qiymati;
Fkv — kvartiraning umumiy maydoni.

Yig‘ilgan amortizatsiya 90 va undan yuqori foizni tashkil qilgan taqdirda qoldiq balans qiymati sifatida boshlang‘ich qiymatining 10 foizi qabul qilinadi.

Baholovchi tomonidan turar joyning iste‘molchilik sifatlari koeffitsiyenti 2-jadvalga muvofiq Uy-joyning iste‘molchilik sifatlari koeffitsiyentlarini hisoblashda keltirilgan koeffitsiyentlarni qo‘shish yo‘li bilan hisoblanadi.

Baholash to‘g‘risidagi hisobotda baholovchi baholash obyektining qoldiq balans qiymatini hamda iste‘molchilik sifatlari koeffitsiyentlarining yig‘indisini ko‘rsatadi.

**Uy-joyning iste'molchilik sifatlari koeffitsiyentlarini
HISOBLASH**

I. Hududiy joylashtirilganlik koeffitsiyentlari		
K1d. Uy-joy imoratining zonalar bo'yicha joylashuvi		
	Har yili tasdiqlanadigan fuqarolardan yakka tartibda uy-joy qurishga taqdim qilinganligi uchun undiriladigan yer solig'i stavkalari	Har bir zona uchun solishtirma ulushlari
1 zona		
2 zona		
3 zona		
4 zona		
5 zona		
6 zona		
7 zona		
8 zona		
9 zona		
10 zona		
11 zona		
12 zona		
13 zona		
14 zona		

K1d. yer solig'i stavkalari bazasidan kelib chiqqan holda hisoblanadi. Koeffitsiyentni hisoblash har bir zona uchun solishtirma ulushlarini berish yo'li bilan o'tkaziladi, ya'ni barcha zonalar bo'yicha soliq stavkasi qo'shiladi va har bir zona uchun solishtirma ulush chiqariladi. Olingan solishtirma ulushlar uy-joy imoratining har bir zonasi uchun hududiy joylashtirilganlik ko'rsatkichi hisoblanadi. Bunda uy-joy imorati zonalari bo'yicha uy-joyning joylashuvi koeffitsiyenti tasdiqlanadigan fuqarolardan yakka tartibda uy-joy qurishga taqdim qilinganligi uchun undiriladigan yer solig'i stavkalari bazasidan kelib chiqqan holda har yili qaytadan hisoblab chiqiladi.

Ko'rsatkichlar	Tavsifi	Qiymatning o'zgarishi foizda	
		oshishi	kamayishi
K2d. Uy-joyning kvartal ichida joylashganligi	Shovqin darajasi pasaygan, mikroiklim yaxshilanishi	6.0	
K3d. Uy-joyning magistral ko'chalar bo'yab joylashganligi	Transport harakatidan chiqadigan shovqin, gazlanganlik (asosiy old tomoni bilan (magistral ko'chalarning) qizil chizig'idan chiqib ketgan uy-joylar uchun)		6.0
K4d. Uy-joyning jamoat transporti bekatidan 500 m narida joylashganligi	Jamoat transportidan foydalanishning qulayligi	6.0	
K5d . Uy-joyning savdo va maishiy xizmat ko'rsatish shoxobchalaridan 500 m narida joylashganligi	Tovarlarni sotib olish va maishiy xizmatlardan foydalanishning qulayligi	6.0	
K6d . Uy-joyning yirik ishlab chiqarish obyektlari, aerodromlar, temir yo'llardan uzoqlashish zonalariga yaqin joylashganligi	Atmosferaning samolyotlar parvozi va temir yo'llar tarkibi harakatidan, zararli chiqindilardan gazlar bilan to'lganligi		10.0
II. K7d. Uyning iste'molchilik xususiyatlari			
5 qavatdan ortiq qavatli uylarda			3

liftning yo‘qligi			
Galereya turidagi uy			1
Oilaviy yotoqxona turidagi uy			
Ishlaydigan axlat tashlash quvuri mavjudligi		2	
Uy devorlarining konstruktiv tavsiflari			
daraxt			10
g‘isht		10	
III. Kvartiralarining sifat ko‘rsatkichlari			
K1k. Kvartiralarning uyning oxirgi qavatida joylashganligi	Yil fasllari bo‘yicha xona ichki haroratining bir me‘yorda bo‘lmasligi	Sifat ko‘rsatkichiga ta’sir qiluvchi foizlarni hisoblash quyida keltirilgan	
K2k. Kvartiralarda markazlashtirilgan issiqlik ta’minotining yo‘qligi	Suvni isitish va xonalarni isitishdagi noqulayliklar		5.0
K3k. Sanuzellarning (vanna va hojatxonaning) bir xonaga joylashganligi			3
K4k. 7m ² dan katta oshxona maydoni		4 va har bir 3 m ² ga oshishda 0,2 dan qo‘shib boriladi	
K5k. Yirik panelli uylar uchun kvartiralarning chetki qismlarda joylashganligi	Xonalardagi haroratnamlik rejimining yetarli emasligi		4.0

IV. Kvantirani iste'molchilik xususiyatlarining qavatlariga bog'liq holdagi koeffitsiyentlari (foizlarda)

1.4 qavatgacha bo'lgan kvartiralar uchun

K1 — (+3) — 1 qavatga va (—3) oxirgi qavat uchun;

K2 — 0 — barcha oraliqdagi qavatlar uchun.

2. Qavat (5 qavatli uy):

K1 — (+3) — 1, 2, 3-qavatlardagi va (—3) 5-qavatdagi kvartiralar uchun;

K2 — 0 — 4-qavatdagi kvartiralar uchun.

3. Qavat (9 qavatli uy):

K1 — (+3) — 1 dan boshlab 4-qavatlardagi va (—3) 9-qavatdagi kvartiralar uchun;

K2 — 0 — 7, 8-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K3 — (+1) — 5, 6-qavatlardagi kvartiralar uchun.

4. Qavat (12 qavatli uy):

K1 — (+3) — 1 dan boshlab 4-qavatlardagi va (—3) 12-qavatdagi kvartiralar uchun;

K2 — (—2) — 9 dan boshlab 11-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K3 — 0 — 7, 8-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K4 — (+1) — 5, 6-qavatlardagi kvartiralar uchun.

5. Qavat (16 qavatli uy)

K1 — (+3) — 1 dan boshlab 5-qavatlardagi va (—) 16-qavatdagi kvartiralar uchun;

K2 — (—2) — 12 dan boshlab 15-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K3 — 0 — 9 dan boshlab 11-qavatlardagi kvartiralar uchun;

K4 — (+1) — 6 dan boshlab 8-qavatlardagi kvartiralar uchun.

6. Xonalarning balandligi:

K1 — (—4) — balandligi 2,5 m dan kam boʻlgan kvartiralar uchun;

K2 — 0 — balandligi 2,5 m dan 2,7 m gacha boʻlgan kvartiralar uchun;

K3 — (+2) — balandligi 2,7 m dan 3 m gacha boʻlgan kvartiralar uchun;

K4 — (+5) — balandligi 3 m dan ortiq kvartiralar uchun.

IX BOB. TOVAR-MODDIY ZAXIRALARINI BAHOLASH

9.1. Tovar-moddiy zaxiralarni baholash

Keyinchalik sotish maqsadida tutib turiladigan yoki ishlab chiqarish jarayonida bo'lgan, mahsulot ishlab chiqarishda qo'llaniladigan yoxud ma'muriy va ijtimoiy-madaniy vazifalarni amalga oshirish uchun foydalaniladigan quyidagi ko'rinishdagi moddiy aktivlar tovar-moddiy zaxiralar hisoblanadi:

sotish uchun mo'ljallangan tayyor mahsulot, tovarlar, shu jumladan, yo'ldagi tovarlar;

tugallanmagan ishlab chiqarish;

ishlab chiqarish jarayonida foydalanish yoki ishlarni bajarish va xizmatlar ko'rsatish maqsadlari uchun mo'ljallangan xom ashyo, materiallar, xarid qilinadigan yarim tayyor mahsulotlar va butlovchi qismlar, konstruktsiya va detallar, yoqilg'i, tara va idishbop materiallar, ehtiyot qismlar, boshqa moddiy zaxiralar.

Yuridik shaxslarning balansida turgan va mulkida bo'lmagan tovar-moddiy zaxiralar (haqi to'langan va xaridorga yuklab jo'natilishi kerak bo'lgan tovarlar, konsignatsiya tovarlari, qayta ishlashga berilgan xom ashyo va materiallar hamda boshqalar) mazkur aktivlar mulkdorining yozma roziligi bilan baholanishi kerak.

Tovar-moddiy zaxiralarni baholashda asosiy axborot manbai bo'lib, tashkilotning buxgalteriya hisobi va hisoboti hujjatlari hisoblanadi.

Baholash obyektining qiymatini baholash jarayonida buyurtmachi quyidagilarni taqdim etadi:

baholash sanasidan oldingi moliyaviy hisobot hujjatlarining nusxalari hamda tovar-moddiy zaxiralarning miqdori va buxgalteriya ma'lumotlari (narx axboroti va h.k.) o'z ichiga olgan hujjatlarni;

tovar-moddiy zaxiralar to'g'risidagi balans moddalarining kengaymasi, ularning miqdori va o'lchov birligini;

sifat tavsiflarini ko'rsatgan holda tovar-moddiy zaxiralar holatining dalolatnomasini;

baholash obyektiga taalluqli bo'lgan boshqa hujjatlarni.

Zarurat tug'ilganda baholovchi tomonidan tovar-moddiy zaxiralarni yuridik shaxslarning balansiga qabul qilish uchun asos

bo‘luvchi hujjatlar nusxalari (shartnomalar, qabul qilish dalolatnomalari va h.k.) so‘rab olinishi mumkin.

Baholovchi tomonidan qo‘llaniladigan baholash usullari bozor holati va dinamikasi to‘g‘risida, shuningdek baholash obyekti bo‘yicha bitimlar haqida (sanasi, narxi, narxni shakllantiruvchi omillar, axborot manbai va boshqalar) axborotdan foydalanishni talab etgan hollarda, baholovchi baholash obyekti tegishli bo‘lgan bozor segmenti to‘g‘risida umumiy axborotni yig‘ishi kerak.

Tovar-moddiy zaxiralarni baholashni O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti, shu jumladan 10-son MBSga muvofiq baholash uchun zarur quyidagi tushunchalardan foydalaniladi:

Analog — tarkibi, texnik kelib chiqishi, shuningdek foydalanish maqsadiga ko‘ra baholash obyektiga o‘xshash, muhim alomatlarining yig‘indisi bo‘yicha yaqin bo‘lgan obyekt;

To‘g‘ridan-to‘g‘ri xarajatlar — alohida turdagi tovar-moddiy zaxiralarni ishlab chiqarish (ishlar bajarish, xizmatlar ko‘rsatish) jarayoni bilan bevosita bog‘liq bo‘lgan hamda ularning birligi tannarxga to‘g‘ridan-to‘g‘ri kiritiladigan ishlab chiqarish xarajatlari;

Aynan bir xil obyekt — kimyoviy tarkibi va fizik xossalari ko‘ra baholash obyektiga o‘xshash, tabiiy kelib chiqishi (standarti) bo‘yicha baholash obyektidan biror-bir farqlanishlari mavjud bo‘lmagan obyekt;

Bilvosita xarajatlar — bir necha turdagi tovar-moddiy zaxiralarni ishlab chiqarish (ishlar bajarish, xizmatlar ko‘rsatish) jarayoni bilan bog‘liq bo‘lgan ishlab chiqarish xarajatlari, ular muayyan tovar-moddiy zaxiralar birliklari tannarxiga bevosita kiritilmaydi, buning oqibatida ular xarajatlar obyektlari va ularning birligi tannarxi o‘rtasida hisob-kitob yo‘li bilan taqsimlanadi;

Joriy qiymat — muayyan sanada amal qilayotgan bozor narxlari bo‘yicha tovar-moddiy zaxiralarning qiymati yoki xabardor qilingan, bitimni amalga oshirishni xohlovchi, bir-biridan mustaqil taraflar o‘rtasida bunday bitimni amalga oshirishda aktivni sotib olish yoki majburiyatni bajarish uchun yetarli bo‘lgan summa;

Tovar qiymatining yo‘qotilishi — iste‘mol xossalarining pasayishi yoki yomonlashuvi sababli tovar-moddiy zaxiralarning qiymati pasayadigan nisbiy miqdor;

Tovar-moddiy zaxiralar — *keyinchalik sotish maqsadida normal faoliyat yuritish jarayonida tutib turiladigan va ishlab chiqarish jarayonida bo‘lgan, shuningdek mahsulot ishlab chiqarish jarayonida yoxud ma‘muriy va ijtimoiy-madaniy vazifalarni amalga oshirish uchun foydalaniladigan moddiy aktivlar.*

Baholovchi buyurtmachining vakili yoki baholash obyektining balansda saqlovchisi vakili bilan birga baholash obyektini ko‘zdan kechirish, uning amaldagi holatini o‘rganish, uni tavsiflash, fotosuratga olish hamda baholash obyektini identifikatsiya qilish uchun zarur bo‘lgan boshqa harakatlarni bajaradi.

Baholash obyektlarini ko‘zdan kechirish taomili ularni identifikatsiya qilish, jismoniy holatini aniqlash, taqdim etilgan boshlang‘ich hujjatlarga nomuvofiqliklarni, shuningdek boshlang‘ich hujjatlarda ko‘rsatilmagan nuqsonlarni aniqlash maqsadida o‘tkaziladi.

Tovar-moddiy zaxiralardan foydalanish, egalik qilish va ishlov berish huquqlari qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda davlat ro‘yxatidan va nazoratidan o‘tkazilishi zarur bo‘lgan taqdirda baholovchi tegishli ro‘yxatdan o‘tkazish yoki ruxsat berish hujjatlari nusxasini talab qilib olishi kerak.

Baholash baholash obyekti va/yoki uning analoglari to‘g‘risida bozor axborotidan foydalanishni talab qilgan hollarda baholovchi o‘xshash (aniq yoki taxminan o‘xshash) obyektlarning narxlari (yoki takliflari) to‘g‘risidagi axborotni yig‘ish uchun baholash obyektlarining bozorini tahlil qiladi.

Axborot yig‘ishda aynan bir xil analog-obyektlar to‘g‘risidagi axborot ustuvor hisoblanadi.

Analoglar to‘g‘risida axborotni yig‘ishda import tovarga qo‘shimcha xarajatlar (soliqlar va yig‘imlar, transport xarajatlari, boshqa xarajatlar) hisob-kitobiga xolis yondashish maqsadida baholash obyekti va analoglar ishlab chiqarilgan mamlakatdan kelib chiqishi bo‘yicha muvofiq kelishi to‘g‘risidagi shartlarga rioya etilishi zarur.

Obyektlarning boshqa parametr va tavsiflari baholash obyekti uchun narxni shakllantiruvchi bo‘lib hisoblangan taqdirda, ularni ham qiyoslash majburiydir.

Baholash obyektining analoglari to‘g‘risida axborot yig‘ishda analoglarni tanlash elementlarining talablarini hisobga olish lozim.

Baholash obyektini muayyan tovar belgisi ostida ishlab chiqarilgan tovar hisoblangan taqdirda, baholovchi aynan o'xshash baholash obyektini tanlashda baholash obyektining tovar belgisiga alohida e'tibor qaratishi kerak.

Axborotni yig'ish va uni tahlil qilish taomili baholovchi tomonidan baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettiriladigan baholash obyektini identifikatsiya qilish bilan birga olib boriladi.

9.2. Tovar-moddiy zaxiralarni baholashda qo'llaniladigan baholash yondashuvlari va usullari

Tovar-moddiy zaxiralarni baholash xarajat va qiyosiy yondashuvlarni qo'llagan holda amalga oshiriladi. Baholash yondashuvi va usulini qo'llashda 6-son MBS talablariga rioya etilishi shart. Tovar-moddiy zaxiralar qiymati xarajat yondashuvi bilan baholanganda quyidagi usullar qo'llaniladi:

almashtirish usuli;

qiymatni indeksatsiya qilish usuli;

o'rtacha hisoblangan qiymat usuli;

o'rtacha narx bo'yicha baholash usuli.

Almashtirish usuli ustama (to'g'ridan-to'g'ri va bilvosita) xarajatlar qiymatini hisobga olgan holda ishlab chiqaruvchi korxonaning narxlarini (sotish narxi, preyskurant bo'yicha va h.k.) qo'llash yo'li bilan almashtirish qiymatini aniqlashga asoslanadi.

Qiymatni indeksatsiyalash usuli qimmatlashishning statistik indekslarini hisobga olgan holda tovar-moddiy zaxiralarning dastlabki qiymatini qo'shimcha baholash yo'li bilan tiklanish qiymatini aniqlashni nazarda tutadi.

O'rtacha hisoblangan qiymat usuli bilan hisoblash tovar-moddiy zaxiralarning turidan kelib chiqib guruhlar va kichik guruhlar tuzishni nazarda tutadi hamda tovar-moddiy zaxiralar kelib tushgan vaqtdagi narxlar o'zgarishi dinamikasiga qarab, ularning guruhlari va kichik guruhlariga salmoqlarni berishga asoslanadi.

O'rtacha narx bo'yicha baholash usuli tovarlarning turdosh guruhlariga nisbatan tovar bir birligining o'rtacha qiymatini hisob-kitob qilish yo'li bilan qo'llaniladi. Tovar narxlari sezilarli o'zgarib turganda ushbu usulni qo'llab bo'lmaydi.

Xarajat yondashuvi usullarini tovar-moddiy zaxiralarni baholash doirasida qo'llashda tiklanish qiymati yoki almashtirish qiymati tovar qiymatini yo'qotish miqdoriga tuzatiladi.

Tovar-moddiy zaxiralar doirasida «tugallanmagan ishlab chiqarish» qiymatini baholaganda tovar qiymatini yo'qotish miqdoriga tuzatish kiritilmaydi.

Qiyosiy yondashuv o'xshash obyektlarning sotilishi (yoki taklifi) to'g'risidagi bozor axborotidan tovar bozorida foydalanishni anglatadi. Bunda, sotish (yoki taklif) narxlariga baholash obyekti va analog tavsiflaridagi tafovutlarni hisobga olgan holda tuzatish kiritiladi.

Qiyosiy yondashuv analog bilan to'g'ridan-to'g'ri qiyoslash usuli orqali qo'llaniladi.

O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari bilan qayta sotilishi taqiqlangan, monopol tovarlar va yuqori likvidli tovar turlarining qiymatini baholashda qiyosiy yondashuvdan foydalanishga yo'l qo'yilmaydi.

9.3. Qiyosiy yondashuvi

Qiymatni qiyosiy yondashuv bilan hisoblash quyidagi ketma-ketlikda amalga oshiriladi:

bozorni tadqiq etish, analog-obyektlar bo'yicha axborotni tahlil qilish va yig'ish;

qiyoslash analoglarini tanlash;

qiyoslash birliklarini aniqlash;

qiyoslash elementlarini tanlash;

qiymatni hisoblash usullarini tanlash;

qiyoslash elementlari bo'yicha tuzatishlarni hisoblash;

analog-obyektlar narxiga (qiymatiga) tuzatishlar kiritish;

baholash obyekti qiymatini aniqlash.

Baholash obyektlari bozori analog-obyektlarga doir bitimlar (takliflar) to'g'risida axborot olish maqsadida tadqiq va tahlil qilinadi.

Qiyoslash analoglarini tanlash asosan mahalliy bozorda amalga oshiriladi (shu jumladan, kelib chiqishga ko'ra import bo'lgan analoglar uchun). Mahalliy bozorda analoglar mavjud bo'lmaganda 10-son MBS talablarini hisobga olgan holda xorijiy bozorlar analoglari to'g'risidagi axborotdan foydalanishga yo'l qo'yiladi.

Baholash obyektining qiyoslash birliklarini tanlash va aniqlash baholash obyektini o'lchov birliklarini hisobga olish xususiyatlariga muvofiq amalga oshiriladi: og'irlik (tn, kg, gr, litr va h.k.), uzunlik (km, metr, sm va h.k.), maydon (kv.m, kv.sm. va h.k.) o'lchov birligi yoki yoppasiga o'lchov birligi (vagon, konteyner va h.k.).

Quyidagilardan:

mulkiy huquqlar (majburiyatlar, cheklovlar va h.k.);

moliyalashtirish shartlari (bo'lib-bo'lib to'lash, imtiyozli to'lovlar va h.k.);

alohida shartlar (to'lovlar va yetkazib berishning bozorga oid bo'lmagan shartlari);

bozor shartlari (vaqt mobaynida narxlarning o'zgarishi va h.k.);

joylashgan joyi (mahalliy va xorijiy bozorlar va h.k.);

jismoniy tavsiflari (xossalari, tarkibi va h.k.);

iqtisodiy xossalari (tannarxi, xarajatlarni tejashi va h.k.);

narxni shakllantirishning boshqa xususiyatlaridan faqat narxni shakllantiruvchi va analoglarning narxiga jiddiy ta'sir ko'rsata olishga qodir bo'lganlari qiyoslash elementlari sifatida qabul qilinadi.

Baholashni qiyosiy yondashuv usullari bilan o'tkazayotganda baholovchi obyektning yakuniy qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi boshqa qiyoslash elementlarini ham ko'rib chiqishi mumkin. Baholovchi buni baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettirishi va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlashda hisobga olishi zarur.

Baholash obyektini qiymatini qiyosiy yondashuv vositasida baholash analog bilan to'g'ridan-to'g'ri qiyoslash usuli orqali amalga oshiriladi.

Analog bilan to'g'ridan-to'g'ri qiyoslash usuli o'xshash mahsulot ishlab chiqaruvchi zavodlarning narxlaridan foydalanishni nazarda tutadi.

Qiyosiy yondashuv usullarini qo'llashda kamida ikkita baholash obyektini to'g'risida axborot yig'ish lozim.

Analog bilan to'g'ridan-to'g'ri qiyoslash usuli analoglarning narxlariga tegishli tuzatishlarni kiritish orqali amalga oshiriladi:

$$S = S_{an} * K1 * K2 * K3 * \dots * K_n,$$

bu yerda:

S — baholash obyektining narxi;

S_{an} — analog obyektning narxi;

$K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$ — baholanayotgan obyekt va analogning parametrlari qiymatlaridagi farqlarni hisobga oluvchi tuzatuvchi koeffitsiyentlar.

Baholash obyektining joylashgan joyiga juft sotuvlar usuliga muvofiq tuzatish kiritiladi. Juft sotuvlar usuli xarajat yondashuvi kabi qoʻllaniladi.

Jismoniy holatga tuzatish baholash obyektining va tanlangan analoglarning jismoniy holati darajasini solishtirishdan kelib chiqib (tovar qiymatining yoʻqotilishi sifatida aniqlanadi), quyidagicha formula boʻyicha hisoblanadi:

$$K = \frac{(1 - I_{\text{obyekt}})}{(1 - I_{\text{analog}})}$$

bu yerda

K — tovar qiymati yoʻqotilishiga tuzatish kirituvchi koeffitsiyent;

I_{obyekt} — baholash obyektini jismoniy holatining koeffitsiyent koʻrsatkichi;

I_{analog} — analog-obyekt jismoniy holatining koeffitsiyent koʻrsatkichi.

Analog-obyektlarning narxiga (qiymatiga) qiyoslash elementlari boʻyicha tuzatish kiritish quyidagi qoidalardan kelib chiqib amalga oshiriladi:

analog-obyektlarning narxiga (qiymatiga) qiyoslash elementlari boʻyicha tuzatish baholash obyektiga nisbatan kiritiladi;

agar qiyoslash elementi boʻyicha baholash obyektini analog-obyekt bilan solishtirganda yaxshiroq koʻrsatkichlarga ega boʻlsa, u holda analog-obyektning narxi (qiymati) tuzatish miqdoriga oshiriladi;

agar qiyoslash elementi boʻyicha baholash obyektini analog-obyekt bilan solishtirganda yomonroq koʻrsatkichlarga ega boʻlsa, u holda analog-obyektning narxi (qiymati) tuzatish miqdoriga kamaytiriladi.

Tuzatishlar foiz va/yoki pul ifodasida kiritiladi.

9.4. Xarajat yondashuvi

Baholash obyektini baholashda xarajat yondashuvi tovar qiymati yo‘qotilishini chegirgan holda baholash obyektining to‘liq tiklanish qiymatini yoki almashtirish qiymatini aniqlashga asoslanadi.

Baholash obyektining qiymatini baholashda xarajat yondashuvi hisob-kitoblarning quyidagi bosqichlariga rioya etishni o‘z ichiga oladi:

to‘liq tiklanish qiymatini yoki almashtirish qiymatini aniqlash;
baholash obyektining tovar qiymati yo‘qotilishi hajmini aniqlash;
baholash obyektining qiymatini to‘liq tiklanish qiymati yoki almashtirish qiymati va tovar qiymati yo‘qotilishining qiymat ko‘rsatkichi o‘rtasidagi farq sifatida aniqlash.

To‘liq tiklanish qiymati yoki almashtirish qiymatini aniqlash quyidagi usullardan birini qo‘llash orqali amalga oshiriladi:

almashtirish usuli;
qiymatni indeksatsiyalash usuli;
o‘rtacha hisoblangan qiymat usuli;
o‘rtacha narx bo‘yicha baholash usuli.

Almashtirish usuli tovar-moddiy zaxiralarning qiymatini aynan bir xil obyektlarni sotish (yoki savdolashish uchun chegirmani hisobga olgan holda taklif) yoki agar aynan bir xil obyekt ishlab chiqarishdan chiqarib tashlangan bo‘lsa, unga yaqin analoglarni narxiga qarab baholashga asoslanadi.

Baholash obyektining almashtirish usuli bilan to‘liq tiklanish qiymati yangi aynan bir xil obyekt yoki analog-obyektning narxiga qarab aniqlanadi. Tavsiflarga doir tafovutlar bo‘lgan taqdirda, analogning narxiga tuzatishlar kiritilishiga yo‘l qo‘yiladi.

Baholash obyektining to‘liq tiklanish qiymati ishlab chiqaruvchi zavodning sotish narxiga (yoki rasmiy dilerlarning sotish narxiga) tenglashtiriladi.

Analog-obyekt O‘zbekiston Respublikasidan tashqarida bo‘lgan hollarda mazkur analogning narxiga joylashgan joyiga qarab tuzatish kiritish zarur.

Quyidagi xarajatlarni hisobga olgan holda narxga tuzatish kiritiladi:

O‘zbekiston Respublikasiga yetkazib berish (tashish);

baholash paytida qonun hujjatlarida belgilangan soliqlar va yig'implarning turlari.

Turgan joyiga qarab tuzatishni hisoblash ketma-ketligi quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

analogning shartnomaviy narxi aniqlanadi, u analogning sotish (taklif) va yetkazib berish (transport xarajatlari) narxi qo'shilmasiga teng;

import qilishda soliqlar va yig'implar qonun hujjatlariga muvofiq hisoblanadi.

Transport xarajatlari haqiqiy tashish xarajatlari bo'yicha qabul qilinadi. Tashish xarajatlarining haqiqiy miqdorini aniqlash yoki hisob-kitob qilishning imkoni bo'lmaganda transport xarajatlari analog-obyektni sotish/taklif qiymatidan 5 foiz miqdorida qabul qilinadi.

Qiymatni indeksatsiyalash usuli statistika organlari belgilaydigan narxlarning qimmatlashish indeksini qo'llash orqali amalga oshiriladi. Bunda indekslar, narxlar indeksleri hisoblangan davrga qarab, balansga qabul qilingan sanadan boshlab baholash obyektining bazaviy (boshlang'ich, tiklanish) qiymatiga nisbatan qo'llanadi.

Bazaviy qiymat sifatida buxgalteriya hisobi ma'lumotlari yoki tayyorlovchilarning (yoki dilerlar, yetkazib beruvchilarning) retrospektiv sanadagi narx axborotidan foydalanish mumkin (bunda aynan bir xil tavsifli aniq analog narxlari to'g'risidagi ma'lumotlardan foydalanish zarur).

O'rtacha hisoblangan qiymat usuli turdosh tovar-moddiy zaxiralarning guruh va kichik guruhlarini shakllantirishni nazarda tutadi.

Guruhlash tovar-moddiy zaxiralarning o'ziga xos tavsiflaridan (turi, foydalanish sohasi, modellari va boshqalar) kelib chiqib amalga oshiriladi.

Tovar-moddiy zaxiralarning kichik guruhlariga o'rtacha hisoblangan qiymatni hisoblashga solishtirma o'lcham asos hisoblanadi.

Solishtirma o'lchamlar korxonalar balansiga kelib tushayotgan har bir tovarlar turkumiga beriladi. Balans narxi joriy bozor narxlariga yaqinroq bo'lgan kichik guruhlariga kattaroq ulush berilishi zarur.

Kichikroq ulushni balansga birinchi bo'lib qabul qilingan kichik guruhga berish maqsadga muvofiq.

O'rtacha hisoblangan qiymat usuli quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$$S_{sv} = (S_1 * U_1) + (S_2 * U_2) + \dots + (S_n * U_n),$$

bu yerda

S_{sv} — baholash obyekti bir tovar pozitsiyasining o'rtacha hisoblangan qiymati;

S_1, S_2, \dots, S_n — baholash obyekti bir tovar pozitsiyasining balans qiymati;

U_1, U_2, \dots, U_n — solishtirma o'lcham.

Baholash obyekti bir tovar pozitsiyasining balans qiymati har bir guruh (yoki kichik guruh) umumiy balans qiymatini mazkur guruhning (yoki kichik guruhning) tovar-moddiy zaxiralar miqdoriga bo'lish yo'li bilan aniqlanadi.

O'rtacha narx bo'yicha baholash usuli hisobot davrida xarid qilingan, turkumlarning umumiy miqdoriga bo'lingan yetkazib berishlarning qoldig'ida va har bir turkumida mavjud bo'lgan tovarlar birliklari qiymatlarining summasini aniqlash yo'li bilan qo'llaniladi:

$$C_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i + C_0}{n + 1}$$

bu yerda

S_{sr} — xarid qilingan tovar birligining o'rtacha tannarxi;

C_i — i - turkumdagi birlikning xarid qiymati;

n — davr uchun tovarlar xaridi turkumlarining soni;

S_0 — hisobot davri boshiga qoldiqdagi tovar birligining tannarxi.

Baholash sanasida baholash obyekti tovar qiymatining yo'qotilishi jismoniy, funksional va iqtisodiy yo'qotishlarning yig'indisi sifatida belgilanadi. Tovar qiymatining yo'qotilishi 100 foizdan ortiq bo'lishi mumkin emas.

Jismoniy yo'qotishda tovar-moddiy zaxiralar qiymatining yo'qotishlari baholash obyektining foydalanishga yaroqlilik xossalarini, shu jumladan, tabiiy eskirish, tabiat hodisalarining ta'siri, avariya, boshqa jismoniy ta'sirlar natijasida qisman yoki to'liq yo'qotishi bilan bog'liq.

Funksional yo‘qotish iste‘mol jihatidan afzalliklar, texnik innovatsiyalar yoki bozor standartlarining o‘zgarishi oqibatida yuzaga keladi.

Iqtisodiy yo‘qotish baholash obyektiga nisbatan tashqi vaziyatning o‘zgarishi (shu jumladan, tovar bozoridagi o‘zgarishlar, ijtimoiy, moliyaviy, qonunchilik, ekologik va boshqa sharoitlarning o‘zgarishi) natijasida yuzaga keladi.

Tovar qiymatining yo‘qotilishi to‘liq tiklanish qiymatidan (koeffitsiyent ko‘rsatkichi) yoki pul ifodasidagi almashtirish qiymatidan (mutlaq miqdor) foizlarda yoki ulushlarda belgilanishi mumkin.

Xom ashyo materiali hisoblangan tovar-moddiy zaxiralar jismoniy (texnik) xossalarni yo‘qotmagan taqdirda, tovar qiymati yo‘qotilishining miqdori nolga teng bo‘ladi.

Tovar qiymati yo‘qotilishining miqdori quyidagi formulaga muvofiq aniqlanadi:

$$UTS = 1 - (1 - UTS_{fiz}) * (1 - UTS_{funk}) * (1 - UTS_{ek}),$$

bu yerda

UTS — baholash obyektini tovar qiymati yo‘qotilishining koeffitsiyent ko‘rsatkichi;

UTS_{fiz} — baholash obyektini jismoniy yo‘qotilishining koeffitsiyent ko‘rsatkichi;

UTS_{funk} — baholash obyektini funksional yo‘qotilishining koeffitsiyent ko‘rsatkichi;

UTS_{ek} — baholash obyektini iqtisodiy yo‘qotilishining koeffitsiyent ko‘rsatkichi.

Baholash obyektining jismoniy yo‘qotilishi quyidagi usullar bilan aniqlanadi:

foydalilik usuli;

ekspert hisob-kitobi usuli.

Foydalilik usuli jismoniy yo‘qotilishni bartaraf etishga xarajatlar — qo‘shimcha tovarlarni xarid qilish, turli xil qo‘shimcha va ingredientlarni qo‘shish, foydalilikni oshirish va h.k. yig‘indisi sifatida hisoblanadi.(1-jadval).

1-jadval.

Ekspert hisob-kitobi usuli jismoniy holatning ekspert baholari shkalasiga muvofiq aniqlanadi: Holatning bayoni	Holatning tavsifi	Tovar qiymatining yo‘qotilishi, %
Yangi	Yangi holatda, foydalanish muddati tugallanmagan, biron-bir o‘zgartirish yoki qo‘shimchalarsiz foydalanishga yaroqli.	0 — 5
Juda yaxshi	Deyarli yangi, belgilangan foydalanish muddati o‘tgan, lekin tovar o‘zgartirish yoki qo‘shimchalarsiz foydalanishga yaroqli, tovarning to‘liq massasi (butun hajmi) saqlangan holatda (yo‘qotishlarsiz), qayta idishga solish, foydalanish yoki saqlash shartlarini o‘zgartirish talab qilinmaydi.	6 — 19
Yaxshi	Tovar foydaliligini oshirish uchun mayda xarajatlarni hisobga olganda foydalanishga yaroqli, qayta idishga solishni (qayta qadoqlashni) talab qiladi, qisqa foydalanish muddatiga ega, yangi tovar bilan galma-gal ishlatilishi mumkin, asosiy elementlarini almashtirmagan holda mayda ta‘mirlash ishlari o‘tkaziladi (agar tovar mexanizm hisoblansa yoxud mexanik yoki elektron asosda ishlasa).	20 — 40
Qoniqarli	Konsistensiyasi oshirilgandan keyin foydalanishga yaroqli, tovar-	41 — 60

	ning iste'mol xossalarini oshiruvchi muayyan qo'shimchalar qo'shilganda foydalilik sifatleri oshirilganda qo'llanilishi mumkin, tovardan foydalanish alohida qo'llash sharoitlarini (yangi tovar bilan kam-kam qismlarini galma-gal ishlatishni talab qiladi), asosiy elementlarini almashtirgan holda yirik ta'mirlash ishlari o'tkaziladi (agar tovar mexanizm hisoblansa yoxud mexanik yoki elektron asosda ishlasa).	
Qoniqarsiz	Chiqindi materiallari, ikkilamchi xom ashyo yoki siniq parchalar yoxud ehtiyot qismlar sifatida foydalanishga yaroqli.	61 — 80

Qiymatning funksional yo'qotishi baholash obyektining tavsiflari (yaxshilashlar va/yoki ularning elementlari) iste'mol bozorining joriy talablariga nomuvofiqligini yuzaga keltirgan miqdor sifatida aniqlanadi, to'liq tiklanish qiymatiga yoki almashtirish qiymatiga shu miqdorda tuzatish kiritish zarur.

Funksional yo'qotish miqdorini aynan bir xil obyekt va zamonaviyroq analogning narxlaridagi farqqa teng deb hisoblash mumkin.

Iqtisodiy yo'qotish baholash obyektini qiymatiga tashqi omillarning salbiy ta'siri yuzaga keltirgan, baholash obyektining tiklanish qiymati yoki almashtirish qiymatining pasayish miqdorini bildiradi. Quyidagilar tashqi omillarga kiradi: bozordagi vaziyat, foydalanishdagi cheklovlar, infratuzilmaning, qonun hujjatlarining o'zgarishi va boshqalar.

Iqtisodiy qimmatlashuvni aniqlash analog-obyektlarni, ulardan biri iqtisodiy yo'qotishga ega, sotish narxi yoki bozor qiymatini qiyoslashga asoslangan.

Xarajat yondashuvini qo'llaganda baholash obyektining qiymati tovar qiymatining yo'qotilishi miqdorini chegirgan hamda tashqi

qimmatlashuvni hisobga olgan holda to'liq tiklanish qiymati (yoki almashtirish qiymati) sifatida aniqlanadi.

Baholash obyekti qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$S = Sv(z) * (100\% - UTS),$$

bu yerda

$Sv(z)$ — baholash obyektining tiklanish qiymati yoki almashtirish qiymati;

UTS — baholash obyekti tovar qiymatining yo'qotilishi, foizda.

9.5. Qo'llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash

Baholovchi qo'llanilgan baholash yondashuvlari (usullari) natijalarini muvofiqlashtirishdan bosh tortishga va yondashuvlardan birining natijasini yakuniy qiymat sifatida tavsiya etishga haqli. Bunda, baholovchi o'zining rad javobini baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettirishi va asosli dalillarni keltirishi lozim.

Muvofiqlashtirishda baholovchi quyidagilarni hisobga olishi zarur:

baholash maqsadi va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljali;

baholash obyektining o'ziga xos xususiyatlarini;

tahlil va hisob-kitob qilishga asos bo'lgan axborotning to'liqligini;

baholash yondashuvi baholash obyektiga o'xshash obyektlarning qoida tariqasidagi xaridorlari va sotuvchilarining qiziqishlarini aks ettira olishi;

baholash yondashuvining bozor konyunkturasi hisobga olinishini.

Muvofiqlashtirish usuli va taqqoslama o'lchovlarning tanlanishi hamda baholovchining barcha mulohazalari va farazlari baholash to'g'risidagi hisobotda asoslanishi lozim.

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish hamda baholashning turli yondashuvlarini qo'llab olingan natijalarni o'lchash va qiyoslash yo'li

bilan baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash quyidagi usullardan biri yordamida amalga oshiriladi:

mantiqiy muvofiqlashtirish usulida baholovchi amalga oshiradigan tahlil asosida, barcha muhim parametrlarni hisobga olgan holda solishtirma o'lchamlarni tanlashdan iborat. Baholovchi tomonidan ustuvor yondashuv belgilanadi, qolgan yondashuvlarning natijalaridan esa ustuvor yondashuv yordamida olingan natijani tekshirish va unga tuzatish kiritish uchun foydalaniladi;

matematik o'lchash usulida baholashga turlicha yondashuvlar bilan olingan natijalarning ulushlarini aniqlash uchun bir nechta mezonlardan foydalaniladi, ularning yordamida qo'llanilgan hisoblash usulining afzalliklari yoki kamchiliklari muayyan obyektning baholash xususiyatlarini hisobga olgan holda tavsiflanadi.

Ulushlarni aniqlashda baholovchi quyidagi asosiy omillarni tahlil qilishi lozim:

baholash maqsadini va baholash natijalaridan foydalanish mo'ljalinini;

baholash obyektining xususiyatini;

tahlil va hisob-kitoblar o'tkazilishiga asos bo'lgan axborotning batafsilligini;

baholash yondashuvi baholash obyektiga o'xshash obyektlarning qoida tariqasidagi xaridorlari va sotuvchilari motivatsiyasini aks ettirishga qodirligini;

baholash yondashuvi bozor konyunkturasini hisobga olishga qodirligini.

Baholash obyektining yakuniy miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S_{is} = S_d * K_1 + S_s * K_2 + S_3 * K_3,$$

bu yerda:

S_{is} — baholash obyektining yakuniy qiymati;

S_d , S_s , S_3 — tegishincha daromad, qiyosiy va xarajat yondashuvlari bilan aniqlangan qiymatlar;

K_1 , K_2 , K_3 — har bir baholash yondashuvi uchun tanlangan tegishli ulushlarni belgilovchi koeffitsiyentlar.

Bunda quyidagi shart bajarilishi lozim:

$$K_1 + K_2 + K_3 = 1$$

X BOB. BAHOLOVCHILAR ISHINING SIFATINI NAZORAT QILISHNING ICHKI QOIDALARIGA QO‘YILADIGAN UMUMIY TALABLAR

10.1. Baholovchi tashkilotning ichki qoidalarini belgilash va ularni tayyorlash tamoyillari

Baholovchilar ishining sifatini nazorat qilishning ichki qoidalar baholovchi tashkilotlarning ichki qoidalarini ishlab chiqishga nisbatan yondashuv va tamoyillarini, shuningdek, mazkur qoidalarini qo‘llashda ichki nazoratni tashkil qilish va tartibga solish talablarini belgilaydi. Barcha baholovchi tashkilotlar o‘zlarining ichki qoidalarini ishlab chiqishi va amalda qo‘llashi shart.

Baholovchi tashkilotning ichki qoidalari deyilganda baholovchi tashkilot tomonidan baholash faoliyatini amalga oshirishda samaradorlikni ta‘minlash va mazkur faoliyatni baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlari talablariga muvofiq holda yuritish maqsadida qabul qilinib, tasdiqlangan baholash ishlarini amalga oshirish va rasmiylashtirishga doir yagona talablarni belgilovchi hujjatlar tushuniladi. Baholovchi tashkilot baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlari talablaridan kelib chiqqan holda, baholash faoliyatini amalga oshirish, baholash hisobotlari va ekspert xulosalarini tuzishga doir o‘z yondashuvini aks ettiruvchi ichki qoidalar bo‘yicha hujjatlar to‘plamini shakllantirishi zarur.

Baholovchi tashkilotlarning ichki qoidalari baholovchilarga amaliyotda baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonun hujjatlari talablarini bajarish va baholash ishlarining sifatini oshirish yuzasidan o‘z harakatlarining aniq tartibini belgilashga qaratilgan tavsiyalardan iborat bo‘lishi kerak. Ichki qoidalar baholovchilarning mazkur baholovchi tashkilot doirasidagi faoliyatini tartibga soladi hamda baholovchi tashkilotning xodimlari va rahbariyati o‘rtasida yuzaga kelishi mumkin bo‘lgan kelishmovchiliklarni tartibga solish uchun asos bo‘la oladi.

Ichki qoidalarini qo‘llash natijasida baholovchi tashkilotlarga baholovchilar va ularning yordamchilari ishini qo‘shimcha ravishda nazorat qilinishini ta‘minlashga va bu bilan baholovchi tashkilot

ko'rsatayotgan xizmatlar sifatini oshirishga imkon yaratiladi. Baholovchi tashkilotlarning ichki qoidalari baholash faoliyatini amalga oshirish tartibini ochib beradigan va baholovchi tashkilotda qo'llanilishi majburiy bo'lgan qoidalar, uslubiy qo'llanmalar va boshqa hujjatlardan iborat.

Baholovchi tashkilotlarning ichki qoidalari:

baholash to'g'risidagi qonun hujjatlariga muvofiq kelishi va o'zaro bog'liq bo'lishini ta'minlashi;

aniq ifoda qilinishi, to'liq va ravshan bayon etilishi;

mazkur qoidalar masalalarini to'liqligicha qamrab olishi, bayon etilgan tamoyil va qoidalarni mantiqan rivojlantirishi;

ulardagi barcha atamalar bir xil talqin qilinishi lozim.

Ichki qoidalar baholovchi tashkilotning mulkni baholash jarayonini tashkil etish va o'tkazishga nisbatan kompleksli yondashuvining umumiy tavsifini berishi kerak. Baholovchi tashkilotlar xalqaro baholash standartlariga muvofiq mulkni baholashni o'tkazish uchun mo'ljallangan ichki qoidalarni ishlab chiqishda xalqaro baholash standartlarida nazarda tutilgan me'yorlar va tamoyillarga amal qilishi kerak. Mulkni baholashning ma'lum sohasida baholash faoliyatining standartlari, baholashni o'tkazishga doir batafsil metodikalar va yondashuvlar mavjud bo'lmagan taqdirda, baholovchi tashkilotlar ichki qoidalarni ishlab chiqishda qonunchilikda belgilangan o'ziga xos jihatlarni hisobga olgan holda xalqaro baholash standartlariga amal qiladilar. Baholovchi tashkilotlar mustaqil ravishda ichki qoidalarini ishlab chiqish tartibini belgilaydi. O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartida ayrim holatlar ichki qoidalar sifatida qo'shimcha tarzda tasdiqlanishi lozimligi haqida bevosita ko'rsatmalar berilgan taqdirda, baholovchi tashkilot mazkur ko'rsatmaning birinchi navbatda bajarilishini ta'minlashi shart.

10.2. Baholovchi tashkilot ichki qoidalarining shakli va mazmuniga doir talablar

Baholovchi tashkilotlarning ichki qoidalari o'z vazifalariga ko'ra quyidagi guruhlariga bo'linishi mumkin:

mulkni baholash bo'yicha umumiy qoidalar;

mulkni baholashni o'tkazish tartibini belgilovchi qoidalar;

baholash hisobotlarini tuzish tartibini belgilovchi qoidalar;
ekspert xulosalarini tuzish tartibini belgilovchi qoidalar;
maxsus qoidalar;
professional xizmatlar ko'rsatish tartibini belgilovchi qoidalar;
kadrlarni tayyorlash va o'qitish qoidalari;
boshqa qoidalar.

Mulkni baholash bo'yicha umumiy qoidalardan iborat ichki qoidalar baholovchilar o'rtasidagi, shuningdek baholovchi tashkilot xodimlari va rahbarlari o'rtasidagi o'zaro munosabatlarni tartibga solish uchun mo'ljallangan. Mulkni baholash bo'yicha umumiy qoidalardan iborat ichki qoidalar ro'yxati quyidagilardan iborat bo'lishi mumkin:

ichki qoidalarni ishlab chiqishga oid konsepsiya va yondashuvni tavsiflovchi qoidalar, shu jumladan, ularning tuzilishini belgilovchi hujjat;

baholovchining odob-axloq etikasini belgilovchi qoidalar;

baholashni sifatli o'tkazish ustidan ichki nazoratni amalga oshirish tartibini hamda baholovchilar mas'uliyatini oshirishni nazarda tutuvchi qoidalar;

boshqa qoidalar.

Mulkni baholashni o'tkazish tartibini belgilovchi ichki qoidalarda mulkni baholash jarayonini o'tkazish qoidalari ifoda qilinadi. Baholovchi tashkilotlarning mulkni baholashni o'tkazish tartibini belgilovchi ichki qoidalari ro'yxati quyidagilardan iborat bo'lishi mumkin:

baholovchi mas'uliyatini tartibga soluvchi qoidalar;

mulkni baholashni o'tkazish tartibini belgilovchi qoidalar;

baholash uchun zarur ma'lumotlarni olish tartibini belgilovchi qoidalar;

uchinchi shaxslar ishidan foydalanish tartibini belgilovchi qoidalar;

boshqa qoidalar.

Baholash hisobotlari va ekspert xulosalarini tuzish tartibini belgilovchi ichki qoidalar baholovchi tashkilotning mulkni baholash natijalari bo'yicha baholash hisobotlari hamda o'tkazilgan ekspertiza (tekshiruv) natijalari bo'yicha ekspert xulosalarining mazmuni va tuzilishiga doir ichki talablaridan iborat bo'lishi lozim.

Baholash hisobotlari va ekspert xulosalarini tuzish tartibini belgilovchi ichki qoidalar ro'yxatiga mulkni baholash natijalari bo'yicha baholash hisobotlari hamda o'tkazilgan ekspertiza natijalari bo'yicha ekspert xulosalarini tayyorlash tartiblarini belgilovchi qoidalar kiritilishi mumkin. Maxsus ichki qoidalar turli xil aktivlar bo'yicha baholashni o'tkazish uslubiyoti doirasidagi qoidalarni o'z ichiga oladi. Maxsus ichki qoidalar ro'yxati quyidagilardan iborat bo'lishi mumkin: intellektual mulk, zargarlikda va mayda zebu ziynat buyumlariga ishlatiladigan toshlar, qimmatbaho metallar, uchish apparatlari va boshqa aktivlarni baholashning o'ziga xos jihatlarini aks ettiruvchi qoidalar.

Professional xizmatlarni ko'rsatish tartibini belgilovchi ichki qoidalar baholash faoliyatiga baravar keladigan professional xizmatlar turlarini ko'rsatish tartibiga oid qoidalardan iborat.

Ichki qoidalar ro'yxatiga quyidagilar kirishi mumkin:

baholash hisobotining ishonchliligini ekspertizadan o'tkazish qoidalari;

baholash faoliyati sohasida axborot texnologiyalarini joriy etish va baholash jarayonini avtomatlashtirish qoidalari;

baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish va natijalarini oshkor etish qoidalari.

Kadrlarni tayyorlash va o'qitish bo'yicha ichki qoidalar baholovchilar va mutaxassislarning ta'lim, kasbiy bilim darajasiga nisbatan talablarni belgilaydi hamda baholovchi tashkilot xodimlarini tayyorlash va malakasini oshirish ishlarini tartibga soladi.

Baholovchi tashkilotning ichki qoidalari tuzilmasi quyidagilardan iborat bo'lishi mumkin:

tartibga soluvchi parametrlar — O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartini hamda ichki qoidalarni ishlab chiqishda foydalanilgan xalqaro baholash standartlariga tayangan holda ishlab chiqiladi;

umumiy qoidalar — ichki qoidalar zarurati, ulardagi asosiy atamalar va tushunchalarning ifoda etilishi, qo'llanilish sohasi;

maqsad va vazifalar — qoidalarni belgilash va ular yordamida hal etilishi ta'minlanadigan ma'lum muammolar;

boshqa qoidalar bilan o'zaro bog'liqlik — boshqa qoidalarda belgilangan tegishli bandlarga tayangan holda ishlab chiqiladi;

asosiy tamoyillar va uslubiy qo'llanmalarni belgilash — baholovchi tashkilot tomonidan mulkni baholashni o'tkazish jarayoniga, qabul qilingan uslubiy qo'llanmalar (tavsiyalar) va qoidalar bo'yicha ko'rib chiqiladigan muammolarni hal etishning texnik usullariga tavsif beriladi;

rasmiylashtirish — baholovchi qoidalarda belgilangan talablarga ko'ra tuzishi kerak bo'lgan hujjatlar ro'yxati.

Ichki qoidalar rekvizitlari quyidagilardan iborat bo'lishi mumkin:

raqam (nomer) — mazkur qoidaning tartib bo'yicha yoziladigan yoki seriyali kodi;

amal qilishga kiritilgan sana;

nomi — qoidalarda belgilangan bandlarning qisqa va aniq ifoda etilishi;

qoidalarni tasdiqlagan shaxsning ko'rsatmalari va ko'rsatma berilgan sana;

taalluqliligi — mazkur hujjat bilan bog'liq bo'lgan ilgari qabul qilingan, ommalashtirilgan yoki me'yoriy-huquqiy hujjatlarda ko'zda tutilgan qoidalarga tayangan holda ishlab chiqiladi;

qo'llanilish doirasi — mazkur qoidalar tatbiq etiladigan (yoki tatbiq etilmaydigan) obyektlar ro'yxati.

Ichki qoidalarga qo'shimcha ravishda ularda aks ettirilgan alohida qoidalarda keltirilgan tushunchalarga izoh beruvchi ilovalar (uslubiy qo'llanmalar, tartiblar ro'yxati, so'rovnomalar, kompyuter dasturlari, ishchi jadvallar va h.k.) ishlab chiqilishi mumkin.

Ichki qoidalarga ishlab chiqiladigan ilovalar quyidagi bo'limlardan iborat bo'lishi mumkin:

ichki qoidalarni qo'llash tartibi;

mulkni baholash jarayonining har bir bosqichini o'tkazish (bajarish) texnologiyasini tavsiflash;

so'rovnomalar va baholash tartiblari ro'yxati;

jadvallar, sxemalar, uslubiy yondashuvlarni tasvirlovchi, misollarni raqamlar bilan ifodalovchi ishchi hujjatlar va mulkni baholashni o'tkazish tartibi;

mulkni baholashda foydalaniladigan normativ-huquqiy hujjatlarning tartibga keltirilgan ro'yxati.

Baholovchi tashkilotning ichki qoidalarini tayyorlashning namunaviy tartibi quyidagilardan iborat:

1. Baholovchi tashkilot ichki qoidalari tizimini yaratishda samaradorlikni ta'minlash uchun baholovchi tashkilot ichida uslubiyot bo'yicha kengash (uslubiyot kengashi) yoki baholovchi tashkilot ixtiyoriga ko'ra boshqa maxsus hay'at organi tashkil etilishi maqsadga muvofiqdir.

2. Uslubiyot kengashi baholovchi tashkilotning rahbar xodimlari va professional mutaxassislaridan tuziladi hamda baholovchi tashkilot tomonidan tasdiqlangan Uslubiyot kengashi to'g'risidagi nizom asosida faoliyat yuritadi.

3. Uslubiyot kengashi ishida, agar Uslubiyot kengashi to'g'risidagi nizomda ko'zda tutilgan bo'lsa, chetdan mutaxassislar (baholovchilar jamoat birlashmalari a'zolari, ilmiy xodimlar, o'qituvchilar, boshqa baholovchi tashkilotlarning mutaxassislari) ishtirok etishi mumkin.

4. Baholovchi tashkilotning Uslubiyot kengashi vazifalari quyidagilardan iborat:

ichki qoidalarni ishlab chiqish;

baholashning amaliy tajribasini umumlashtirish va tizimlashtirish;

baholovchi tashkilotning baholovchilari va boshqa mutaxassislari o'qishini tashkil qilish;

baholash sohasiga oid amaldagi normativ-huquqiy hujjatlarni to'plab borish, tartibga solish va tahlil qilish.

5. Ichki qoidalarni ishlab chiqish baholovchi tashkilotning uslubiyot xizmati mutaxassislari bilan bir qatorda baholovchi tashkilotning boshqa xizmatlari mutaxassislari tomonidan ham amalga oshirilishi hamda keyinchalik Uslubiyot kengashida ko'rib chiqilib, ma'qullanishi (yoki ma'qullanmasligi) mumkin.

6. Zarurat yuzasidan ichki qoidalarni ishlab chiqish baholovchi tashkilot rahbariyati tomonidan tasdiqlangan ish dasturiga muvofiq shartnoma asosida boshqa tashkilotlar tomonidan amalga oshirilishi mumkin.

7. Baholovchi tashkilot ichki qoidalarini tashkil qiluvchi qismlar sifatida baholovchilar jamoat birlashmalari hamda davlat idoralari tomonidan tasdiqlangan uslubiy qo'llanmalar va boshqa ishlab chiqilgan hujjatlardan foydalanish mumkin.

8. Ishlab chiqilgan qoidalar (uslubiy qo'llanmalar, yo'riqnomalar, nizomlar) Uslubiyot kengashi tomonidan ko'rib chiqilib, qabul qilinadi

va keyinchalik baholash tashkiloti rahbariyatiga tasdiqlash uchun taqdim etiladi. Qaror kengash a'zolarining ko'pchilik ovozi bilan qabul qilinadi.

Baholovchi tashkilotning ichki qoidalarini tayyorlashning namunaviy shakli esa, quyidagilardan iborat:

baholovchi tashkilotning blanki yoki burchak shtampi

firmaga oid nomlanishi, logotipi

rahbarning tasdiqlovchi yozuvi, imzosi, sanasi

ichki qoidalarining to'liq nomlanishi

tartib raqami (indeks, kod)

hujjatni tayyorlovchi: (departament, bo'lim, xodim)

hujjat tayyorlangan sana

10.3. Baholovchi tashkilotning ichki qoidalari talablari bajarilishi yuzasidan ichki nazoratni tashkil etish

Ichki qoidalar baholovchi tashkilot rahbarining buyrug'i bilan tasdiqlanadi, baholovchi tashkilotning ta'sis hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda esa — ta'sischilar majlisi yoki boshqa vakolatli organ tomonidan tasdiqlanadi. Baholash sifatiga oid ichki nazoratni tartibga soluvchi ichki qoidalar ularda belgilangan talablarning bajarilishi ustidan nazoratni amalga oshirish qoidalari (talablari)ni o'z ichiga olishi kerak.

Ichki qoidalarda belgilangan talablarga rioya etilishi uchun javob beruvchi mansabdor shaxslarni tayinlash tartibi nazarda tutilishi mumkin. Ichki qoidalarga rioya etilishi ustidan tegishli nazorat o'rnatilishini ta'minlash uchun baholovchi va baholovchi tashkilot o'rtasidagi mehnat munosabatlarida belgilanadigan baholovchining funksional majburiyatlariga mazkur qoidalarni qo'llash zarurati kiritilgan bo'lishi kerak.

Ichki qoidalarda baholovchi tashkilot tomonidan mulkni baholashni o'tkazishda bajarilishi majburiy bo'lgan qoidalar belgilanishi mumkin. Bunda, O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standarti talablari e'tiborga olinishi lozim. Ichki qoidalar talablari bajarilishini nazorat qilish baholash faoliyatini amalga oshirishning barcha bo'g'inlarida, baholovchidan tortib baholovchi tashkilot rahbarlarigacha tashkil etilishi lozim.

Baholovchi tashkilot tomonidan baholash faoliyatini amalga oshirish jarayonida nazorat ishlarini olib borish uchun baholashni o'tkazish sifatini nazorat qilish xizmati tashkil etilishi mumkin. Baholashni o'tkazish sifatini nazorat qilish xizmati tarkibidagi nazorat ishlarini olib boruvchi mutaxassislarni professional darajada tayyorlashga nisbatan ichki talablar baholovchi tashkilotning kadrlarni tayyorlash va o'qitish bo'yicha ichki qoidalarida belgilanadi.

Baholovchi tashkilot xodimlari zimmasiga ichki qoidalarni oshkora qilmaslik va ularni mazkur baholovchi tashkilot faoliyatidan tashqarida qo'llamaslik majburiyati yuklatiladi, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollar bundan mustasno.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi.–T.: «O‘zbekiston», 2016.–76 b.
2. O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi Qonuni,
3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 2-martdagi PF-5953-son «2017 — 2021-yillarda O‘zbekiston Respublikasini rivojlantirishning beshta ustuvor yo‘nalishi bo‘yicha Harakatlar strategiyasini «Ilm, ma’rifat va raqamli iqtisodiyotni rivojlantirish yili»da amalga oshirishga oid davlat dasturi to‘g‘risida»gi Farmoni.
4. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 1-iyuldagi PQ-4381-son «Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarni sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida»gi qarori
5. O‘zbekiston Respublikasining yagona milliy baholash standartlari. [O‘zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2020-yil 4-iyunda ro‘uxatdan o‘tkazildi, ro‘uxat raqami 3239]
6. А. Н.Асаул [и др.] ; под общ. ред. проф. А. Н.Асаула.Оценка машин, оборудования и транспортных средств : учебно-метод.пособие /— СПб.:Гуманистика, 2007.
7. ГригорьевВ.В. Оценка предприятия : теория и практика / В.В.Григорьев. —М. : НОРМА; ИНФРА-М, 2006. — 320 с.
8. Эсипов В. Оценка бизнеса / В. Есипов, Г. Маховикова, В. Терехова. —СПб. : Питер, 2006.
9. Жигалова В. Н. Экономика недвижимости : учеб. пособие / В. Н. Жигалова. — Томск : Эль Контент, 2012.
10. Кащук И. В. Основы оценочной деятельности : учеб. пособие / — Томск : Изд-во Томского политехнического университета, 2010.
11. Косорукова И. В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учеб. пособие / И. В. Косорукова. — М. : Московская финансово-промышленная академия, 2011.
12. Мухамедшин И. С. Как эффективно защитить, продать или купить научно-техническую продукцию / И. С.Мухамедшин. — М. : Моск. междунар. шк. «Бизнес в пром-сти и науке», 2003.

13. Новикова И. Я. Оценка бизнеса : учебно-метод. комплекс / И. Я. Новикова. — Новосибирск : НГУЕУ, 2008.
14. Грязнова А. Г. Оценка бизнеса : учебник / А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. — М. : Финансы и статистика, 2011.
15. Чеботарев Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебник /Н. Ф. Чеботарев — М. : Дашков и К, 2012.
16. Рутгайзер В. М. Оценка стоимости бизнеса : учеб. пособие / В. М. Рутгайзер. — М. : Инфра-М, 2009.
17. Симионова Н. Е. Оценка бизнеса: теория и практика / Н. Е. Симионова, Р. Ю. Симионов. — Ростов-на-дону : Феникс, 2007.

Internet saytlari

1. www.gov.uz — O‘zbekiston Respublikasi Davlat hokimiyati portali.
2. www.press-service.uz—O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Matbuot xizmati rasmiy sayti.
3. www.mfer.uz—O‘zbekiston Respublikasi Tashqi iqtisodiy aloqalar, investitsiya va savdo Vazirligining rasmiy sayti.
4. www.UzA.Uz—O‘zbekiston milliy axborot agentligi rasmiy sayti
5. www.review.uz — “Экономическое обозрение” jurnalining rasmiy sayti.
6. www.cer.uz — Iqtisodiy tadqiqotlar Markazining rasmiy sayti
7. www.uzreport.com — Biznes axborotlari portali
8. www.eurasianews.com — Evro Osiyo tadqiqotlar Markazining rasmiy sayti
9. www.vip.lenta.ru — Internet nashriyoti.
10. www.InternetNews.com — Yangiliklar serveri.
11. www.lex.uz — O‘zbekiston Respublikasi Qonun hujjatlari ma’lumotlari milliy bazasi.

MUNDARIJA

KIRISH.....	3
I BOB Biznes qiymatini baholashning asosiy tushunchalari va metodologik asoslari.....	5
1.1. Biznes qiymatini baholash faoliyatining tashkiliy-boshqaruv va huquqiy jihatlari.....	5
1.2. Biznesni baholash tushunchasi va asosiy vazifalari...	8
1.3. Mulkni baholashning asosiy prinsiplari.....	12
1.4. Biznes qiymatini baholashning vazifalari.....	19
1.5. Baholash jarayonining bosqichlari va biznesni baholash hisobotining mazmuni.....	23
1.6. Biznes qiymatining turlari.....	26
1.7. Baholashning shart-sharoitlari va unga ta'sir etuvchi omillar.....	35
II BOB Baholash yondashuvlari va usullari.....	39
2.1. Baholash yondashuvlarining umumiy metodologiyasi.....	39
2.2. Qiyosiy yondashuvi.....	40
2.3. Daromad yondashuvi.....	49
2.4. Xarajat yondashuvi.....	64
III BOB Biznesni va biznesda ishtirok etish huquqini baholash.....	74
3.1. Biznes qiymatini baholash va boshqarish usullari...	74
3.2. Biznesni baholashda qo'llaniladigan baholash yondashuvlari va usullari.....	82
3.3. Biznesni baholashga xos bo'lgan maxsus qoidalar....	87
3.4. Qo'llanilgan baholash yondashuvlari doirasida olingan natijalarni muvofiqlashtirish.....	93
IV BOB Ko'chmas mulkni baholash.....	96
4.1. Ko'chmas mulk obyektlarini baholash.....	96
4.2. Ko'chmas mulkdan eng samarali foydalanish.....	106
4.3. Qiyosiy yondashuvi.....	109
4.4. Daromad yondashuvi.....	114
4.5. Xarajat yondashuvi.....	123

4.6.	Qo‘llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash.....	135
4.7.	Ayrim turdagi ko‘chmas mulklarni baholashning o‘ziga xos xususiyatlari.....	136
V BOB	Nomoddiy aktivlarni baholash.....	138
5.1.	Nomoddiy aktivlarni baholashning umumiy qoidalari	138
5.2.	Axborot yig‘ish va bozorni tahlil qilish.....	138
5.3.	Nomoddiy aktivlarni identifikatsiya qilish.....	139
5.4.	Baholash obyektini identifikatsiya qilish.....	142
5.5.	Qiyosiy yondashuvi.....	143
5.6.	Daromad yondashuvi.....	149
5.7.	Xarajat yondashuvi.....	173
5.8.	Qo‘llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish va yakuniy qiymatni aniqlash.....	181
VI BOB	Nomoddiy aktivlarni baholashning o‘ziga xos xususiyatlari.....	187
6.1.	Nomoddiy aktivlar uchun diskontlash stavkalarini/samara stavkalarini.....	187
6.2.	Nomoddiy aktivning iqtisodiy xizmat muddati.....	187
6.3.	Alohida obyektlarni baholashning xususiyatlari.....	188
VII BOB	Mashina va uskunalarni baholash.....	197
7.1.	Baholashga oid vazifa, axborotni to‘plash va tahlil qilish.....	197
7.2.	Mashina va uskunalarni baholashda qo‘llaniladigan baholash yondashuvlari va usullari.....	201
7.3.	Baholash obyektini identifikatsiya qilish.....	205
7.4.	Analog-obyektlarni tanlash va analog-obyektlar to‘g‘risidagi axborotdan foydalanish xususiyatlari.....	211
7.5.	Baholash yondashuvlari va usullari.....	212
7.6.	Daromad yondashuvi.....	218
7.7.	Xarajat yondashuvi.....	223
7.8.	Qo‘llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash.....	232
7.9.	Mashina va uskunalarni baholashga xos bo‘lgan maxsus qoidalar.....	234

VIII	Xususiylashtirish maqsadida davlat uy-joy	235
BOB	fondini baholash.....	
8.1.	Baholash usullarini tanlash, asoslash va qo‘llash.....	235
IX BOB	Tovar-moddiy zaxiralarini baholash.....	248
9.1.	Tovar-moddiy zaxiralarni baholash.....	248
9.2.	Tovar-moddiy zaxiralarni baholashda qo‘llaniladigan baholash yondashuvlari va usullari.....	251
9.3.	Qiyosiy yondashuv.....	252
9.4.	Xarajat yondashuv.....	255
9.5.	Qo‘llanilgan baholash yondashuvlari natijalarini muvofiqlashtirish va baholash obyektining yakuniy qiymatini aniqlash.....	261
X BOB	Baholovchilar ishining sifatini nazorat qilishning ichki qoidalariga qo‘yiladigan umumiy talablar...	263
10.1.	Baholovchi tashkilotning ichki qoidalarini belgilash va ularni tayyorlash tamoyillari.....	263
10.2.	Baholovchi tashkilot ichki qoidalarining shakli va mazmuniga doir talablar.....	264
10.3.	Baholovchi tashkilotning ichki qoidalari talablari bajarilishi yuzasidan ichki nazoratni tashkil etish.....	269
	FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR	171

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Глава 1 Основные концепции и методологические основы оценки стоимости бизнеса.....	5
1.1. Организационные, управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности.....	5
1.2. Понятие и основные функции оценки бизнеса....	8
1.3. Основные принципы оценки имущества.....	12
1.4. Задачи оценки стоимости бизнеса.....	19
1.5. Этапы процесса оценки и содержание отчета об оценке бизнеса.....	23
1.6. Типы стоимости бизнеса.....	26
1.7. Условия оценки и факторы, влияющие на нее....	35
Глава 2 Подходы и методы оценки.....	39
2.1. Общая методология оценочных подходов.....	39
2.2. Сравнительный подход.....	40
2.3. Доходный подход.....	49
2.4. Затратный подход.....	64
Глава 3 Оценка бизнеса и права на участие в бизнесе..	74
3.1. Оценка стоимости бизнеса и методы управления	74
3.2. Подходы и методы оценки, используемые при оценке бизнеса.....	82
3.3. Особые правила оценки бизнеса.....	87
3.4. Согласовать полученные результаты в рамках используемых подходов к оценке.....	93
Глава 4 Оценка недвижимости.....	96
4.1. Оценка недвижимости.....	96
4.2. Наиболее эффективное использование недвижимости.....	106
4.3. Сравнительный подход.....	109
4.4. Доходный подход.....	114
4.5. Затратный подход.....	123

4.6.	Согласовать результаты примененных подходов к оценке и определить окончательную стоимость объекта оценки.....	135
4.7.	Особенности оценки отдельных видов недвижимости.....	136
Глава 5	Оценка нематериальных активов.....	138
5.1.	Общие правила оценки нематериальных активов	138
5.2.	Сбор данных и анализ рынка.....	138
5.3.	Идентификация нематериальных активов.....	139
5.4.	Идентификация объекта оценки.....	142
5.5.	Сравнительный подход.....	143
5.6.	Доходный подход.....	149
5.7.	Затратный подход.....	173
5.8.	Согласовать результаты использованных подходов к оценке и определить окончательное значение.....	181
Глава 6	Особенности оценки нематериальных активов.....	187
6.1.	Ставки дисконтирования / эффективные ставки по нематериальным активам.....	187
6.2.	Экономический срок службы нематериального актива.....	187
6.3.	Особенности оценки отдельных объектов.....	188
Глава 7	Оценка машин и оборудования.....	197
7.1.	Задача оценки - собрать и проанализировать информацию.....	197
7.2.	Подходы и методы оценки, используемые при оценке машин и оборудования.....	201
7.3.	Идентификация объекта оценки.....	205
7.4.	Особенности выбора объектов-аналогов и использования информации об объектах-аналогах.....	211
7.5.	Подходы и методы оценки.....	212
7.6.	Доходный подход.....	218
7.7.	Затратный подход.....	223

7.8.	Согласовать результаты примененных подходов к оценке и определить окончательную стоимость объекта оценки.....	232
7.9.	Особые правила оценки машин и оборудования..	234
Глава 8	Оценка государственного жилья для целей приватизации.....	235
8.1.	Выбор, обоснование и применение методов оценки.....	235
Глава 9	Оценка запасов.....	248
9.1.	Оценка запасов.....	248
9.2.	Подходы и методы оценки запасов.....	251
9.3.	Сравнительный подход.....	252
9.4.	Затратный подход.....	255
9.5.	Согласовать результаты примененных подходов к оценке и определить окончательную стоимость объекта оценки.....	261
Глава 10	Общие требования к внутренним правилам контроля качества работы оценщиков.....	263
10.1.	Принципы установления и подготовки внутренних правил оценочной организации.....	263
10.2.	Требования к форме и содержанию внутренних правил оценочной организации.....	264
10.3.	Организация внутреннего контроля за соблюдением требований внутренних правил оценочной организации.....	269
	ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРА.....	171

**B.O.TURSUNOV,
SH.T.ERGASHEVA**

BIZNES QIYMATINI BAHOLASH

**Toshkent – «INNOVATSION RIVOJLANISH
NASHRIYOT-MATBAA UYI» – 2021**

Muharrir:	SH.Raupova
Tex. muharrir:	M.Tursunov
Musavvir:	A. Shushunov
Musahhih:	L. Ibragimov
Kompyuterda sahifalovchi:	M. Zoyirova

E-mail: nashr2019@inbox.ru Tel: +99899920-90-35

№ 3226-275f-3128-7d30-5c28-4094-7907, 10.08.2020.

Bosishga ruxsat etildi 23.06.2021.

Bichimi 60x84 ¹/₁₆. «Timez Uz» garniturasini.

Ofset bosma usulida bosildi.

Shartli bosma tabog'i: 15,0. Nashriyot bosma tabog'i 14,75.

Tiraji: 50. Buyurtma № 128

**«INNOVATSION RIVOJLANISH NASHRIYOT-MATBAA UYI»
bosmaxonasida chop etildi.
100174, Toshkent sh, Olmazor tumani,
Universitet ko‘chasi, 7-uy.**