

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ДАВЛАТ МУЛКИНИ  
БОШҚАРИШ ДАВЛАТ ҚЎМИТАСИНИНГ  
ҚАРОРИ

**511** Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий  
стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қиймати-  
ни баҳолаш»ни тасдиқлаш ҳақида

*Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 2009 йил  
18 ноябрда рўйхатдан ўтказилди, рўйхат рақами 2044*

*(2009 йил 28 ноябрдан кучга киради)*

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

1. Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» иловага мувофиқ тасдиқлансин.
2. Мазкур қарор Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигида давлат рўйхатига олинган вақтдан бошлаб ўн кундан сўнг кучга киради.

**Раис**

**Д. МУСАЕВ**

Тошкент ш.,  
2009 йил 12 октябрь,  
01/19-18/21-сон

Ўзбекистон Республикаси  
Давлат мулки қўмитасининг 2009 йил  
12 октябрдаги 01/19-18/21-сон қарорига  
ИЛОВА

**Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий  
стандарти (10-сон МБМС)  
«Кўчмас мулк қийматини баҳолаш»**

Мазкур Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» (кейинги ўринларда 10-сон МБМС деб юритилади) Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фао-

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

## I боб. Умумий қоидалар

1. 10-сон МБМСнинг мақсади кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг атама ва тушунчаларини, ахборотга қўйиладиган талабларни, баҳолашни амалга ошириш тартибини, баҳолаш ёндашувлари ва усулларини, баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни ўрнатувчи нормалари ва қоидаларини белгилашдир.

2. 10-сон МБМСда қўйидаги атамалар ва тушунчалар қўлланилади:

**аналог** — асосий иқтисодий, физик, техник ва бошқа тавсифларга кўра баҳолаш объектига ўхшаш, нархи ўхшаш шартларда тузилган битимдан ёки рақобатли бозорда қилинган таклифдан маълум бўлган бошқа объект;

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

**пул оқими** — муайян давр мобайнида кўчмас мулк объектидан олинadиган пул маблағлари оқими;

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

**ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк** — очик бозорда сотиб олинadиган, сотиладиган ва ижарага берилadиган кўчмас мулк;

**кўчмас мулкка бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклаш** — гаровга, ижарага бўлган ҳуқуқни, сервитутларни, чеклашларни, шартнома бўйича мажбуриятларни, мулкни ушлаб қолиш ҳуқуқини, суднинг мулкни хатлаш тўғрисидаги қарорини, ҳуқуқларни топширишни ва қонун ҳужжатларида белгиланган, кўчмас мулкка нисбатан олинadиган бошқа ҳуқуқларни ўз ичига олувчи кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ. Кўчмас мулкка бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклаш қонун ҳужжатларига ёки шартномага мувофиқ белгиланади;

**капиталлаштириш умумий ставкаси** — аналоглар соф операцион даромадларининг уларнинг нархларига нисбатлари таҳлили асосида белгиланadиган кўрсаткич;

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

**ихтисослаштирилган кўчмас мулк** — ўз хусусиятига (конструктив хусусиятлари, ихтисослиги, катта-кичиклиги, жойлашган ерига ёки мазкур омиллар бирикмасига) кўра ундан фойдаланишнинг муайян тури билан чекланган фойдали хоссаларга эга бўлган ва очиқ бозорда камдан-кам сотиладиган (корхонанинг бир қисми сифатида сотилган ҳоллар бундан мустасно) кўчмас мулк;

**дисконтлаш ставкаси** — баҳоланаётган кўчмас мулк объектини яратиш ёки ўзгартириш билан боғлиқ бўлган тахмин қилинаётган барча харажатларни ва ҳисоб-китобларга кўра у келгусида яратадиган даромадни мазкур объектни баҳолаш санасига келтириш учун фойдаланиладиган фоиз ставкаси;

**капиталлаштириш ставкаси** — баҳолаш объектига ўхшаш кўчмас мулк объектларининг жорий (муайян санадаги) даромаддорлик кўрсаткичи;

**тиклаш қиймати** — баҳолаш объектига ўхшаш янги объектни ўхшаш материаллар ва технологиялардан фойдаланиб яратиш харажатлари суммаси;

**ўрнига белгилаш қиймати** — баҳолаш объектига ўхшаш фойдали хоссаларга эга бўлган янги объектни замонавий материаллар ва технологиялар ёрдамида яратиш харажатлари суммаси;

**жорий қиймат** — тегишли дисконтлаш ставкасидан фойдаланиб муайян санага келтирилган бўлгуси даромадлар қиймати;

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

**соф рента мультипликатори** — кўчмас мулк объектининг сотув нархи ва соф операцион даромади нисбатини акс эттирадиган кўрсаткич.

## II боб. Қўлланиш соҳаси

3. Қуйидаги кўчмас мулк объектлари 10-сон МБМС қоидалари татбиқ этиладиган баҳолаш объектлари ҳисобланади:

бўш турган (яхшиланмаган) ер участкалари;

иморат қурилган ер участкалари (яхшилашлар амалга оширилган ер участкалари).

Баҳолаш объектлари қиймати уларга бўлган мулккий (ашёвий ва мажбурий) ҳуқуқлар, уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва мазкур ҳуқуқларга доир чеклашларни ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

4. 10-сон МБМС баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ҳамда баҳолаш хизматларининг буюртмачилари учун мўлжалланган ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатишда ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини текширишда қўлланилиши мажбурийдир.

5. 10-сон МБМС хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулкни баҳолашда, шунингдек мазкур мақсадда амалга ошириладиган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини текширишда қўлланилмайди.

6. 10-сон МБМСни амалиётда қўллашда ушбу 10-сон МБМСнинг иловасида келтирилган Услубий кўрсатмалардан фойдаланиш лозим.

### **III боб. Бухгалтерия ҳисоби стандартлари билан алоқадорлик**

7. 10-сон МБМС талабларига мувофиқ бажарилган кўчмас мулк қийматини баҳолаш натижаларидан баҳолаш объекти қайси шахслар балансида турган бўлса, шу шахслар бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларига тузатиш киритиш учун фойдаланишлари мумкин, башарти бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботга доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда активларни бошланғич (тарихий) қийматига мувофиқ баҳолаш умумий қоидаларидан чекиниш назарда тутилган бўлса.

8. Молиявий ҳисобот тузиш мақсадида баҳолашни бажаришда кўчмас мулк унга эгалик қилиш мақсадларига қараб қуйидаги тоифаларга ажратилади:

корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулк;

ҳозирги ёки бўлғуси ижара даромадини олиш учун ёки капитал қийматини сақлаб туриш ёки кўпайтириш учун фойдаланиладиган инвестицион кўчмас мулк;

ишлаб чиқариш (бизнес) эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчмас мулк;

ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулк;

товар захиралари сифатида фойдаланиладиган кўчмас мулк.

9. Корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашда қуйидагилар баҳолаш базаси сифатида қабул қилинади:

мавжуд фойдаланишдаги бозор қиймати — ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк, шу жумладан тижоратга оид имкониятларига мувофиқ баҳоланаётган кўчмас мулк учун;

ўрнига белгилаш қолдиқ қиймати — ихтисослаштирилган кўчмас мулк учун.

Инвестицион кўчмас мулкни ва ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчмас мулкни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида бозор қиймати қўлланилади.

Ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулкни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида:

ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк учун — бозор қиймати;

ихтисослаштирилган кўчмас мулк учун — ўрнига белгилаш қолдиқ қиймати қўлланилади.

Товар захиралари сифатида фойдаланиладиган ва жорий активлар ҳисобланадиган кўчмас мулкни баҳолашда мазкур активларнинг бухгалтерия ҳисоби хусусиятларини эътиборга олиш лозим.

**IV боб. Стандарт талаблари**

10. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш қўйидаги босқичлардан ташкил топади:

баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;

ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;

кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;

баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;

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

баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.

**1-§. Баҳолашга оид вазифани белгилаш**

11. Баҳолашга оид вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан ҳамкорликда тузилади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Баҳолашга оид вазифада қўйидагилар кўрсатилиши лозим:

баҳолаш объектининг тавсифи;

баҳолаш санаси;

баҳолаш мақсади (мақсадлари) ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;

баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури;

фаразлар ва чекловчи шартлар;

буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этиши лозим бўлган бошланғич ахборот рўйхати;

баҳолаш ишларини бажариш муддатлари.

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

12. Баҳолаш объектининг тавсифи қўйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

баҳолаш объектининг номини;

баҳолаш объектининг манзили (жойлашган ери)ни;

баҳоланаётган кўчмас мулк таркиби ҳақидаги унинг ҳар бир таркибий қисмини идентификация қилиш учун етарли бўлган ахборот кўрсатилган маълумотларни;

баҳоланаётган кўчмас мулкка бўлган мулккий ҳуқуқлар, шунингдек мазкур ҳуқуқларга доир чеклашлар ва уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ҳақидаги маълумотларни.

Баҳолаш объектига нисбатан учинчи шахсларнинг мулккий ҳуқуқларини, мазкур объектдан фойдаланишдаги чеклашларни ва унга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланишини тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаган тақдирда, унинг қийматини баҳолаш, агар баҳолашга оид вазифада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса, баҳоловчи томонидан кўрсатилган ҳуқуқлар, чек-

лашлар ва бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши йўқлиги ҳақидаги фарздан келиб чиқиб амалга оширилади.

13. Баҳолаш мақсади сифатида баҳолаш натижаларидан ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланишнинг буюртмачи томонидан мўлжалланаётган усули кўрсатилади.

14. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда баҳолаш объектининг бозор қиймати аниқланиши лозим, агар баҳолаш объектини баҳолашда қўлланилаётган норматив-ҳуқуқий ҳужжатда ёки баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномада ўзгача тартиб ўрнатилган бўлмаса. Бозор қийматидан бошқача қиймат аниқланиши лозим бўлган ҳолатларда қўлланиш сабаблари ҳамда аниқланаётган қиймат ва бозор қиймати ўртасидаги фарқлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этилиши ва ёритиб берилиши лозим.

Баҳолаш объектининг бозор қиймати олди-сотди битимини тузиш харажатлари ва битим билан боғлиқ бўлган солиқларни ҳисобга олмасдан аниқланади.

## **2-§. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш**

15. Баҳоловчи баҳолаш ёндашувлари ва усулларини асосли равишда танлаш ва қўллаш учун зарур ва етарли бўлган ҳажмда баҳолаш объекти ҳақида ахборот ва бозорга оид ахборотни йиғиш ва таҳлил қилишни амалга оширади.

16. Қўйидагилар баҳолаш объекти ҳақидаги ахборот манбалари ҳисобланади:

буюртмачи ёки ўзга ваколатли шахс томонидан тақдим этиладиган бошланғич ахборот;

баҳоловчи баҳолаш объектини кўздан кечириш жараёнида ҳамда баҳолаш объекти мулкдори ва (ёки) ундан фойдаланувчилар билан суҳбатлашиш натижаларига кўра олган ахборот;

учинчи шахслар ва ташкилотлардан олинган, шунингдек оммавий ахборот воситалари ва Интернет тармоғида эълон қилинган ахборот.

17. Бошланғич ахборот қўйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

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

ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатни;

ҳокимият органларининг ер участкасини бериш (ажратиш) тўғрисидаги қарорини;

бинолар ва иншоотларга доир кадастр ҳужжатларини;

баҳолаш объектига бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклашлар (баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларга нисбатан чеклашлар) мавжудлиги ҳақидаги маълумотларни ўз ичига олган ҳужжатларни;

баҳоланаётган яхшилашларнинг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив тавсифларига доир ахборотни ўз ичига олган ҳужжатларни;

баҳолаш объектидан мавжуд фойдаланишга доир ахборотни;

кўчмас мулк объектнинг келиб чиқиши ва ривожланиш тарихи ҳақидаги маълумотларни;

баҳолаш объекти ва унинг қисмларининг ривожланиш режалари (янги қурилиш, реконструкция, таъмирлаш) ҳақидаги маълумотларни;

юридик шахсларга қарашли бўлган объектларга нисбатан баҳолаш объектнинг сўнгги ҳисобот санасидаги баланс (қолдиқ ва бошланғич) қиймати тўғрисидаги маълумотномани;

ретроспектив ва прогноз молиявий ахбороти, шу жумладан объектдан тижорат мақсадида фойдаланишнинг асосий кўрсаткичлари (харажатлар моддалари бўйича йиллик фойдаланиш харажатлари, даромадлар манбалари бўйича объектдан фойдаланишдан олинган даромадлар)ни.

Тақдим этилаётган бошланғич ахборот баҳолаш объекти мулкдорининг (агар баҳолаш объекти юридик шахсга қарашли бўлса) имзоси ва муҳри билан тасдиқланган ҳолдагина ҳақиқий ҳисобланади.

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектнинг хусусиятларига қараб, баҳоловчи бошланғич ахборот рўйхатини кенгайтириши ёки баҳолашни амалга ошириш жараёнида керакли ахборотни талаб қилиб олиши мумкин.

18. Баҳолаш объектни кўздан кечириш чоғида баҳоловчи яхшилашларнинг тавсифлари ва амалдаги ҳолати ҳақида маълумотлар йиғиш мақсадида объектни текширишни амалга оширади. Бунда қуйидагилар аниқланиши лозим:

асосий қурилиш конструкцияларининг типи;

асосий қурилиш материалларининг тури;

геометрик кўрсаткичлар;

қурилиш конструкциялари ва муҳандислик асбоб-ускуналарининг амалдаги ҳолати.

Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлган тақдирда амалдаги конструктив ечимлар, ишлатилган қурилиш материаллари ва қурилиш-монтаж ишлари ҳажмларини ҳужжатларда кўрсатилган маълумотлар билан таққослаш амалга оширилади.

Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, баҳолаш объектнинг геометрик кўрсаткичлари ўлчаш ишларини бажариш йўли билан аниқланади.

Конструктив элементлар, муҳандислик системалари ва асбоб-ускуналарнинг амалдаги ҳолати сиртдан кўздан кечириш йўли билан аниқланади.

19. Баҳоловчи қуйидагиларни тавсифловчи бозорга оид ахборотни қўшимча равишда йиғиши ва таҳлил қилиши лозим:

баҳолаш объектнинг қийматига таъсир этувчи макроиқтисодий (ҳуқуқий, иқтисодий, ижтимоий, экологик ва бошқа) омилларни аниқлаш учун баҳолаш объекти жойлашган мамлакат ва минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни;

баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги кўчмас мулк бозорини ва унинг баҳолаш объекти мансуб бўлган сегментини;

баҳолаш объекти жойлашган ерни (объектнинг яқин атрофидаги муҳитнинг жорий тавсифи, объект атрофидаги ҳудудни ривожлантириш режалари).

### **3-§. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили**

20. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили кўчмас мулк бозор қийматини аниқлашнинг ажралмас қисми ҳисобланади ва баҳолаш объектдан фойдаланишнинг унинг энг катта қийматини таъминлайдиган, юридик жиҳатдан йўл қўйиладиган, физик жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган ва молиявий жиҳатдан ўзини оқлайдиган вариантини танлашдан иборатдир.

21. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга ошириш чегараси ва кўриб чиқилиши лозим бўлган муқобил фойдаланиш вариантлари сони баҳолашга оид вазифа шартлари ва баҳолаш объектнинг хусусиятларига қараб белгиланади.

Баҳолаш объектдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили баҳоловчи томонидан икки босқичда амалга оширилади:

бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкаси учун; яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун.

22. Яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан фойдаланиш унинг бозор қиймати бўш турган ер участканинг қийматидан ортиқ бўлган тақдирда энг самарали деб эътироф этилади.

Баҳолаш объекти бозор қийматининг олинган миқдори ер участкасидан фойдаланиш вариантларининг қайси бирига мувофиқ эканлиги баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилиши лозим.

### **4-§. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш**

23. Баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда баҳоловчи баҳолашнинг даромадга оид, қиёсий ва харажатга оид ёндашувларидан фойдаланиши (ёки фойдаланишдан воз кечиш сабабларини асослаши) лозим.

24. Ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида 10-сон МБМСда белгиланган усулларни танлашни баҳоловчи баҳолаш мақсади, баҳолаш объектнинг хусусияти ва ривожланиш имкониятлари, чекловчи шартлар, ахборот базаси мавжудлиги ва унинг тўлиқлигини ҳисобга олиб мустақил амалга оширади.

25. Баҳолаш объекти қийматини даромадга оид ёндашув билан аниқлаш учун баҳоловчи баҳолаш объектдан кутилаётган даромадларни баҳолаш санасида қийматнинг ягона миқдорига ўзгартиришга асосланган қуйидаги усуллардан бирини қўллайди:

тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули;  
пул оқимларини дисконтлаш усули.

26. Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули жорий фойдаланиш кўрсаткичи энг самарали фойдаланиш кўрсаткичига мувофиқ бўлган амалдаги кўчмас мулк объектини баҳолаш учун қўлланилади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулини қўллаганда баҳоловчи:



баҳолаш объектидан кутилаётган даромадни ҳисоблайди;  
капиталлаштириш ставкаси ёки рента мультипликаторини ҳисоблайди;  
баҳолаш объекти қийматини даромадни капиталлаштириш ставкасига бўлиш ёки ялпи ёки соф рента мультипликаторига кўпайтириш йўли билан аниқлайди.

27. Ўзгартирилиши лозим бўлган кутилаётган даромад сифатида унинг қуйидаги турларидан бири олинади:

эҳтимол тутилган ялпи даромад, яъни кўчмас мулкдан у тўлиқ юкланган шароитда ҳамда барча йўқотишлар ва харажатларни ҳисобга олмаган ҳолда олиниши мумкин бўлган даромад;

эҳтимол тутилган ялпи даромаддан майдонлардан тўлалигича фойдаланмаслик туфайли юз берган йўқотишларни айириш ва ижара ҳақи олинганда кўчмас мулк объектидан бозор мақсадларида нормал фойдаланишдан олинган бошқа даромадларни қўшиш йўли билан олинadиган ҳақиқий ялпи даромад;

ҳақиқий ялпи даромаддан амортизация ажратмаларини ўз ичига олмайдиган операцион харажатларни айириш йўли билан олинadиган соф операцион даромад.

28. Капиталлаштириш ставкаси баҳоланаётган актив даромадлари тuzилиши ва мавжуд ахборотга қараб, қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

бозорни сиқиш усули билан;

боғлиқ инвестициялар усули билан;

капитал харажатлар қопланишини ҳисобга олиш усули билан.

Капиталлаштириш ставкаси ва ялпи ёки соф рента мультипликатори ўзгартирилаётган даромад турига мувофиқ бўлиши лозим.

29. Кўчмас мулк объектининг таркибий қисмларидан бири (ер участкаси ёки яхшилашлар) қиймати ҳақида зарурий бошланғич маълумотлар мавжуд бўлса, бошқа таркибий қисм қиймати кўчмас мулкнинг қийматини унга мувофиқ бўлган капиталлаштириш ставкасидан фойдаланиб ҳисоблаш талаб этиладиган таркибий қисмига мансуб бўлган даромадни тўғридан-тўғри капиталлаштиришдан иборат бўлган қолдиқ техникасини йўллаш йўли билан аниқланади.

30. Пул оқимларини дисконтлаш усули даромадлар ва харажатларнинг ўзгариш динамикаси мунтазам бўлмаган кўчмас мулк объектларини баҳолаш учун қўлланилади. Баҳолаш объекти қиймати пул оқимларини дисконтлаш усули билан баҳолаш объектидан фойдаланишдан келган пул оқимларининг прогноз давридаги жорий қийматлари ва баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги жорий қиймати йиғиндиси сифатида аниқланади.

Пул оқимларини дисконтлаш усулини қўллаганда баҳоловчи:

прогноз даври муддатини аниқлайди;

прогноз даврида олинadиган пул оқимлари қийматларини ҳисоблайди;

баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қийматини ҳисоблайди;

дисконтлаш ставкасини ҳисоблайди;

баҳолаш объекти қийматини пул оқимларининг жорий қийматлари ва баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги жорий қийматини қўшиш йўли билан аниқлайди.

31. Прогноз даври сифатида, қоида тарикасида, шундай бир давр муддати олинадики, унинг мобайнида кўчмас мулк объекти харажатлар ва даромадларнинг мунтазам бўлмаган оқимларини яратади.

32. Прогноз даврида олинadиган пул оқимлари ўлчови сифатида қуйидаги даромад турларидан бири олинади:

эҳтимолий ялпи даромад;

хақиқий ялпи даромад;

соф операцион даромад;

солиқлар тўлангунга қадар қарзга хизмат кўрсатиш бўйича харажатлар чегириб ташланган соф операцион даромадга тенг бўлган пул оқими;

Пул оқимлари номинал ёки реал ўлчовларда ҳисобланади.

33. Баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати: баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати унинг баҳолаш санасидаги қиймати билан солиштириганда қанчага ўзгаришини тахмин қилиш йўли билан;

прогноз даври қайси йилда тугаган бўлса, шу йилдан кейин келадиган йил учун даромад қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш йўли билан аниқланади.

34. Дисконтлаш ставкаси қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

кумулятив тузиш усули билан;

муқобил инвестицияларни таққослаш усули билан;

ўхшаш объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларини ажратиш усули билан.

Дисконтлаш ставкаси қўлланилаётган пул оқимининг турига мувофиқ бўлиши ва у билан бир хил қийматларда ҳисобланиши лозим.

35. Баҳолаш объекти қийматини қиёсий ёндашув билан аниқлаш учун баҳоловчи ўхшаш объектлар билан битимларнинг бозор нархларига доир ахборот таҳлиliga асосланган қуйидаги усуллардан бирини қўллайди:

сотувларни таққослаш усули;

нарх ва даромад нисбати усули.

Битимларнинг нархларига доир ахборот етарли бўлмаган ҳолда, нархнинг пасайишига скидкани ҳисобга олиб, таклиф нархларига доир ахборотдан фойдаланишга йўл қўйилади.

36. Сотувларни таққослаш усулини қўллаганда баҳоловчи:

кўчмас мулк бозорининг бир сегментига мансуб бўлиши ва улар билан битимлар бозорнинг шу сегментига хос бўлган шартларда амалга оширилиши лозим бўлган аналоглар тўпламини шакллантиради;

баҳолаш объекти бозорига хос бўлган таққослаш бирликларини танлайди;

аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш элементлари (нарх белгиловчи омиллар)га кўра, таққослаш бирликларидан фойдаланган ҳолда со-

лиштиради ва ҳар бир таққослаш элементи бўйича баҳолаш объектига нисбатан ҳар бир аналог нархига тузатишлар киритади;

аналоглар нархларининг тузатиш киритилган қийматларини мувофиқлаштириш йўли билан баҳолаш объекти қийматининг ягона миқдорини чиқаради.

37. Таққослашнинг ҳисобга олиниши шарт бўлган асосий элементларига қуйидагилар киради:

топширилаётган мулкӣ ҳуқуқлар;

молиялаштириш шартлари;

сотув шартлари;

хариддан кейинги харажатлар;

бозор шартлари;

жойлашган ери;

баҳолаш объектининг физик тавсифлари;

баҳолаш объектининг иқтисодий тавсифлари;

фойдаланиш тури;

кўчмас мулк таркибига кирмайдиган қиймат компонентлари.

Юқорида кўрсатилган таққослаш элементларининг дастлабки бештаси бўйича аналогларнинг нархларига тузатишлар киритиш бирин-кетин бажарилади — ҳар бир кейинги тузатиш олдинги тузатиш натижасига қўлланилади. Қолган таққослаш элементлари бўйича тузатишлар киритиш мустақил асосда — ҳар бир таққослаш элементи учун алоҳида бажарилади.

38. Таққослама сотувларнинг тузатишлар киритилган қийматларини ягона қийматга мувофиқлаштириш, қоида тариқасида, ўртача ўлчанган қийматни ҳисоблаш йўли билан амалга оширилади, бунда аналоглар нархларининг энг кам тузатишлар киритилган қийматларига энг катта оғирлик берилади.

39. Нарх ва даромад нисбати усули ўхшаш объектлар бўйича нарх ва даромад нисбатининг таҳлиллиги ва мазкур таҳлил натижасидан баҳолаш объектини баҳолашда фойдаланишга асосланади. Даромад турига қараб ялпи рента мультипликатори ёки капиталлаштириш умумий ставкаси қўлланилади.

Нарх ва даромад нисбати усулини ялпи рента мультипликатори ёрдамида қўллаганда баҳоловчи:

баҳолаш объектининг ялпи (потенциал ёки ҳақиқий) даромадини ҳисоблайди;

сотув нархи ва тегишли даромад қиймати ҳақида ахборот мавжуд бўлган аналоглар тўпламини шакллантиради;

зарур ҳолда аналогларнинг баҳолаш объекти билан қиёсийлигини оширадиган тузатишлар киритади;

ҳар бир аналог бўйича сотув нархини ялпи даромадга бўлиш йўли билан ялпи рента мультипликаторини ҳисоблайди;

барча аналоглар бўйича ялпи рента мультипликаторининг ўртача ўлчанган қийматини аниқлайди;

баҳолаш объектининг ялпи даромадини ялпи рента мультипликаторининг

ўртача ўлчанган қийматига кўпайтириш йўли билан баҳолаш объекти қийматини ҳисоблайди.

Капиталлаштириш умумий ставкаси фойдаланилган ҳолда нарх ва даромад нисбати усулини қўллаганда баҳоловчи:

баҳолаш объектининг соф операцион даромадини ҳисоблайди;

сотув нархи ва соф операцион даромад қиймати ҳақида ахборот мавжуд бўлган аналоглар тўпламини шакллантиради;

зарур ҳолда аналогларнинг баҳолаш объекти билан қиёсийлигини оширадиган тузатишлар киритади;

хар бир аналог бўйича соф операцион даромадни сотув нархига бўлиш йўли билан капиталлаштириш умумий ставкасини ҳисоблайди;

барча аналоглар бўйича капиталлаштириш умумий ставкасининг ўртача ўлчанган қийматини аниқлайди;

баҳолаш объектининг соф операцион даромадини капиталлаштириш умумий ставкасининг ўртача ўлчанган қийматига бўлиш йўли билан баҳолаш объекти қийматини ҳисоблайди.

40. Баҳолаш объекти қиймати харажатга оид ёндашув билан ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати ва яхшилашлар тиклаш қиймати (ўрнига белгилаш қиймати)нинг йиғилган эскириш ҳажми чегириб ташланган йиғиндиси сифатида аниқланади.

Баҳолаш объекти қийматини харажатга оид ёндашув билан аниқлашда баҳоловчи қуйидагиларни ҳисоблайди:

ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини;

яхшилашларни тиклаш ёки ўрнига белгилаш харажатларини;

кўчмас мулк объектини яратишда хусусий капиталдан (инвестициялардан) фойдаланиш таваккали учун тадбиркорга (инвесторга) тўланадиган мукофотдан иборат бўлган тадбиркор даромадини;

яхшилашларнинг йиғилган эскириши ҳажмини;

яхшилашларни тиклаш ёки ўрнига белгилаш харажатлари ва тадбиркор даромадининг йиғилган эскириш ҳажмига камайтирилган йиғиндиси сифатида яхшилашлар қийматини;

ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати ва яхшилашлар қийматининг йиғиндиси сифатида баҳолаш объекти қийматини.

41. Бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати мазкур ер участкасидан энг самарали фойдаланиш йўли тахмин қилинганда қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

сотувлар қиёсий таҳлили усули билан;

тақсимлаш усули билан;

ажратиш усули билан;

ер рентасини капиталлаштириш усули билан;

ер учун қолдиқ усули билан;

мўлжалланаётган ер участкасидан фойдаланиш усули билан.

42. Яхшилашларни тиклаш ёки ўрнига белгилаш харажатлари қурилиш билан бевосита боғлиқ бўлган тўғридан-тўғри харажатлар ва яхши-

лашларни амалга оширишда қилинадиган, лекин қурилиш-монтаж ишлари таркибига киритилмайдиган билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида аниқланади.

Яхшилашларни тиклаш ёки ўрнига белгилаш харажатлари қийматини ҳисоблаш учун қуйидаги усуллардан бири қўлланилади:

қиёсий бирлик усули;

компонентларга ажратиш усули;

айрим нархлар усули, у икки хил асосий турларга эга — ресурсли усул ва базисли-индексли усул;

аналоглар усули.

43. Тадбиркор даромадининг қиймати бозор ахборотига мувофиқ қуйидаги усуллардан бири билан аниқланади:

аналоглар усули билан;

эксперт баҳолаш усули билан;

киритилган харажатлар усули билан.

44. Йиғилган эскириш ҳажми физик, функционал ва ташқи (иқтисодий) эскиришлар натижасида бозор қийматидаги йўқотишлар йиғиндиси сифатида аниқланади. Йиғилган эскиришни баҳолаш учун, баҳолашни бажариш мақсадларига ва мавжуд ахборотга қараб, қуйидаги усуллардан бири қўлланилади:

яхшилашларнинг ҳақиқий ёши ва уларнинг иқтисодий хизмат муддатини таққослашга асосланган иқтисодий ёш усули;

йиғилган эскириш ҳажми яхшилашларнинг тиклаш қиймати ёки ўрнига белгилаш қиймати билан ер участкасининг сотув нархидан мазкур участкага бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан ҳисобланган яхшилашлар қиймати ўртасидаги тафовут сифатида аниқланадиган ўхшаш объектларнинг сотув нархлари таҳлилига асосланган бозор экстракцияси усули;

йиғилган эскиришни физик (бартараф этиладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган) эскириш, функционал (бартараф этиладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган) ва ташқи (иқтисодий) эскириш йиғиндиси сифатида баҳолашга асосланган ажратиш усули.

#### **5-§. Баҳолаш натижаларини қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш**

45. Баҳоловчи баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш учун баҳолашда қўлланилган ёндашувларнинг натижаларини мувофиқлаштиришни амалга оширади.

Турли хил баҳолаш ёндашувлари билан олинган баҳолаш натижалари ўртасида жиддий тафовут мавжуд бўлса, баҳоловчи олинган тафовут сабабларининг таҳлилинини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтириши лозим. Баҳолаш натижасининг юқори чегарасидан 30 фоиздан ортиқ қийматга эга бўлган тафовут жиддий тафовут деб ҳисобланиши лозим.

46. Мувофиқлаштириш, қоида тариқасида, турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган баҳолаш натижалари учун таққослама ўлчовларни аниқлаш орқали амалга оширилади, бунда баҳоловчи:

баҳолаш мақсадини ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжалини;  
баҳолаш объектининг хусусиятини;

қиймат турини;

баҳолаш ёндашувларини қўллашда фойдаланилган ахборот ҳажми ва сифатини ҳисобга олиши лозим.

47. Мувофиқлаштириш усули ва таққослама ўлчовларнинг танланиши ҳамда бунда, баҳоловчининг барча мулоҳазалари ва фаразлари баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асосланиши лозим.

48. Баҳолаш объектининг якуний қиймати пул ҳисобида ягона катталик сифатида ифодаланиши лозим.

### **6-§. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга қўйиладиган талаблар**

49. Баҳолаш натижалари баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ тузилган ва баҳоловчи ташкилотнинг баҳолаш объекти қиймати хусусидаги йиғилган ахборот ва ҳисоблашлар асосида тасдиқланган профессионал мулоҳазасини ўз ичига олган баҳолаш тўғрисида ҳисобот сифатида расмийлаштирилиши лозим.

50. Ҳисобот баҳолаш миллий стандартлари талабларига мувофиқлик тўғрисидаги баёнотни ва улардан ҳар қандай четга чиқиш ҳақидаги маълумотларни ўз ичига олиши лозим.

51. Баҳолаш тўғрисида ҳисоботни тузишда қуйидаги қоидаларга риоя этиш лозим:

баҳолаш объекти қийматини аниқлаш учун етарли бўлган барча очик ахборот ҳисоботда баён этилиши лозим;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мазмуни мазкур ҳисоботдан фойдаланувчиларни чалғитмаслиги ҳамда икки хил талқинга йўл қўймаслиги керак;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ифодаланган материаллар таркиби ва кетма-кетлиги, баҳолаш жараёни тавсифи, ҳисоблашлар ва ҳисоблашларга изоҳлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига қийматни ҳисоблашни амалга ошириш имкониятини бериши ва уни айни шу натижаларга келтириши лозим;

баҳолаш жараёнида оралик ва якуний натижаларни аниқлашда фойдаланилмаган ахборот, агар у баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг талабларига биноан мажбурий бўлмаса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилиши мумкин эмас.

52. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидаги асосий бўлимлардан иборат бўлиши лозим:

титул варағи;

мундарижа;

умумлаштирувчи қисм (илова хат);  
баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар;  
баҳолаш объектининг тавсифи;  
баҳолаш объекти бозорининг таҳлили;  
энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;  
баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи;  
баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;  
иловалар.

Бўлимларни жойлаштириш кетма-кетлиги, уларни номлаш ва бўлимлар доирасида ахборотни гуруҳлаш баҳоловчининг ваколатига киради ва баҳоловчи томонидан бажарилган баҳолаш ҳамда таҳлил ва ҳисоб-китобларнинг натижаларини баён этиш мантиқига мувофиқ амалга оширилади.

53. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг иловаларига қуйидагилар кирилади:

фойдаланилган ҳужжатларнинг нусхалари, шу жумладан баҳолаш объектига ҳуқуқларни белгиловчи ҳужжатларнинг нусхалари, кадастр ҳужжатлари бўлимларининг нусхалари;

баҳоланаётган объектнинг унинг баҳолаш санасидаги техник ҳолати акс эттирилган фотоматериаллари;

баҳоловчи ташкилотини лицензиясининг нусхаси, баҳоловчиларнинг малака сертификатлари ва баҳоловчи ташкилотнинг фуқаролик мажбурияти суғурта полисининг нусхалари;

баҳоловчининг ихтиёрига қараб бошқа материаллар.

54. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ҳар бир бети рақамланиши ва баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказган баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан имзоланиши, шунингдек, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ип ўтказиб тикилиши ҳамда баҳоловчи ташкилот раҳбарининг имзоси ва шу ташкилот муҳри билан тасдиқланиши лозим. Агар баҳолаш бир нечта баҳоловчилар томонидан бажарилган бўлса, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мазкур ҳисоботни тайёрлаш жараёнида улар бажарган иш кўрсатилади.

### **V боб. Айрим турдаги кўчмас мулкни баҳолаш хусусиятлари**

55. Тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланадиган кўчмас мулк учун баҳолаш базаси мавжуд фойдаланишдаги бозор қийматидир. Мазкур тоифадаги кўчмас мулкка меҳмонхоналар, ресторанлар, барлар, тижорат тиббий-соғломлаштириш муассасалари, спорт, дам олиш, кўнгилочар объектлари ва бошқа шунга ўхшаш объектлар киради.

Тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланадиган кўчмас мулк объектлари олиниши мумкин бўлган даромаддан келиб чиқиб (фоизлар, солиқлар ҳамда моддий ва номоддий активлар эскириши чегириб ташлангунга қадар) пул оқимларини дисконтлаш усули ёки тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан баҳоланади.

Тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоланаётган кўчмас мулк баҳосига ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар ва яхшилашлардан ташқари кўчмас мулк билан бириктирилган асбоб-ускуналар ва жиҳозлар ҳамда бериладиган гудвилл (товар-моддий захиралардан ташқари) киритилади.

Бериладиган гудвилл номоддий актив бўлиб, у ўзига хос ном, бизнес обрўси, миҳозларнинг афзалликлари, жойлашган ер, сервис маҳсулоти ва иқтисодий самара келтирадиган бошқа шунга ўхшаш омиллар туфайли вужудга келади.

56. Қурилиши тугалланмаган объектнинг қиймати харажатга оид ёндашув билан қуйидаги усуллардан бири ёрдамида ҳисобланади:

қурилиши тугалланмаган объектнинг тиклаш қиймати ёки ўрнига белгилаш қиймати йиғилган эскириш чегириб ташланган ҳолда ҳисобланади;

қурилиш тугалланган кўчмас мулк объектнинг қиймати қурилишни тугаллаш харажатлари чегириб ташланган ҳолда ҳисобланади.

Ҳисобланган қийматга ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг бозор қиймати қўшилади.

Қурилиши тугалланмаган объектнинг қиймати даромадга оид ёндашув билан пул оқимларини дисконтлаш усули ёрдамида, баҳолаш объектини тугаллаш ёки реконструкция қилиш (қайта ихтисослаштириш)га инвестицияларни ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

Қурилиши тугалланмаган объектнинг қийматини баҳолашга қиёсий ёндашув аналогларнинг сотилиши ҳақида зарур маълумотлари мавжуд бўлган ҳолда қўлланилади.

57. Табиий ёки техноген хусусиятга эга бўлган омиллар таъсири туфайли шикастланган кўчмас мулк қиймати мазкур кўчмас мулкнинг тиклаш қийматига ёки тиклаш харажатлари чегириб ташланган ўрнига белгилаш қийматига мувофиқдир. Тиклашдан воз кечилган тақдирда, кўчмас мулк қиймати бўш турган деб қараладиган ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати билан уни шикастланган мулкдан тозалаш харажатлари ўртасидаги тафовут сифатида аниқланади.

58. Бинонинг ички қисмида қурилган унинг бир қисми ҳисобланадиган хоналар қийматини аниқлашда ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати ҳисобга олинмайди

## **VI боб. Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар**

59. Баҳолаш жараёнида фойдаланилган ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ошкор этиш шундай амалга оширилиши лозимки, мазкур ҳисоботнинг баҳолаш фаолияти соҳасида махсус билимларга эга бўлмаган фойдаланувчилар баҳолаш жараёни мантиқини ва баҳолаш объектнинг қийматини аниқлаш учун баҳоловчи бажарган амалларнинг аҳамиятини тушуниши керак.

60. Баҳолаш жараёнида қўлланилган барча ахборот ошкор этилиши лозим, махфий хусусиятга эга бўлган ахборот бундан мустасно. Махфий ахборотни баҳоловчи фақат буюртмачи ва (ёки) мазкур ахборотни тақдим



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

61. Баҳолашда фойдаланилган ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилган ахборот унинг манбасига ҳавола қилинган бўлиши лозим, бунда мазкур манба ёзма ёки оғзаки эканлиги аҳамиятсиз.

## **VII боб. Стандартдан четга чиқиш шартлари**

62. 10-сон МБМСнинг баҳолаш жараёни ва олинган натижани баён этиш, баҳолашга ва якуний қиймат ҳақидаги хулосага дахлдор бўлган ҳар қандай фаразлар ва чекловчи шартларни ошкор этиш билан боғлиқ талабларидан бирон-бир тарзда четга чиқилишига йўл қўйилмайди.

63. Баҳолаш талаблари мазкур стандарт талабларидан фарқ қиладиган норматив-ҳуқуқий ҳужжатга мувофиқ амалга оширилган тақдирда, баҳоловчи мазкур фарқларни, аниқланаётган қиймат турини танлашга уларнинг таъсирини аниқлаши ва олинган натижани қўллашга чеклашлар белгилаши лозим.

Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш  
миллий стандарти (10-сон МБМС)  
«Кўчмас мулк қийматини баҳолаш»га  
ИЛОВА

### **10-сон МБМС «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш»ни қўллаш бўйича услубий кўрсатмалар**

Мазкур Услубий кўрсатмалар 10-сон МБМСни қўллаш тартибини белгилайди.

## **I боб. Атамалар ва тушунчалар**

1. Мазкур Услубий кўрсатмаларда қуйидаги атамалар ва тушунчалардан фойдаланилади:

**таваккалсиз ставка** — кўчмас мулкка инвестицияланган капиталдан олинадиган, таваккалчиликнинг энг паст даражаси билан тавсифланадиган даромад меъёри;

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

**ташқи (иктисодий) эскириш** — кўчмас мулк объекти қиймати мазкур объектдан ташқи омиллар таъсири натижасида пасайиши;

**йиғилган эскириш** — кўчмас мулк объектининг жисмоний, функционал ва ташқи эскириш билан боғлиқ умумий қийматининг йўқолиши (кадр-сизланиши);

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

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

**жисмоний эскириш** — табиий қариш, нотўғри фойдаланиш, конструктив нуқсонлар, шунингдек яхшилаш элементларининг механик шикастланишлари билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотиш;

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

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

**иктисодий хизмат муддати** — шундай бир давр муддати бўлиб, унинг ўтиши мобайнида яхшилашлар кўчмас мулк объектининг қийматига хисса қўшади;

**хизмат муддати узоқ элементлар** — яхшилашнинг хизмат муддати билан тенг бўлган муддатга эга яхшилаш элементлари;

**хизмат муддати қисқа элементлар** — яхшилашнинг хизмат муддати мобайнида вақти-вақти билан алмаштириб туришни талаб этадиган яхшилаш элементлари.

## II боб. Баҳолашга оид вазифани белгилаш

2. Баҳолашга оид вазифани белгилашда баҳоловчи баҳолаш объектини белгилайди ва унга тавсиф беради. Бунда, баҳолаш объекти сифатида бўш турган (яхшиланмаган) ер участкаси ёки иморат солинган ер участкаси (яхшилашлардан иборат ер участкаси) олинади.

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

тўла мулкдорлик ҳуқуқи;

эгаллик қилиш ҳуқуқи;

тасарруф этиш ҳуқуқи;

фойдаланиш ҳуқуқи;

ер участкасига умрбод мерос қилиб қолдириладиган эгаллик ҳуқуқи;

уч участкасидан доимий (муддатсиз) фойдаланиш ҳуқуқи;

ижарага олиш ҳуқуқи;  
сервитут;

қонун ҳужжатлари билан тақиқланмаган бошқа ҳуқуқлар.

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

3. Ер участкасини яхшилашларга қўйидагилар киради:

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

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

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

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

участка ҳудудини ободонлаштириш объектлари, шу жумладан кўп йиллик ўсимликлар;

инфратузилма объектларидаги мулк улушлари;

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

4. Бинода ва ер участкасида ўрнатилган стационар қурилмалар баҳолаш мақсадларида икки тоифага ажратилади:

бино хизмат кўрсатиш системаларининг кўчмас мулк баҳосига киритиладиган таркибий элементлари;

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

Кўчмас мулк баҳосига киритиладиган стационар қурилмалар, машиналар ва асбоб-ускуналар биноларнинг қўйидаги хизмат кўрсатиш системаларига киради:

электр таъминоти — ноишлаб чиқариш эҳтиёжларини кондириш учун мўлжалланган марказий қувватлантирувчи кабеллар, трансформаторлар, қалқонли, захирадаги генераторлар ва электр тармоқлари;

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

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

иситиш ва ҳаво ҳароратини мақбуллаштириш — қозонлар ва тегишли асбоб-ускуналар, ёнилғи баклари, радиаторлар, калориферлар, кондиционер-

лар учун асбоб-ускуналар, ҳаво йўналтириш қувурлари, вентиляторлар ва ноишлаб чиқариш мақсадларида фойдаланиладиган бошқа асбоб-ускуналар;

лифтлар ва юк кўтаргичлар — бино тузилишининг ажралмас қисмини шакллантирадиган ва нотижорат мақсадларида фойдаланиладиган йўловчи ва юк лифтлари, эскалаторлар, транспортёрлар, юк кўтаргичлар ва таянчлар.

5. Қиймат турини танлашнинг асосий мезони баҳолаш мақсадидир. Кўчмас мулкни баҳолашда аниқланадиган қийматнинг асосий тури бозор қийматидир. Кўчмас мулк қийматини баҳолашда аниқланиши мумкин бўлган бозор қийматидан бошқа турдаги қийматларга қуйидагилар киради:

- инвестиция қиймати;
- алмаштириш қолдиқ қиймати;
- суғурта қиймати;
- утилизация қиймати;
- тугатиш қиймати;
- солиқ солинадиган қиймат.

6. Баҳолаш санаси баҳолаш мақсадларидан келиб чиқиб белгиланади ва, қоида тариқасида, баҳоловчи томонидан баҳолаш объектини кўздан кечириш санасига мувофиқ бўлади. Баҳоловчи баҳолаш санасидагина мавжуд бўлган ҳолатларни ва баҳолаш санасига қадар юз берган воқеаларни эътиборга олиши лозим.

### **III боб. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш**

7. Баҳолаш объектининг бозор қиймати тўғрисида асослантирилган хулоса чиқариш учун баҳоловчи минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият, кўчмас мулк бозори, баҳолаш объекти жойлашган ер ва баҳолаш объектининг тавсифлари ҳақида ахборот йиғиши ва уни таҳлил қилиши лозим.

8. Минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятни таҳлил қилишда баҳоловчи:

- минтақанинг табиий-иқлим хусусиятларини;
- асосий макроиқтисодий кўрсаткичларни;
- иқтисодиёт тармоқлари бўйича асосий кўрсаткичлар, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини;
- ижтимоий ривожланишнинг асосий кўрсаткичлари, уларнинг ўзгариш динамикаси ва баҳолаш объектининг бозордаги ҳолатига таъсирини ўрганади.

Минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазият таҳлилининг натижаларига кўра баҳоловчи баҳолаш объектининг бозордаги жорий ва бўлғуси ҳолатини асослайди, эҳтимол тутилган одатдаги харидор ва унинг инвестицион мотивацияси аниқланади.

9. Кўчмас мулк бозорини таҳлил қилишда баҳоловчи:

- баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги кўчмас мулк бозорининг умумий тавсифларини;
- кўчмас мулк бозорининг тузилиши ва иштирокчиларини;

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

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

- тураржой кўчмас мулки;
- тижорат кўчмас мулки;
- саноат кўчмас мулки;
- қишлоқ хўжалиги кўчмас мулки;
- махсус аҳамиятга молик кўчмас мулк.

Баҳолаш объектига ва баҳолаш шартномасининг шартларига қараб кўчмас мулк тоифаларининг ҳар бири муайян белгиларга кўра янада кичикроқ сегментларга ажратилиши мумкин.

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

10. Баҳолаш объектининг жойлашган ерини таҳлил қилишда баҳоловчи: атрофдаги ердан фойдаланишнинг типи хусусиятини;
- транспортда қатнаш жиҳатидан қулайликни;
- муҳандислик тармоқлари ва коммунал хизмат кўрсатишни;
- ижтимоий инфратузилмани;
- иқтисодий ўрнини;
- туташ ҳудуднинг экологик ҳолатини;
- ижтимоий обрўсини;
- бошқа қулай ва ноқулай таъсирларни ўрганади.

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

11. Баҳолаш объекти тавсифларини таҳлил қилишда баҳоловчи:

баҳолаш объектининг ҳажмий-режалаштириш ва конструктив ечими хусусиятларини;

баҳолаш объектининг муҳандислик таъминоти хусусиятларини;

конструктив элементлар ва муҳандислик асбоб-ускуналарининг техник ҳолатини ўрганади.

Баҳолаш объекти тавсифларининг таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи баҳолаш объекти техник тавсифларининг фойдали хоссалари ўхшаш бўлган кўчмас мулкка фойдаланиш ва функционаллик жиҳатидан қўйилади-ган ҳозирги бозор талабларига мувофиқлигини аниқлайди.

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

- ер ости қисми қурилмалари;

кўтариб турувчи асосни ташкил этадиган қурилмалар;  
каватлараро боғланишларнинг элементлари;  
ёпма (том) қурилмалари;  
девор ва эшик тирқишларининг тўлдиргичлари;  
поллар;  
ташқи пардоз;  
ички пардоз;  
ички муҳандислик системалари ва асбоб-ускуналари.

#### **IV боб. Кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили**

12. Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили икки босқичда амалга оширилади:

бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкаси учун;  
яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга оширишда ҳар бир босқичда баҳоловчи:

кўчмас мулк объектидан фойдаланишнинг қонун ҳужжатларида тақиқланмаган эҳтимол тутилган вариантларини зоналарга ажратиш меъёрлари, шаҳарсозликка оид чеклашлар, қурилиш меъёрлари ва қондалари ҳамда юридик чеклашларни ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилади;

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

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

жорий қиймати энг катта бўлган кўчмас мулк объектидан фойдаланиш вариантини энг самарали фойдаланиш сифатида танлайди.

13. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга оширишда баҳоловчи баҳолаш санасида кўчмас мулк объектига хос бўлган ва одатдаги инвесторлар томонидан қабул қилинадиган фойдаланиш вариантларини ўрганиши лозим.

14. Яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили мавжуд қурилмаларни ўзгартиришнинг қуйидаги вариантларини ҳисобга олган ҳолда амалга оширилади:

мавжуд яхшилашлардан ўзгартирмасдан фойдаланиш;  
мавжуд яхшилашларни реконструкция қилиш;  
мавжуд яхшилашларни бузиб ташлаш.

15. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили натижаларига кўра баҳоловчи ер участкасидан жорий фойдаланиш ундан энг самарали фойда-

ланишга қай даражада мувофиқ эканлиги тўғрисида хулоса чиқаради ва шунга қараб баҳолашнинг энг мақсадга мувофиқ ёндашувлари ва усулларини танлаш амалга оширилади:

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш билан мувофиқ бўлган тақдирда баҳолашнинг барча ёндашувлари қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш билан мувофиқ бўлмаган тақдирда баҳолашнинг харажатга оид ва даромадга оид ёндашувлари қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш билан мувофиқ бўлмаган, мавжуд яхшилашларни реконструкция қилиш зарур бўлган ҳолда харажатга оид ёндашув ва даромадга оид ёндашувнинг пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш билан мувофиқ бўлмаган, мавжуд яхшилашларни бузиб ташлаш зарур бўлган ҳолда бузиш харажатларини ҳисобга олиб қиёсий ёндашув ва даромадга оид ёндашувнинг пул оқимларини дисконтлаш усули қўлланилади.

## **V боб. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш**

### **1-§. Даромадга оид ёндашув**

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

$$V = \frac{I}{R}, \text{ бу ерда:}$$

V — баҳолаш объектининг қиймати;

I — соф операцион даромад;

R — капиталлаштириш умумий ставкаси.

Агар даромад оқимлари даврнинг узоқ муддати мобайнида барқарор бўлса ёки даромад оқимлари барқарор мўътадил суръатларда ўзгарса, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули қўлланилади.

Агар даромад оқимлари бекарор бўлса ёки баҳолаш объекти жиддий

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

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

Кўчмас мулк объектидан бошқа даромадлар кўчмас мулк фаолиятдан олиниши ва ижара ҳақиға кирмаслиги мумкин (масалан, гараж ёки автотранспорт учун тўхташ жойидан фойдаланганлик учун ҳақ, сақлаш камераларини тақдим этишдан олинган даромад). Бунда, даромад манбаи баҳолаш объекти билан бевосита ва узвий боғлиқ бўлиши лозим.

18. Қуйидаги ижара ставкалари фарқланади:

мазкур минтақада баҳолаш объекти мансуб бозор сегментига хос бўлган бозор ижара ставкалари;

ижара шартномаси билан белгиланадиган контракт ижара ставкалари.

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

19. Даромад қиймати сифатида, қоида тариқасида, кутилаётган соф операцион даромад (кейинги ўринларда матнда СОД деб юритилади)дан фойдаланилади. СОД қуйидаги кетма-кетликда ҳисобланади:

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

ҳақиқий ялпи даромад (ХЯД) майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара ҳақини йиғишдаги йўқотишларни ПЯДдан айириш ва бошқа даромадларни қўшиш йўли билан аниқланади;

ХЯДдан операцион харажатларни айириб, соф операцион даромад олинади.

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

21. Операцион харажатлар қуйидагиларни ўз ичига олади:

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

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

алмаштириш харажатлари (захиралар)ни.

Шартли ўзгармас харажатларга қуйидагилар киради:

мол-мулк солиғи;

мол-мулкни суғурталаш харажатлари;



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

Шартли ўзгарувчан харажатларга қуйидагилар киради:

бошқарув харажатлари;

коммунал харажатлар;

худудни сақлаш харажатлари;

жорий таъмирлаш ишлари учун харажатлар;

хизмат кўрсатувчи ходимлар маоши ва унга солинадиган солиқлар;

хавфсизликни таъминлаш харажатлари.

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

22. Капиталлаштириш ставкасини бозорни сиқиш усули билан ҳисоблаш қиёсий кўчмас мулк объектларининг сотув нархлари ва СОД қийматлари ҳақидаги бозор маълумотларига асосланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

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

R — капиталлаштириш ставкаси;

n — қиёсий кўчмас мулк объектлари сони;

$I_i$  — i-чи кўчмас мулк объектнинг соф операцион даромади;

$V_i$  — i-чи кўчмас мулк объектнинг сотув нархи;

$w_i$  — i-чи натижанинг ўлчови (салмоғи).

23. Капиталлаштириш ставкасини капитал харажатлар қопланишини ҳисобга олиш усули билан ҳисоблаш кўчмас мулк қийматининг ўзгариши прогноз қилинган ҳолда қўлланади ва икки қисм:

пул маблағларидан фойдаланганлик учун таваккалчиликларни ва муайян инвестициялар билан боғлиқ бошқа омилларни ҳисобга олган ҳолда инвесторга тўланиши лозим бўлган компенсация ҳисобланадиган капитал учун даромаддорлик ставкаси  $R_{on}$ ;

бошланғич қўйилмалар суммасининг қайтишини белгилайдиган ва активларнинг эскирадиган қисмига қўлланиладиган капиталнинг қайтиш меъёри  $R_{of}$  дан иборат бўлган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблашни назарда тутати.

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Капитал учун даромаддорлик ставкаси кумулятив тузиш усули билан ҳисобланади:

$R_{on}$  = таваккалсиз ставка + кўчмас мулкка қўйилмалар таваккалчилиги

учун мукофот + ликвидликнинг пастлиги учун мукофот + инвестицион менежмент учун мукофот.

Капиталнинг қайтиш меъёрини ҳисоблаш учун қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

инвестицияланган капитал тенг улушларда қопланишини назарда тутадиган Ринг усулидан (тўғридан-тўғри қайтиш):

$$R_{of} = \frac{1}{n}, \text{ бу ерда:}$$

$n$  — инвестициялар қайтарилиши назарда тутилаётган вақт даври; капиталнинг қайтиш суммаларини капитал учун даромаддорлик ставкаси бўйича қайта инвестициялашда фойдаланиладиган Инвуд усулидан:

$$R_{of} = \text{sff} (n, R_{on}), \text{ бу ерда:}$$

$\text{sff}$  —  $R_{on}$  ставкада қоплаш фонди омили; капиталнинг қайтиш суммалари таваккалсиз ставка бўйича қайта инвестицияланган ҳолда фойдаланиладиган Хоскольд усулидан:

$$R_{of} = \text{sff} (n, R_6), \text{ бу ерда:}$$

$R_6$  — таваккалсиз ставка.

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

$$R = m * R_m + (1 - m) R_e, \text{ бу ерда:}$$

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

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

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

25. Қўлланилаётган капиталлаштириш ставкаси даромад тури, валютаси ва қиймати (номинал ёки реал)га мувофиқ бўлиши лозим. Капиталлаштириш ставкасини номинал қийматдан реал қийматга ва реал қийматдан

номинал қийматга қайта ҳисоблаш қуйидаги формулалар ёрдамида амалга оширилади:

$$R_n = R_p + I_{\text{инф}} + R_p * I_{\text{инф}},$$

$$R_p = (R_n - I_{\text{инф}}) / (1 + I_{\text{инф}}), \text{ бу ерда:}$$

$R_n$  — капиталлаштириш номинал ставкаси;

$R_p$  — капиталлаштириш реал ставкаси;

$I_{\text{инф}}$  — инфляция индекси (инфляциянинг йиллик суръати).

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

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

$$V_e = \frac{I - V_y * R_y}{R_e}, \text{ бу ерда:}$$

$V_e$  — ер участкаси қиймати;

$V_y$  — яхшилашлар қиймати;

$I$  — кўчмас мулк объектидан олинган соф операцион даромад;

$R_e$  — ер участкасидан олинган даромадлар учун капиталлаштириш ставкаси;

$R_y$  — яхшилашлардан олинган даромадлар учун капиталлаштириш ставкаси.

Яхшилашлар қиймати қолдиқ техникаси ёрдамида қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_y = \frac{I - V_e * R_e}{R_y}$$

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

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}, \text{ бу ерда:}$$

$V$  — баҳолаш объектининг қиймати;

$I_i$  — прогноз даври  $i$ -чи йилининг пул оқими;

$D$  — дисконтлаш ставкаси;

$V_n$  — реверсия (баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати);

$i$  — прогноз даври йилининг рақами;

$n$  — прогноз даврининг охириги йили.

28. Дисконтлаш ставкаси кумулятив тузиш усули билан таваккалсиз ставка ва таваккалчилик учун мукофотларни қўшиш орқали аниқланади. Бунда таваккалчилик учун мукофотларга қўйидагилар киради:

мазкур қўйилмага хос бўлган ноликвидлик (активнинг пул маблағларига айланиш) таваккалчилиги учун мукофот;

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

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

Таваккалсиз ставка сифатида давлат қимматли қоғозлари бўйича фоиз ставкаси ёки банкларнинг фоиз ставкалари олинади.

Таваккалчилик учун мукофотларни белгилаш экспертиза йўли билан амалга оширилади. Қийматларни ва бунда қабул қилинган фаразларни асослантириш баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилиши лозим.

29. Дисконтлаш ставкасини ўхшаш объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларидан ажратиш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

аналогларни танлайди;

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

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

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

30. Дисконтлаш ставкасини муқобил инвестицияларни таққослаш усули билан ҳисоблаш, қоида тариқасида, қўчмас мулкнинг инвестиция қийматини аниқлаш вақтида амалга оширилади, бунда дисконтлаш ставкаси сифатида:

инвестор томонидан талаб қилинаётган даромаддорлик даражаси;

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

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

**2-§. Қиёсий ёндашув**

32. Баҳолаш объекти қийматини аниқлашда қиёсий ёндашувдан фойдаланиш учун баҳоловчи камида учта аналогни танлаб олиши лозим. Таққослаш аналогларини танлаш учун асосий мезон баҳолаш объектига ўхшаш бўлган энг самарали фойдаланишдир.

33. Баҳолаш объекти қийматини сотувларни таққослаш усули билан баҳолашда таққослаш бирлигини танлаш, қоида тариқасида, кўчмас мулк типи билан белгиланади. Таққослаш бирлиги сифатида қуйидагилар қўлланади:

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

бинонинг ҳажм бирлиги (куб метр) нархи;

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

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

Топшириладиган мулккий ҳуқуқларга тузатишларни ҳисоблаш учун аналог даромадининг манбалари, тузилиши ва уни ижарага бериш шартлари ҳақида ахборот мавжуд бўлиши лозим.

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

Сотув шартларига қараб киритиладиган тузатишлар харидор ва сотувчи ўзара муносабатларининг таҳлили асосида аниқланади.

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

Бозор шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битим тузилган санадан баҳолаш объектини баҳолаш санасига қадар ўтган вақтга қараб сотувларнинг нархларига тузатишлар киритишни назарда тутати.

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

Физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритиш қийматга мазкур фарқ қўшган ҳисса билан белгиланади. Тузатиш киритишни амалга ошириш чоғида ўрганиладиган физик тавсифларга қуйидагилар киради: бинонинг катта-кичиклиги, қурилиш сифати, қурилиш материаллари, архитектуравий услуби, бинонинг ёши ва ҳолати, функционал жиҳатдан фойдалилиги, ер участкаси ҳажми ва унда қурилган иморатлар майдони, жалб қилувчанлиги, ободонлаштирилганлиги ва қулайликлари, участка экологияси.

Физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритишда объектнинг унинг даромадига таъсир этадиган тавсифлари, чунончи: фойдаланиш харажатла-

ри, бошқариш сифати, ижарачиларнинг ишончилиги, ижара нархидаги чегирмалар, ижара шартномаси шартлари, ижара шартномаси тугайдиган муддат, ижарани узайтириш вариантлари ўрганилади.

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

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

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

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

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

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

чизиқли тенгламалар системаларини матрица сифатида ечишга асосланган чизиқли алгебра усули;

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

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

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

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

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

Агар аналоглар сони аналогларни бирликка қўпайтирилган баҳолаш

объекти билан таққослашни амалга оширишда қўлланилаётган таққослаш элементлари сонидан камроқ бўлса, баҳолаш учун тузатишларни ҳисоблашнинг сифатга оид усулларидан фойдаланилади. Мазкур усулларга қуйидагилар киради:

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

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

36. Баҳолаш объектини баҳолаш учун қўлланиладиган тузатишларни ҳисоблаш усулларининг турлари ва сонини танлаш баҳоловчининг ваколатига киради ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳоловчи томонидан асослантирилиши лозим.

### 3-§. Харажатга оид ёндашув

37. Харажатга оид ёндашув билан аниқланадиган баҳолаш объектининг қиймати ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматидан ва йиғилган эскириш чегириб ташланган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки тадбиркор даромадини ўз ичига оладиган алмаштириш қийматидан иборатдир.

Баҳолаш объекти таркибига кирувчи ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини аниқлаш мазкур ер участкасини бўш турган (яхшиланмаган) деб қараш ва ундан энг самарали фойдаланишни тахмин қилиш йўли билан амалга оширилади.

38. Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини қиёсий таҳлил усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳоланаётган ер участкасига ўхшаш ер участкаларининг сотувларига доир ахборотни таҳлил қилади;

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

хар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади;

ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ўхшаш ер участкаларининг тузатиш киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан ҳисоблайди.

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

аналоглар рўйхатини тузади;

баҳолаш объекти ва аналогларни таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди;

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

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

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

40. Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ажратиш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

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

хар бир аналог бўйича яхшилашлар қийматини харажатга оид ёндашув усуллари билан тадбиркор даромадини ҳисобга олган ҳолда аниқлайди;

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

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

41. Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати ер рентасини капиталлаштириш усули билан баҳолаш санасидан кейинги биринчи йил учун ер рентаси қийматини капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан аниқланади.

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

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

42. Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ер учун қолдиқ усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

баҳолаш объектининг соф операцион даромадини ижара ҳақининг бозор ставкалари асосида ҳисоблайди;

яхшилашлар қийматини ер участкасидан энг самарали фойдаланишга мувофиқ бўлган яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати сифатида ҳисоблайди;

яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

яхшилашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини яхшилашлар учун капиталлаштириш ставкасига кўпайтириш йўли билан ҳисоблайди;

ер рентаси қийматини баҳолаш объектининг соф операцион даромадидан яхшилашларга тўғри келадиган соф операцион даромадни айириш йўли билан ҳисоблайди;

ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасини аниқлайди;

ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини ер рентаси қийма-



тини ер участкаси учун капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан ҳисоблайди.

Зарур ахборот мавжуд бўлса, ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати ер учун қолдиқ усули билан баҳолаш объекти қийматидан яхшилашлар қийматини айириш йўли билан аниқланади.

43. Ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати мўлжалланаётган фойдаланиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$V_z = \sum_{i=1}^j \frac{E_i}{(1+D)^i} + \sum_{i=j+1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}, \text{ бу ерда:}$$

$V_e$  — ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қиймати;

$i$  — йил рақами;

$j$  — ер участкасида яхшилашларни яратиш бўйича харажатларни амалга ошириш даврининг сўнгги йили;

$E_i$  — харажатларни амалга оширишнинг  $i$ -чи йилида ер участкасидан фойдаланишнинг танланган вариантга мувофиқ мазкур участкада яхшилашларни яратиш бўйича харажатлар;

$I_i$  — прогноз даврининг  $i$ -чи йилида яхшилашлардан фойдаланишдан олинган даромад;

$D$  — дисконтлаш ставкаси;

$n$  — прогноз даврининг охириги йили;

$V_n$  — баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати.

44. Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қиймати тўғридан-тўғри ва билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида аниқланади.

Қурилиш билан бевосита боғлиқ бўлган тўғридан-тўғри харажатларга қуйидагилар киради:

қурилиш материаллари, жиҳозлар, қурилмалар ва муҳандислик асбоб-ускуналари қиймати;

ишчилар меҳнатига тўланадиган ҳақ;

қурилиш машиналари ва механизмларидан фойдаланиш қиймати;

қурилишга йўлдош бўлган вақтинчалик бинолар, иншоотлар ва муҳандислик тармоқлари, қурилиш давридаги коммунал хизматлар қиймати;

пудратчининг даромади ва қурилиш ишлаб чиқаришининг умумий шароитларини яратиш, уни ташкил этиш ва унга хизмат кўрсатиш учун зарур бўлган устама харажатлари;

қурилиш жараёни ва қурилиш объектини ишга тушириш устидан назорат тадбирларининг қиймати.

Қурилишга бевосита тааллуқли бўлмаган билвосита харажатларга қуйидагилар киради:

ерга қилинган инвестициялар қиймати ва ер участкасини ажратиш харажатлари (шу жумладан рухсат этувчи ҳужжатлар тўпламига харажатлар);

лойиҳа-смета ҳужжатларини ишлаб чиқиш ва экспертиза харажатлари;  
 ишчиларга қўшимча тўловлар ва нафақалар;  
 барча турдаги солиқлар ва мажбурий ажратмалар;  
 кредитга хизмат кўрсатиш харажатлари;  
 маркетинг, суғурта ва реклама харажатлари;  
 ижарага олинган мол-мулкка қўшимча инвестициялар;  
 уй-жой қурувчининг маъмурий харажатлари.

45. Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини қиёсий бирлик усули билан ҳисоблаш бундай яхшилашлар учун қабул қилинган қиёсий бирликни яратиш харажатларига доир маълумотлардан фойдаланишга асосланади. Яхшилашларни тиклаш ёки алмаштириш харажатлари қуйидаги формула бўйича аниқланади:

$$ТХ = ТХ_i * N \text{ ёки } АХ = АХ_i * N$$

ТХ — яхшилашларни тиклаш харажатлари;

АХ — яхшилашларни алмаштириш харажатлари;

ТХ<sub>i</sub> — i-чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш харажатлари;

АХ<sub>i</sub> — i-чи қиёсий бирликка тўғри келадиган алмаштириш харажатлари;

N — қиёсий бирликлар сони.

i-чи қиёсий бирликка тўғри келадиган тиклаш ёки алмаштириш харажатлари ўхшаш яхшилашларнинг қурилиш қиймати ҳақидаги бозор маълумотларига кўра ёки тиклаш қийматининг яхлитланган кўрсаткичлари тўпلامларидан фойдаланган ҳолда, тегишли тузатишлар киритиш йўли билан ҳисобланади.

46. Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини компонентларга ажратиш усули билан ҳисоблаш қурилиш-монтаж ишларининг умумий ҳажмини йирик компонентларга (масалан, тупроқ ишлари, пойдеворлар, деворлар) ажратишдан иборат. Мазкур усулга мувофиқ бир ёки бир нечта асосий компонентларни яратиш харажатлари ҳисобланади ва уларнинг фоиз ҳисобидаги улуши аниқланади, мазкур улушга мувофиқ яхшилашнинг умумий қиймати ҳисоблаб чиқарилади.

47. Яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини айрим нархлар усули билан ҳисоблаш баҳоланаётган объектни тиклаш (алмаштириш) учун тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни муфассаллаштирилган ҳисоблашдан иборатдир. Қўлланилаётган нархларнинг турига қараб айримлар нархлар усулининг қуйидаги хиллари фарқланади:

ҳисоблаш жорий нархларда амалга оширилганда ресурсли усул;

ҳисоблаш базис (муайян йилдаги) нархларда амалга оширилганда базисли-индексли усул.

Ресурсли усулдан фойдаланганда баҳоловчи:

баҳоланаётган яхшилашни қуришга асосий қурилиш материаллари, қурилмалар ва жиҳозлар сарфини аниқлайди;

минтақада қурилиш материаллари билан улгуржи ва майда улгуржи савдо

маълумотларига кўра қурилиш материаллари, қурилмалар ва жиҳозларнинг жорий қийматини ҳисоблайди;

бошқа тўғридан-тўғри ва билвосита харажатларни ҳисоблайди;

яхшилаларни тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати)ни тўғридан-тўғри ва билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида ҳисоблайди.

Жорий нархларда тузилган лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлган тақдирда, мазкур ҳужжатларнинг маълумотларидан улар тузилган санадан баҳолаш санасига қадар нархларнинг ўзгаришини ҳисобга олган ҳолда фойдаланилади.

Базисли-индексли усулни қўлланиши:

лойиҳа-смета ҳужжатларининг базис нархлардаги маълумотларидан фойдаланишни;

базис нархлардан жорий нархларга қайта ҳисоблаш коэффициентлари (индекслари)ни қўллашни назарда тутати.

48. Яхшилаларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини аналоглар усули билан ҳисоблаш ўхшаш яхшилаларни қуриш харажатларига доир ахборотдан фойдаланишга ҳамда техник тавсифларга кўра баҳолаш объектининг аналогдан фарқларига қараб ва қурилиш вақтига қараб мазкур ахборотга тузатишлар киритишга асосланади.

49. Тадбиркор даромади қийматини аналоглар усули билан ҳисоблаш аналогларнинг бозор қийматидан яхшилаларни яратиш харажатлари ва ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан амалга оширилади.

Тадбиркор даромади қийматини экспертиза сўрови усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялаш таваккалчиликлари хусусида инвесторлар ўртасида сўров ўтказиш йўли билан амалга оширилади.

Тадбиркор даромади қийматини киритилган харажатлар усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялар билан боғлиқ бўлган киритилган харажатларни баҳолашга асосланади. Бунда, киритилган харажатлар деганда шартли равишда ҳисобланадиган харажатлар (масалан, мазкур пул суммасига, агар у баҳолаш объектига инвестицияланмаганда, олиниши мумкин бўлган фоизлар) тушунилади.

50. Йиғилган эскириш қиймати иқтисодий ёш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$\mathcal{E}_n = (\mathcal{X}\mathcal{E} / \text{ИХМ}) * \text{ЯҚ}, \text{ бу ерда:}$$

$\mathcal{X}\mathcal{E}$  — яхшилаларнинг ҳақиқий ёши;

ИХМ — иқтисодий хизмат муддати;

ЯҚ — яхшилалар қиймати.

51. Йиғилган эскириш қийматини бозор экстракцияси усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

ҳақиқий ёш жиҳатидан баҳолаш объекти билан мувофиқ келадиган аналогларни танлайди;

хар бир аналог учун ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини аниқлайди;

хар бир аналог учун яхшилашлар қийматини сотув нархларидан ер участкасига бўлган мулкый ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан аниқлайди;

хар бир аналог учун яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматини ҳисоблайди;

аналоглар учун йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) ва яхшилашларнинг сотув нархидан ажратилган қиймати ўртасидаги фарқ сифатида аниқлайди;

хар бир аналог учун йиғилган эскириш қийматини фоиз ҳисобида, йиғилган эскириш қийматини яхшилашларни тиклаш қиймати ёки алмаштириш қийматига бўлиш йўли билан аниқлайди;

баҳолаш объектнинг йиғилган эскириши қийматини фоиз ҳисобида барча аналоглар бўйича йиғилган эскиришнинг ўртача ўлчанган қиймати сифатида ҳисоблайди.

52. Йиғилган эскириш қиймати ажратиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$\mathcal{E}_{\text{й}} = \mathcal{E}_{\text{жис}} + \mathcal{E}_{\text{функ}} + \mathcal{E}_{\text{юз}}, \text{ бу ерда:}$$

$\mathcal{E}_{\text{й}}$  — йиғилган эскириш;

$\mathcal{E}_{\text{жис}}$  — жисмоний эскириш;

$\mathcal{E}_{\text{функ}}$  — функционал эскириш;

$\mathcal{E}_{\text{юз}}$  — юзаки (иктисодий) эскириш.

Ажратиш усулидан бозор экстракцияси усули ёки иктисодий ёш усулини қўллаш учун зарур ахборот бўлмаганида фойдаланилади.

53. Жисмоний эскириш ёшини аниқлашда баҳоловчи бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириш ва бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскиришни ҳисоблайди.

Қоида тариқасида, яхшилашлардан қониқарсиз фойдаланилганда вужудга келадиган бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириш қиймати яхшилашнинг нормал фойдаланиш тавсифларини тиклаш харажатлари асосида ҳисобланади.

Бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати жисмоний эскиришни аниқлашга доир норматив ҳужжатлардан фойдаланиш асосида, хизмат муддати узоқ ва қисқа элементлар бўйича алоҳида ҳисобланади.

Хизмат муддати, қоида тариқасида, яхшилашнинг хизмат муддатига тенг бўлган хизмат муддати узоқ элементлар бўйича бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қийматини ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш даражаси яхшилаш ҳақиқий ёшининг унинг умумий жисмоний хизмати (фойдаланиш норматив муддати)га нисбати сифатида ҳисобланади;

эскиришни ҳисоблаш базаси элементнинг тиклаш қиймати (алмашти-

риш қиймати) билан унинг бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириши ва хизмат муддати қисқа элементларнинг қолдиқ тиклаш қиймати йиғиндисига ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади;

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати эскириш даражасининг эскиришни ҳисоблаш базасига кўпайтмаси сифатида ҳисобланади.

Хизмат муддати қисқа элементлар, яъни яхшилашнинг хизмат муддати мобайнида вақти-вақти билан алмаштиришни талаб этадиган элементлар бўйича бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қийматини ҳисоблаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш даражаси элементлар ҳақиқий ёшининг уларнинг умумий жисмоний хизмати (фойдаланиш норматив муддати)га нисбати сифатида ҳисобланади;

эскиришни ҳисоблаш базаси элементнинг тиклаш қиймати (алмаштириш қиймати) билан унинг бартараф этиб бўладиган жисмоний эскириши ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади;

бартараф этиб бўлмайдиган жисмоний эскириш қиймати эскириш даражасининг эскиришни ҳисоблаш базасига кўпайтмаси сифатида ҳисобланади.

Хизмат муддати қисқа элементлардан фойдаланиш муддатлари турли аҳамиятга молик бинолар ва иншоотларни таъминлаш ва улардан фойдаланишга доир тегишли маълумот материаллари бўйича олинади.

54. Функционал эскириш қийматини аниқлашда баҳоловчи бартараф этиб бўладиган функционал эскириш ва бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскиришни ҳисоблайди. Яхшилаш айрим элементларининг йўқлиги, етарли эмаслиги ёки керагидан ортиқлигига қараб функционал эскиришнинг қуйидаги типлари ҳисобланади:

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва мавжуд яхшилашларда етишмаётган элементни ўрнатиш харажатлари билан баҳолаш санасидаги янги қурилишда мазкур элементни яхшилашларга ўрнатиш харажатлари ўртасидаги фарққа тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

яхшилашлар бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқлигининг муқаррар омили саналган элементнинг йўқлиги билан боғлиқ ва соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилаш элементининг йўқлиги билан боғлиқ ҳар қандай харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектнинг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхшилашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати ва уни демонтаж қилиш харажатларининг қайтариладиган материаллар қиймати чегириб ташланган йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш;

кўчмас мулк объектнинг истеъмол хоссаларини пасайтирадиган яхши-

лашлар элементининг керагидан ортиқлиги билан белгиланган ва мазкур элементни унинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда тиклаш қиймати, соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари ва яхшилашнинг керагидан ортиқ элементи мавжудлиги туфайли қилинган харажатлар билан мазкур элемент мавжудлиги билан боғлиқ иқтисодий самаранинг жорий қиймати ўртасидаги фарққа тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш;

яхшилашларнинг фойдаланишга яроқли бўлган, лекин бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқ келмайдиган элементларини алмаштириш ёки модернизация қилишни талаб этадиган бартараф этиб бўладиган функционал эскириш. Яхшилашларнинг алмаштириладиган ёки модернизация қилинадиган элементларининг уларнинг жисмоний эскириши чегириб ташланган қиймати, мазкур элементни демонтаж қилишнинг қайтарилмайдиган материаллар қиймати чегириб ташланган харажатлари ва мавжуд яхшилашларда етишмаётган элементларни ўрнатиш харажатлари билан баҳолаш санасидаги янги қурилишда мазкур элементни яхшилашларга ўрнатиш харажатлари ўртасидаги фарқ йиғиндиси сифатида ҳисобланади;

яхшилашларнинг фойдаланишга яроқли бўлган, лекин бозорнинг ҳозирги талабларига мувофиқ келмайдиган элементларини алмаштириш ёки модернизация қилишни талаб этадиган ва соф операцион даромад йўқотишларининг жорий қийматлари билан яхшилашларнинг маънавий эскирган элементлари мавжудлиги туфайли қилинган харажатлар йиғиндисига тенг бўлган бартараф этиб бўлмайдиган функционал эскириш.

55. Ташқи (иқтисодий) эскириш қиймати, мавжуд ахборот хусусиятига қараб, қуйидаги усуллардан бири билан ҳисобланади:

жуфт маълумотларни таҳлил қилиш усули билан;

ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан.

Ташқи эскиришни жуфт маълумотларни таҳлил қилиш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи кўчмас мулк объектларининг сотувларига доир ахборотни ташқи эскиришга эга бўлган кўчмас мулк объектлари ва ташқи эскиришга эга бўлмаган кўчмас мулк объектларининг нархларини таққослаш йўли билан таҳлил қилади.

Ташқи эскиришни ижарага оид зарарларни капиталлаштириш усули билан ҳисоблашда баҳоловчи:

ижарага оид зарарларни аниқлаш учун бозор маълумотларини таҳлил қилади;

баҳолаш объекти қийматининг пасайишини ижарага оид зарарларни капиталлаштириш йўли билан ҳисоблайди;

ҳисобланган қийматнинг пасайишини баҳолаш объектининг элементлари — ер участкаси ва яхшилашлар ўртасида тақсимлайди.

Агар баҳоловчи ижарага оид зарарлар ўзгармас хусусиятга эга бўлишни прогноз қилган бўлса, уларни капиталлаштириш тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан амалга оширилади.

Агар баҳоловчи ижарага оид зарарлар вақтинчалик хусусиятга эга бўли-

шини прогноз қилган бўлса, уларни капиталлаштириш пул оқимларини дисконтлаш усули билан амалга оширилади.

**VI боб. Баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш**

56. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш — баҳолашнинг турли ёндашувлари ёрдамида олинган натижаларни ўлчаш ва таққослаш йўли билан баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш қўйидаги усуллардан бири билан амалга оширилади:

мантиқий мувофиқлаштириш усули билан. У баҳоловчи амалга оширадиган таҳлил асосида, барча муҳим параметрларни ҳисобга олган ҳолда таққослама ўлчовларни танлашдан иборат. Баҳоловчи устун ёндашувни аниқлайди, қолган ёндашувларнинг натижаларидан эса устун ёндашув ёрдамида олинган натижани текшириш ва унга тузатиш киритиш учун фойдаланилади;

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

57. Таққослама ўлчовларни аниқлашда баҳоловчи қўйидаги асосий омилларни таҳлил қилиши лозим:

таҳлил ва ҳисоблашларга асос бўлган ахборотнинг ишончлилиги ва етарлилигини;

фойдаланилган ҳисоблаш усуллари мавжуд бозор ахборотига мувофиқлигини;

баҳолаш ёндашуви ҳисобланаётган қиймат тури, баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжалига мувофиқлигини;

баҳолаш ёндашуви баҳолаш объектига ўхшаш объектларнинг одатдаги харидорлари ва сотувчилари мотивациясини акс эттиришга қодирлигини;

баҳолаш объекти типига ва ундан фойдаланиш хусусиятига мувофиқлигини;

баҳолаш ёндашуви бозор конъюктурасини ҳисобга олишга қодирлигини.

58. Баҳолаш объекти қийматининг якуний миқдори қўйидаги формула бўйича аниқланади:

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

$K_{\text{як}}$  — баҳолаш объектининг якуний қиймати;

$K_{\text{хар}}$ ,  $K_{\text{дар}}$ ,  $K_{\text{қиёс}}$  — тегишинча харажатга оид, даромадга оид ва қиёсий ёндашувлар билан аниқланган қийматлар;

$C_1$ ,  $C_2$ ,  $C_3$  — ҳар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли таққослама ўлчовлар.

Бунда қуйидаги шарт бажарилиши лозим:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

### **VII боб. Баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш**

59. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилиш жиҳатидан қуйидаги асосий бўлимларни ўз ичига олиши лозим:

титул варағи;

мундарижа;

умумлаштирувчи қисм (илова хат);

баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар;

баҳолаш объектининг тавсифи;

баҳолаш объекти бозорининг таҳлили;

энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;

баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи;

баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;

иловалар.

60. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг титул варағида қуйидагилар кўрсатилади:

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг рўйхатга олиш рақами;

баҳолаш объектининг номи ва манзили;

аниқланаётган қиймат тури;

баҳолаш санаси;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана;

буюртмачи ва баҳоловчининг номи.

61. Мундарижада баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг саҳифалар рақамлари кўрсатилган барча бўлимлари ва кичик бўлимлари сарлавҳалари санаб ўтилади.

62. Илова хат мухтасар шаклда тузилади ва қуйидаги маълумотларни ўз ичига олиши лозим:

хат рақами ва санасини;

баҳоланаётган мулкӣ ҳуқуқлар кўрсатилган баҳолаш объектининг номи;

баҳолаш объектининг манзили (жойлашган ери)ни;

баҳолашни амалга ошириш учун асосни;

баҳолаш мақсадини;

баҳолаш санасини;

баҳоланаётган қиймат турини;

энг муҳим фаразлар ва чекловчи шартларни;

баҳолаш натижасини;

баҳоловчи ташкилот раҳбарининг имзосини.



63. «Баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар» бўлими амалга оширилган баҳолашнинг асосий қоидалари билан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчини қисқача таништириш учун мўлжалланган. Ушбу бўлимда қуйидаги маълумотлар кўрсатилади:

баҳолаш объектининг қисқача тавсифи;

баҳолашни амалга ошириш учун асос;

баҳоловчи ташкилот ва баҳолаш объектини баҳолашда иштирок этган баҳоловчилар ҳақида қисқача маълумотлар;

бюртмачи ҳақида қисқача маълумот;

баҳолаш санаси;

баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузилган сана;

баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;

аниқланаётган қиймат тури;

бўш турган деб қараладиган ер участкасидан ва яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг самарали фойдаланиш хусусида чиқарилган хулосалар;

ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қиймати;

баҳолаш объектининг баҳолашга нисбатан харажатга оид ёндашув билан аниқланган қиймати;

баҳолаш объектининг баҳолашга нисбатан даромадга оид ёндашув билан аниқланган қиймати;

баҳолаш объектининг баҳолашга нисбатан қиёсий ёндашув билан аниқланган қиймати;

баҳолаш объектининг яқунӣ қиймати;

баҳолаш миллий стандартлари талабларига мувофиқлик ҳақида баёнот;

баҳолашни бажаришда қабул қилинган фаразлар ва чекловчи шартлар;

фойдаланилган ахборотлар рўйхати;

баҳоловчи мазкур бўлимга киритишни лозим деб топган қўшимча ахборот.

64. «Баҳолаш объектининг тавсифи» бўлими баҳолаш объекти ва уни қуршаган муҳитнинг сифат ва миқдор жиҳатларини тавсифлаш учун мўлжалланган ва қуйидаги ахборотни ўз ичига олади:

баҳолаш объекти таркиби (ер участкаси ҳамда баҳолаш объекти таркибидаги яхшилашлар);

баҳолаш объектининг вазифаси ва ундан жорий фойдаланиш;

баҳолаш объекти мулкдорининг реквизи́тлари;

баҳолаш объектига бўлган мавжуд ва баҳоланаётган ҳуқуқлар (шу жумладан ер участкасига бўлган ҳуқуқ) тавсифи мазкур объектга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва чеклашлар кўрсатилган ҳолда;

ер участкасининг тавсифи, шу жумладан унинг майдони ва шакли, муҳандислик-геологик, гидрогеологик, топографик тавсифлари, шунингдек фойдаланиш рухсат этилган ерлар тоифаси, муҳандислик коммуникацияларининг мавжудлиги ва таркиби, ободонлаштириш элементларининг мавжудлиги ва таркиби, тўсиқлар;

яхшилашлар тавсифи, шу жумладан иморатлар солиш даври, ҳажмий-

режалаштириш ва конструктив тавсифлар (қурилиш ҳажми, умумий майдон, унинг фойдаланиш мақсадига кўра тақсимланиши, иморатнинг неча қаватлилиги, асосий конструктив элементлар ва уларнинг ҳолати тавсифи);

агар баҳолаш объекти туташ қурилган хона ёки бинонинг бир қисми бўлса, бутун бинога ва баҳоланаётган хоналарга, шу жумладан уларнинг бинодаги ўрнига тавсиф берилади;

баҳолаш объекти жойлашган ернинг транспортда қатнаш жиҳатидан қулайлик, инфратузилманинг ривожланиш даражаси, атрофдаги иморатлар, худуднинг нуфузлилик даражаси, баҳолаш объекти жойлашган ернинг жалб қилувчанлигига таъсир этувчи бошқа омиллар кўрсатилган тавсифи.

Бўлим баҳолаш объекти кўчмас мулк бозорининг муайян сегментига мансублиги хусусида чиқарилган хулосани ўз ичига олиши лозим.

Бўлимда келтириладиган кўрсаткичлар рўйхати баҳоланаётган кўчмас мулк типига қараб баҳоловчи томонидан тўлдирилади ёки ўзгартирилади.

65. «Баҳолаш объекти бозорининг таҳлили» бўлимига баҳолаш объекти қийматининг ҳажмига таъсир этадиган бозордаги вазият омилларининг қуйидаги йўналишлар бўйича таҳлили киритилади:

умумий иқтисодий вазиятнинг ва минтақадаги ижтимоий-иқтисодий вазиятнинг қисқача тавсифи, бунда ялпи ички маҳсулот ҳажми, иқтисодиёт асосий тармоқларининг ишлаб чиқариш ҳажмлари, минтақа иқтисодиётининг тузилиши, истеъмол нархлари индекси, аҳоли даромадлари даражаси каби кўрсаткичлар таҳлил қилинади;

минтақа кўчмас мулк бозорининг таҳлили, бунда айрим турдаги кўчмас мулк, шу жумладан ер участкалари таклифи (талаб) ҳажми ва динамикаси, бозорнинг очиқлик даражаси ва сифими, кўчмас мулк бозори иштирокчиларининг тавсифи, кўчмас мулк бозори ҳокимият органлари томонидан тартибга солиниши, қурилиш тармоғидаги нархлар даражаси каби кўрсаткичлар таҳлил қилинади;

баҳолаш объекти бозорнинг қайси сегментига мансуб деб топилган бўлса, шу сегмент таҳлили. Бунда таҳлил қилинаётган кўчмас мулк бозорида баҳолаш санасида юзага келган вазият ва тенденциялар акс эттирилади. Таҳлил, қонда тарикасида, уч йўналиш: талаб, таклиф, талаб ва таклифнинг ўзаро алоқаси йўналишларида амалга оширилади ва бунда мазкур турдаги кўчмас мулк учун муҳим бўлган белгиларга кўра сегментнинг тақсимланиши, талаб, таклиф ва битимлар фаоллигининг тавсифи, сегментдаги нархлар (ижара ставкалари) динамикаси каби кўрсаткичлар таҳлил қилинади;

агар баҳолаш объекти ишлаб чиқариш кўчмас мулки бўлса, бўлимга тармоқ тавсифи киритилади ва бунда ишлаб чиқариш ҳажми ва тармоқ тузилиши, бозорнинг асосий иштирокчилари, тармоқнинг ривожланиш имкониятлари каби кўрсаткичлар таҳлил қилинади.

Бўлимда келтириладиган кўрсаткичлар рўйхати баҳолашга оид вазифа шартлари ва баҳоланаётган кўчмас мулк типига қараб баҳоловчи томонидан тўлдирилади ёки ўзгартирилади.

66. «Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили» бўлими:

бўш турган деб қараладиган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилининг;

яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилининг тавсифини ўз ичига олади.

Бўлим баҳолаш объектдан жорий ва энг самарали фойдаланишда унинг бозордаги ўрни, одатдаги харидор, очиқ бозорда мазкур турдаги кўчмас мулк экспозициясининг ўртача бозор даври ва объектдан бўлғуси фойдаланишнинг эҳтимол тутилган хусусиятига доир хулосаларни ўз ичига олиши лозим.

67. «Баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи» бўлимида қуйидагилар келтирилади:

баҳолаш ёндашувлари ва усулларига қисқача шарҳ;

қўлланилган баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва асосланиши ёки бирон-бир баҳолаш ёндашувидан фойдаланишдан воз кечишни асослаш;

ҳисоблашлар ва баҳолаш объекти қийматини аниқлаш тартиби.

68. «Баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлаш» бўлими қуйидагиларни ўз ичига олади:

фойдаланилган баҳолаш ёндашувлари доирасида олинган натижаларни мувофиқлаштириш тартиби ва усулларининг қисқача тавсифини;

натижаларни тафовут нуқтаи назаридан текшириш, олинган тафовутлар сабабларининг таҳлилини;

натижаларни мувофиқлаштириш усулининг танланишини асослашни;

қўлланилган баҳолаш ёндашувларининг яроқлилиги, аниқлиги ва асослилигига нисбатан муҳимлик мезонлари тавсифини;

баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлашни.

69. «Иловалар» бўлими қуйидагиларни ўз ичига олади:

баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ҳужжатлар (ёки уларнинг нусхалари)ни;

баҳолаш объектнинг фотосуратларини (зарур ҳолда);

баҳолаш фаолияти билан шуғулланиш ҳуқуқини берадиган лицензия нусхасини;

баҳолаш тўғрисида ҳисоботни тайёрлашда иштирок этган баҳоловчилар малака сертификатларининг нусхаларини;

баҳоловчи ташкилотнинг фуқаролик жавобгарлигини суғурталаш бўйича суғурта полиси нусхасини;

бошқа маълумотларни.

70. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг пировард тузилиши (бўлимлар ва кичик бўлимлар сони ва уларнинг кетма-кетлиги тартиби, уларнинг номи) ва ҳажми баҳоловчи томонидан баҳолаш объектнинг хусусияти, баҳолаш мақсадлари, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг эҳтимол тутилган фойдаланувчиси ҳамда қонун ҳужжатларининг талабларига қараб белгиланади.