



BAHOLASH UCHUN TEXNIK TOPSHIRIQ

T/r	Mezonlar	Ko'rsatkichlar
1	Baholanayotgan obyektning nomi va tavsifi	Ma'muriy bino
1.1.	Tashkiliy-huquqiy shakli	Noturar bino
1.2.	Obyekt manzili va rekvizitlari	Surxondaryo viloyati, Termiz shahar Olmazor ko'chasi 42 uy 5 v ilova
1.3.	Ustav kapitali/balans qiymati	—
1.4.	Qurilgan yili/ishga tushirilgan yili	noma'lum
1.5.	Kadastr raqami	
2	Baholash obyektiga bo'lgan huquqlar	davlat mulki
3	Baholash sanasi	2026-yil 5-sentabr
4	Baholash natijalaridan foydalanish maqsadi	Baholash natijalaridan Buyurtmachi tomonidan o'z xohishiga ko'ra foydalaniladi.
5	Baholash talablari	Baholash O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2023-yil 28-dekabrda 3487-son bilan ro'yxatdan o'tkazilgan O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartlari (keyingi urinlarda — Yagona milliy baholash standartlari) asosida amalga oshirilishi shart.
6	Aniqlanayotgan qiymat turi	Bozor qiymati — bu aktivni baholash sanasida sotuvchi tomonidan potentsial xaridorga bozor holati o'rganilgandan so'ng, har bir tomon yetarli ma'lumotga ega bo'lgan, ehtiyotkor va majburlovsiz harakat qiladigan tijorat bitimida sotilishi mumkin bo'lgan taxminiy pul miqdori
7	Baholashda qo'llaniladigan valyuta	Milliy valyuta (so'm)

8	Mulim va/yoki maxsus farazlar	Baholash ob'ektini baholashga yondashuvlar doirasidagi barcha hisob-kitoblarni quyidagi omillar, tendentsiyalar va hujjatlar asosida bozor sharoitlariga asoslanishi kerak. - baholash sanasidan oldingi kamida 3 yil davomida baholash ob'ekti faoliyatini tahlil qilish to'g'risida; - baholash ob'ektining baholash sanasidagi faoliyatini tahlil qilish to'g'risida; - ishlab chiqarilgan mahsulotlarni yetkazib berish bo'yicha amaldagi shartnoma asosida va g'olib bo'lgan tender savdolari bo'yicha tayyorlanayotgan va imzolaniishi kutilayotgan shartnomalar; - baholangan kompaniya tegishli bo'lgan segmentlardagi, shuningdek asosiy etkazib beruvchilar va xaridorlar tegishli bo'lgan segmentlardagi makroiqtisodiy taxminlar va bozor tendentsiyalari bo'yicha (baholash to'g'risidagi hisobotda mavjud bo'lmagan bozor shartlaridan foydalanilgan vaziyatlardan chetlashish kerak). bunday shartnomalarning amal qilish muddatidan tashqaridagi shartnomalar; - har qanday og'ishlar faqat mavjud shartnomalar gorizontida baholashda qo'llanilishi mumkin, bunday shartnomalar muddati tugagandan so'ng, bozor taxminlaridan foydalanish kerak). Biznesni baholashga daromad yondashuvi doirasidagi hisob-kitoblarni, shu jumladan, mahsulotlarni (ishlarni, xizmatlarni) yetkazib berish bo'yicha amaldagi shartnoma bazasi asosida, g'olib bo'lgan va savdoga tayyorgarlik ko'rilayotgan tenderlar bo'yicha shakllantirilishi kerak. boshqa tasdiqlovchi asoslarga (kutilmalar bayonnomalari, rejalar, kontseptsiyalar va boshqalar) tayangan holda amalga oshirilishi kerak. Baholash bo'yicha hisobotda farazlarning taqqoslanuvchanligini tahlil qilmasdan makroiqtisodiy ma'lumotlarning turli manbalaridan foydalanilmasligi kerak, ya'ni makroiqtisodiy ma'lumotlarning yagona manbalaridan (inflyatsiya, valyuta kursi va boshqalar) foydalanish kerak. Turli manbalardan foydalanganda tegishli sharhlar talab qilinadi (baholash hisobotida ko'rsatgich). Agar kompaniya, uning mol-mulki va (yoki) qarzlari bo'yicha sud qarorlari mavjud bo'lsa, baholovchi ularni hisobga olishga majburbdir. Hisob-kitoblarni amalga oshirish va hisobotni yozishda baholovchi tomonidan qo'llaniladigan boshqa taxminlar va cheklovlar baholash faoliyati sohasidagi amaldagi qonun hujjatlar talablariga zid bo'lmisligi va Buyurtmachi bilan oldindan kelishilgan bo'lishi kerak. Ijrochi (baholovchi) Buyurtmachi bilan yuqoridagi taxminlarni muhokama qilishi va ularni Buyurtmachi bilan yozma ravishda kelishishi shart. Mulkni baholash Buyurtmachi va/yoki mulk egasi tomonidan taqdim etilgan ma'lumotlarga, shuningdek baholovchi tomonidan shaxsan to'plangan ma'lumotlarga asoslanadi. Baholash sanasidan keyin sodir bo'lgan voqealar to'g'risidagi ma'lumotlardan, agar bunday ma'lumotlar baholash sanasida mavjud bo'lgan bozor taxminlariga mos kelsa, baholash ob'ekti qiyamatini aniqlash uchun faqat baholash sanasida mavjud bo'lgan tendentsiyalarni tasdiqlash uchun foydalanish mumkin.
9	Cheklovchi shartlar	

	Baholash o'tkazilayotganda baholanayotgan obyektning qiymatiga ta'sir etuvchi, mavjud ochiq ma'lumotlar va (yoki) shartnoma taraflari tomonidan baholovchiga taqdim etilgan barcha og'irliklar va majburiyatlar hisobga olinishi kerak. Agar baholash jarayonida og'irliklar aniqlansa, baholovchi baholash hisobotida og'irliklar mavjudligini ko'rsatishi va ularni hisob-kitoblarda hisobga olishi shart. Baholashda biznesi va (yoki) aktivlari baholash obyektini bo'lgan kompaniyaning rasmiy moliyaviy hisobotlaridan, shuningdek rasmiy moliyaviy hisobotlar asosida tuzilgan transkriptlardan foydalanish kerak. Boshqaruv hisobotini baholashda foydalanishga ruxsat beriladi. Jamiyat tomonidan baholash uchun taqdim etilgan birlamchi hujjatlar (ularning nusxalari) vakolatli shaxs tomonidan imzolanishi va biznesi va/yoki mol-mulki baholash obyektini bo'lgan kompaniyaning muhri bilan tasdiqlangan bo'lishi kerak. Birlamchi hujjatlar baholash hisobotiga ilovaning tegishli hajmida topshirilishi kerak. Hisobotda baholovchining baholanayotgan mulkning bozor qiymati to'g'risidagi professional xulosasi bo'lishi kerak. Baholovchi tomonidan olingan hisob-kitoblar va xulosalar uning ixtiyorida bo'lgan ma'lumotlarga, shuningdek, Buyurtmachi tomonidan aloqa qiluvchi shaxsdan olingan ma'lumotlarga asoslanishi kerak. Baholash bo'yicha hisobot faqat to'liq hajmda amal qiladi, uning alohida qismlaridan ularning o'zaro bog'liqligisiz har qanday foydalanish Baholovchining nuqta nazarini aks ettirmaydi. Baholovchi bozor kon'yunkturasi o'zgarishi uchun javobgar emas va baholash sanasidan keyin sodir bo'lgan voqealar yoki o'zgarishlarni aks ettirish uchun ushbu Hisobotga o'zgartirishlar kiritish majburiyatini olmaydi. Baholash to'g'risidagi hisobot va uni tuzish tartibi Yagona milliy baholash standartning 4-son milliy baholash standartlari asosida amalga oshirilishi shart (<i>baholash hisoboti qog'oz shaklida imzol va muhr bilan tasdiqlangan bo'lishi kerak</i>).
10	Baholash to'g'risidagi hisobot va uning tuzish formati Baholash to'g'risidagi hisobot va uni tuzish tartibi Yagona milliy baholash standartning 4-son milliy baholash standartlari asosida amalga oshirilishi shart (<i>baholash hisoboti qog'oz shaklida imzol va muhr bilan tasdiqlangan bo'lishi kerak</i>).
11	Baholash muddati Baholash xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha shartnoma tuzilgan kundan boshlab 10 ish kun.
12	Ijrochiga qo'yiladigan talablar Baholash faoliyatini amalga oshiruvchi yuridik shaxs maqomiga ega baholovchi tashkilot bo'lishi. Baholovchi tashkilotning rahbari baholovchi bo'lishi. Baholovchilarda amalda bo'lgan baholovchilar malaka sertifikatini mavjudligi. Baholovchi tashkilotlarning professional jamoat birlashmalaridan biriga a'zo bo'lish. Baholovchi tashkilotda baholovchi tashkilotning fuqarolik javobgarligini sug'urta qilish shartnomasi bo'yicha sug'urtalovchining majburiyatlari kuchga kirganligini tasdiqlovchi sug'urta polisining mavjudligi.
13	Ijrochining majburiyatlari Baholash faoliyatiga qo'yiladigan qonunchilik talablariga rioya etish.

	Baholovchining (baholovchilarning) malaka sertifikatini shartnoma tuzilishi oldidan buyurtmaching talabiga ko'ra ko'rsatishi. Baholash obyektini baholashdan o'tkazishda xolisona baholashni o'tkazishga to'sqinlik qiladigan holatlar yuzaga kelganligi oqibatida o'zining ishtirok etish imkoniyati yo'qligi to'g'risida buyurtmachinga xabar berishi. Buyurtmaching so'rovnomasiga ko'ra baholash faoliyati to'g'risidagi qonunchilik talablari haqida axborot taqdim etishi. Baholash obyektini baholashdan o'tkazish davomida olinadigan hujjatlarining but saqlanishini ta'minlashi. Baholash obyektini baholashdan o'tkazish davomida aniqlangan zarar yetkazilganligi, shuningdek qonunchilikning boshqacha tarzda buzilganligi faktlari to'g'risida baholash obyektini mulkdoriga va (yoki) buyurtmachinga xabar berishi. Baholash to'g'risidagi hisobotning nusxasi uch yil mobaynida saqlanishini ta'minlashi. Baholash obyektini baholashdan o'tkazish davomida buyurtmachingdan olingan ma'lumotlarning maxfiyligini ta'minlashi. Baholash O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlarini talablariga muvofiq obyekt joylashgan joyga kelib amalga oshirilishi.
--	--

2. Baholashga oid vazifani tayyorlash, unga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish baholovchi tomonidan buyurtmachi bilan birgalikda Yagona milliy baholash standartning "Baholashga oid vazifa" 2-son Milliy baholash standarti asosida amalga oshiriladi va baholash shartnomasining ajralmas qismi sifatida ilova qilinadi.

3. Baholash jarayonida o'tkaziladigan o'rganishlar va tahlillar. Baholash jarayonida axborotni to'plash, o'rganish, tahlil qilish va ularidan foydalanish Yagona milliy baholash standartning "Baholash jarayonida o'tkaziladigan o'rganishlar va tahlillar" 3-son Milliy baholash standarti asosida bajariladi.

Asoslangan baholash to'g'risidagi hisobotni tayyorlash uchun baholovchi baholash obyektini identifikatsiya qilish (ko'zdan kechirish), so'rovlar tuzish, tahlil o'tkazish va hisob-kitoblar kabi vositalar yordamida yetarli miqdorda ma'lumotlar to'plashi kerak.

Baholovchi yig'ilgan (buyurtmachi yoki uning vakillaridan olingan) birlamchi hujjatlarga ega bo'lgan holda buyurtmachi yoki baholash obyektini balansda saqlovchisining vakili bilan birgalikda baholash obyektini ko'zdan kechirish, uning amaldagi holatini o'rganish, uni tavsiflash, o'lchash, fotosuratga olish va baholash obyektini identifikatsiya qilish uchun zarur bo'lgan boshqa harakatlarni amalga oshiradi.

Baholash buyurtmachisi yoki uning vakili baholovchiga belgilangan tartibda baholash obyektiga kirishni ta'minlashi shart.

Baholash obyektini identifikatsiya qilmagan (ko'zdan kechirishdan o'tkazilmagan) taqdirda, baholovchi baholash to'g'risidagi hisobotda identifikatsiya

qilmaganlik (ko'zdan kechirilmaganlik) sabablari hamda u bilan bog'liq farazlarni ko'rsatib o'tishi shart.

Agar baholash obyektni identifikatsiya qilishda baholashga oid vazifaga kiritilgan va bajarilayotgan o'rganishlar natijalari ishonchli baholashni ta'minlansa yoki taqdim etilgan axborot noto'g'ri bo'lsa yoxud axborotni olishning imkoni bo'lmasa, baholovchi baholashni davom ettirishni rad etishi lozim.

4. Baholashning yondashuvlari va usullari. Baholovchi baholashning yondashuvlari va usullarini tanlashda Yagona milliy baholash standartining "Baholashning yondashuvlari va usullari" 6-son Milliy baholash standartiga rioya etishi shart.

Baholash usullarini tanlashda kamida quyidagilarni hisobga olish kerak:

baholashga oid vazifada ko'rsatilgan shartlar va maqsadlarga muvofiq aniqlanadigan baholash qiymat(lar)i va zarur shart-sharoitni (dastlabki shart-sharoitlarni);

baholashda qo'llash mumkin bo'lgan yondashuvlar va usullarning kuchli va zaif tomonlarini;

baholash obyektni tavsifidan kelib chiqib, har bir yondashuv va usullarni qo'llashning maqsadga muvofiqligi;

baholash maqsadi va vazifalari;

zarur bo'lgan ishonchli ma'lumotlarning mavjudligi, to'liqligi va ishonchilligi;

o'tkaziladigan baholashdagi farazlar va cheklolar;

baholash natijalaridan foydalanish taxmini.

Baholash obyektni baholashni amalga oshirishda baholovchi qiyosiy, daromad va xarajat yondashuvlarini qo'llashi lozim. Baholash jarayonida baholash yondashuvlari va usullarini qo'llash yoki qo'llashni rad etish baholovchi tomonidan asoslab berilishi lozim.

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

Agar baholovchi baholashga oid vazifa shartlaridan kelib chiqib yagona baholash usulining aniqliligi va to'g'riligiga ishonch hosil qilgan bo'lsa, qiymatni baholashning bittadan ko'p usulidan foydalanishiga zarurat bo'lmaydi. Yagona usulni qo'llashda yetarli ma'lumotlar mavjud bo'lmasa, baholovchilar qiymatni aniqlash uchun bir nechta baholash yondashuvlari va usullaridan foydalanishni ko'rib chiqishlari kerak.

Agar bir nechta baholash yondashuvlari va usullari yoki bir yondashuv doirasida bir nechta usullar qo'llanilsa, bunday yondashuvlar va/yoki usullar yordamida olingan baholash natijalari muvofiqlashtirilishi lozim. Bunda, baholash natijalari o'rtacha qiymatni hisoblamasdan baholash to'g'risidagi hisobotda aks ettirilishi kerak.

Agar baholashda turli yondashuvlar va/yoki baholash usullaridan foydalangan holda, qiymat ko'rsatkichlarida jiddiy farqlanishlar olinsa, baholovchi qiymat ko'rsatkichlari nima uchun bunday farqlanayotganini tushunish uchun tahlil olib

borishi kerak. Bunda, ikki yoki undan ortiq farqlanayotgan qiymat ko'rsatkichini oddiygina (arifmetik) o'lash (kelishishi) maqsadga muvofiq bo'lmaydi.

5. Bozor qiymati yuzasidan. Aktivning bozor qiymati undan eng samarali foydalanilishini aks ettiradi. Bunday foydalanish jismonan mumkin, qonuniy ruxsat etilgan va moliyaviy jihatdan amalga oshirilishi kerak.

Bozor qiymati asosidagi baholashlar taqqoslanuvchi obyektlarga tegishli axborotga asoslanishi lozim.

Baholash jarayoni baholovchidan zarur va kerakli tekshiruvlarni o'tkazishni, to'g'ri tahlil olib borishni hamda axborot va dalillar bilan asoslangan farazlarni shakllantirishni talab qiladi. Bu jarayonda baholovchilar bozorda kuzatiladigan va ishga daxldor barcha faktlarni, tendensiyalarni, taqqoslanuvchi bitimlarni va boshqa axborotni baholash vazifasiga bog'liq tarzda ko'rib chiqishga majbur.

Bozor ma'lumotlari cheklangan bo'lsa yoki umuman mavjud bo'lmasa, baholovchi baholash hisobotida lozim darajada vaziyatni ochib berishi hamda ma'lumotlarning yetarli emasligi bois hisob-kitoblar qanday tarzda cheklanganligini (agar cheklangan bo'lsa) ko'rsatishi lozim.

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