

**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI
OLIY VA O'RTA MAXSUS TA'LIM VAZIRLIGI**

TOSHKENT MOLIYA INSTITUTI

L.S. ZOYIROV, U.K. MUXTOROVA, S.K. QOSIMOVA

BIZNES QIYMATINI BAHOLASH

*O'zbekiston Respublikasi oliy va
o'rtta maxsus ta'lim vazirligi tomonidan
o'quv qo'llanma sifatida tavsiya etilgan*

**Toshkent
IQTISOD-MOLIYA
2019**

UO'K 658.114.1:658.14/.17(075.8)
KBK 65.9(5ŷ)-09

Taqrizchilar: *i.f.n.* N.Ismailova;
i.f.d., prof. Sh.Sh.Shoha'zamiy

B 67 Biznes qiymatini baholash: O'quv qo'llanma / L.S. Zoyirov,
U.K. Muxtorova, S.K. Qosimova; – T.: «Iqtisod-Moliya», 2019. – 224 b.

Mazkur namunaviy misol va masalalar to'plamini o'z ichiga olgan amaliy mashg'ulotlar biznes qiymatini baholashga bag'ishlangan. Unda "Biznes qiymatini baholash" fani ma'ruzasidagi nazariy vaziyatlar amaliy shaklda qisqacha ko'rib chiqilgan hamda biznes qiymatini baholashning asosiy yondashuvlari, usullari, baholash natijalarini muvofiqlashtirish masalalari ochib berilgan. Biznes qiymatini baholash amaliyotida ko'pincha uchraydigan vaziyatlar tarzidagi masalalar namunaviy misollar yechimi bilan ko'rsatilgan.

O'quv qo'llanma 5A231501-"Baholash ishi va rieltorlik (mulk obyektlari bo'yicha)" magistratura mutaxassislighi va 5231500 - "Baholash ishi" ta'lim yo'nalishi bo'yicha ta'lim oluvchi talabalarni tayyorlashda amaliy mashg'ulotlarni o'tkazishga mo'ljallangan.

UO'K 658.114.1:658.14/.17(075.8)
KBK 65.9(5ŷ)-09

ISBN 978-9943-13-834-6

© L.S. Zoyirov, U.K. Muxtorova,
S.K. Qosimova, 2019
© "IQTISOD-MOLIYA", 2019

MUQADDIMA

Ushbu o'quv uslubiy qo'llanma biznes qiymatini baholash bo'yicha ilk (eng birinchi) o'quv metodik xarakterdagi (tusdagi) nashr hisoblaniladi. Uning o'ziga xosligi shundaki, unda baholash amaliyotining bozor iqtisodiyoti rivojlangan mamlakatlarda olingan so'nggi yutuqlar shuningdek rivojlanayotgan O'zbekiston iqtisodiyotining hozirgi kundagi holatining o'ziga xos jihatlari etilgan.

O'quv uslubiy qo'llanma olti bobdan tashkil topgan ya'ni biznes qiymatini baholash asoslari, biznes qiymatini baholashda moliyaviy tahlil, biznes qiymatini baholashda daromadli yondashuv, biznes qiymatini baholashda xarajatli yondashuv, biznes qiymatini baholashda qiyosiy yondashuv, kurs ishini bajarish bo'yicha amaliy tavsiyalar shuningdek, asosiy va qo'shimcha adabiyotlar ro'yxati keltirilgan. O'quv uslubiy qo'llanmada har bir bob bo'yicha keltirilgan masala va topshiriqlar yechimi batafsil ko'rib chiqilgan hamda mustaqil ishlash uchun nazorat topshiriqlari taklif etilgan.

Har bir bobda nazariy ma'lumotlar, talabalar o'zlashtirishi lozim bo'lgan tayanch tushunchalar, shunga o'xshash misol tariqasida keltirilgan topshiriqlar yechimini ko'rib chiqqan holda mustaqil bajarilishi lozim bo'lgan amaliy topshiriqlar berilgan. Bobni o'rganib bo'lgandan so'ng mustaqil ishlash uchun nazorat savollaridan foydalangan holda ma'lumotlarni qay darajada o'zlashtirilganligini tekshirish lozim. Ushbu savollarga javob (sifatida) ham asosiy, ham qo'shimcha adabiyotlardan foydalanish mumkin.

KIRISH

Bozor munosabatlari rivojlangani sari biznes qiymatini baholashga bo'lgan talab doimiy ravishda ortmoqda. Baholash kursi yetakchi iqtisodiy o'quv maskanlarning o'quv rejasiga kiritilgan. Bu jarayonni rivojlantirish maqsadida Toshkent Moliya institutida baholash ishi yo'nalishi ochilgan, hamda O'zbekiston Respublikasida "Biznes qiymatini baholash" kursi, "Ko'chmas mulk qiymatini baholash", "Nomoddiy aktivlar va intellektual mulk qiymatini baholash", "Qimmatli qog'ozlar qiymatini baholash", "Investitsiyalarni baholash" kurslari kabi baholash faoliyati asosini tashkil etadi. Ushbu kurs yuqori kvalifikatsiyalangan baholovchilarni tayyorlashni ta'minlaydi.

Biznes qiymatini baholash jarayonida korxonani boshqarishga mumkin bo'lgan yondashuvlar ajratib olingan va ulardan qay biri korxonaga maksimal samaradorlikni ya'ni yuqori bozor narxini beruvchi usul aniqlaniladi. Bu esa bozor iqtisodiyotida firma menejerlarining vazifasi va mulkdorlarning asosiy maqsadi hisoblanadi. "Biznes qiymatini baholash" kursini o'rganishdan maqsad biznesni baholashga nazariy metodologik va amaliy yondashuvlarni shakllantirishdan iborat. Maqsaddan kelib chiqqan holda izchillik bilan o'quv kursi quyidagi masalalarni ketma-ketlikda hal etishni taxmin qiladi (nazarda tutadi):

- ✦ Biznes qiymatini baholash faoliyati bo'yicha tushunchalarni shakllantirish;

- ✦ Baholash faoliyatining asosiy daromadli, xarajatli va qiyosiy yondashuvlar bazasi asosida (doirasida) biznes qiymatini baholash metodlarini qo'llay bilish malakasini shakllantirish;

- ✦ Investitsiyalash, kreditlash, restrukturizatsiya (qayta tashkil etish), ijaraga berish, mulkni omonat sifatida ustav kapitaliga ulush sifatida kiritish va sotish maqsadlaridagi biznesni baholashda bajariladigan ishlar tartibini tushuntirishni rivojlantirish (o'stirish);

- ✦ Korxonaga yuqori samaradorlikni aynan yuqori bozor qiymati ta'minlanishini aniqlash maqsadida biznesni boshqarishga tadqiq

qilingan yondashuvlarni mustahkamlash, bu esa bozor iqtisodiyotida firma menejerlari va mulk egalarining asosiy vazifasi hisoblanadi.

“Biznes qiymatini baholash” kursini o‘rganish natijasida talabalar (magistrantlar) :

✚ Biznesni baholash obyekti sifatidagi o‘ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyatining obyektlari va subyektlari, baholash jarayonidagi ishlar mexanizmi, biznes qiymatini baholashning asosiy tamoyillari va biznes qiymati kattaligiga ta’sir etuvchi omillar haqida tasavvurga ega bo‘lishi lozim;

✚ Biznes qiymatini baholashning asosiy yondashuvlari va ushbu yondashuvlar doirasidagi biznesni baholashning metodlari, bozor iqtisodiyoti rivojlangan mamlakatlarning biznes qiymatini baholash sohasidagi asosiy nazariy va amaliy yutuqlarni hamda O‘zbekiston baholash xizmatlari bozorining o‘ziga xos xususiyatlari va rivojlanish tendensiyalarini bilishi;

✚ O‘zbekiston Respublikasi tomonidan qabul qilingan baholash standartlarini qo‘llay bilishi;

✚ Baholash faoliyatining metodologik va qonuniy asoslariga ega bo‘lishi lozim.

Kursning o‘quv rejasida kurs ishi bajarilishi ko‘zda tutilgan. Kurs ishining maqsadi – amaliyot mashg‘ulotlarida baholash faoliyati sohasi bo‘yicha olingan bilimlarni aniqlashtirish va chuqurlashtirish, adabiyotlar bilan mustaqil ishlashni hamda aniq va statistik axborotlarni tahlil qilish va qayta ishlash ko‘nikmasini shakllantirishdan iborat. O‘quv uslubiy qo‘llanmaning oltinchi bobida kurs ishini bajarish bo‘yicha metodologik tavsiyalar va ishlanmalar keltirilgan.

Yuqorida sanab o‘tilgan savollarni o‘rganish shubhasiz baholash faoliyati sohasida mutaxassislarni, aniq qilib aytganda ekspert baholovchilarni tayyorlash darajasini oshirishga imkon beradi.

Mashg‘ulotga tayyorlanish uchun “Buxgalteriya hisobi”, “Qimmatli qog‘ozlar bozori”, “Moliya”, “Xodimlarni boshqarish”, “Biznes va iqtisodiyot” kabi davriy nashrlardan foydalanish tavsiya etiladi.

Bibliografik manbalarni tanlashda talaba (magistrant) pedagog bilan maslahatlashishi mumkin.

Baholash sohasining kelajakdagi mutaxassislari taklif etilgan materiallar natijasida (yordamida) O'zbekistonda mulk obyektlarini baholash faoliyatining rivojlanish tendensiyalari, qonuniyatini tushunishlari hamda investitsiyalash, kreditlash, sug'urtalash maqsadlaridagi biznes baholanishini mustaqil hal etishlari mumkin.

1-BOB. BIZNES (KORXONA) QIYMATINI BAHOLASH ASOSLARI

Amaliy mashg'ulot rejasi:

1. Biznesni baholashning metodologik asoslari.
2. Biznes qiymatini baholashning mazmun va mohiyati.
3. Pul oqimlarini davriy (vaqtinchalik) baholash.

Amaliy mashg'ulot topshiriqlari:

✦ Biznes qiymatini baholashning asosiy metodologik asoslarini ko'rib chiqish;

✦ Biznes qiymatini baholashning mazmun –mohiyatini va baholash faoliyatining asosiy tushunchalarini ochib berish;

✦ Biznes qiymatini baholashda pul oqimlarining rolini aniqlashtirish va ularning davriy (vaqtinchalik) baholashni tahlil qilish.

Tayanch tushunchalar

Biznesni (korxonani) baholash, baholash obyekti, pul oqimlari, pul oqimlarining davriy (vaqtinchalik) baholash, oddiy pul oqimlari, annuitet, davr.

Nazariy izoh

Biznes qiymatini baholashning metodologik asoslari.
O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi¹ qonuniga muvofiq mulk obyekti bozor qiymatini baholash, baholash faoliyatining qonuniy va metodologik asoslari ular uchun ishlab chiqiladigan mustaqil baholovchilar tomonidan o'tkaziladi. O'zining mulkdorlik huquqini amalga oshirishni o'ylayotganlarning (istovchilarning) barchasida ko'plab muammolar va savollar yuzaga keladi. Ulardan eng asosiy birinchi savol - mulk obyekti qiymati bo'lib hisoblanadi. Uning hal etilishi zarurligi korxona, firma, aksiyadorlik jamiyatlarida yuzaga keladi. Hozirgi kunda biznes qiymatini baholash bozor iqtisodiyoti tizimida munosib o'rinni egalladi. Baholashning metodologik asoslarini o'rganish qimmatli qog'ozlar,

¹ O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. 1999-yil 19-avgust.

nomoddiy aktivlar va intellektual mulk, ko'chmas mulk, marketing va menejment, moliya va kredit hamda biznes qiymatini baholash faoliyatidagi talabalarning kvalifikatsiya (malaka) sifatiga ta'sir ko'rsatadi.

Biznes qiymatini baholashning mazmun va mohiyati. Biznes qiymatini baholash mamlakatda kelajakda iqtisodiy qayta qurishda zarur bo'lgan rivojlangan infrastrukturani tashkil etishda muhim tarkibiy qism hisoblanadi. Baholash aksiyanerlash, qayta tashkil etish, korxonani rivojlantirish, ipotekali kreditlashdan foydalanishda, fond bozori faoliyatida ishtirok etishda zarur.

Biznesni (korxonani) baholash bu uning samaradorligini va ushbu samaradorlikni olish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlarni hisobga olgan holda korxona qiymatini pul ko'rinishida (ifodasida) aniqlashdir.

Baholash obyekti bo'lib har qanday mulk, ya'ni barcha huquqlar paketi bilan birgalikdagi mulk hisoblanadi.

Mustaqil baholash boshqarishning muhim instrumenti (quroli) hisoblanadi. Korxona qiymatining oshishi - uning egalari daromodi o'sishining ko'rsatkichlaridan biridir. Biznesning davriy (vaqti-vaqti bilan) aniqlanadigan qiymatidan korxonani samarali boshqarilishini baholashda foydalanish mumkin.

Korxona qiymatini boshqarish konsepsiyasining mohiyati aksiyadorlarning (investorlar) korxona qiymatini boshqarish firma va uning aksiyalari qiymatini o'sishini ta'minlaydi degan nuqtayi nazarga borib taqaladi. Biznes qiymatini baholash konsepsiyasi sifatida birinchi navbatda pul oqimlarini vaqtinchalik baholash ko'riladi.

Pul oqimlarini vaqtinchalik baholash – bu turli vaqtlarda yuzaga keluvchi pul summalarini taqqoslangan shaklga keltirishdir.

Ushbu baholash murakkab foizning oltita funksiyasini qo'llashga asoslangan:

1. Murakkab foiz;
2. Diskontlash;
3. Annuitetning joriy qiymati;
4. Kreditni qoplash uchun davriy badal;
5. Annuitetning kelajakdagi qiymati;

Fond jamlanishi uchun davriy badal.

Murakkab foiz funksiyasidan foydalanish nazariyasi va amaliyoti bir qancha taxminlarga asoslanadi.

Pul oqimlari ma'lum (aniq) xronologik ketma-ketlikda (izchillikda) yuzaga keluvchi pul summalarini nazarda tutadi.

Oddiy (doimiy) pul oqimi bu pul oqimi bo'lib bunda barcha summalar kattaligi (miqdori) bilan farqlanadi.

Annuitet – bu barcha summalar kattaligi teng bo'lgan pul oqimi.

Davr- pul oqimlari summasi yuzaga keluvchi bir xil vaqt oralig'i.

Pul oqimi davr so'nggida shuningdek, boshida hamda davr o'rtasida yuzaga kelishi mumkin.

Pul oqimlarini taqqoslanadigan shaklga keltiruvchi ko'plab A va B shakldagi jadvallar mavjud.

A shakldagi jadval murakkab foiz funksiyasi shakliga tizimlashtirilgan. Uning qo'llanilishi uchun kerakli funksiya va satrlar kesishuviga muvofiq keluvchi davr hamda ustunlarga mos keluvchi diskontlash stavkasi, u yoki bu summani korrrektirovkalashga imkon beruvchi ko'paytuvchini topish zarur.

B shaklidagi jadval foiz stavkasi kattaligi bo'yicha guruhlangan. Bunday vaziyatdagi (holatdagi) topshiriqni (masalani) yechish uchun dastlab diskontlash stavkasiga muvofiq keluvchi sahifani topish zarur. Undan so'ng ustunlar kesishuvidan kerakli funksiya va satr, muvofiq keluvchi davrga to'g'ri keluvchi ko'paytuvchini topish lozim.

Murakkab foiz funksiyasini batafsil ko'rib chiqamiz.

I. “Murakkab foiz” funksiyasi (FV) (1.1-rasm). A(A-3) va B(1-ustun) shaklidagi jadvallarning qo'llanilishi.²

$$FV = S(1 + i)^n, \quad (1.1)$$

Bu yerda FV -murakkab foiz (jamg'arma kattaligi);

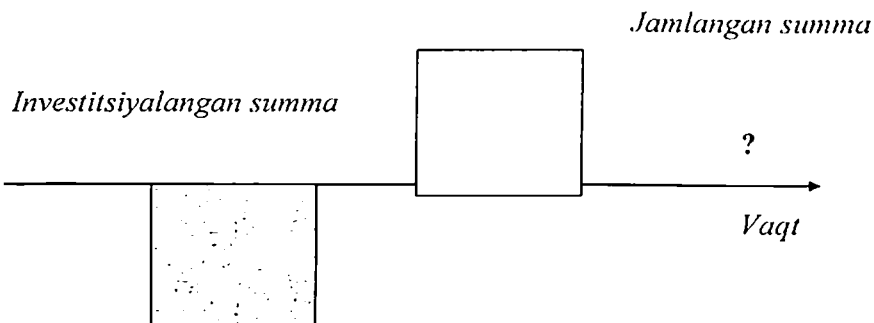
S -dastlabki omonat (xissa);

i -foizli stavka;

n -foizlar hisoblash davrining soni.

%

² Грязнова А. Г. Оценка бизнеса: учеб. / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., пер. и доп. — М.: Финансы и статистика, 2008. — 736 с.



1.1-rasm. Asosiy summalarning murakkab foiz bo'yicha o'sishi

Ushbu funksiya foizlarni hisoblash davriyliligi va jamg'arish muddati, taxmin qilingan daromad stavkasidan kelib chiqqan holda ayni damda investor ixtiyoridagi summaning kelajakdagi qiymatini aniqlashga yordam beradi.

1-Misol. Agar dastlabki badal (S) 400 ming so'mni tashkil etsa hamda foizlar har yili 10 % li stavkada hisoblansa 3 yildan so'ng omonatchi tomonidan qancha miqdordagi malag' (summa) to'planishini aniqlang?

Yechish: B shakldagi jadvaldan foydalanamiz.

- 1) 10 % foizli stavkaga muvofiq keluvchi sahifani topamiz;
- 2) 1 ustundan jamg'ariladigan davrga muvofiq keluvchi omilni topamiz;
- 3) Jamg'ariladigan davr – 3 yil, omil – 1,3310;
- 4) Jamg'arilgan summani hisoblaymiz: $FV = 400 \cdot 1,3310$
 $= 532,4$ ming so'm.

A shakldagi jadvaldan foydalanamiz.

- 1) A-3 jadvaldagi 10 foizli stavka va mo'ljallangan foiz hisoblanuvchi davrga mos (3yil) ustunlar kesishuvida 1,3310 omilni topamiz.
- 2) Jamg'arilgan summani hisoblaymiz: $(FV) = 400 \cdot 1,3310$
 $= 532,4$ ming so'm.

3) Dinamik (o'suvchi) jamg'arish jarayonida olingan natijalarni jadval shakliga keltiramiz.

Dinamik (o'suvchi) jamg'arish jarayoni

№	Yil	Jamg'arilgan summa ming so'm
1	Birinch	$(400 \cdot 110\%) : 100\% = 440$
2	Ikkinchi	$(440 \cdot 110\%) : 100\% = 484$
3	Uchinchi	$(484 \cdot 110\%) : 100\% = 532,4$

Shunday qilib, murakkab foiz faqatgina dastlabki badal summasigagina emas balki har davrning so'nggida jamlangan summaga ham foiz hisoblanishini nazarda tutadi. Bu faqatgina hisoblangan foiz summalarini reinvestitsiyalash (qayta investitsiyalash), aniqroq qilib aytganda ularni investitsiya kapitaliga qo'shilishi vaziyatidagina mumkin.

Oddiy foiz texnikasi, omonat summasi foiz stavkasi va jamlanishi davri orasida (o'rtasida) arifmetik tobelikni (bog'liqlikni, qaramlikni) nazarda tutadi. Shunday qilib, oddiy foiz faqatgina bir marotaba ya'ni depozit shartnomasi muddati so'nggida hisoblanadi.

Taxmin qilinayotgan vaziyatda dastlab ma'lumotlardan foydalangan holda oddiy foizni hisoblab, jamlangan summani hisoblaymiz: $FV = 400(1 + 0,10 \cdot 3) = 520$ ming so'm.

II. "Diskontlash" funksiyasi (PV). (1.2-rasm). A(A-1) va B(4-ustun) shaklidagi jadvallarning qo'llanilishi.

$$PV = S \frac{1}{(1+i)^n} \quad (1.2)$$

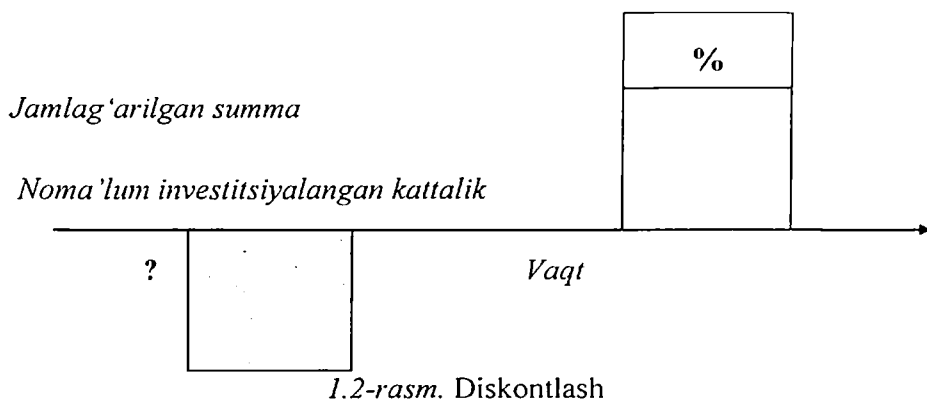
Bu yerda: PV -diskontlash funksiyasi (joriy qiymat);

S -ma'lum bo'lgan kelajakdagi summa;

i -foiz stavkasi;

n -foizlarni hisoblash davrining soni.

Diskontlash funksiyasi murakkab foiz funksiyasiga nisbatan teskari. Diskontlash funksiyasi, agarda uning jamlanish davri va foiz stavkasi asosidagi kelajakdagi kattaligi ma'lum bo'lsa, summaning hozirgi vaqtdagi qiymatini aniqlashga imkon beradi. Hozirgi, joriy va keltirilgan qiymat – bu sinonim tushunchalardir (tushunchalar sinonimidir).



2-Misol. 5 yildan so'ng 1500 ming so'm jamlanishi uchun omonatga yillik 10 % asosida qanday summa joylashtirilishi zarurligini aniqlang ?

Yechish: B (4 ustun) shakldagi jadvalni qo'llaymiz.

- 1) 10 % foiz stavkasiga muvofiq keluvchi sahifani topamiz;
- 2) Diskontlanadigan 5 yil davrdan kelib chiqqan holda 4 ustundan omilni topamiz – 0,62092;
- 3) Omonat summasini hisoblaymiz: $PV = 1\,500 \cdot 0,620\,92 = 931,4$ ming so'm.

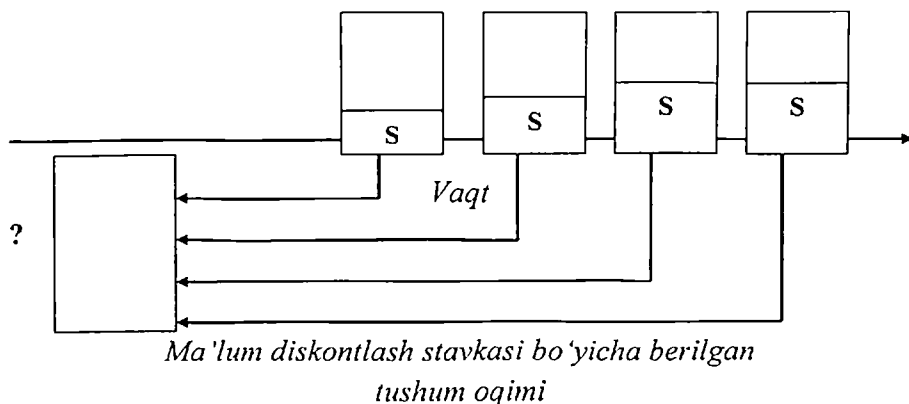
A (A-1) shaklidagi jadvalni qo'llaymiz.

- 1) 5 yil diskontlash davri va 10 foiz stavkasiga mos ustunlar kesishuvdagi - 0,6209 omilni topamiz;
- 2) Omonat summasini hisoblaymiz: $PV = 1\,500 \cdot 0,620\,9 = 931,4$ ming so'm.

Shunday qilib, 12 % daromad stavkasida investitsiyalangan 931,4 ming so'm 5 yildan so'ng 1500 ming so'mni to'planishini ta'minlaydi.

III. "Annuitetning joriy qiymati" funksiyasi (PVA) (1.3-rasm). A (A-2) va B(5-ustun) shaklidagi jadvallarning qo'llanilishi.

Annuitet – bu bir xil summalar bilan ifodalangan pul oqimi. Annuitet investorga nisbatan chiquvchi pul oqimi (masalan, odatda bir xil fiksrlangan summada belgilanadigan ijara to'lovi tushumi) yoki keladigan pul oqimidir (masalan, davriy teng to'lovlarni amalga oshirish)



1.3-rasm. Annuitetning joriy qiymati

3-Misol. 5 marotaba 300 ming soʻmdan yechish uchun yillik 10 % asosida (boʻyicha) omonatga qanday miqdordagi summa qoʻyilishi zarurligini aniqlang?

Yechish: B (5 ustun) shakldagi jadvalni qoʻllaymiz.

- 1) 10 % foiz stavkasiga muvofiq keluvchi sahifani topamiz;
- 2) 5 ustundan annuitetning joriy qiymati omili va satrdan muvofiq keluvchi davrdagi mavjud annuitetni topamiz – 3,7908;
- 3) Annuitetning joriy qiymatini hisoblaymiz:

$$PVA = 300 \cdot 3,7908 = 1\,137,24 \text{ ming soʻm}$$

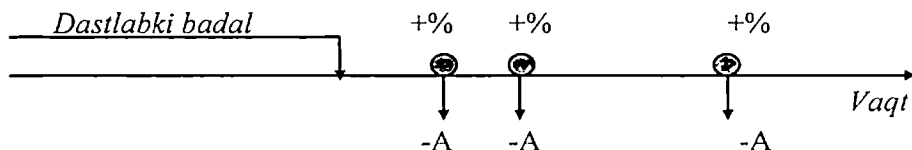
Shunday qilib, investor hisobidan besh marta 300 ming soʻmdan yoki bir marotaba 1 500 ming soʻm yechadi. 1 137 ming soʻm boʻlgan dastlabki omonat bilan jamgʻarilgan 1 500 ming soʻm oʻrtasidagi farq murakkab foiz texnikasiga koʻra kamayuvchi omonat qoldigʻiga hisoblangan foizlarning summasi bilan taʼminlanadi. Bu jarayon oxir-oqibatda depozitda 0 qoldiq qolishini taxmin qiladi.

Ushbu taʼkidni depozit kitobi metodi bilan tekshiramiz. Agar bank yillik 10 % ni hisoblasa 1 137 ming soʻm boʻlgan omonat yilning oxirida 5 marotaba 300 ming soʻmdan yechishga imkon beradi. Hisoblar dinamikasini jadval shaklida aks ettiramiz.

Depozit kitobi metodi

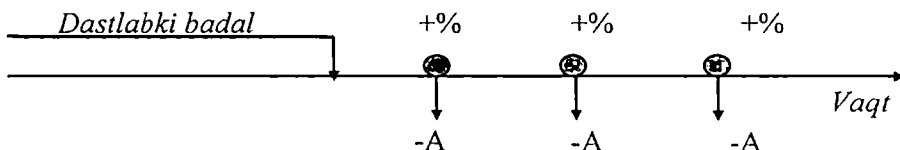
Yil	Yil boshiga qoldiq	Qoldiqqa 10 % plus	Yillik	Yilning oxiriga qoldiq
Birinchi	1 137	114	300	951
Ikkinchi	951	95	300	746
Uchinchi	746	75	300	521
To'rtinchi	521	52	300	273
Beshinchi	273	27	300	0

Avvalgi mulohaza annuitet davrining oxirida yuzaga keladi degan taklifga asoslangan edi. Bunday annuitet “oddiy annuitet” deb nomlanadi (1.4-rasm).



1.4-rasm. Oddiy annuitet

Amaliyotda birinchi to'lov dastlabki tushum bilan bir vaqtda bo'ladigan holatlar bo'lishi mumkin. Keyingi annuitetlar bir xil oraliqda yuzaga keladi. Bunday annuitet “avansli annuitet” deb nomlanadi (1.5-rasm).



1.5-rasm. Avansli annuitet

Avansli annuitetning joriy qiymatini aniqlash uchun pul oqimining harakatini kuzatish zarur. Modomiki, birinchi annuitet muddatiga ko'ra asosiy omonatning deponentlashi mos kelar ekan uni diskontlash kerak emas. Keyingi barcha annuitetlar oddiy tartibda diskontlanadi, ammo diskontlash davri har doim bittaga kam bo'ladi, demak (shunday qilib) birlik qo'shilgan avvalgi davr uchun avans annuiteti joriy qiymati omili

oddiy annuitet omiliga mos keladi. Bu qo'shilgan birlik annuitetning berilgan (topshirilgan ma'lum) oqimini ta'minlaydi.

$$\text{Avansli annuitetning joriy qiymati omili} = Kn-1 + 1.$$

4-Misol. Agar yillik 12 % stavkada yetti marotaba yuzaga kelishi mumkinligi ma'lum bo'lsa, avansli annuitetning joriy qiymati omilini aniqlang.

Yechish:

1) Davr uchun joriy annuitetning omilini hisoblab chiqaramiz: $7-1=6$;

2) B shaklidagi jadvalni qo'llab 5chi ustundan omil ahamiyatini topamiz – 4, 11141;

3) Belgilangan (ma'lum) oqim uchun avansli annuitetning joriy qiymati omilini hisoblaymiz: $4,11141+1=5,11141$.

Bir qator holatlarda u yoki bu operatsiyalar tavakkalchilik darajasidan bog'liqlikda investitsion jozibadorlikni baholash diskontlash stavkasi differensiyasini talab etadi. Noaniqlik darajasidagi farqlanish hisobi analitikdan (tahlilchidan) muvofiq keluvchi diskontlash stavkasini qo'llashni talab etadi.

5-Misol. Kafe egasi 6 yil davomida har yili ijaradan 60 ming so'm miqdoridagi daromadni olishni taxmin qilmoqda. 6 yilning so'nggida u kafeni 1 350 ming so'mga sotishni rejalashtirmoqda, tugatish bilan bog'liq xarajatlar sotuv narxining 5 % ni tashkil etadi. Ijaradan olinadigan daromadni prognozlash, obyektini ko'rsatilgan narxga sotish imkoniyatiga qaraganda yuqori ehtimollik darajasiga ega. Risk darajalaridagi farqlar analitik tomonidan ijaradan keladigan daromad va sotuv uchun tanlangan diskontlash stavkasini aniqlaydi: muvofiq ravishda 8 % va 20 %.

Yechish:

1) Ijaradan olinadigan daromad oqimining joriy qiymatini hisoblaymiz: $PVA = 60 \cdot 4,622\ 9$ (6 yil, B shaklidagi jadval 5 ustun 8 %) = 277,4 ming so'm.;

2) Sotuvdan olinadigan daromadning joriy qiymatini aniqlaymiz: $1\ 350 (1 - 0,05) = 1\ 282,5$ ming so'm va shunda $PV = 1\ 282,5 \cdot 0,334\ 9$ (6 yil, B shaklidagi jadval 4 ustun 20 %) = 429,5 ming so'm.;

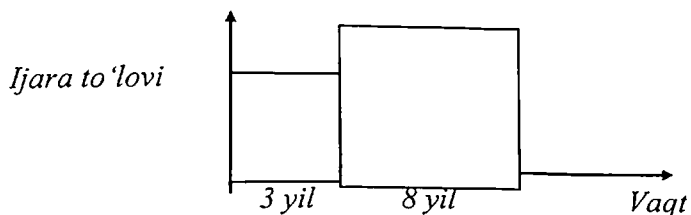
3) Daromad summalarini hisoblaymiz: $PVA + PV = 277,4 + 429,5 = 706,9$ ming so'm.

Bozorning o'zgaruvchan konyunkturasi, mulkdor obyektning ekspluatatsion xarakteristikasini (xususiyatini) takomillashtirilishi, inflyatsiya va boshqa ko'plab omillarning mavjudligi har yillik daromadning kattaligiga jiddiy ta'sir ko'rsatadi. O'zgaruvchan daromadlar oqimi summasining joriy qiymatini aniqlash B shaklidagi jadvalning 5 ustunida keltirilgan koeffitsiyentlar bilan ishlash bo'yicha ma'lum bilimlarga ega bo'lishni talab etadi.

6-Misol. Do'kon ijarasi uning egasiga birinchi 3 yillikda har yillik 750 ming so'm miqdoridagi daromadni keltiradi. Keyingi 5 yillikda daromad yiliga 950 ming so'mni tashkil etadi.

Agar diskontlash stavkasi 10 % bo'lsa, umumiy daromadning joriy qiymatini aniqlash zarur.

Yechish: Ushbu topshiriqni yechishning bir necha yo'llari mavjud. Yechishni sxema ko'rinishida ifodalaymiz:



1.6-rasm. Topshiriqni yechishning birinchi yo'li

Ushbu vaziyatda umumiy (jami) daromadning joriy qiymati birinchi 3 yildagi daromad oqimining joriy qiymati 750 ming so‘m va keyingi 5 yildagi daromadlar oqimining 950 ming so‘miga teng.

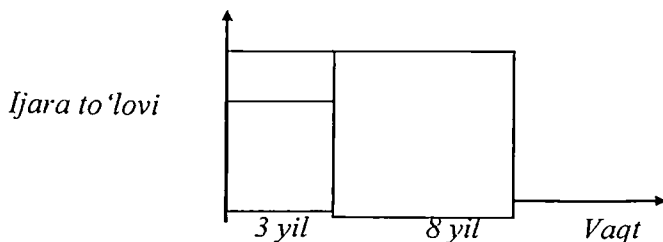
1) Birinchi 3 yilga ijara to‘lovining joriy qiymatini hisoblaymiz:
 $PVA\ 1 = 750 \cdot 2,486\ 9$ (B shaklidagi jadval, 5 ustun, 3 yil 10 %) = 1 865,2 ming so‘m.;

2) Keyingi 5 yilga ijara to‘lovining joriy qiymatini aniqlaymiz. Annuitetning joriy qiymati omili bu vaziyatda joriy ya‘ni nol qiymatli davrga mos keluvchi omillar farqiga teng. Oshirilgan ijara haqi uchinchi davrning oxiridan sakkizinchi davrning oxirigacha kela boshlagan, shunday qilib, hisob-kitobda – 2,1869 (B shaklidagi jadval, 5 ustun, 3 yil, 10 %) va 5, 3349 (B shaklidagi jadval, 5 ustun, 8 yil, 10 %) omillari qo‘llanilishi zarur.

$$PVA\ 2 = 950 (5,334\ 9 - 2,486\ 9) = 2\ 705,6 \text{ ming so‘m.};$$

3) Ijara to‘lovining jami joriy qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$PVA\ 1 + PVA\ 2 = 1\ 865,2 + 2\ 705,7 = 4\ 570,8 \text{ ming so‘m.}$$



1.7-rasm. Topshiriqni yechishning ikkinchi yo‘li

1.7-rasmdan ko‘rinib turibdiki jami daromadlar oqimining joriy qiymati butun 8 yil davomida olingan 950 ming so‘m daromadlar oqimining farqiga va birinchi 3 yilga 200 ming so‘m (950 – 750) mavjud bo‘lmagan daromadlar oqimiga teng.

1) Ijara to‘lovi 8 yil har yili 950 ming so‘mni tashkil etgani taxminidan kelib chiqqan holda ijaradan olinadigan daromadning joriy qiymatini hisoblaymiz:

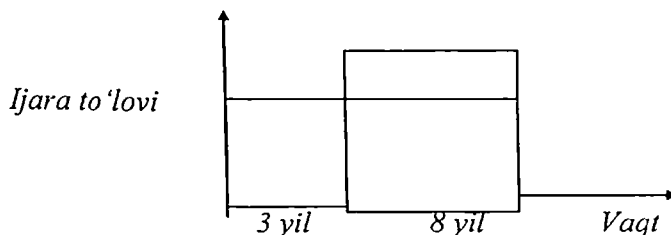
$$PVA\ 1 = 950 \cdot 5,334\ 9$$
 (B shaklidagi jadval, 5 ustun, 8 yil, 10 %) = 5 068,2 ming so‘m.;

2) 3 yil davomida mavjud bo'lgan ya'ni dastlabki summa (950 – 750)=200, ijaraning oshirilgan summasining joriy qiymatini hisoblaymiz:

$PVA\ 2 = 200 \cdot 2,486\ 9$ (B shaklidagi jadval, 5 ustun, 3 yil, 10 %) = 497,4 ming so'm.;

3) 8 yil uchun ijara to'lovining joriy qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$PVA\ 1 - PVA\ 2 = 5\ 068,2 - 497,4 = 4\ 570,8 \text{ ming so'm.}$$



1.8-rasm. Topshiriqni yechishning uchinchi yo'li

Topshiriqni yechishning uchinchi yo'li jami daromadning joriy qiymatini 8 yil uchun 750 ming so'm daromad summasiga va ijaraning so'nggi 5 yilida erishilgan 200 ming so'm oshirilgan daromadiga teng ekanligini taxmin qiladi.

1) 8 yil uchun 750 ming so'm ijaradan olinadigan daromadning joriy qiymatini hisoblaymiz:

$PVA\ 1 = 750 \cdot 5,334\ 9$ (B shaklidagi jadval, 5 ustun, 8 yil, 10 %) = 4 001,2 ming so'm.;

2) So'nggi 5 yilda ijaradan olingan qo'shimcha daromadning joriy qiymatini hisoblaymiz:

$$PVA\ 2 = 200 \cdot (5,334\ 9 - 2,486\ 9) = 569,6 \text{ ming so'm;}$$

3) Ijara to'lovidan olingan joriy qiymat:

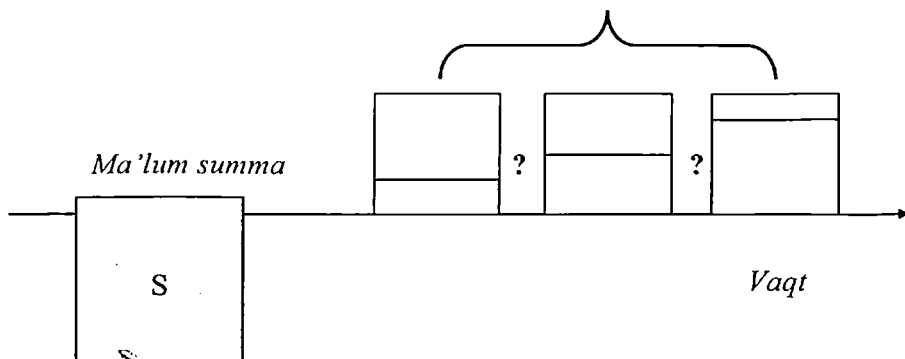
$$PVA\ 1 + PVA\ 2 = 4\ 001,2 + 569,6 = 4\ 570,8 \text{ ming so'm.}$$

Agar olingan natijalar ayrim farqlarga ega bo'lsa, u holda bu hisob-kitobni amalga oshirishda mumkin bo'lgan yaxlitlash natijasidadir.

VI. “Kreditni so‘ndirish uchun davriy badal” funksiyasi $\left(\frac{PMT}{PVA}\right)$. A (A-2) va B(6 ustun) shaklidagi jadvalning qo‘llanilishi.

Agar annuitetning joriy qiymati, badallar soni va daromadlar stavkasi ma’lum bo‘lsa, pul oqimlarini vaqtinchalik baholash analitiklar oldiga annuitetning o‘zining (1.9-rasm) kattaligini aniqlash muammosini qo‘yishi mumkin.

**Berilgan foiz stavkasi bo‘yicha bir xil tushumning
hisob-kitob summasi**



1.9-rasm. Kreditni so‘ndirish uchun badal

7-Misol. Agar dastlabki omonat 1 500ming so‘mga teng bo‘lsa, har yili 5 yil davomida hisobdan qancha miqdordagi summani yechish mumkinligini aniqlang. Bank har yili yechiladigan summa bir xil bo‘lish sharti bilan 14 % ni hisoblaydi.

Yechish: B (6 ustun) shaklidagi jadvalni qo‘llaymiz.

1)Badal besh marotaba va stavka 14 % (6 ustun) bo‘lishi sharti bilan kreditni so‘ndirish uchun badal omilini topamiz. Omil – 0,2913 ga teng.

2)Annuitetning kattaligini hisoblaymiz: $\left(\frac{PMT}{PVA}\right) = 1\,500 \cdot 0,2913 = 437$ ming so‘m.

A (A-2) shaklidagi jadvalni qo‘llaymiz.

1) A-2 jadvaldan 14 % stavkada 5 marotaba yuzaga keladigan annuitetning joriy qiymati omilini aniqlaymiz. Omil - 3,433 1 ga teng.

2) Annuitetning kattaligini hisoblaymiz: $\left(\frac{PMT}{PVA}\right) = 1\,500 \cdot \frac{1}{3,433\,1} = 437$ ming so'm.

Shunday qilib, agar hisobga yillik 14 % asosida 1 500 ming so'm qo'yilsa, yilning oxirida 5 marotaba 437 ming so'mdan yechish mumkin. 685 ming so'mning = $(437 \cdot 5) - 1\,500$ miqdorida olingan qo'shimcha pullar omonatning kamayuvchi qoldig'iga hisoblangan foizlarning natijasi hisoblanadi.

Kreditni so'ndirish uchun davriy badal funksiyasi annuitetning joriy qiymati funksiyasiga nisbatan teskari, aniqroq qilib aytganda uning aksidir.

Agar *Annuitetning joriy qiymati* = *Annuitet* × *Annuitetning joriy qiymati omili*, unda annuitetning kattaligini annuitetning joriy qiymati omili yordamida quyidagi formula bo'yicha aniqlash mumkin:

$$\text{Annuitet} = \text{Annuitetning joriy qiymati} \cdot \frac{1}{\text{Annuitetning joriy qiymati omili}}$$

Annuitet (aniqlanishi bo'yicha) investorga nisbatan tushum bo'lishi (kiruvchi pul oqimi) va xuddi shunday to'lov (chiquvchi pul oqimi) bo'lishi ham mumkin. Shuning uchun ushbu funksiya berilgan foiz stavkasi va ma'lum bo'lgan badallar sonida kreditni qoplashga teng kattalikdagi badallar miqdorini hisoblash zarurligi holatlarida qo'llash mumkin. Bunday kreditni "o'z-o'zini amortizatsiyalovchi kredit" deb nomlanadi.

8-Misol. 15 yilga yillik 20 % asosida taqdim etilgan 40 000 ming so'm miqdordagi kreditni qoplash uchun har yillik badal miqdorini aniqlang ?

Yechish:

1) Agar stavka foizi 20, badallar soni 15 (B shaklidagi jadval 6 ustun), omil 0, 21388 ga teng bo'lsa, kreditni qoplash uchun davriy badal omilini aniqlaymiz,.

2) Badal kattaligini hisoblaymiz:

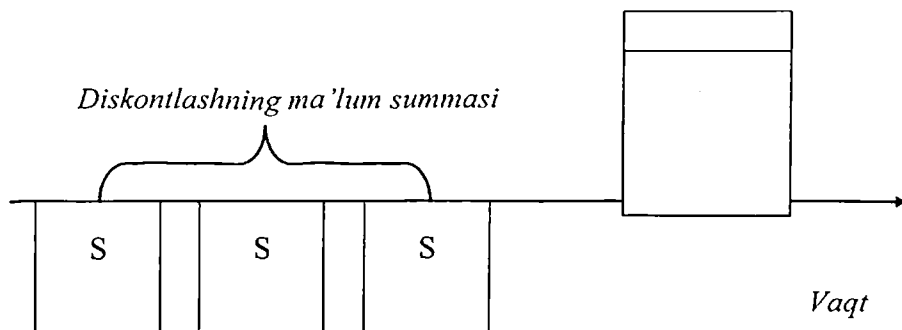
$$\left(\frac{PMT}{PVA}\right) = 40\,000 \cdot 0,213\,88 = 8\,555,2 \text{ ming so'm.};$$

3) Qarzdor kreditorga 15 yil uchun to'laydi: $8\,555,2 \cdot 15 = 128\,328$ ming so'm, bu esa berilgan kreditni $(128\,328 - 40\,000) = 88\,328$ ming so'mga oshiradi.

Farq bo'lib, qarzdor tomonidan asosiy qarz doimiy kamayishi sharti bilan kreditlash davrida to'langan foiz summasi hisoblanadi.

V. “Annuitetning kelajakdagi qiymati” funksiyasi (FVA).
A(A-1) va B (2 ustun) shaklidagi jadvalning qo'llanilishi.

Ushbu funksiya berilgan daromad stavkasi asosida jamlangan teng kattalikdagi badallar miqdorini hisoblashga imkon beradi (1.10-rasm).



1.10-rasm. Davr mobaynida jamg'arilgan birlik

9-Misol. Agar 4 yil davomida har yili 350 ming so'mdan kiritilsa va bank omonatga yillik 6 % ni hisoblasa, hisobda qanday summa to'planishi kerakligini aniqlang ?

Yechish: B (2 ustun) shaklidagi jadvalni qo'llaymiz.

1) 6 % li stavka bo'yicha davr uchun annuitetning kelajakdagi qiymati omilini aniqlaymiz -4,37462;

2) Jamg'arma kattaligini (miqdorini) hisoblaymiz: $FVA = 350 \cdot 4,374\,62 = 1\,531$ ming so'm.

A (A-4) shaklidagi jadvalni qo'llaymiz.

1) A-4 jadvalning ustunlari kesishuvidan to'rtinchi davrning satridan omilni topamiz – 4,3746;

2) Jamg'arma kattaligini (miqdorini) hisoblaymiz: $FVA = 350 \cdot 4,374\ 62 = 1\ 531$ ming so'm.

Shunday qilib, deponentlash (1 400 ming so'm – 350 · 4) 1 531 ming so'm jamg'arishni ta'minlaydi. Farq, murakkab foiz texnikasi bo'yicha omonatning o'suvchi summasiga hisoblangan foiz kattaligini nazarda tutadi.

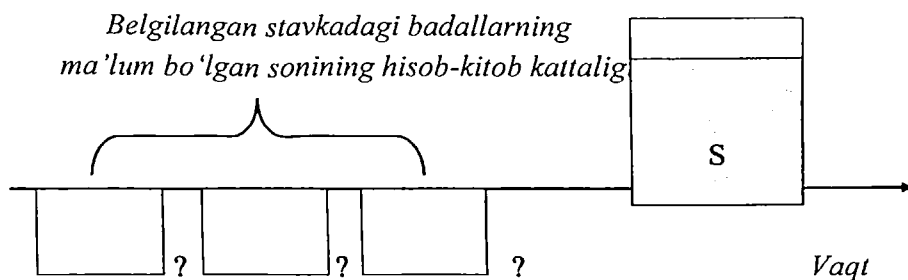
Dinamikada jamg'arish jarayonini jadval shaklida ko'rib chiqamiz.

Dinamikada jamg'arish jarayoni

Ko'rsatkichlar	Davrlar			
	1-davr	2-davr	3-davr	4-davr
Dastlabki badal	350	-	-	-
Ikkinchi badal	-	350	-	-
Uchinchi badal	-	-	350	-
To'rtinchi badal	-	-	-	350
Foiz	0	21	43	67
Jamg'arilgan	350	721	1 114	1 351

VI. “Fond jamg'arilishi ychun davriy (doimiy) badal” funksiyasi $\left(\frac{PMT}{FVA}\right)$. A (A-4) va B (3 ustun) shaklidagi jadvalning qo'llanilishi.

Ushbu funksiya berilgan foiz stavkasi bo'yicha kerakli qiymatni jamg'arish uchun zarur bo'lgan davriy (doimiy) deponentlanadigan summa kattaligini hisoblashga imkon beradi (1.11-rasm).



1.11-rasm. Fond jamg'arish uchun davriy (doimiy) badal

10-Misol. 1 700 ming so'm jamlanishi uchun yillik 8% bo'yicha to'ldiriluvchi depozitga besh marotaba qanday summa kiritilishi lozimligini aniqlang?

Yechish: B (3 ustun) shaklidagi jadvalni qo'llaymiz.

1) 8% stavka bo'yicha davriy besh marotabalik badal omilini aniqlaymiz – 0,1705;

2) Depozit kattaligini hisoblaymiz: $\left(\frac{PMT}{FVA}\right) = 1\,700 \cdot 0,1705 = 290$ ming so'm.

Shunday qilib, jami badal $1\,540 = (290 \cdot 5)$ ming so'm. Yillik 8% ning hisoblanishi 1 700 ming so'mni jamlashga imkon beradi.

A (A-4) shaklidagi jadvalni qo'llaymiz.

1) A-4 jadvali bo'yicha 8% murakkab foiz stavkasini qo'llagan holda annuitetning kelajakdagi qiymati omilini aniqlaymiz – 5,866,6;

2) Depozit kattaligini hisoblaymiz: $1\,700 \cdot \frac{1}{5,866,6} = 290$ ming so'm.

Fond jamlanishi uchun davriy (doimiy) badal funksiyasi annuitetning kelajakdagi qiymati funksiyasining aksi hisoblanadi.

Mustaqil ishlash uchun topshiriqlar

1-Topshiriq. Agar yillik 24% hisoblanadigan 100 ming so'm miqdordagi omonat bankda ikki yil saqlansa, foizlar hisoblanishining qismiga bog'liq holda jamlangan summani aniqlang.

2-Topshiriq. Agar pul oqimi yilning oxirida yuzaga kelsa, 8% bo'yicha jamlanuvchi pul oqimining jami kelajakdagi qiymatini hisoblang: birinchi yil – 100 ming so'm; ikkinchi yil – 800 ming so'm; uchinchi yil – 0; to'rtinchi yil – 300 ming so'm.

3-Topshiriq. Agar diskontlash stavkasi 12 % ga teng bo'lsa, yilning oxirida yuzaga keluvchi pul oqimining jami joriy qiymati qanchani tashkil etishini aniqlang. Pul oqimi: birinchi yil – 200 ming so'm; ikkinchi yil – 0; uchinchi yil – 500 ming so'm; to'rtinchi yil – 900 ming so'm.

4-Topshiriq. 7 yildan so'ng 700 ming so'm bo'lgan uyni sotib olish uchun hisobga 50 ming so'm qo'yilishi yetarli ekanligini aniqlang?

Bank har kvartal foiz hisoblashi, yillik stavka esa 40% ni tashkil etishi ma'lum.

5-Topshiriq. 5 yil samarali foydalanish mumkin bo'lgan ko'chmas mulk obyekti uchun investorga qancha miqdordagi summani to'lash maqsadga muvofiq? Obyekt har yilning oxirida 350 ming so'mdan daromad keltiradi. Investitsiyalash uchun talab etiladigan daromad 20% ni tashkil etadi.

6-Topshiriq. Oliygohta 5 yillik ta'limning qiymati 30 000000 mln. so'mni tashkil etadi. To'lov har yili teng ulushda o'tkaziladi. Agar shartnoma shartlariga ko'ra bank oliygohta ta'lim uchun to'lovlarni o'tkazish majburiyatini oladigan bo'lsa bankka yillik 9% hisoblanadigan qanday summa qo'yilishi kerak?

7-Topshiriq. Agar yillik ijara to'lovi birinchi to'rt yilda 400 ming so'mga, so'ng 50 ming so'mga kamaysa va ushbu summi 3 yil davomida saqlansa, undan so'ng esa 350 ming so'mga oshsada va yana bu 2 yil davom etsa hamda diskontlash stavkasini 10% ga teng deb faraz qilsak, yilning oxirida yuzaga keluvchi ijara to'lovlari oqimining joriy qiymatini hisoblang.

Nazariy bilimlarni tekshirish uchun savollar

1. Biznes qiymatini baholash qanday maqsadlarda amalga oshiriladi?
2. Annuitet tushunchasining mohiyatini ochib bering.
3. Pul oqimlarini vaqtinchalik baholash konsepsiyasi funksiyalari shaklini sanab o'ting.
4. Pul oqimlarini vaqtinchalik baholash konsepsiyasidagi funksiyalarni sanang.

Oraliq baholanishga tayyorlanish uchun savollar

1. Biznes (korxona) qiymatini baholashning asoslari.
2. Biznes (korxona) qiymatini baholashning huquqiy asoslari.
3. Biznes baholash obyekti sifatidagi o'ziga xos xususiyatlari.
4. Ko'chmas mulk qiymati shakllari.

5. Biznes qiymatini baholash tamoyillari.
6. Biznes qiymatini baholash jarayoni.
7. Biznes qiymatini baholashning yondashuvlari.
8. Biznes qiymatini baholashning usullari.

Adabiyotlar ro'yxati

Asosiy adabiyotlar

1. *Валдайцев, С. В.* Оценка бизнеса: учеб. / С. В. Валдайцев. – 2-е изд., пер и доп. – М. : Проспект, 2006. – 360 с.
2. *Грязнова, А. Г.* Оценка бизнеса: учеб. / под ред. А.Г. Грязновой, М. А. Федотовой и др. – 2-е изд., пер. и доп. – М.: Финансы и статистка, 2008. – 736 с.
3. *Щербаков, В. А.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова. – М.: Омега-Л, 2006. – 288 с.

Qo'shimcha adabiyotlar

1. *Белышева, И.* Оценка бизнеса для целей М&А: инфраструктура рынка оценки в России / И. Белышева, Н. Козлов // Слияние поглощения.– 2008.– № 1/2.– С. 19–23.
2. *Белышева, И.* Оценка бизнеса для целей М&А: инфраструктура рынка оценки в России / И. Белышева, Н. Козлов // Слияния и поглощения.– 2008.– № 3.– С. 49–53.
3. *Валеева, О. Ф.* Оценка бизнеса в антикризисном управлении /О. Ф. Валеева // Имущественные отношения в РФ.– 2005.– № 6. – С. 65–70.
4. *Гукова, А. В.* Оценка бизнеса для менеджеров: учеб. пособие / А. В. Гукова, И. Д. Аникина.– М.: Омега-Л, 2006.– 176 с.
5. *Есипов, В. Е.* Оценка бизнеса: учеб. пособие / В. Е. Есипов, Г. Н. Маховикова, В. В. Терехова.– 2-е изд.– СПб.: Питер, 2006. – 464 с.
6. *Иванов, В.* Нарушение исключительных прав патентообладателя: некоторые аспекты судебной экспертизы / В. Иванов // Интеллект-27 туалная собственность. Промышленная собственность. – 2006.– № 9.– С. 51–57.

7. *Попков, В. П.* Оценка бизнеса. Схемы и таблицы: учеб. пособие / В. П. Попков, Е. В. Евстафьева. – СПб.: Питер, 2007. – 236 с.

8. *Синявский, Н. Г.* Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности / Н. Г. Синявская. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 240 с.

9. *Сычева, Г. И.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие / Г. И. Сычева, Е. Б. Колбачев, В. А. Сычев. – 2-е изд. – Ростов н/Д: Феникс, 2004. – 384 с.

10. *Царев, В. В.* Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учеб. пособие / В. В. Царев, А. А. Кантарович. – М.: ЮНИТИ, 2007. – 575 с.

11. *Яценко, А. В.* Оценка бизнеса в процессе трансформации собственности / А. В. Яценко // Финансы. – 2007. – № 5. – С. 67.

2-BOB. BIZNES (KORXONA) QIYMATINI BAHOLASHDA MOLYAVIY TAHLIL

Amaliy mashg'ulot rejasi

1. Biznes qiymatini baholashda moliyaviy tahlilning metodologik asoslari.

2. Moliyaviy hisobotlarni korrektirovkalash yoki me'yorlashtirish.

3. Moliyaviy koeffitsiyentlarning svod jadvali hisob-kitobi.

Amaliy mashg'ulot topshiriqlari

✚ Biznesni baholashda moliyaviy tahlilning metodologik asoslarini ko'rib chiqish;

✚ Moliyaviy hisobotlarni me'yorlashtirishning o'ziga xos xususiyatlarini tushuntirish;

✚ Moliyaviy koeffitsiyentlarning svod jadvali hisob-kitobini tahlil qiling.

Tayanch tushunchalar

Moliyaviy hisobot, korxona, tashqi axborot, ichki axborot, korrektirovka, moliyaviy koeffitsiyent, inflatsion risk, operativ tayanch, operatsion risk, xarajatlarni shartli qo'llanilishi, doimiy xarajatlar, moliyaviy risk, moliyaviy leveridj.

Nazariy izoh

Biznes qiymatini baholashda moliyaviy tahlilning metodologik asoslari. Baholashning ushbu bosqichida baholovchining asosiy vazifasi bo'lib, *korxonaning moliyaviy hisobot shakllarini* tadqiq etish hisoblanadi. Bu korxonani baholash uchun zarur bo'lgan dastlabki axborot manbasidir, shuning uchun unga bo'lgan talab baholash jarayonining boshlang'ich davrida yuzaga keladi. Ikki tomon o'rtasida o'zaro kelishilgan holda ekspert baholovchiga ma'lum muddatga buyurtmachi tomonidan taqdim etilishi lozim bo'lgan axborot ta'minoti tarkibi va cheklangan shartlar ko'rsatiladi.

Bunda quyidagilar bajariladi:

✚ Moliyaviy hisobotning vertikal va gorizontal tahlili;

✚ Moliyaviy koeffitsiyentlarning svod jadvali hisob-kitobi (2.1-jadval).

Uni baholash maqsadida korxonaning moliyaviy tahlili uchun zarur bo'lgan axborot ichki va tashqiga bo'linadi.

Tashqi axborot butun iqtisodiyot, tarmoq va hududda korxonaning faoliyat yuritish sharoitlarini ifodalaydi.

Ichki axborot baholanilayotgan korxona faoliyati to'g'risida tushuncha beradi.

Korrektirovka – bu tadbirkorlik faoliyatini me'yorida yuritish uchun xos bo'lgan ko'rsatkichlarni belgilash maqsadida moliyaviy hujjatlarni o'tgan davrlarga (odatda 3-5 yil) me'yorlashtirishdir.

Moliyaviy koeffitsiyent – bu bir buxgalteriya ko'rsatkichining boshqasiga nisbati.³

2.1-jadval

Moliyaviy koeffitsiyentlarning svod jadvali

№	Ko'rsatkichlarning nomlanishi	Hisob-kitob formulasi	Izoh
1. Likvidlikni baholash (Ko'rsatkichlar narx aktivlarini pul vositalariga aylanishini va qisqa muddatli qarz majburiyatlarini so'ndirish qobiliyatini ifodalaydi)			
1	Qoplash yoki joriy likvidlik koeffitsiyenti	$\frac{\text{joriy aktivlar}}{\text{joriy majburiyatlar}}$	Tavsiya etiladigan ahamiyat: 1.5-2
2	Tezkor likvidlik koeffitsiyenti	$\frac{\text{joriy aktivlar} - \text{zaxira}}{\text{joriy majburiyatlar}}$	Tavsiya etiladigan ahamiyat: 1
3	Mutlaq likvidlik koeffitsiyenti	$\frac{\text{pul vositalari} + \text{os.koreal SB}}{\text{joriy majburiyatlar}}$	Tavsiya etiladigan ahamiyat: 0.2-0.5
2. Ichchanlikni baholash (Ko'rsatkichlar joriy ishlab chiqarish natijalari va samaradorligini ifodalaydi)			
4	Debitorlik qarzдорligi aylanuvchanligi koeffitsiyenti	$\frac{\text{realizatsiyadan tushum yil uchun}}{\text{debitorlik qarzдорligi}}$	Tavsiya etiladigan ahamiyat: 8 (45 kun)
5	Zaxiralarning aylanuvchanligi koeffitsiyenti	$\frac{\text{realizatsiya qilingan mahsulot tannarxi}}{\text{zaxira qiymati}}$	Tavsiya etiladigan ahamiyat: 3.5 (103 kun)

³ Щербаков В. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова. — М.: Омега-Л, 2006. — 288 с.

6	O'z aylanma kapitalning ishlatilishi koeffitsiyenti	$\frac{\text{realizatsiyadan tushum}}{\text{o'z aylanma kapital}}$	Koeffitsiyentning yuqori ko'rsatkichi joriy aktivlarning samarali ishlatilishidan dalolat beradi
3. Balans tarkibini baholash (Ko'rsatkichlar korxonani moliyalashtirishning o'z va zayom vositalari manbalarning o'zaro nisbatini ifodalaydi, aniqroq qilib aytganda korxona barqarorligining muhim xarakteristikasi hisoblanadigan korxonaning kreditlardan moliyaviy mustaqilligi darajasini ifodalaydi.)			
7	Jalb etilgan kapitalning to'planganlik koeffitsiyenti	$\frac{\text{qarzdorlikning umumiy summasi}}{\text{barcha aktivlar}}$	Tavsiya etiladigan ahamiyat: 0.2-0.5
8	Mustaqillik koeffitsiyenti	$\frac{\text{shaxsiy vositalar}}{\text{barcha aktivlar}}$	Tavsiya etiladigan ahamiyat: 0.5-0.7
9	Operatsion tayanch koeffitsiyenti	$\frac{\text{solliqlar va \% to'lovlariga qadar daromadning foizli o'zgarishi}}{\text{realizatsiyadan netto - tushumning foizli o'zgarishi}}$	Doimiy xarajatlarning solishtirma og'irligi qanchalik katta bo'lsa, shunchalik leveridj va risk katta
10	Moliyaviy tayanch koeffitsiyenti	$\frac{\text{solliq solingandan so'ng daromadning foizli o'zgarishi}}{\text{solliqlar va \% to'lovlariga qadar daromadning foizli o'zgarishi}}$	Moliyaviy tayanch miqdori qanchalik katta bo'lsa, shunchalik risk katta
4. Rentabellik ko'rsatkichlarini baholash (Ko'rsatkichlar korxonaning xo'jalik faoliyati samaradorligini ifodalaydi)			
11	Shaxsiy vositalarning rentabelligi	$\frac{\text{sof foyda}}{\text{shaxsiy vositalar}}$	-
12	Aktivlarning rentabelligi	$\frac{\text{sof foyda}}{\text{barcha aktivlar}}$	Agar korxona kreditda foydalansa ushbu koeffitsiyent shaxsiy vositalar rentabelligi koeffitsiyenti bilan mos keladi
13	Sotuv rentabelligi	$\frac{\text{solliq va \% to'lovlariga qadar foyda (realizatsiyadan)}}{\text{realizatsiyadan netto - tushum}}$	Xo'jalik faoliyati samaradorligidan guvohlik beradi
14	Tijorat marjasi	$\frac{\text{sof foyda}}{\text{realizatsiyadan netto - tushum}}$	-
5. Investitsion ko'rsatkichlarni baholash (Ko'rsatkichlar nominalga nisbatan aksiyaning bozor narxi, to'lanuvchi dividendlar hajmi haqida ma'lumotlarni tavsiflaydi)			

15	Aksiyaga foyda (EPS)	$\frac{\text{sof foyda} - \text{aksiyaga jalb etilgan dividendlar}}{\text{oddiy aksiyalarning umumiy soni}}$	-
16	Narx/foyda (PIE)	$\frac{\text{bitta aksiyaning narxi (P)}}{\text{aksiyaga foyda (EPS)}}$	Bu investorlar daromad birligi uchun to'lashga tayyor bo'lgan narxni aks ettiruvchi multiplikator
17	Dividendli daromad yoki aksiyalarning rentabelligi	$\frac{\text{bitta oddiy aksiyaga foyda}}{\text{aksiyaning bozor narxi}}$	-
18	Aksiyaning balans qiymati (BV)	$\frac{\text{xususiy aktivlar}}{\text{chiqarilgan oddiy aksiyalar soni}}$	Bu qiymat tugatilishi holatida oddiy aksiya egasi olishi mumkin bo'lgan summani ko'rsatadi.

Biznesni baholash uchun axborotlarni tayyorlashda sirtida tipik bo'lmagan risklarni hisobga olish zarur.

Inflyatsion risk – bu narx o'sishi tempi o'zgarishini prognozlab bo'lmaydigan risk. Narx darajasi narxning turli davrlari uchun nisbatini o'lchashga xizmat qiluvchi indeks shaklida o'rganiladi.:

$$\text{Joriy yildagi narx indeksi} = \frac{\text{joriy yildagi narx}}{\text{bazis yildagi narx}} \times 100\%$$

Narxning inflyatsion o'sishi real va nominal miqdorlarini hisoblash zarurligini shart qilib qo'yadi.

$$\text{Real miqdor} = \frac{\text{nominal miqdor}}{\text{narx indeksi}}$$

Leveridj (tayanch) – foydani o'stirishga (ko'paytirishga) yo'naltirilgan aktivlarni boshqarish sifati ko'rsatkichi.

Operatsion (ishlab chiqarish) tayanchi – operatsion (ishlab chiqarish) riski ko'rsatkichi.

Operatsion risk – ikkita omil bilan shartlangan va daromadni olish bilan bog'liq bo'lgan noaniqlik: realizatsiya hajmi tebranishi va doimiy xarajatlarning shartli darajasi.

Baholash jarayonida mutlaq miqdordan tashqari nisbiy, misol uchun diskontlash stavkasi (%) ham hisoblanadi. Agar mamlakatda narxlarning

inflyatsion o'sishi tempi 15 % dan oshadigan bo'lsa, hisob-kitob Fisher formulasi orqali amalga oshirilishi tavsiya etiladi:

$$R_r = \frac{R_{n-1}}{1+i}, \quad (2.1)$$

Bu yerda: R_r –daromadning real stavkasi (diskonta);

R_n -daromadning nominal stavkasi;

1 -inflyatsiya indeksi.

1-Misol. 2015-yili bozor savatining narxi 150 birlikni tashkil etdi. 2016-yil – 250 birlikni. 2016-yildagi narx indeksini aniqlang?

Yechish: 2016-yilda narx indeksi tashkil etadi: $250 \div 150 \times 100 \% = 166 \%$

2-Misol. Daromadning real stavkasini aniqlang, agar investorlar tomonidan talab etilayotgan daromad stavkasi nominal ko'rinishda 30 % ni tashkil etsa joriy yilda narx indeksi 17 % ni tashkil etadi.

Yechish: Daromadning real stavkasi quyidagini tashkil etadi:

$$R_r = \frac{R_{n-1} - 0.3 - 0.17}{1+i} = \frac{0.3 - 0.17}{1+0.17} = 0.11 \text{ yoki } 11 \%$$

Moliyaviy hisobotni tayyorlash: hisobotni inflyatsion korrektirovkalash. Korrektirovkalashning eng oson yo'li sifatida balansning barcha moddalarini so'm kursi o'zgarishiga nisbatan birmuncha barqaror kurs valyutasi – amerika dollariga qayta baholashga xizmat qiladi.

3-Misol. Jihoz 2016-yil 1 mln so'mga (xarid qilish sanasiga so'm kursi dollarga nisbatan 5 550 : 1 ni tashkil etgan) sotib olingan.

2017-yilda jihozni sotib olishning korrektirovkalangan qiymatini aniqlang?

Yechish: Baholash sanasiga so'm kursi dollarga nisbatan 5 750 : 1 ni tashkil etdi, shunday qilib, 2017-yilda jihozlarni sotib olishning korrektirovkalangan qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$5\,750 : 5\,550 \cdot 1\,000\,000 = 1\,036\,036 \text{ so'm yoki } 180,2 \text{ dollar}$$

Buxgalteriya hisobotini me'yorlashtirish. Me'yorlashtirish baholash hisoboti korxona faoliyatining real ko'rsatkichlariga asoslangan hamda

obyektiv bo'lishi uchun normal faoliyat yuritayotgan biznes uchun xos bo'lgan daromad va xarajatlarni aniqlashtirish maqsadida o'tkaziladi.

4-Misol. "ABS" amerika savdo kompaniyasi tomonidan o'tkaziluvchi notipik (noaniq) xarajatlarning me'yorlashtirish korrektilrovkasini ko'rib chiqamiz. 1-6 jadvalda buxgalteriya hisobotining g'arb standartlariga muvofiq ravishda tuzilgan buxgalteriya balansi va moliyaviy natijalar hisoboti ma'lumotlar keltirilgan.

1-jadval

Davr boshi va oxiriga buxgalteriya balansi ma'lumotlari

Ko'rsatkichlar	Davr boshiga	Davr oxiriga
I. Aktivlar		
1. Joriy aktivlar		
Shuningdek:	59 562	71 475
Pul vositalari (<i>cash</i>)		
Qabul qilish hisobi (<i>accounts receivable</i>)	151 418	132 547
TMZ (<i>inventory</i>)	443 739	514 618
Boshqa aktivlar (<i>other assets</i>)	79 888	57 452
Barcha joriy aktivlar	734 607	776 092
2. Oborotda bo'lmagan aktivlar		
Shuningdek:	1 195 859	1 425 831
Asosiy vositalar (<i>fixed assets</i>)		
Eskirishni ayirgan holda asosiy vositalar (<i>net fixed assets</i>)	758 180	809 594
Uzoq muddatli moliyaviy qo'yilmalar (<i>long term financial investments</i>)	105 139	100 410
Boshqa aktivlar (<i>other assets</i>)	6 413	13 230
Jami oborotda bo'lmagan aktivlar	869 732	923 234
Jami aktivlar	1 604 339	1 669 326
II. Passivlar		
Joriy majburiyatlar (<i>current liabilities</i>)	660 314	561 727
Uzoq muddatli qarz (<i>long term debt</i>)	274 984	174 056
Shaxsiy kapital (<i>stockholders equity</i>)	669 041	963 543
Jami passivlar	1 604 339	1 669 326

Baholovchi uzoq muddatli moliyaviy qo'yilmani kompaniyaning asosiy ishlab chiqarish faoliyati (kiyim-kechak savdosi)ga tegishli bo'lmagan suratlarni sotib olishga sarflangan vositalar sifatida ifodalanganligini aniqladi. Asosiy ishlab chiqarish faoliyati bilan bog'liq bo'lmagan aktivlar me'yorlashtirish vaqtida chiqarib tashlanishi zarur.

**Baholovchi tomonidan buxgalteriya balansi
korrektirovkasi, dollar**

Ko'rsatkichlar	Davr boshiga	Davr oxiriga
Uzoq muddatli moliyaviy qo'yilmalar	105 139	100 410
Korrektirovka	105 139	100 410
Balans bo'yicha shaxsiy kapital	669 041-105 139 = 563 902	963 543-100 410 = 863 133
Korrektirovkalangan balans	1 499 200	1 598 916

So'nggida me'yorlashtirilgan buxgalteriya balansini ya'ni baholanilayotgan biznesga taalluqli bo'lmagan xarajatlarni korrektirovkalanganligini olamiz.

Me'yorlashtirilgan buxgalteriya balansi, dollar

Ko'rsatkichlar	Davr boshiga	Davr oxiriga
I. Aktivlar		
1. Barcha joriy aktivlar	734 607	776 2
2. Oborotda bo'lmagan aktivlar		
Shuningdek: Eskirishni ayirgan holda asosiy vositalar(<i>net fixed assets</i>)	758 180	809 594
Uzoq muddatli moliyaviy qo'yilmalar (<i>long term financial investments</i>)	0	0
Boshqa aktivlar (<i>other assets</i>)	6 413	13 230
Jami aktivlar	1 499 200	1 598 916
II. Passivlar		
Joriy majburiyatlar (<i>current liabilities</i>)	660 314	561 727
Uzoq muddatli qarz (<i>long term debt</i>)	274 984	174 056
Shaxsiy kapital (<i>stockholders equity</i>)	563 902	863 133
Jami passivlar	1 499 200	1 598 916

Balans korrektirovkasidan olingan o'zgarishlar, moliyaviy natijalar hisobotida ham o'z aksini topishi zarur. Bundan tashqari, korrektirovka

oʻrtacha analogdan (ahamiyatdan) oshib ketuvchi xarajatlarni keltirib chiqarishi ham mumkin.⁴

4-jadval

Moliyaviy natijalar toʻgʻrisidagi hisobot, dollar

Koʻrsatkichlar	Davr oxiriga
Realizatsiyadan netto-tushum	7 147 474
Realizatsiya qilingan mahsulotning tannarxi	3 794 476
Yalpi foyda	3 352 998
Operatsion xarajatlar	2 640 707
Foiz toʻlovlari va soliq solingunga qadar foyda	712 291
Foiz toʻlovlari	59 674
Soliq solingunga qadar foyda	652 617
Foyda uchun soliq	282 053
Sof foyda	370 564

Baholovchi asosiy faoliyatga taalluqli boʻlmagan va notipik (noodatiy) xarajatlarni hisobga olgan holda meʼyorlashtirilgan daromadni hisoblaydi.

5-jadval

**Baholovchi tomonidan daromadlar toʻgʻrisidagi hisobotning
korrektirovkasi, dollar**

Koʻrsatkichlar	Davr oxiriga
Sof foyda (buxgalteriya hisoboti maʼlumotlari boʻyicha)	370 564
+Soliq toʻlovlari uchun xarajatlar	282 053
+/-Xarajatlar boʻyicha korrektirovka:	356 725
+Real toʻlangan maosh	
-Tan olingan asosiy toʻlovlar	313 500
+Oʻrtacha tarmoq ahamiyatidan oshuvchi ish haqini toʻlash uchun xarajatlar	40 850
+Suratlarni saqlash boʻyicha xarajatlar	7 600
Soliq solingunga qadar meʼyorlashtirilgan daromad	744 595
+Soliq toʻlovlari uchun xarajatlar	320 177
Meʼyorlashtirilgan sof foyda	424 418

Soʻnggida moliyaviy natijalar toʻgʻrisidagi hisobot 6-jadvalda keltirilgan koʻrinishda boʻladi.

⁴ Манько С. В. Оценка показателей финансовой отчетности страховой организации / С. В. Манько // Бухучет. — 2009. — № 6. — С. 67–69.

Moliyaviy natijalar to'g'risidagi hisobot

Ko'rsatkichlar	Davr oxiriga
Realizatsiyadan netto-tushum	7 147 474
Realizatsiyadan netto-tushum	7 147 474
Realizatsiya qilingan mahsulotning tannarxi	3 794 476
Yalpi foyda	3 352 998
Operatsion xarajatlar	2 548 729
Foiz to'lovlari va soliq solingunga qadar foyda	804 269
Foiz to'lovlari	59 674
Soliq solingunga qadar foyda	744 595
Foyda uchun soliq	320 177
Sof foyda	424 418

Nisbiy ko'rsatkichlarni hisoblash. Baholovchi biznesning kelajakdagi potensialini aniqlash maqsadida uning o'tgan va joriy faoliyati asosida oxirgi 3-5 yildagi retrospektiv moliyaviy hisobotni tahlil qiladi. Bunda moliyaviy koeffitsiyentning svod hisob-kitob jadvali va moliyaviy hisobning vertikal va gorizontal tahlili amalga oshiriladi.⁵

5-Misol. Moliyaviy hisobotning moliyaviy koeffitsiyentlari tahlili yordamida aniqlang: ushbu biznesning kuchli va kuchsiz tomonlarini; kapital tarkibidagi nomuvofiqlikni; ushbu biznesga vositalarni investitsiyalashdagi risk darajasi; analog kompaniya bilan solishtirish uchun bazani, buning uchun moliyaviy koeffitsiyentlarni hisoblang. Hisob-kitob uchun jadval shaklida dastlabki ma'lumotlar keltirilgan (1-jadval).

Yechish: Agar 1-jadval bir necha o'tgan yillar ma'lumotlari bilan to'ldirilsa, u holda moliyaviy natijalar va passivlar, aktiv tarkibida ro'y bergan o'zgarishlar dinamikasi haqida xulosa qilish mumkin. Hisobotning davr boshi va oxiri uchun ma'lumotlarga asoslanib navbatdagi xulosalarni qilishimiz mumkin: korxonadagi ishlab chiqarish sikli xususiyatlari bilan bog'liqlikda aktivlarning asosiy ulushini asosiy vositalar tashkil etadi (80% dan ortiq); asosiy miqdori zaxirada

⁵ Синявский Н. Г. Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности / Н. Г. Синявская. — М.: Финансы и статистика, 2005. — 240 с.

to'planuvchi oborotdagi aktivlar ulushi birmuncha ko'paydi (16% dan 18% ga); birmuncha likvid bo'lgan aktivlar ulushi past. Shaxsiy oborotda bo'lgan vositalar kattaligi (uzoq muddatli qarzdorlikni hisobga olgan holda shaxsiy vositalar minus asosiy vositalar va boshqa oborotda bo'lmagan aktivlar) davr oxiriga quyidagini tashkil etadi:

1-jadval

**Baholash jarayonida solishtirma ko'rinishda buxgalteriya hisoboti
(1 va 2 shakl) ma'lumotlari taqdim etilgan**

Ko'rsatkichlar	Yil boshiga		Yil oxiriga	
	Ming so'm	%	Ming so'm	%
Balans	548 715 121	100,0	564 478 959	100,0
1) Oborotda bo'lmagan aktivlar jami	456 313 002	83,0	458 158 881	81,0
Shuningdek: Asosiy vositalar	383 613 755	69,9	382 791 434	67,8
2) Oborotdagi aktivlar jami	92 302 822	16,8	106 320 390	18,7
Shuningdek: Zaxiralar	50 758 467	9,3	59 104 565	10,5
Debitorlik qarzdorligi	37 943 611	6,9	39 953 350	7,1
Pul vositalari	329 229	0,6	451 583	0,8
3) Kapital va zaxiralar	450 456 588	82,1	450 467 662	79,8
4) Uzoq muddatli passivlar	11 177 921	2,0	11 068 897	1,96
5) Qisqa muddatli passivlar	87 041 475	15,9	102 942 399	18,2
Realizatsiyadan (netto) tushum	53 520 338	100,0	61 923 037	100,0
Realizatsiya qilingan tovarlarning tannarxi	25 743 283	48,1	24 397 676	39,4
Realizatsiyadan foyda	26 599 608	49,7	36 919 360	60,6
Soliqlar to'langandan so'ng foyda	4 923 871	9,2	5 387 304	8,7

$$(450 467 662 + 11 068 897) - 458 158 881 = 3 377 678$$

Yoki joriy oborotdagi aktivlar minus joriy majburiyatlar:

$$106 320 390 - 102 942 399 = 3 377 991.$$

1. Likvidlilik ko'rsatkichlari.

a) 1-jadval ma'lumotlari bo'yicha davr oxiriga qoplash koeffitsiyentini hisoblaymiz:

$$106 320 390 : 102 942 399 = 1,03.$$

Ushbu ko'rsatkichda aylanma kapitalning alohida komponentlari likvidlili darajasi hisobga olinmaydi, shuning uchun tezkor va mutlaq

likvidlilik koeffitsiyentlarini hisoblash zarur. Ko'rsatkichning mo'ljallangan quyi ahamiyati -2.

b) 1-jadval ma'lumotlari bo'yicha davr oxiriga tezkor likvidlilik koeffitsiyentini hisoblaymiz u quyidagini tashkil etadi:

$$(106\ 320\ 390 - 59\ 104\ 565) / 102\ 942\ 399 = 0,46.$$

Koeffitsiyentning mo'ljallangan quyi ahamiyati – 1.

v) 1-jadval ma'lumotlari bo'yicha davr oxiriga mutlaq likvidlilik koeffitsiyentini hisoblaymiz:

$$451\ 583 : 102\ 942\ 399 = 0,004.$$

Koeffitsiyentning mo'ljallangan quyi ahamiyati – 0.2.

Barcha hisoblangan likvidlilik ko'rsatkichlarining ahamiyati me'yoridan past, bu ushbu holat sabablarini tahlil etishni talab etadi. Ammo o'rta tarmoq ko'rsatkichlari bilan taqqoslanganda yanada aniqroq bo'lar edi.

2. Aktivlarning aylanuvchanligi ko'rsatkichlari (ishchanlik faolligi).

Ushbu ko'rsatkichlar aylanma vositalarning alohida komponentlarini o'rganishga imkon beradi. Mamlakat amaliyotida ushbu ko'rsatkichlar ishchanlik faolligi ko'rsatkichlari guruhiga aloqadorligiga qaramasdan u shuningdek, korxona likvidlilikini ham aks ettiradi.

a) Debitorlik qarzdorliligi aylanuvchanligi koeffitsiyenti.

Koeffitsiyentning mo'ljallangan quyi ahamiyati – 8 (45 kun).

Debitorlik qarzdorliligi kattaligi davr oxiriga yoki o'rtacha sifatida davr oxiri va boshiga hisoblanishi mumkin. (Yil davomida sotuv hajmi sezilarli o'zgargan vaziyatlarda).

Debitorlik qarzdorliligini *so'ndirishning o'rtacha davrini kunlarda* hisoblash mumkin:

Debitorlik qarzdorliligini so'ndirish davri

$$= \frac{\text{debitorlik qarzdorliligi} \times 360}{\text{realizatsiyadan netto} - \text{tushum}}$$

Ushbu davr kreditorlarning hisoblari to'lanmagan davrdagi kunlarning o'rtacha sonini ko'rsatadi.

1-jadval ma'lumotlari bo'yicha davr oxiriga ushbu koeffitsiyentni hisoblaymiz:

$$61\,23\,399 : 39\,953\,350 = 1,5 \text{ yoki } 240 \text{ kun.}$$

b) *Zaxiralarning aylanuvchanligi koeffitsiyenti:*

$$\begin{aligned} & \text{Zaxiralarning aylanuvchanligi koeffitsiyenti} \\ & \text{realizatsiyalangan} \\ & \text{mahsulotning} \\ & = \frac{\text{tannarxi}}{\text{zaxiralar qiymati}} \end{aligned}$$

Ushbu koeffitsiyent tayyor mahsulot sotilishi natijisida zaxiralarning debitorlik qarzdorligi turkumiga (turiga) o'tishi tezligini ko'rsatadi.

Zaxiralar qiymati davr boshi va oxiriga yoki ma'lum davr oxiriga o'rtacha sifatda hisoblanadi (agar yil davomida zaxiralarning sezilarli o'zgarishi bo'lmasa).

Tovar moddiy zaxiralarning sekinlik bilan aylanuvchanligi eskirgan zaxiralarning mavjudligidan dalolat beradi. O'sha vaqtning o'zida zaxiralar aylanuvchanligining yuqori ko'rsatkichi ularning tanqisligi bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

$$\text{Kunda zaxiralarning} \\ \text{aylanuvchanligi} = \frac{360}{\text{zaxiralarning aylanuvchanligi koeffitsiyenti}}$$

Ko'rsatkichning mo'ljallangan quyi ahamiyati –3,5.

1-jadval ma'limotlari bo'yicha zaxiralar aylanuvchanligi:

$$24\,397\,676 : 59\,104\,565 = 0,4 \text{ yoki } 900 \text{ kun.}$$

Ehtimol, korxona omborida sezilarli zaxiralar to'plangan. Agar bu ro'yxatdan chiqarish zarur bo'lgan eskirmagan zaxiralar bo'lsa, ushbu fakt (asos) inflyatsiya sharoitida korxona faoliyati uchun ijobiy ta'sir qilishi mumkin; joriy yildagi narxlar o'tgan yilga nisbatan sezilarli darajada yuqori demak, korxona mahsulot tannarxini pasaytirish hisobiga qo'shimcha foydaga ega bo'ladi.

v) *Shaxsiy oborotli kapitaldan foydalanish koeffitsiyenti:*

Shaxsiy oborotli kapitaldan foydalanish

$$\text{koeffitsiyenti} = \frac{\text{realizatsiyadan netto-tushum}}{\text{shaxsiy oborotli kapital}}$$

U joriy aktivlardan samarali foydalanishni ko'rsatadi.

Ushbu koeffitsiyentning yuqori darajasi joriy aktivlardan samarali foydalanilayotganligidan dalolat beradi: debitorlik qarzdorliligi va zaxiralarning tez aylanuvchanligi shu vaqtning o'zida koeffitsiyent darajasi oshishi qisqa muddatli to'lovga qobiliyatlilik riski bilan bog'liq. Agar realizatsiya hajmi o'sayotgan bo'lsa, debitorlik qarzdorliligini to'plash davri va zaxiralar aylanuvchanligi o'zgarmayadi, unda shaxsiy oborotli kapital ortishi lozim.

1-jadval ma'lumotlari asosida shaxsiy oborotli kapital ishlatilishi koeffitsiyentini hisoblaymiz:

$$61\,923\,037 : 3\,377\,678 = 18,3.$$

3. Balans strukturasi koeffitsiyenti:

Balans strukturasi koeffitsiyenti yordamida uzoq muddatli davrda korxonaning likvidiligi tahlil qilinadi.

a) *Jalb etilgan kapitalning to'planish koeffitsiyenti:*

$$JKTK = \frac{\text{qarzdorlikning umumiy summasi}}{\text{jami aktivlar}}$$

Aktivlarning jami summasidan zayom vositalari foizini ko'rsatadi.

1-jadval bo'yicha ushbu koeffitsiyentni hisoblaymiz:

$$(102\,942\,399 + 11\,068\,897) : 564\,478\,959 = 0,2 \text{ yoki } 20 \, \%$$

Vertikal tahlil jarayonida ushbu nisbatlar hisoblanib bo'lingan.

b) *Mustaqillik (avtonomlik) koeffitsiyenti.*

$$MK = \frac{\text{shaxsiy vositalar}}{\text{jami aktivlar}}$$

Ushbu koeffitsiyent to'planish koeffitsiyenti bilan bog'liq bo'lib, moliyaviy koeffitsiyentlar svod jadvalida ko'rsatkichlardan birining ahamiyatini hisoblash yetarli bo'ladi. Mustaqillik koeffitsiyenti aktivlarning jami summasidan shaxsiy vositalarning foizini ko'rsatadi.

Koeffitsiyent ahamiyati 1 ga yaqinlashgan sari, korxona o'zining qarzdorlik majburiyatlarini bajarmaslik riskini kamaytiradi. Koeffitsiyentning mo'ljallangan me'yoriy ahamiyati 0.5 dan 0.7 gacha. 1-jadval ma'lumotlari bo'yicha kapital va zaxiralar balans valyutasining 79,8 % ni tashkil etadi.

Korxona xarajatlar strukturasi daromadga ta'siri leveridj ko'rsatkichi yordamida tahlil qilinadi.

Sotuv hajmining istalgan o'zgarishi (real tushumdan) foydaning yanada o'zgarishini keltirib chiqaradi. Ishlab chiqarish hajmining 1% ga pasayishida kamomad bir necha foizga ko'payadi. Shartli doimiy xarajat ulushi ustama tarkibida ishlab chiqarish to'xtagan holatida ham o'zgarmaydi.

Barcha xarajatlarni doimiy va shartli o'zgaruvchiga bo'lish mumkin.

Shartli o'zgaruvchi xarajatlar - ishlab chiqarish hajmiga proporsional ravishda o'zgaruvchi xarajatlar; ular texnologik tannarxni tashkil etadi va to'g'ri xarajatlar sifatida hisobga olinadi.

Doimiy xarajatlar – hisobot davri doirasida yoki mahsulot hajmi o'sishining ma'lum chegarasigacha doimiy bo'lib qoluvchi, davriy ustama xarajatlarni tashkil etuvchi va tannarxda egri xarajat sifatida hisobga olinuvchi xarajatlar.

Doimiy xarajatlar xo'jalik faoliyati ustidan olib boriladigan boshqaruvning samaradorligini aks ettiradi, unga tegishlilar: amortizatsiya, korxona boshqaruvchilariga to'lov, reklama va boshqa xarajatlar.

Leveridj koeffitsiyentlari hisob-kitobi xarajatlar tahlilini to'ldiradi. Sotuv hajmi, tannarx va foyda o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik (tobelik) baholash jarayonida o'rganiluvchi muhim proporsiya bo'lib hisoblanadi.

v) *operatsion tayanch koeffitsiyenti.*

$$OTK = \frac{\text{solliq solingunga va foiz to'lovlariga qadar foydaning foizli o'zgarishi}}{\text{realizatsiyadan netto-tushumning foizli o'zgarishi}}$$

Ushbu koeffitsiyent realizatsiya hajmining 1 % ga o'zgarishi solliq solinishi va foiz to'lovlariga qadar foydaning operatsion (ishlab

chiqarish) tayanch koeffitsiyentiga teng bo'lgan kattalikda o'zgarishiga olib kelishini ko'rsatadi. Doimiy xarajatlar solishtirma og'irligi qanchalik katta bo'lsa leveridj va risk shunchalik katta bo'ladi. 1-jadval ma'lumotlari bo'yicha operatsion tayanch koeffitsiyenti:

$$\frac{(36\ 919\ 360\ 26\ 599\ 608) : 26\ 599\ 608}{(61923\ 037\ 53\ 520\ 338) : 53\ 520\ 338} = 2,47$$

Operatsion (ishlab chiqarish) riskdan tashqari, moliyaviy risk ham tahlil qilinadi.

Moliyaviy risk – uzoq muddatli ssuda va zayomlar to'lovi uchun vositalar yetishmay qolishi mumkinligi bilan bog'liq bo'lgan risk. Moliyaviy riskning o'sishi moliyaviy leveridj oshishini ifodalaydi.

Moliyaviy leveridj – uzoq muddatli majburiyat tarkibi va hajmini o'zgartirish yo'li bilan korxona foydasiga ta'sir etish imkoniyati: qarzni qaytarish zaruriyatida aksiyadorlarga topshirish uchun vositalarning yetishmasligi bilan bog'liq risk bilan asoslanadi.

Moliyaviy tayanchning ikkita konsepsiyasi mavjud:

✦ Moliyaviy tayanch soliq solingunga va foiz to'loviga qadar foydaning foizli o'zgarishini keltirib chiqaruvchi sof foydaning foizli o'zgarishi sifatida hisoblanadi;

✦ Moliyaviy tayanch zayom vositalaridan foydalanish hisobiga olinadigan shaxsiy vositalarning rentabelligiga ko'payuvchi sifatida ko'riladi.

g) *Moliyaviy tayanch koeffitsiyenti*.

Hisob-kitob quyidagi formula bo'yicha o'tkaziladi:

$$MTK = \frac{\text{solliq solingandan so'ng foydaning foizli o'zgarishi}}{\text{solliq solingunga va foiz to'lovlariga qadar foydaning foizli o'zgarishi}}$$

Moliyaviy tayanchning kattaligi qanchalik katta bo'lsa, risk ham shunchalik katta bo'ladi, chunki aksiyadorlar uchun kam daromad olish ehtimoli ortadi.

1-jadval ma'lumotlari bo'yicha ushbu tayanchning koeffitsiyenti:

$$\frac{(5\ 387\ 304\ 4\ 923\ 871) : 4\ 923\ 871}{(36\ 919\ 360\ 26\ 599\ 608) : 26\ 599\ 608} = 0,24$$

4. Rentabellik ko'rsatkichlari.

Ushbu guruh ko'rsatkichlari korxonaning xo'jalik faoliyati samaradorligi to'g'risidagi tasavvurni beradi. Jalb etilgan zayom vositalari hisobiga shaxsiy vositalar rentabelligi o'zgarishi – foiz to'lovlar hisobiga soliq solinadigan foyda kattaligi o'zgarishi.

a) *Shaxsiy vositalar rentabelligi.*

$$ShVR = \frac{\text{solliq va foiz to'lovlaridan so'ng foyda}}{\text{shaxsiy vositalar}}$$

Ikkita korxonani ko'rib chiqamiz: birinchi korxona faqat shaxsiy vositalar hisobiga moliyalashtiriladi; ikkinchi korxona esa zayom vositalarini jalb etish hisobiga (jalb etilgan zayom vositalari hisobiga) (50%) amalga oshiradi (2-jadval).

2-jadval

Shaxsiy vositalar rentabelligiga moliyalashtirish manbalarining ta'siri, ming so'm

Ko'rsatkichlar	1-korxona	2-korxona
Shaxsiy vositalar	50 000	25 000
Uzoq muddatli qarzдорlik	–	25 000
Realizatsiyadan foyda	80 000	80 000
Foiz to'lovlari	–	20 000
Solliq solingunga qadar foyda	80 000	60 000
Foydaga solliq	28 000	21 000
Solliq solingandan so'ng foyda	52 000	39 000
Shaxsiy vositalar rentabelligi	1,04	1,56

2-jadval bo'yicha ikkinchi korxonaning shaxsiy vositalar rentabelligi solliq solinadigan bazaning qisqarishi natijasida oshadi. Shu vaqtning o'zida realizatsiyadan keladigan foydaning qisqarishi teskari natijaga olib kelishi mumkin: qarz majburiyatlari bo'yicha to'lov korxona ixtiyorida qoluvchi foydani kamayishiga olib kelishi yoki korxona kreditorlari oldidagi majburiyatlarni bajara olmasligi mumkin.

Rentabellikni ifodalovchi ko'rsatkichlarning ikkita guruhini ajratish mumkin:

✦ Sotuv;

✦ Aktivlar qismi yoki jami aktivlar.

Sotuv rentabelligi – foydaning realizatsiyadan olinadigan tushumga nisbati. Baholash maqsadi va taqqoslanuvchi kompaniya ma'lumotlariga bog'liqlikda o'zgaruvchi son bilan sotuvlar rentabelligini hisoblash mumkin. Mahsulotning rentabelligi aylanmaning har bir so'mida foizlar va soliqlar to'langunga qadar foydaning solishtirma og'irligini ko'rsatadi.

b) *Mahsulot rentabelligi.*

$$MR = \frac{\text{foiz va soliq solingunga qadar foyda (realizatsiyadan foyda)}}{\text{realizatsiyadan netto-tushum}}$$

Ushbu koeffitsiyent faqatgina xo'jalik faoliyati samaradorligiga emas balki narx shakllanishi samaradorligi haqida ham guvohlik beradi: 1-jadval ma'lumotlari bo'yicha koeffitsiyent quyidagiga teng:

$$36\,919\,360 : 61\,923\,037 = 0,6.$$

v) *Tijorat marjasi.*

Navbatdagi formulani qo'llaymiz:

$$TM = \frac{\text{solliq solingandan so'ng foyda (sof foyda)}}{\text{realizatsiyadan netto-tushum}}$$

1-jadval ma'lumotlari bo'yicha tijorat marjasi:

$$5\,387\,304 : 61\,923\,037 = 0,087.$$

Aktivlar rentabelligi aylanma kapital va ishchanlik faolligi bilan to'g'ri proporsional bog'langan. Agar korxona kreditdan foydalanmasa, unda aktivlar rentabelligi shaxsiy vositalar rentabelligi bilan mos keladi.

5. Investitsion ko'rsatkichlar.

Baholash jarayonida ularni tahlil qilishdan maqsad nominalga nisbatan aksiyalarning bozor narxi, to'lanadigan dividendlarning miqdori haqidagi taqqoslanadigan ma'lumotlarni taqdim etishdan iborat.

Agar yopiq turdagi korxona baholanilayotgan bo'lsa, axborot taqqoslanuvchi kompaniya bo'yicha tahlil qilinadi. Axborot bazasida quyidagilarni aniqlash mumkin:

a) *Aksiyaga foyda.*

$$AF = \frac{\text{sof foyda-imtiyozli aksiyalar bo'yicha dividendlar}}{\text{oddiy aksiyalarning umumiy soni}}$$

1-jadval ma'lumotlarini qo'llagan holda davr oxiriga faqatgina 1 000 000 dona miqdordagi oddiy aksiya muomalaga chiqarilgan deb taxmin qilamiz. Unda aksiyaga foyda quyidagini tashkil etadi:

$$5\,387\,304 : 1\,000\,000 = 5,387 \text{ ming so'm.}$$

b) *Aksiya bozor narxining aksiya foydasiga nisbati* investorlar daromad birligi uchun to'lashga tayyor bo'lgan narxni aks ettiradi (multiplikator "narx/foyda").

Baholash jarayonida turli xil multiplikatorlar hisoblanadi va tahlil etiladi (qiyosiy tahlilga qarang). Agar yopiq turdagi korxona baholanilayotgan bo'lsa unda hisob-kitoblar analog bo'yicha amalga oshiriladi. Shuningdek, baholashda balans ko'rsatkichi ham hisoblanishi mumkin.

v) *Aksiyaning balans qiymati.*

$$ABQ = \frac{\text{shaxsiy vositalar}}{\text{chiqarilgan oddiy aksiyalar soni}}$$

Aksiyaning balans qiymati kompaniya tugatilishi vaziyatida bitta oddiy aksiya egasi olishi mumkin bo'lgan summani ko'rsatadi.

1-jadval ma'lumotlari bo'yicha davr oxiriga aksiyaning balans qiymati:

$$450\,467\,662 : 1\,000\,000 = 450,5 \text{ ming so'm.}$$

Mustaqil ishlash uchun topshiriqlar

1-Topshiriq. Investorlar tomonidan talab etiladigan daromad stavkasi nominal ko'rinishda 38 % ni tashkil etadi. Joriy yilda narx indeksi 18 % ni tashkil etdi.

Daromadning real stavkasini hisoblang.

2-Topshiriq. Jihoz 1997-yili 28 mln so'mga (xarid qilish sanasiga so'mning dollarga nisbati 5 750:1) xarid qilingan edi. Baholash sanasiga so'mning dollarga nisbati 5 850:1 ni tashkil etdi.

Baholash sanasiga jihozning korrektirovkalangan qiymatini hisoblang.

3-Topshiriq. Agar aylanuvchanlik koeffitsiyentining me'yoriy ahamiyati shuningdek, sotuv hajmi prognozi va realizatsiya qilingan mahsulot tannarxi ma'lum bo'lsa, tovar moddiy zaxiralari va debitorlik qarzdorlik kattaligi prognozini tuzing: zaxiralarning aylanuvchanlik

koeffitsiyenti – 7; sotuv hajmi prognozi – 150 000 ming so‘m; sotilgan mahsulotning prognoz qilingan tannarxi – 80 000 ming so‘m.

4-Topshiriq. Agar mahsulot birligining narxi 2000 so‘mni tashkil etishi ma’lum bo‘lsa, ishlab chiqarish hajmi 50 ming birlikdan 55 ming birlikka oshishida korxonaning operatsion leveridjini hisoblang. Mahsulot birligiga shartli – o‘zgaruvchi xarajat – 1000 so‘m, ishlab chiqarishning barcha hajmiga – doimiy xarajat – 15 mln so‘m.

5-Topshiriq. Agar foiz va soliq to‘lovlariga qadar foyda 2007-yil 1-yanvarga – 270 000 dollar, 2008-yil 1-yanvariga 371 250 dollarni va soliq solingandan so‘ng foyda 2007-yilning 1-yanvariga - 214 500 dollar, 2008-yilning 1-yanvariga 302 250 dollar tashkil etishi ma’lum bo‘lsa, moliyaviy tayanch darajasini hisoblang.

Nazariy bilimlarni tekshirish uchun savollar

1. Moliyaviy hisobotni tahlili uchun manbalarni sanab o‘ting?
2. Moliyaviy hisobot tahlili qanday ketma-ketlikda amalga oshiriladi?
3. Korxonani baholash maqsadida axborot qanday turlarga bo‘linadi?
4. Operatsion leveridj tushunchasi mohiyatini ochib bering?

Oraliq baholanishga tayyorlanish uchun savollar

1. Biznesni baholashda moliyaviy tahlil.
2. Biznes qiymatini aniqlash uchun axborot manbalari.
3. Biznesni baholashda moliyaviy tahlilning maqsadlari.
4. Moliyaviy hisobotni korrektirovkalash.
5. Moliyaviy tahlilning natijalari.

Adabiyotlar ro‘yxati

Asosiy adabiyotlar

1. *Валдайцев, С. В.* Оценка бизнеса : учеб. / С. В. Валдайцев. – 2-е изд., пер и доп. – М.: Проспект, 2006. – 360 с.

2. *Грязнова, А. Г.* Оценка бизнеса : учеб./ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой и др.— 2-е изд., пер. и доп.— М.: Финансы и статистика, 2008.— 736 с.

3. *Щербаков, В. А.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова.— М.: Омега-Л, 2006.— 288 с.

Qo'shimcha adabiyotlar

1. *Валеева, О. Ф.* Оценка бизнеса в антикризисном управлении /О. Ф. Валеева // Имущественные отношения в РФ.— 2005.— № 6.—С. 65–70.

2. *Гукова, А. В.* Оценка бизнеса для менеджеров: учеб. пособие /А. В. Гукова, И. Д. Аникина.— М.: Омега-Л, 2006.— 176 с.

3. *Есипов, В. Е.* Оценка бизнеса: учеб. пособие / В. Е. Есипов, Г. Н. Маховикова, В. В. Терехова.— 2-е изд.— СПб.: Питер, 2006.— 464 с.

4. *Манько, С. В.* Оценка показателей финансовой отчетности страховой организации / С. В. Манько // Бухучет.— 2009.— № 6.—С. 67–69.

5. *Попков, В. П.* Оценка бизнеса. Схемы и таблицы: учеб. пособие / В. П. Попков, Е. В. Евстафьева.— СПб.: Питер, 2007.— 236 с.

6. *Синявский, Н. Г.* Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности / Н. Г. Синявская.— М. : Финансы и статистика, 2005.— 240 с.

7. *Сычева, Г. И.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие / Г. И. Сычева, Е. Б. Колбачев, В. А. Сычев.— 2-е изд.— Ростов н/Д : Феникс, 2004.— 384 с.

8. *Царев, В. В.* Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учеб. пособие / В. В. Царев, А. А. Кантарович.— М.: ЮНИТИ, 2007.—575 с.

9. *Яценко, А. В.* Оценка бизнеса в процессе трансформации собственности / А. В. Яценко // Финансы.— 2007.— № 5.— С. 67.

3-BOB. BIZNES (KORXONA) QIYMATINI BAHOLASHDA DAROMADLI YONDASHUV

Amaliy mashg'ulotlar rejasi

1. Biznesni baholashda daromadli yondashuvning asosiy roli.
2. Pul oqimlarini diskontlash metodi.
3. Daromadlarni kapitallashtirish metodi.
4. Diskontlash stavkasi.
5. Pul oqimini prognozlash.

Amaliy mashg'ulot topshiriqlari

✦ Biznesni baholashda daromadli yondashuvning asosiy qoidalarini ko'rib chiqish;

✦ Daromadlarni kapitallashtirish va pul oqimlarini diskontlash metodlarining o'ziga xos jihatlarini tushuntirish;

✦ Diskontlash stavkasi hisob-kitobini tahlil qilish;

✦ Pul oqimini prognozlashni ko'rib chiqish.

Tayanch tushunchalar

Pul oqimini prognozlash metodi, pul oqimi, shaxsiy aylanma kapital, shaxsiy kapital uchun pul oqimi, jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimi, kapitallashtirish metodi, diskontlash stavkasi, CAPM modeli, WACC modeli, Gordon modeli, joriy (haqiqiy, diskontlangan, keltirilgan) qiymat.

Nazariy izoh

Biznesni baholashda daromadli yondashuvning asosiy qoidalari. Korxonani baholashga daromadli yondashuvning mantig'ini (mazmunini) investorning kutishlari hammasidan yaxshiroq aks ettiradi. Biznes qiymati baholanilayotgan korxona keltirishi mumkin bo'lgan kutilayotgan kelajakdagi daromadlar asosida aniqlanadi. Daromadli yondashuv doirasida, odatda ikki asosiy metod ajratiladi: pul oqimlarini diskontlash va daromadni kapitallashtirish metodi.

Pul oqimlarini diskontlash metodi – mulk qiymatini undan kutilayotgan pul oqimlarining joriy qiymatini jamlash orqali aniqlashni

nazarda tutadi. Ushbu metod bo'yicha hisob-kitob quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+DR)^i} + \frac{FV}{(1+DR)^n} \quad (3.1)$$

Bu yerda, PV – joriy qiymat;

CF_i – i – davrdagi daromad;

FV – reversiya – bu prognoz davridan keyingi mulk (korxona) qiymati kattaligi hisob-kitobi;

DR – diskontlash stavkasi;

n – prognoz davrining so'nggi yili;

i – prognoz davri yilining raqami.

Pul oqimi – korxona vositalarining keluvchi oqimi va chiqib ketuvchi oqimi o'rtasidagi farq. Biznesni baholashda ikkita pul oqimi modelidan biri foydalaniladi:

1. Shaxsiy kapital uchun pul oqimi;

2. Jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimi (qarzsiz pul oqimi).

Shaxsiy aylanma kapital – pu joriy aktivlar (pul vositalari ayrilganda) va joriy passivlar o'rtasidagi farq⁶.

Korxona qiymatini pul oqimlarini diskontlash metodi bo'yicha baholashning asosiy bosqichlari:

1. Pul oqimi modelini tanlash;

2. Prognoz qilingan davrning davomiyligini aniqlash;

3. Realizatsiyadan yalpi tushum prognozi va retrospektiv tahlili;

4. Prognoz davrining har bir yili uchun pul oqimi kattaligi hisob-kitobi;

5. Diskontlash stavkasini aniqlash;

6. Prognoz davridan keyingi qiymat kattaligi hisob-kitobi (reversiya);

7. Reversiya va kelajakdagi pul oqimining joriy qiymati hisob-kitobi;

⁶ Сычева Г. И. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие / Г. И. Сычева, Е. Б. Колбачев, В. А. Сычев. — 2-е. изд. — Ростов н/Д: Феникс, 2004. — 384 с.

8. So'nggi tuzatishlarni kiritish.

Pul oqimi modelini tanlash. Shaxsiy kapital uchun pul oqimi shaxsiy kapitalning bozor qiymatini hisoblash uchun foydalaniladi (3.1-jadval).

Shaxsiy kapital uchun pul oqimini aniqlash

Harakat belgisi	Ko'rsatkich
Plyus	Soliq to'langandan so'ng sof foyda Amortizatsion ro'yxatdan chiqarish
Plyus (minus)	Shaxsiy aylanma kapitalning kamayishi (ko'payishi)
Plyus(minus)	Asosiy vositalarga investitsiyalar kamayishi (ko'payishi)
Plyus(minus)	Uzoq muddatli qarzдорlikning ko'payishi (kamayishi)
Jami	Shaxsiy kapital uchun pul oqimi

Jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimida shaxsiy kapital va zayom kapital farqlanmaydi, balki umumiy pul oqimi ya'ni jami investitsiyalangan kapital qiymati hisoblanadi.

Faqat quyidagi operatsiyalardan tashqari jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimi hisob-kitobi shaxsiy kapital uchun pul oqimiga analog tarzda o'tkaziladi:

1. Uzoq muddatli qarzдорlilik ko'payishi hisobga olinmaydi;
2. Uzoq muddatli qarzдорlilik kamayishi hisobga olinmaydi;
3. Uzoq muddatli qarzдорlilikka xizmat ko'rsatishga foizlar bo'yicha pul to'lovlari (foydadan ayirilmaydi) hisobga olinmaydi;

Jami investitsiyalangan kapital uchun hisob-kitob tartibi ikki xil variantda keltirilgan (3.2-jadval).

Jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimi aniqlanishi

Harakat belgisi	Ko'rsatkich
(1) Plyus	Shaxsiy kapital uchun pul oqimi Avval sof foyda hisob-kitobida ayirilgan, qarzдорlik bo'yicha foiz to'lovlari
Minus	Foydaga soliq qismi (avval qarzдорlik bo'yicha foizlar soliq to'langunga qadar foydadan ayirilgan ekan ularning qaytarilishida summani foydaga soliq kattaligiga kamaytirish lozim)
Jami	Jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimi
(2) Minus	Soliq va foiz to'lovlariga qadar foyda (EBIT) Foydaga soliq
Plyus	Amortizatsion ro'yxatdan chiqarish
Plyus(minus)	Sof aylanma kapitalning kamayishi (ko'payishi)
Plyus(minus)	Aktivlar sotuvi (kapital qo'yilmalar) kamayishi (ko'payishi)
Jami	Jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimi

1-Misol. 2015 va 2016-yilga shaxsiy kapital uchun pul oqimini hisoblang. Agar shaxsiy aylanma kapital tushum miqdorlaridan foizda 2007-yilda qanchani tashkil etgan bo'lsa, 2016-yilda shaxsiy kapital uchun pul oqimlarining kattaligi qanday bo'lar edi. Kompaniyaning kapital xarajatlari 2015-yilga 15 mln so'm, 2016-yilga 18 mln so'mni tashkil etdi. 2006-yilda shaxsiy aylanma kapital 180 mln so'mga tenglashdi.

Pul oqimi hisob-kitobi uchun dastlabki ma'lumotlar va yechish jadval tarzida keltirilgan.

Yechish: Shaxsiy kapital uchun pul oqimi modelini qo'llab, jadval tarzida keltirilgan navbatdagi natijalarni olamiz:

Ko'rsatkich, mln so'm	2015 y.	2016 y.
Tushum	544	620
Mahsulot tannarxi	15	18
Amortizatsiya	12,5	14
Yalpi foyda	529	602
Operatsion xarajatlar	465,1	528,5
Foiz to'lovlari va soliq solingunga qadar foyda	63,9	73,5
Foiz to'lovlari uchun xarajatlar (to'lovlarga qadar foydadan 8 %)	5,112	5,88
Soliq solingunga qadar foyda	58,79	67,62
Foydaga soliq	25,3	29,5
Soliq to'langandan so'ng sof foyda	33,49	38,12
Shaxsiy aylanma kapital	175 (daromaddan 32 %)	240 (daromaddan 39%)
Soliq to'langandan so'ng sof foydaga amortizatsion ro'yxatdan chiqarish (plyus)	$33,49 + 12,5 = 45,99$	$38,12 + 14 = 52,12$
Plyus (minus) sof aylanma kapitalning kamayishi (ko'payishi)	$175 - 180 = -5$ (kamayish: $45,99 + 5 = 50,99$)	$240 - 175 = +65$ (ko'payish: $52,12 - 65 = -12,88$)
Plyus (minus) investitsiya aktivlari sotuvi (kapital xarajatlar) kamayishi (ko'payishi)	Plyus 3: $50,99 + 3 = 53,99$	Plyus 3: $-12,88 - 3 = -15,88$
Plyus (minus) uzoq muddatli qarzdorlik ko'payishi (kamayishi)	0	0
Shaxsiy kapital uchun pul oqimi jami (CF)	54	-16

Diskontlash stavkalarini hisoblash metodlarini tanlash. Diskontlash stavkasi yoki kapitalni jalb etish qiymati uch omilni hisobga olgan holda hisoblanishi zarur:

✚Korxonada kompensatsiyaning turli darajalarini talab etadigan kapitalni jalb etuvchi turli-tuman manbalarning mavjudligi;

✚Pulning vaqt bo'yicha qiymati(vaqt bo'yicha pulning qiymati) hisoblanishi zarurligi;

✚Risk (xatar) omili.

Tanlangan pul oqimi modeliga bog'liq holda diskontlash stavkasini aniqlashda turli metodikalar qo'llaniladi. Ulardan eng keng tarqalgani quyidagilar hisoblanadi (3.3-jadval):

✚Pul oqimi uchun, shaxsiy kapital uchun – kumulyativ qurish (tuzish) modeli, kapital aktivlarni baholash modeli (CAPM);

✚Pul oqimi uchun, jami investitsiyalangan kapital uchun – kapitalning o'rtacha tortilgan qiymati modeli (WACC). Ushbu modelni quyida ko'rib chiqamiz. Diskontlash stavkasi aniqlangandan so'ng prognozdan keyingi davrga korxona qiymati hisoblanadi, buning uchun ko'pincha Gordon modeli qo'llaniladi, so'ng reversiya va kutilayotgan pul oqimlarining joriy qiymati aniqlanadi hamda so'nggi tuzatishlar kiritiladi.

Diskontlash stavkasi – bu bizning bozor qiymatini aniqlash uchun baza hisoblanuvchi bir nechta bo'lishi mumkin bo'lgan kelajakdagi daromad oqimini (haqiqiy vaqtdan turli muddatga farqlanuvchi) qayta hisoblash uchun foydalaniluvchi foizli stavkasidir. Iqtisodiy jihatdan diskontlash stavkasi sifatida investitsiyalanayotgan obyektlarning tavakkalchilik darajasiga ko'ra taqqoslanuvchi kiritilgan kapitalga investor tomonidan talab qilinayotgan daromad foizi yoki boshqa so'z bilan aytganda baholanish muddatiga taqqoslanuvchi risk darajasi bilan investitsiyaning mavjud bo'lgan variantlariga ko'ra talab qilinuvchi daromad foizidir. Mahalliy adabiyotlarda diskontlash stavkasining sinonimlari qo'llaniladi: “diskontlash stakasi”, “diskontlash koeffitsiyenti”, “diskontlash me'yori”.

Diskontlash stavkasini aniqlash metodlari

Pul oqimi turi	Diskontlash stavkasini aniqlash metodlari
Shaxsiy kapital uchun pul oqimi	Kumulyativ qurish metodi
	Kapital aktivlarni baholash metodi (CAPM)
Jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimi	Kapitalning o'rtacha tortilgan qiymati modeli (WACC)

Kapital aktivlarni baholash modeli (*Kapital Asset Pricing Model - CAPM*) -fond bozorining yirik axborotlarini tahlil qilishga asoslangan. Model XX asrning 60-yillarida Uilyam Sharp tomonidan ishlab chiqilgan. Hanuzgacha shaxsiy kapital, aksiya qiymatini baholashda faol qo'llaniladi⁷.

Diskontlash stavkasi quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$DR = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C \quad (3.2)$$

Bu yerda, DR – shaxsiy kapitalga talab etilayotgan daromad stavkasi;

R_f – xatarsiz qo'yilma bo'yicha daromad stavkasi (me'yori);

β – beta koeffitsiyenti (mamlakatda bo'layotgan makroiqtisodiy va siyosiy jarayonlar bilan bog'liq bo'lgan sistemali xatar o'lchovi);

R_m – daromadlilikning o'rtacha bozor me'yori (qimmatli qog'ozlar portfelining o'rtacha bozor);

S_1 – kichik korxona uchun mukofot yoki aniq kompaniyaga investitsiyalash riskiga qo'shimcha daromad me'yori);

S_2 – alohida kompaniyalar uchun xarakterli bo'lgan riskka mukofot yoki kichik kompaniyaga investitsiyalash riskiga qo'shimcha daromad me'yori;

C – mamlakat riskini hisobga oluvchi qo'shimcha daromad me'yori.

β koeffitsiyenti, shuningdek, quyidagi formula bo'yicha ham hisoblanadi:

$$\beta = \frac{cov(y_x, y_y)}{\sigma_y^2} \quad (3.3)$$

⁷ Андреева Н. Оценка бизнеса: так ли уж хорош коэффициент бета для расчета ставки дисконта / Н. Андреева, В. Демшин // Рынок ценных бумаг. — 2007. — №16. — С. 44–48.

Bu yerda, $cov(y_x, y_y) = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x}) \cdot (y_i - \bar{y})$ – muayyan aksiya (daromadliligi) (Y) qiymati o'sishi tempi va bozor indeksi o'sishi tempi o'rtasidagi kovariatsiya;

$(n - 1)$ – erkinlik darajalari soni;

$i = 1 \dots n$;

$\sigma_y^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2$ - bozor indeksi o'sishi (o'rtacha bozor daromadliligi) tempi dispersiyasi baholanishi.

2-Misol. Baholanilayotgan kompaniya uchun betaning hisob koeffitsiyentini aniqlang. Analogi mavjud bo'lmagan yopiq turdagi kompaniya uchun beta koeffitsiyentini aniqlashda betaning hisob yoki buxgalteriya koeffitsiyentidan foydalanish mumkin. Buning uchun baholanilayotgan kompaniyaning bir necha yilgi sof foydasining kattaligi va kompaniyaning biror bir saylanma tanlovi (tanlanmasi) uchun sof foydaning o'zgarishi bo'yicha ma'lumotlar zarur. Ma'lumotlar jadval tarzida keltirilgan:

Yil	Baholanilayotgan kompaniyaning sof foydasi, mln so'm	Kompaniyaning biror-bir saylanma tanlovi sof foydaning o'zgarishi, %	Mutlaq o'sishlar (Δ)
1997	10	+7	10,7
1998	15	+10	16,5
1999	18	+5	18,9
2000	18,5	-10	16,65
2001	19	-8	17,48
2002	22	+6	23,32
O'rtacha ahamiyati	17	1,6	17,26

Yechish: β koeffitsiyenti (3.3) formula bo'yicha hisoblandi, unda birinchi bo'lib dispersiya baholanishi hisoblanadi:

$$\begin{aligned} \sigma_y^2 &= \sum_{i=1}^n (y_i - \bar{y})^2 = (10,7 - 17,26)^2 + (16,5 - 17,26)^2 + \\ &+ (18,9 - 17,26)^2 + (16,65 - 17,26)^2 + (17,48 - 17,26)^2 + (23,32 - \\ &17,26)^2 = 43,0336 + 0,5776 + 2,6896 + 0,3721 + 0,0484 + 36,7236 = \\ &83,4449. \end{aligned}$$

Kovariatsiyani hisoblaymiz:

$$\begin{aligned} cov(y_x, y_y) &= \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x}) \cdot (y_i - \bar{y}) = (10 - 17) \times (10,7 - 17,26) + (15 - 17) \times (16,5 - 17,26) + (18 - 17) \times (18,9 - 17,26) + (18,5 - 17) \times (16,65 - 17,26) + (19 - 17) \times (17,48 - 17,26) + (22 - 17) \times (23,32 - 17,26) \times \frac{1}{5} = 45,92 + 1,52 + 1,64 - 0,915 + 0,44 + 30,3 \times \frac{1}{5} = 78,905 \times \frac{1}{5} = 15,78. \end{aligned}$$

$$\text{Unda beta: } \beta = \frac{cov(y_x, y_y)}{\sigma_y^2} = \frac{15,781}{83,4449} = 0,18.$$

Daromadni kapitallashtirish metodi. Kapitallashtirish stavkasini aniqlashda eng mashhur metodlardan biri Gordon modelidir – ya’ni prognoz muddatidan keyingi birinchi yildagi daromadni uzoq muddatli pul oqimlarining o’sish suratlari inobatga oluvchi kapitallashtirish stavkasi orqali biznes qiymatini aniqlash. Gordon modeli korxona qiymatini baholashning dastlabki yoki yaqin usuli bo’lib xizmat qiladi. Hisob-kitoblar quyidagi formula bo’yicha o’tkaziladi:

$$FV = \frac{CF_{(n+1)}}{DR-t}, \quad (3.4)$$

Bu yerda, FV – prognozdan keyingi davrga kutilayotgan qiymat;

$CF_{(n+1)}$ - prognoz davridan keyingi (qoldiq) birinchi yildagi daromadlarning pul oqimi;

DR – diskontlash stavkasi;

t – qoldiq davrida pul oqimlarining uzoq muddatli (shartli doimiy) o’sish suratlari.

Pul oqimini prognozlash. Joriy (haqiqiy, keltirilgan, diskontlangan) qiymat – baholash sanasiga diskontlashning ma’lum bir stavkasi bo’yicha diskontlangan reversiya va korxonaning pul oqimlari qiymati.

Joriy qiymat hisob-kitoblari pul oqimini (CF) tanlangan diskontlash stavkasini (DR) inobatga oluvchi pul birligi joriy qiymati koeffitsiyentining (DF) muvofiq keluvchi davriga (n) ko’paytirishni nazarda tutadi. Hisob-kitoblar quyidagi formula bo’yicha o’tkaziladi:

$$DF = \frac{1}{(1+DR)}, \quad (3.5)$$

Bu yerda, I – prognoz qilinayotgan davr yilining raqami.

3-Misol. Prognoz davri tugashiga bir yil qolganda korxonaning pul oqimi 150 ming so'mga teng, diskontlash stavkasi 24 %. Baholovchi prognoz qilingan davrning oxirida daromad o'sishi surati barqarorlashdi va yiliga 2 % ni tashkil etadi deb taxmin qilmoqda.

Korxona qiymatini hisoblash zarur.

Yechish: Gordon modelidan foydalangan holda prognoz qilingan davrning oxiriga korxona qiymati kattaligini hisoblaymiz:

$$FV = \frac{150}{0,24 - 0,02} = 682 \text{ ming so'm.}$$

Korxona qiymati prognoz qilingan davrning oxiriga 682 ming so'mni tashkil etadi.

4-Misol. 15 % ga teng bo'lgan diskontlashning doimiy stavkasi asosida pul oqimining joriy qiymatini hisoblang.

Korxona tomonidan mln.so'mda pul oqimi kattaligi olinishi prognoz qilinmoqda.

CF_1 1-yil	CF_2 2 - yil	CF_3 3-yil	CF_4 4-yil	CF_5 5-yil
150	150	175	180	200

Yechish: Kelajakdagi pul oqimining joriy qiymatini hisoblash uchun (3.5) formuladan foydalanamiz.

15 % doimiy stavka asosida:

$$DF_i = \frac{1}{(1+DR)} = \frac{1}{(1+0,15)^5} = 0,5.$$

Diskontlash stavkalari va joriy qiymat koeffitsiyentlari

Diskontlash stavkasi (DR), %	Yil oxirida olinadigan daromadlar uchun pul birligining joriy qiymati koeffitsiyenti ahamiyati				
	DF_1 1-yil	DF_2 2 - yil	DF_3 3-yil	DF_4 4-yil	DF_5 5-yil
15	0,869 5	0,756 1	0,657 5	0,571 7	0,497 2

Reversiya va pul oqimining joriy qiymati hisob-kitobi

Ko'rsatkich	1-yil	2 - yil	3-yil	4-yil	5-yil
Pul oqimi (CF_n)	$CF_1=150$	$CF_2=150$	$CF_3=175$	$CF_4=180$	$CF_5=200$

Gordon modeli bo'yicha prognoz qilingan davrning oxiriga hisoblangan qiymat	-	-	-	-	$CF = \frac{CF_5}{DR-1}$
Joriy qiymat koeffitsiyenti (DF)	$DF_1 = \frac{1}{(1+0,15)^1} = 0,869\ 5$	$DF_2 = \frac{1}{(1+DR)^1} = 0,756\ 1$	$DF_3 = \frac{1}{(1+DR)^3} = 0,657\ 5$	$DF_4 = \frac{1}{(1+DR)^4} = 0,571\ 7$	$DF_4 = 0,571\ 7$
Reversia va pul oqimlarining joriy qiymati	$PV_1 = CF_1 \times DF_1 = 130,425$	$PV_2 = 113,415$	$PV_3 = 115,062\ 5$	$PV_4 = 102,906$	$PV_5 = FV \times DF_4 = 1\ 333,3 \times 0,571\ 7 = 762,26$
Korxona qiymati	$V = PV_1 + PV_2 + PV_3 + PV_4 + PV_5 =$ $= 130,425 + 113,415 + 115,062\ 5 + 102,906 + 762,26 = 1\ 224$				

Biznesning nazariy hayoti muddati cheksizlikka intiladi va juda ham (noma'lum) uzoq hisoblanadi. Ulardan kutilayotgan daromadlar o'zgaruvchan, ammo ularning dinamikasi shundayki, haqiqatga real yaqinlashishi ularning doimiy o'sish suratlari haqidagi taxminga aylanadi (+const).

$$t = \frac{CF_{(n+1)} - CF_n}{CF_n} = const$$

Gordon modelidan foydalanib, prognoz davrining oxiriga korxona qiymati kattaligini hisoblaymiz:

$$FV = \frac{200}{0,15} = 1\ 333,3 \text{ mln so'm.}$$

Kapitalning o'rtacha tortilgan qiymati – shaxsiy va zayom kapitalarni jalb etish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlar.

Kapitalning o'rtacha tortilgan qiymati modeli (Weighted Average Cost of Kapital – WACC)-shaxsiy kapital va zayom vositalarga foydaning tortilgan stavkalarini jamlanishi orqali diskontlash stavkasi aniqlanishini nazarda tutadi. Bu yerda vazn sifatida kapital tarkibidagi shaxsiy va zayom vositalarining ulushi chiqadi. Zayom vositalariga

foyda stavkasi kredit bo'yicha bankning foizli stavkasi hisoblanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$WACC = \sum_{i=1}^n k_i w_i, \quad (3.6)$$

Bu yerda,

$WACC$ – kapitalning o'rtacha tortilgan qiymati (diskontlash stavkasi);

k_i - i- manbaidan jalb etilgan kapital qiymati;

w_i - korxona kapitali tarkibida k – kapital manbai ulushi;

n – vositalar manbai miqdori.

Odatda ushbu model quyidagi shaklda detallashtiriladi:

$$WACC = k_d (1 - t_c) W_d + k_p W_p + k_s W_s, \quad (3.7)$$

Bu yerda,

k_d – jalb etilgan zayom kapital qiymati;

t_c - korxona foydasiga soliq stavkasi;

W_d - korxona kapitali tarkibida zayom kapitalning ulushi;

k_p - aksiyadorlik kapitalini jalb etish qiymati (imtiyozli aksiyalar);

W_p - korxona kapitali tarkibida imtiyozli aksiyalarning ulushi;

k_s - aksiyadorlik kapitalini jalb etish qiymati (oddiy aksiyalar);

W_s - korxona kapitali tarkibida oddiy aksiyalarning ulushi.

Zayom kapitalni jalb etish qiymati (k_d), korxona foydasiga solinadigan soliq stavkasiga kamayadi, chunki uzoq muddatli majburiyatlar bo'yicha foizlar tannarxga kiritilish holatida ularning kattaligi soliq solinadigan foydadan olib tashlanadi.

5-Misol. Kapitalning o'rtacha tortilgan qiymatini ($WACC$) aniqlang. *Merck & Company* nomli farmatsevtika kompaniyasi muomalada 32 dollarga sotiladigan 1, 13 mlrd dona oddiy aksiyaga ega (ya'ni, $k_s = 1$, 13 mlrd dona $\times$ 32 dollar = 36,16 mlrd dollar). W_s - korxona kapitali tarkibida oddiy aksiyalarning ulushi 48,75 % ni tashkil etadi. Uning jami qarzdorligining balans qiymati $k_d = 1$, 918 mlrd dollar, ulushi 45 % ga teng. Kompaniyada nominal bo'yicha sotiluvchi 5 mlrd dollarlik imtiyozli aksiya bor. W_p - korxona kapitali tarkibida imtiyozli aksiyalarning ulushi 6,25 % ni tashkil etadi, foydaga soliqning samarali stavkasi (t_c) – 35 %.

Yechish (3.7) formuladan foydalanamiz:

$$WACC = k_d(1 - t_c) W_d + k_p W_p + k_s W_s = 1,918 (1 - 0,35) \times 0,45 + 5 \times 0,062 5 + 36,16 \times 0,487 5 = 0,561 015 + 0,312 5 + 17,628 = 18,5 \text{ mlrd dollar.}$$

Mustaqil ishlash uchun topshiriqlar

1-Topshiriq. 2015–2016-yillarga shaxsiy kapital uchun pul oqimi shuningdek, 2015–2016-yillarga jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimini hisoblang. Pul oqimi hisob-kitobi uchun boshlang'ich ma'lumotlar jadval shaklida keltirilgan.

Ko'rsatkich, mln so'm	2015-yil	2016-yil
Tushum	5 192	5 400
Mahsulot tannarxi	296	200
Amortizatsiya	573,5	580
Yalpi foyda		
Operatsion xarajatlar	3 678,5	3 848
Foiz to'lovlar va soliq solingunga qadar foyda		
Foiz to'lovlariga xarajatlar (to'lovdan avval 14 % foydadan)	170	172
Soliq solingunga qadar foyda		
Soliq to'langandan so'ng, sof foyda	652,1	670
Shaxsiy aylanma kapital	92 (foydadan 2 %)	370 (foydadan 7 %)
Uzoq muddatli qarzdorlik	2 000	2 200

Kompaniyaning kapital xarajatlari 2015-yilda 800 mln so'mni va 2016 yilda 850 mln so'mni tashkil etgan. 2014-yilda shaxsiy aylanma kapital 34,8 mln so'mga teng edi, uzoq muddatli qarzdorlik esa 1 750 mln so'm.

2-Topshiriq. 1-topshiriq ma'lumotlaridan foydalangan holda, 2014–2016-yillarga jami investitsiyalangan kapital uchun pul oqimini aniqlang. Agar amortizatsiya va kapital xarajatlarni qo'shgan holda 2016-yilda tushum va xarajatlar 6 % ga oshgan, shaxsiy aylanma kapital esa o'zgarmaganligi ma'lum bo'lsa, 2016-yilga jami investitsiyalangan kapital va shaxsiy kapital uchun prognoz pul oqimi kattaligini toping.

Pul oqimini hisoblash uchun boshlang'ich ma'lumotlar jadval tarzida keltirilgan.

Ko'rsatkich, mln so'm	2014-yil	2015-yil	2016-yil
Tushum	5 192	5 400	5 724
Mahsulot tannarxi	296	200	212
Amortizatsiya	573,5	580	614,8
Yalpi foyda			
Operatsion xarajatlar	3 678,5	3 848	4 078,88
Foiz to'lovlar va soliq solingunga qadar foyda			
Foiz to'lovlariga xarajatlar (to'lovdan avval 14 % foydadan)	170	172	182,32
Soliq solingunga qadar foyda			
Foydaga soliq	652,1	670	710,2
Soliq to'langandan so'ng, sof foyda			
Shaxsiy aylanma kapital	92 (foydadan 2 %)	370 (foydadan 7 %)	370 (foydadan 7 %)
Uzoq muddatli qarzдорlik	2 000	2 200	2 200

3-Topshiriq. Yillar bo'yicha teng bo'lgan: 15, 13, 11, 9,7 % muvofiq ravishda pasayuvchi diskontlash stavkasida pul oqimining joriy qiymatini hisoblang.

Korxona tomonidan quyidagi mln so'mdagi pul oqimi kattaligi olinishi prognoz qilinmoqda:

CF_1 1-yil	CF_2 2 - yil	CF_3 3-yil	CF_4 4-yil	CF_5 5-yil
150	150	175	180	200

4-Topshiriq. Kapitalning o'rtacha tortilgan qiymatini ($WACC$) aniqlang. *Jeneral Motors* kompaniyasining muomaladagi 710 mln oddiy aksiyalari mavjud. Aksiyaga joriy kotirovka - 55 dollar (ya'ni, k_s - 710 mln dona $\times$ 55 dollar = 39,05 mlrd dollar). W_s - korxona kapitali tarkibida oddiy aksiyalarning ulushi 30,5 % ni tashkil etadi. Uning jami qarzдорligining balans qiymati k_d - 69 mlrd dollarni tashkil etadi. W_d - korxona kapitali tarkibida zayom kapitalning ulushi 65 % ga teng. Korporatsiya foydasiga soliq stavkasi (t_c) - 40 %. Kompaniyada

nominal bo'yicha sotiluvchi 4 mlrd dollarlik imtiyozli aksiya bor. W_p - korxona kapitali tarkibida imtiyozli aksiyalarning ulushi 4,5 % ni tashkil etadi.

Nazorat uchun savollar

1. Baholashning daromadli yondashuvi metodlarini sanab o'ting.
2. Jami investitsiyalangan kapital va shaxsiy kapital uchun pul oqimi hisob-kitobi qanday ketma-ketlikda amalga oshiriladi.
3. Diskontlash stavkasi mohiyatini ochib bering.
4. Diskontlash stavkasini hisoblashning qanday modellari sizga ma'lum.
5. Qaysi modelda beta koeffitsiyenti qo'llaniladi.

Oraliq baholanishga tayyorlanish uchun savollar

1. Biznes qiymatini baholashda daromadli yondashuv.
2. Daromadli yondashuvning asosiy qoidalari.
3. Daromadlarni kapitallashtirish stavkasi.
4. Pul oqimini diskontlash metodi.
5. Pul oqimini diskontlash metodi: pul oqimining modeli tanlovi.
6. Pul oqimini diskontlash metodi: reversiya va prognozdan keyingi davrga qiymat kattaligi hisob-kitobi.
7. Gordon modeli.
8. Pul oqimini diskontlash metodi: reversiya va kelajakdagi pul oqimi joriy qiymati hisob-kitobi.
9. Diskontlash stavkasini aniqlash.
10. Biznesni baholashda daromadni prognozlash.

Adabiyotlar ro'yxati

Asosiy adabiyotlar

1. *Валдайцев, С. В.* Оценка бизнеса: учеб. / С. В. Валдайцев. – 2-е изд., пер и доп. – М.: Проспект, 2006. – 360 с.
2. *Грязнова, А. Г.* Оценка бизнеса: учеб. / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой и др. – 2-е изд., пер. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 736 с.

3. *Щербаков, В. А.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова.— М.: Омега-Л, 2006.— 288 с.

Qo'shimcha adabiyotlar

1. *Андреева, Н.* Оценка бизнеса: так ли уж хорош коэффициент бета для расчета ставки дисконта / Н. Андреева, В. Демшин // Рынок ценных бумаг.— 2007.— № 16.— С. 44—48.

2. *Гукова, А. В.* Оценка бизнеса для менеджеров: учеб. пособие / А. В. Гукова, И. Д. Аникина.— М.: Омега-Л, 2006.— 176 с.

3. *Есипов, В. Е.* Оценка бизнеса: учеб. пособие / В. Е. Есипов, Г. Н. Маховикова, В. В. Терехова.— 2-е изд.— СПб.: Питер, 2006.— 464 с.

4. *Синявский, Н. Г.* Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности / Н. Г. Синявская.— М.: Финансы и статистика, 2005.— 240 с.

5. *Сычева, Г. И.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие / Г. И. Сычева, Е. Б. Колбачев, В. А. Сычев.— 2-е изд.— Ростов н/Д: Феникс, 2004.— 384 с.

6. *Царев, В. В.* Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учеб. пособие / В. В. Царев, А. А. Кантарович.— М.: ЮНИТИ, 2007.— 575 с.

4-BOB. BIZNES (KORXONA) QIYMATINI BAHOLASHDA XARAJATLI YONDASHUV

Amaliy mashg'ulotlar rejasi

1. Biznesni baholashda xarajatli yondashuvning asosiy qoidalari.
2. Sof aktivlar metodi.
3. Tugatish qiymati metodi.
4. Sof aktivlar metodida hisoblash bosqichlari.

Amaliy mashg'ulot topshiriqlari

✚ Biznesni baholashda xarajatli yondashuvning asosiy qoidalarini ko'rib chiqish;

✚ Tugatish qiymati metodi va sof aktivlar metodining o'ziga xos jihatlarini tushuntirish;

✚ Sof aktivlar metodida hisoblash bosqichlarini tahlil qilish.

Tayanch tushunchalar

Sof aktivlar metodi, tugatish qiymati metodi, Invud metodi, Xoskold metodi, Ringa metodi.

Nazariy izoh

Biznesni baholashning xarajatli yondashuvida baholovchi korxona qiymatini barcha qilingan xarajatlarni inobatga olib ko'rib chiqadi. Xarajatli yondashuvning bazaviy formulasi quyidagicha:

$$\text{Korxona qiymati} = \text{Aktivlar} - \text{Majburiyat} \quad (4.1)$$

Xarajatli yondashuv ikkita asosiy metodni o'z ichiga oladi:

- 1). Sof aktivlar metodi;
- 2). Tugatish qiymati metodi.

Sof aktivlar metodi aktivlarning balans qiymati va korxona majburiyati ularning bozor qiymatiga kamdan kam hollarda muvofiq kelishi bilan bog'liq korxona balansini korrektilirovkalashga asoslangan⁸.

⁸ *Валдайцев С. В. Оценка бизнеса: учеб. / С. В. Валдайцев. — 2-е изд., пер. и доп. — М.: Проспект, 2006. — 360 с.*

1-Misol. Xarajatli yondashuvning sof aktivlar metodi yordamida korxona baholanishini o'tkazing. Boshlang'ich ma'lumotlar va yechim jadval shaklida keltirilgan.

Yechish: Sof aktivlar qiymat hisob-kitobi:

№ t/r	Ko'rsatkich	Balans bo'yicha ko'rsatkichlar kattaligi, ming. so'm	Baholash bo'yicha ko'rsatkichlar kattaligi, ming. so'm
	I. Aktivlar		
1.	Nomoddiy aktivlar	4 124	4 124
2.	Asosiy vositalar	6 711 597	6 912 456
3.	Tugatilmagan qurilish	2 323 763	2 756 203
4.	Moddiy qimmatliklarga daromadli qo'yilma	4 924	4 924
5.	Uzoq muddatli va qisqa muddatli moliyaviy qo'yilmalar	349 693	349 693
6.	Boshqa aylanma bo'lmagan aktivlar	5 324	5 124
7.	Zaxiralar	2 664 670	2 574 527
8.	Sotib olingan qimmatliklar bo'yicha QQS	6 308	6 204
9.	Debitorlik qarzi	3 489 878	3 596 521
10.	Pul vositalari	25 999	25 999
11.	Boshqa aylanma aktivlar	1 724	1 724
12.	Jami aktivlar, hisobga olinadigan (1-11)	15 581 696	16 231 113
	II. Passivlar		
13.	Zayom va kreditlar bo'yicha uzoq muddatli majburiyatlar	4 112 469	4 025 789
14.	Boshqa uzoq muddatli majburiyatlar	102 745	102 745
15.	Zayom va kreditlar bo'yicha qisqa muddatli majburiyatlar	978	978
16.	Kreditorlik qarzi	8 694 462	8 795 204
17.	Daromadlarni to'lash bo'yicha ta'sischi'larga qarzdorlik	12 137	12 137
18.	Kelgusidagi xarajatlar zaxirasi	200 839	200 839
19.	Boshqa qisqa muddatli majburiyatlar	675	675
20.	Jami passivlar, hisobga olinadigan (12-19)	13 124 305	13 138 367
21.	Sof aktivlar qiymati	2 457 391	3 092 746

Tugatish qiymati metodi. Bozor va tugatish qiymati o'rtasidagi nisbat oddiy formulada ifodalanishi mumkin.

$$Q_{\text{tugatish}} = Q_{\text{bozor}} \times (1 - K_{\text{majburiy}}) \quad (4.2)$$

Bu yerda, Q_{tugatish} - ko'chmas mulkning tugatish qiymati;

Q_{bozor} - tadqiq etilayotgan obyektning bozor qiymati;

K_{majburiy} - majburiy sotuvga korrektirovka, $0 < K_{\text{majburiy}} < 1$.

2-Misol. Ko'chmas mulkning tugatish qiymatini aniqlang, agar tadqiq etilayotgan obyektning bozor qiymati 75 mlrd dollar bo'lsa. Majburiy sotuvga korrektirovka 0,25 deb belgilandi.

Yechish:

$$Q_{\text{tugatish}} = Q_{\text{bozor}} \times (1 - K_{\text{majburiy}}) = 75 \text{ mlrd dollar} \times (1 - 0,25) = 56,25 \text{ mlrd dollar.}$$

Sof aktivlar metodida hisoblash bosqichlari.

Sof aktivlar metodida hisoblash bir nechta bosqichlarni o'z ichiga oladi:

- ✚ Ishlab chiqarish ko'chmas mulkning bozor qiymatini baholash;
- ✚ Mashina va uskunalarning bozor qiymatini baholash;
- ✚ Nomoddiy aktivlarning bozor qiymatini baholash;
- ✚ Moliyaviy qo'yilmalar va boshqalarning bozor qiymatini baholash.

Ishlab chiqarish ko'chmas mulkning bozor qiymatini baholash (yer, bino va inshoot) uchta yondashuv bo'yicha o'tkaziladi: daromadli, xarajatli va qiyosiy.

Ko'chmas mulkning baholanishiga daromadli yondashuv

Ushbu yondashuv o'z ichiga ikkita metodni oladi:

1. Daromadlarni kapitallashtirish metodi;
2. Pul oqimlarini diskontlash metodi.

Daromadlarni kapitallashtirish metodi mulkdoriga daromad keltiruvchi ko'chmas mulkni baholashda foydalaniladi. Kapitallashtirish metodi olti bosqichni o'z ichiga oladi.

1-bosqich. Qabul qilingan ijara stavkasi va baholanilayotgan obyekt maydoniga bog'liq bo'lgan potensial yalpi daromad baholanadi (PYD).

$$PYD = S \times C_a \quad (4.3)$$

Bu yerda, S – ijaraga beriladigan maydon, m²;

C_a - 1 m² ijara stavkasi.

2-bosqich. Haqiqiy yalpi daromad (HYD) to'lovlarni yeg'ishdagi yo'qotishlar va ko'chmas mulk obyekti foydalanilmasligidan keluvchi taxminiy yo'qotishlarni baholash natijasida hosil bo'ladi: $HYD = PYD - Yo'qotishlar$.

3-bosqich. Baholanilayotgan ko'chmas mulk obyektni ekspluatatsiya qilish bo'yicha taxminiy xarajatlar ya'ni operatsion xarajatlar aniqlanadi.

3-Misol. Agar 6 yilda bir marotaba talab etiluvchi joriy ta'mirlash bino egasiga 10 000 dollarga to'g'ri kelsa, binoga egalik qilishning birinchi yiliga joriy ta'mirlash moddasi bo'yicha almashtirishga xarajatlarni aniqlang. Oxirgi ta'mirlash 2 yil avval o'tkazilgan. Egalik qilish muddati – 5 yil.

Yechish: Navbatdagi ta'mirlash 4 yildan so'ng o'tkazilishi lozim, shunday ekan u hozirgi mulkdor tomonidan amalga oshirilishi lozim va almashtirishga xarajatlar quyidagini tashkil etadi: $10\,000 : 4 = 2500$ dollar.

Agar egalik qilishning taxmin qilingan muddati davrida tez eskiruvchi komponentlarni almashtirish nazarda tutilmagan bo'lsa, unda ularni almashtirish bilan bog'liq xarajatlar hisobga olinmaydi. Ammo ta'mirlashni o'tkazishning zarurligi kelajakdagi reversiya (olib sotish) narxiga ta'sir etishi mumkin.

4-bosqich. Prognoz qilinuvchi sof operatsion daromad (SOD) aniqlanadi.

$SOD = HYD - \text{Operatsion xarajatlar}$ (amortizatsion ro'yxatdan chiqarishdan tashqari).

5-bosqich. Kapitallashtirish stavkasi quyidagi metodlar bo'yicha hisoblanadi:

✚ Kapital xarajatlar to'lovini inobatga oluvchi kapitallashtirish stavkasini aniqlash metodi;

✚ Kumulyativ qurish metodi;

✚ Investitsion guruh texnikasi va investitsiya bilan bog'liq bo'lgan metod;

✚To'g'ri kapitallashtirish metodi.

Ammo kapital xarajatlar to'lovini inobatga oluvchi kapitallashtirish stavkasini aniqlash metodi uchta investitsiyalangan kapital metodini ajratadi:

✚Kapitalning to'g'ri chiziqli qaytishi (Ringa metodi);

✚Investitsiyaga daromad stavkasi va to'lov fondi bo'yicha kapital qaytishi (Invid metodi). Uni ba'zida "annuitetli metod" deb ham atashadi;

✚Foizning xatarsiz stavkasi va to'lov fondi bo'yicha kapital qaytishi (Xoskold metodi).

4-Misol. Investitsiyalashning quyidagi sharoitlarida kapitallashtirish stavkasini Ringa metodi bo'yicha aniqlang: summa -2000 dollar; muddat - 5 yil; investitsiyaga daromad stavkasi - 12 %.

Yechish: Kapitalning to'g'ri chiziqli qaytishi me'yor yiliga 20 % ni tashkil etadi, chunki 5 yilda 100 % aktiv hisobdan chiqariladi ($100 : 5 = 20$). Bu vaziyatda daromadlarning kapitallashtirish stavkasi quyidagini tashkil etadi: $20 + 12 = 32$ %.

		12 % 2 000 dollardan	12 % 1600 dollardan	112 % 1200 dollardan	12 % 800 dollardan
Foizlar, dollar	240	192	144	96	48
Asosiy summa to'ovi, dollar	400	400	400	400	400
Yillar	birinchi	ikkinchi	uchinchi	to'rtinchi	beshinchi
Summa, dollar	640	592	544	496	448

4.1-rasm. Ringa metodi bo'yicha hisoblangan to'lanuvchi foizlar kamayishi

Har yili 20 % dastlabki investitsiya 12 % investitsiyaga daromad stavkasi bilan qaytadi.

Mutlaq ifodada to'lanuvchi foizlar yildan yilga kamaytiriladi, chunki ular asosiy summaning kamayuvchi qoldig'iga hisoblanadi (o'tkaziladi) (4.1-rasm).

5-Misol. Investitsiyalashning quyidagi sharoitlarida kapitallashtirish stavkasini Invud metodi bo'yicha aniqlang: summa – 2000 dollar; muddat – 5 yil; investitsiyaga daromad stavkasi – 12 %.

Yechish:

1). "Amortizatsiya birligiga badal" 6-ustundagi murakkab foizning olti funksiyasi jadvalidan foydalangan holda daromadlarning har yillik teng kattalikdagi oqimini hisoblaymiz. Unga ko'ra omil uchun 12 % va muddat – 5 yil: 0,27741, unda oqim quyidagiga teng:

$$2\,000 \times 0,27741 = 554,82$$

2). Birinchi yilga foiz 2000 dollar – 240 dollardan 12 % ni tashkil etadi.

3). Asosiy summaning qaytishi quyidagini tashkil etadi: $554,82 - 240 = 314,82$ (4.2. rasm).

4). Agar har yili olinuvchi 314, 82 dollar yillik 12 % asosida reinvestitsiyalansa, unda ikkinchi yilning oxirida asosiy summaning qaytishi: 352,58 dollarga teng bo'ladi (ya'ni $314,82 - 100\%, 12\%$ esa - 37,7772; unda $314,82 + 37,7772 = 352,58$).

Uchinchi yilning oxirida - 352,58 dollar -100%, 12 % esa – 42, 3096, unda $352,58 + 42, 3096 = 394,89$ dollar.

To'rtinchi yilning oxirida – 442,28 dollar.

Beshinchi yil oxirida – 495, 41 dollar (hajmdagi).

Besh yil davomida 2000 dollar miqdoridagi barcha asosiy summa qaytariladi.

5). Ikkinchi yilning boshida asosiy summa qoldig'i quyidagini tashkil etadi: $2\,000 - 314,82 = 1685,18 - 100\%$, muvofiq ravishda hisoblangan foiz quyidagicha bo'ladi 12 % - 202, 22dollar.

Uchinchi yilning boshida asosiy summaning qoldig'i quyidagini tashkil etadi:

$2\,000 - (314,82 + 352,58) = 1\,332,61 - 6y\ 100\%,\ 12\% \text{ esa } - 159,92 \text{ dollar.}$

To'rtinchi yilning boshida: summa – 937, 72-100%, 12% esa 112,53.

Beshinchi yilning boshida: summa – 495,44-100%, 12% esa 59,4 dollar.

6). Kapitalizatsiya koeffitsiyenti fond to'lovi omili (muddat uchun - 5 yil va 12 %) va daromad stavkasini kapitalga (investitsiya) qo'shish yo'li bilan hisoblanadi – 0,157,41.

Natijada kapitallashtirish stavkasi hosil bo'ladi:

$$0,15741 + 0,12 = 0,27741$$

(Agar u “amortizatsiya uchun badal” 6-ustundan 12 % asosida va 5 yil davrda olingan bo'lsa).

Foizlar, dollar				112,53	59,4
		202,22	159,92		
	240				
Asosiy summaning qaytishi, dollar	314,82	352,58	394,89	442,28	495,41
Yillar	birinchi	ikkinchi	uchinchi	to'rtinchi	beshinchi
Daromadlarning teng kattalikdagi oqimi, dollar	554,82	554,82	554,82	554,82	554,82

4.2-rasm. Invud metodi bo'yicha hisoblangan to'lanuvchi foizlar kamayishi

6-Misol. Kapitallashtirish stavkasini Xoskold metodi bo'yicha aniqlang (u dastlabki investitsiyalardan keladigan daromad stavkasi o'ta yuqori bo'lganida, xuddi shunday stavka bo'yicha reinvestitsiyalashni amalga oshirish ehtimoli kam bo'lgan vaziyatlarda qo'llaniladi, shuning uchun reinvestitsiyalangan vositalar uchun xatarsiz stavka bo'yicha daromad olinishi taxmin qilinadi). Investitsiyalash shartlari: investitsiya

loyihasi 5 yil davomida yillik 12 % investitsiyaga (kapital) daromadni nazarda tutadi. Investitsiya qaytishi hisobiga summalar xatarsiz 6 % stavka bo'yicha reinvestitsiyalash mumkin.

Yechish:

1). 5 yil davr va 6 % uchun "To'lov fondi omili" 3 ustundagi murakkab foizning olti funksiyasi jadvalini qo'llagan holda, qaytish me'yori 0,17740 ga teng.

2). Kapitallashtirish stavkasi quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$R_k = 0,12 + 0,17740 = 0,2974.$$

Kapitallashtirish stavkasini aniqlashning yana bir to'g'ri kapitallashtirish metodi ham mavjud. Daromadli yondashuv doirasida aktiv (V) qiymati quyidagini tashkil etadi.

$$V = SOD / R_k \quad (4.4)$$

Bu yerda, V – aktiv qiymati;

SOD – sof operatsion daromad;

R_k – kapitallashtirish stavkasi.

Keltirilgan formula bo'yicha kapitallashtirish stavkasi quyidagiga teng:

$$R_k = SOD / V$$

7-Misol. Agar baholanuvchi bilan taqqoslanuvchi ko'chmas mulk haqida ma'lumot bo'lsa, to'g'ri kapitallashtirish metodi bo'yicha kapitallashtirish stavkasini aniqlang,. Ushbu ma'lumot taqqoslanuvchi ko'chmas mulk 325 000 dollarga sotilganligi va SOD 30 000 dollarni tashkil etganini ko'rsatmoqda.

Yechish:

1). Formuladan foydalangan holda kapitallashtirish stavkasini topamiz:

$$R_k = SOD / V = 30\,000 : 325\,000 = 0,09 \text{ dollar.}$$

6-bosqich. Daromadni kapitallashtirish metodi. Ushbu bosqichda ko'chmas mulk qiymati prognoz qilingan sof operatsion daromad

kattaligini (to'rtinchi bosqich natijasi) kapitallashtirish stavkasiga (beshinchi bosqich natijasi) bo'lish orqali aniqlanadi:

$$V = SOD / R_k$$

Bu ko'chmas mulkni baholashning daromadli yondashuvidagi kapitallashtirish metodi edi, hozir esa ko'chmas mulkni baholashdagi daromadli yondashuvdagi pul oqimlarini diskontlash metodini ko'rib chiqamiz.

Pul oqimlarini diskontlash metodi. Ushbu metod ko'chmas mulk obyektidan foydalanish va uni sotish mumkinligidan keluvchi kelajakdagi daromadlarning joriy qiymatini aniqlash uchun qo'llaniladi.

Egalik qilish davridagi daromadlarning bo'lajak qiymati va reversiya prognoz qilinayotgan qiymat quyidagi formula bo'yicha joriy qiymatga keltiriladi:

$$\text{Ko'char mulk} = \text{Daromadning davriy} + \text{Reversiyaning} \\ \text{qiymati} \quad \text{oqimi joriy qiymati} \quad \text{joriy qiymati}$$

8-Misol. Agar investor ko'chmas mulkni sotib olib uni avans shaklida to'lanuvchi ijara to'lovi summasini olish bilan 10 yilga ijaraga bersa (topshirsa), pul oqimlarini diskontlash metodi bo'yicha ko'chmas mulkning joriy qiymatini aniqlang, Diskontlash stavkasi 11 % ni tashkil etadi.

Yechish: Hisob-kitob natijasida pul oqimlarini diskontlash metodi bo'yicha ko'chmas mulk qiymatini jadval tarzida keltirsak maqsadga muvofiq bo'lar edi.

Yil	Yillik ijara to'lovi, dollar	11 % da birlikning joriy qiymati	Ijara to'lovining joriy qiymati, dollar
0	60 000		60 000
1	62 000	0,900901	55 855,86
2	64 000	0,811622	51 943,81
3	66 000	0,731191	48 258,61
4	68 000	0,658731	44 793,71
5	70 000	0,593451	41 541,57
6	72 000	0,534641	38 494,15
7	74 000	0,481658	35 642,38

8	76 000	0.433926	32 978.38
9	78 000	0.390925	30 492.15
Ijara to'lovining joriy qiymati			440 000.93
Ijara muddati oxirida ko'chmas mulkning kutilayotgan narxi			600 000
Reversiyaning joriy qiymati:			
10	600 000	0.352184	211 310.40
Ko'chmas mulkning joriy qiymati			651 311.33

Ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuvning qo'llanilishi

Ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuv o'z ichiga ikkita metodni qamrab oladi:

1. Sotuvlarni taqqoslash metodi;
2. Yalpi renta multiplikatori metodi.

Sotuvlarni taqqoslash metodi. Korrektirovkalash obyekti bo'lib, taqqoslanuvchi ko'chmas mulk obyektining narxi hisoblanadi. Korrektirovkalash uchun pulli va foizliga (mutlaq va nisbiy) bo'linuvchi tuzatishlar foydalaniladi.

Foizli tuzatishni inobatga olgan holda baholash obyektining qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V = (N_{\text{birlik}} \times S_{\text{birlik}}) \times T_{\text{foizli}} = (N_{\text{birlik}} \times T_{\text{foizli}}) \times S_{\text{birlik}} \quad (4.5)$$

Bu yerda, N_{birlik} - taqqoslanuvchi birlik sotuv narxi;

S_{birlik} - taqqoslama birlik soni;

$(N_{\text{birlik}} \times S_{\text{birlik}})$ - tuzatish hisobidan avval analogning sotuv narxi;

T_{foizli} - foizli tuzatish kattaligi.

Nisbiy pulli tuzatishlarni inobatga olgan holda baholanilayotgan ko'chmas mulk obyekti qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V = (N_{\text{birlik}} \times S_{\text{birlik}}) + (T_{\text{nisbiy pul}} \times S_{\text{birlik}}) - (N_{\text{birlik}} \times T_{\text{nisbiy pul}}) \quad (4.6)$$

Bu yerda, V –obyekt qiymati;

$T_{\text{nisbiy pul}}$ - nisbiy pulli tuzatish kattaligi.

Mutlaq pulli tuzatishlarni inobatga olgan holda baholanilayotgan ko'chmas mulk obyekti qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V = (N_{\text{birlik}} \times S_{\text{birlik}}) = T_{\text{mutlaq pul}} \quad (4.7)$$

Bu yerda, $T_{\text{mutlaq pul}}$ – mutlaq pulli tuzatish kattaligi.

Tuzatish hisob-kitobi metodi:

✦Juft sotuvlar tahlili bilan bog'liq metod;

✦Xarakteristikaning (tavsifning) to'g'ri tahlili metodi;

✦Hisob-kitobning ekspert metodi.

Juft sotuvlar tahlili bilan bog'liq metod.

Juft sotuvlar – bu bitta xususiyatdan tashqari, deyarli barcha tomonlari o'xshash ikkita obyektning sotuvi.

9-Misol. Joylashgan joyga foizli tuzatishni juft sotuvlar metodi yordamida aniqlang. Agar “janub” hududida joylashgan alohida turgan ma'muriy uch qavatli g'ishtli bino baholanilayotganligi ma'lum bo'lsa. Qiyosiy sotuvlarni tahlil qilish uchun “shimol” hududida joylashgan alohida turuvchi uch qavatli g'ishtli analog bino aniqlandi. Analog 1 250 000 dollarga sotilgan. Ma'lumotlar bazasida jadval tarzida keltirilgan juft taqqoslanuvchi obyektlar bor.

Juft taqqoslanuvchi obyektlar

Obyekt raqami	Joylashgan joy, hudud	Obyektlarning vazifasi va jismoniy xususiyatlari	Narx, doll.
1	“Janub”	Ofis turidagi bir qavatli blokli bino	400 000
2	“Shimol”	Ofis turidagi bir qavatli blokli bino	950 000
3	“Shimol”	Sanoat obyekti turidagi g'ishlik, uch qavatli bino	1 250 000
4	“Janub”	Sanoat obyektiga uch qavatli g'ishtli bino	900 000

Yechish:

1). Baholanilayotgan obyekt qiymatini aniqlash uchun joylashgan joyga tuzatishlarni hisoblab chiqish va kiritish lozim. U 1 va 2 chi juft sotuv obyektlari narxi nisbati bilan aniqlanadi. 3-4 obyektlardan

foydalanib bo'lmaydi, chunki ushbu obyektlarning vazifasi ularni bizning obyektimiz bozor segmentiga olib borilishiga yo'l qo'ymaydi.

2). Joylashgan joyga tuzatish hisoblanadi:

$$T_{\text{joy}} = \frac{N_1}{N_2} = \frac{400\,000}{950\,000} = 0,42$$

Bu yerda, N_1 – 1- obyekt narxi;

N_2 – 2 - obyekt narxi.

3). 0,42 hajmdagi tuzatish baholanilayotgan obyektning ehtimoliy qiymatini olish uchun analogning sotilish narxiga ko'payuvchi koeffitsiyentni nazarda tutadi.

$$V = N_{\text{analog}} \times T_{\text{joy}} = 1\,250\,000 \times 0,42 = 525\,000 \text{ dollar.}$$

Bu yerda, N_{analog} - analogning sotilish narxi;

T_{joy} – joylashgan joyga tuzatish.

10-Misol. Agar yonida ayvon qurilgan ikki qavatli bino baholanilayotgani ma'lum bo'lsa, juft sotuvlarni taqqoslash metodi bo'yicha pulli tuzatishni aniqlang. Ayvoni yo'q bo'lgan 100 000 dollar narxga sotilgan analog mavjud. Bundan tashqari analog obyektlar bo'yicha ma'lumotlar mavjud:

Analog-obyekt ma'lumotlari

Obyekt raqami	Ayvonning mavjudligi	Jismoniy xususiyatlar	Narx, dollar
1	Mavjud	Ikki qavatli g'ishtli bino	125 000
2	Mavjud emas	Ikki qavatli g'ishtli bino	118 000

Yechish:

1). 1 va 2 obyektlar tahlilidan shuni taxmin qilish mumkinki, boshqa jismoniy tavsiflarni teng deb olgan shartda ularning narxlar orasidagi farq ayvonning bor yoki yo'qligi bilan shartlanadi.

$$T_{\text{ayvon}} = N_1 - N_2 = 1\,250\,000 - 118\,000 = 7000 \text{ dollar.}$$

Bu yerda, T_{ayvon} – ayvonning mavjudligiga tuzatish;

N_1 – 1- obyekt narxi;

N_2 – 2 - obyekt narxi.

2). Baholash obyektining ehtimoliy qiymati:

$$V = N_{\text{analog}} + T_{\text{ayvon}} = 100\,000 + 107\,000 \text{ dollar.}$$

Bu yerda, N_{analog} - analogning sotuv narxi;

T_{ayvon}-1 obyektida ayvoning mavjudligiga tuzatish.

11-Misol. Juft sotuvlar tahlili metodi bo'yicha nisbiy pulli tuzatishlarni aniqlang. Joriy ta'mirlashga muhtoj bo'lgan zavod boshqarmasining ikki qavatli maydoni 400 m² bo'lgan ofis binosini baholash talab etiladi. Analog sifatida joriy ta'mirlash amalga oshirilgan maydoni 350 m² ikki qavatli ofis binosi tanlandi. Analogning sotuv narxi 250 000 dollar. Ma'lumotlar bazasida jadval tarzida keltirilgan juft sotuvlar bo'yicha ma'lumotlar topildi.

Juft sotuvlar bo'yicha ma'lumotlar

Obyekt raqami	Obyektning vazifasi va jismoniy tavsifi	Obyektning holati	Narx, dollar
1	Maydoni 150 m ² bo'lgan bir qavatli g'ishtli ofis binosi	Ta'mirlash talab etiladi	80 000
2	Maydoni 200 m ² bo'lgan bir qavatli g'ishtli ofis binosi	Joriy ta'mirlash amalga oshirilgan	160 000

Yechish:

1) Joriy ta'mirlashga tuzatishlarni hisoblashda obyektlarning solishtirma birligi narxlarini o'tkazilgan va talab etiluvchi joriy ta'mirlash bilan taqqoslash zarur:

$$T_{o'tk. ta'mir} = \frac{N_1}{S_1} = \frac{N_2}{S_2} = \frac{80\,000}{150\,m^2} = \frac{160\,000}{200\,m^2} = 533,33 - 800 = -266,67$$

dollar.

Bu yerda, $T_{o'tk. ta'mir}$ - o'tkazilgan ta'mirga tuzatishlar (binoning 1 m² ga hisoblangan);

N_1 - 1 obyekt narxi;

N_2 - 2 obyekt narxi;

S_1 - 1 obyekt maydoni;

S_2 - 2 obyekt maydoni.

Ushbu vaziyatda tuzatish salbiy belgi bilan hosil bo'ladi. Bu shuni anglatadiki, analog narxi quyida keltirilgan formula bo'yicha hisoblanuvchi baholanilayotgan obyektning ehtimoliy qiymatini aniqlash uchun o'tkazilgan joriy ta'mirlash qiymati kattaligiga kamayishi zarur:

$$V = \left[\frac{N_a}{S_a} + T_{o'} \right] \cdot S = \left[\frac{250\,000}{350\,m^2} + (-266,67) \right] \cdot 400\,m^2 = 179\,046$$

dollar.

Bu yerda, V – baholanilayotgan obyektning ehtimoliy qiymati;

N_a - analogning sotilish narxi;

S_a - analog maydoni;

$T_{o'}$ - o'tkazilgan ta'mirga tuzatish;

S – baholanilayotgan obyekt maydoni.

Xarakteristikani (tavsifni) to'g'ridan to'g'ri tahlil qilish metodi. Inflatsiya indeksini inobatga olgan tuzatishlarni quyidagi formula bo'yicha hisoblash mumkin:

$$T_v = I_{bas} : I_{bs} \quad (4.7)$$

Bu yerda, T_v – sotuv vaqtiga tuzatish;

I_{bas} - analog bilan bitimni amalga oshirish sanasiga dollarning xarid qobiliyati indeksi;

I_{bs} – baholash obyektini baholash sanasiga dollarning xarid qobiliyati indeksi.

Baholanilayotgan obyektning ehtimoliy qiymati analoglarning keltirilgan narxidan o'rtacha arifmetik sifatida hisoblanishi mumkin:

$$V = (N_a \times T_{v1}) + (N_a \times T_{v2}) + \dots + (N_{an} \times T_{vn}) : n, \quad (4.8)$$

Bu yerda, N_a - analogning sotilish narxi;

T_v - sotuv vaqtiga tuzatish;

$n = 1, 2, 3, \dots$ - analoglar soni.

Binoning jismoniy holati ma'lumotlari asosida tavsifni to'g'ridan to'g'ri tahlil qilish metodida eskirishga foizli tuzatish hisoblanadi. Hisob-kitob quyidagi formula bo'yicha o'tkaziladi:

$$T_e = (100 - E_0) : (100 - E_a) \quad (4.9)$$

Bu yerda, T_e – eskirishga tuzatish;

E_0 - obyekt eskirishi;

E_a – analog eskirishi;

Eskirishga tuzatishlarni inobatga oluvchi obyekt qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$V = N_a \times T_e \quad (4.10)$$

Bu yerda, V – baholanilayotgan obyektning ehtimoliy qiymati;

N_a - analogning sotilish narxi;

T_e – eskirishga tuzatish.

12-Misol. Agar 20 % li eskirish bilan ma'muriy bino baholanilayotgani ma'lum bo'lsa, tavsifni to'g'ridan to'g'ri tahlil qilish metodida eskirishga foizli tuzatishni aniqlang. Yaqinda sotilgan obyektlar bo'yicha ma'lumotlar mavjud:

Sotilgan obyektlar bo'yicha ma'lumotlar

Obyekt raqami	Eskirish foizi	Narx, dollar
1	25	75 400
2	85	30 680
3	30	70 600

Yechish:

1)Baholash obyektining ehtimoliy qiymati:

$$V = 75\,400 \times [(100 - 20) : (100 - 25)] = 80\,426 \text{ dollar.};$$

$$V = 70\,600 \times [(100 - 20) : (100 - 30)] = 80\,685 \text{ dollar.}$$

2)2 obyekt analog sifatida foydalanilmaydi, chunki uning eskirishi 80 % dan yuqori. Shuningdek, obyekt boshqa investitsion maqsadda sotib olinadi.

Ma'muriy binoning ehtimoliy qiymati:

$$V = (80\,426 + 80\,685) : 2 = 80\,555 \text{ dollar.}$$

13-Misol. Foizli tuzatishni aniqlang: agar obyekt analogdan 9 % ga yaxshi bo'lsa, ana shu yerdan analogning sotilish narxi ushbu farqni aks ettirish uchun oshishi lozim. Analoglarning sotilish narxi – 1, baholash obyektining qiymati esa – X bo'lsin.

Yechish:

1)Baholash obyektining qiymatini hisoblaymiz:

$$X = 1 + 0,09 = 1,09.$$

2)Baholanilayotgan obyektidan 9 % ga yaxshi analog, ushbu farqni aks ettirish uchun analogning sotilish narxi kamayishi lozim:

$$1 = X + 9 \% \times X = X \% (1 + 0,09),$$

bu yerda baholash obyektining qiymati $X = 0,92$.

Yalpi rentali multiplikator metodi (Yalpi daromadning multiplikatori). Yalpi rentali multiplikator (YRM) bu sotuv narxining potensial yoki haqiqiy yalpi daromadga nisbatidir.

Baholash obyektining ehtimoliy qiymati baholash obyektidan bozor renta daromadini, yalpi rentali multiplikatorga ko'paytirish yordamida hisoblanadi:

$$V = D_r \times YRM = D_r \times \frac{N_a}{APYD} \quad (4.11)$$

Bu yerda,

V – baholanilayotgan obyektning ehtimoliy sotilish narxi;

D_r -baholanilayotgan obyektning rentali daromadi;

YRM-yalpi rentali multiplikator;

N_a - analogning sotilish narxi;

APYD –analogning potensial yalpi daromadi.

14-Misol. Ko'chmas mulk obykti 15 000 dollarlik potensial yalpi daromad bilan baholanish zarur. Bankda yaqinda sotilgan analoglar haqida ma'lumotlar mavjud.

Sotilgan analoglar haqida ma'lumot

Analog	Sotuv narxi N_a	PYD	YRM
A	80 000	16 000	5
B	95 000	17 500	5,43
S	65 000	13 500	4,8

Yechish:

- 1) YRM (analoglar bo'yicha o'rtacha) = N_a : PYD = $(5 + 5,43 + 4,8): 3 = 5$.
 - 2) Obyektning ehtimoliy sotuv narxi: $V = 15\,000 \times 5 = 75\,000$ dollar.
-

Yalpi rentali multiplikator baholanuvchi va taqqoslanuvchi ko'chmas mulk obyektlari o'rtasida mavjud bo'lgan farqlarga korrektirovkalanmaydi, chunki YRM hisob-kitobi asosiga avval qayd etilgan farqlar hisobga olingan aniq sotuv narxi va ijara to'lovi olingan.

Ko'chmas mulkni baholashga xarajatli yondashuvning qo'llanilishi

Qurilishning to'liq qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$\text{Qurilish qiymati} + \text{Tadbirkorlik daromadi} = \text{Qurilishning to'liq qiymati}.$$

Bino va inshoot qiymatini baholashning ushbu yondashuvida tiklanish qiymati va almashtirish qiymati quyidagi metodlar bo'yicha baholanadi:

- ✦ Taqqoslama birlik metodi;
- ✦ Elementga ko'ra hisob metodi (komponentlarga bo'lish);
- ✦ Baholashning indeksli usuli.

Qiyosiy birlik metodida quyidagi formula qo'llaniladi:

$$\frac{\text{Qurilishning bazaviy}}{\text{birlik qiymati}} \times \frac{\text{Talab etiluvchi}}{\text{maydon}} = \frac{\text{Bazaviy birlik}}{\text{bo'yicha qurilish}} \pm \frac{\text{Baholanilayotgan}}{\text{obyektning}} =$$

*o'ziga xos
jihatlarga
tuzatishlar*

$$\frac{\text{Mahalliy sharoitlarni hisobga}}{\text{Jami}} \times \frac{\text{oluvchi multiplikator}}{\text{baholash}} = \text{To'liq qiymatni}$$

Bino va inshootlar qiymatini elementlarga ko'ra hisoblash metodi – komponentlarga bo'lish metodidir.

15-Misol. Elementlarga ko'ra hisoblash metodida bino qiymatini aniqlang,.

Yechish:

1) Agar 1 m^2 g'isht devorining yagona qiymati jadval shaklida keltirilgan g'isht, eritma, ishchilarning ish haqi to'lovlari va boshqa komponentlarning qiymatidan tashkil topgan bo'lsa, birlik qiymatini maydonga ko'paytirib barcha elementlarni o'rnatilishiga jami xarajatlarni aniqlaymiz:

Element	Birlik qiymati, dollar	Maydon, m^2	Jami xarajatlar, dollar
Tashqi devorlar	3	4 500	13 500
Fundament devor	2,15	4 500	9 675
Pol ta'miri	5	20 000	100 000
Jami			787 500

2) Tadbirkorlik daromadi bunda yagona qiymat hisobga olinadi yoki alohida hisoblanadi.

Bino va inshoot eskirishini aniqlash. Tiklash yoki almashtirish qiymati aniqlangandan so'ng hosil bo'lgan kattalikdan qoldiq qiymatni hisoblash uchun eskirish ayirib tashlanadi. Baholash amaliyotida bino va eskirishni aniqlashning bir qancha metodlar qo'llaniladi:

✚ Ajratish (bo'lish) metodi;

✚ Hayot muddati metodi.

Ajratish (bo'lish) metodi eskirishning barcha shakllarini hisobga olinishidan iborat:

✚ Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirish;

✚ Bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish;

✚ Bartaraf etish mumkin bo'lgan funksional eskirish;

✚ Bartaraf etib bo'lmaydigan funksional eskirish;

✚ Tashqi (iqtisodiy) eskirish.

16-Misol. Bartaraf etish mumkin bo'lgan va bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirish baholanishini o'tkazing. Dastlabki ma'lumotlar va hisob-kitoblar jadval shaklida keltirilgan.

Yechish: Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirish tomonidan yuzaga kelgan qadrsizlanishni aniqlang:

Ish	Qiymat, dollar
Uchastka ta'miri	2 200
Suv tarmoqlari ta'miri	1 300
Ichki bo'yoq berish va pardoz	900
Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirish	7 900

Qisqa hayot muddatli komponentlarning bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishi tomonidan yuzaga kelgan qadrsizlanishni aniqlash

Komponentlar	Qayta qurishning to'liq qiymati, dollar	Haqiqiy yoki samarali yosh	Kutilayotga hayot muddati	Eskirish %	Eskirish, dollar
Ventilyatsiya	12 000	5	15	33	3 960
Kanalizatsiya	10 000	5	30	17	1 700
Issiqlik ta'minoti	12 000	5	25	20	2 400

Uzoq muddatli elementlarning bartaraf etib bo'lmaydigan jismoniy eskirishi tomonidan yuzaga kelgan qadrsizlanishni aniqlash

Ko'rsatkich	Kattalik, dollar
Qayta qurishning to'liq qiymati (quruvchining foydasi hisobga olinmagan)	70 000
Bartaraf etish mumkin bo'lgan jismoniy eskirish yomonlashishi dollar	7 900
Qisqa muddatli tarkibiy elementlarni qayta qurishning to'liq qiymati, dollar	24 000
Uzoq muddatli tarkibiy elementlarni qayta qurishning to'liq qiymati (1-2-3), dollar	38 100
Inshootning samarali yoshi, yil	19
Inshootning iqtisodiy hayot muddati, yil	100
Uzoq muddatli komponentlarning eskirishi $(5/6 \times 100) \%$	19
Uzoq muddatli komponentlarning qadrsizlanishi $(4 \times 7): 100$ dollar	7 239

Mashina va uskunalarining bozor qiymatini baholash ham uchta yondashuvdan foydalangan holda o'tkaziladi: qiyosiy, xarajatli va daromadli.

Mashina va uskunalarining baholanishida xarajatli yondashuvning qo'llanilishi. Uskunaning joriy qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Q_{\text{Usk. Joriy}} = TQ - Q \quad (4.12)$$

Bu yerda, $Q_{\text{Usk. Joriy}}$ - uskunaning joriy qiymati (baholash sanasiga);

TQ – qayta qurishning yoki almashtirish qiymati bazasida hisoblangan tiklash qiymati;

Q – yeg'ilib boriluvchi eskirishning (jismoniy, funksional, iqtisodiy) aniqlangan elementlar tomonidan chaqirilgan qadsizlanish.

Mashina va uskunalarni baholashda xarajatli yondashuv nazariyasida tiklash qiymati yoki tannarxni hisoblashning to'g'ri va egri metodlari ajratiladi.

To'g'ri metodlarga quyidagilar tegishli:

✚ To'g'ri kalkulyatsiya metodi;

✚ Trend metodi;

✚ Bir xil obyektlar narxi bo'yicha hisoblash metodi;

✚ Komponentlar bo'yicha ajratish metodi.

Bir xil obyektlar narxi bo'yicha hisoblash metodida bir xil obyektни ishlab chiqarishning to'liq tannarxi quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Q_{\text{ish. chiq. bir xil}} = \frac{(1 - S_{\text{qq}}) \times (1 - S_{\text{foyda}} - K_{\text{rent}}) \times N_{\text{bir xil obyekt}}}{1 - S_{\text{foyda}}} \quad (4.13)$$

Bu yerda,

S_{qq} – qo'shilgan qiymatga solig'i;

S_{foyda} – foydaga soliq stavkasi;

$N_{\text{bir xil obyekt}}$ – bir xil obyekt narxi;

K_{rent} – mahsulot rentabelligi ko'rsatkichi (yuqori talabli mahsulotlar uchun rentabellik ko'rsatkichi 0,25 – 0,35 oralig'ida, o'rtacha talabga ega mahsulotlar uchun 0,1-0,25 oralig'ida, past talabli mahsulotlar 0,05-0,1 oralig'ida qabul qilinishi mumkin).

17-Misol. Agar bozorda yuqori talabga ega bitta muzlatkichni o'rnatish narxi 20 000 so'mni tashkil etsa, bir xil (teng bo'lgan) obyekt sifatida muzlatkichni ishlab chiqarish tannarxini aniqlang, (rentabellik ko'rsatkichi – 0,25). Qo'shilgan qiymat soliq stavkasi esa 35 % ni tashkil etadi.

Yechish: (4.13) formuladan foydalanamiz:

$$Q_{\text{ish. chiq. bir xil}} = \frac{(1 - 0,25) \cdot 20\,000}{1 - 0,35} = \frac{6\,400}{0,65} = 9\,846 \text{ so'm}$$

Nomoddiy aktivlarning bozor qiymatini baholash ham uchta yondashuvdan foydalangan holda amalga oshiriladi.

Nomoddiy aktivlarni baholashda daromadli yondashuvning qo'llanilishi. Nomoddiy aktivlarni baholashda daromadli yondashuv (Gudvil, litsenziya, intellektual mulk obyektlari - patent, nou – xau, kashfiyot, foydali modellar, Tovar belgilari, mualliflik huquqi va boshqalar) uchta metodda amalga oshiriladi:

1. Ortiqcha foydalar.
2. Pul oqimini diskontlash.
3. Royaltidan ozod qilish.
4. Foydadagi afzallik.
5. Bo'lingan foydalar.

Ortiqcha foyda metodi gudvilni baholash uchun foydalaniladi.

18-Misol. Gudvillning qiymati baholanishi zarur. Korxona aktivlarining bozor qiymati 40 000 dollarga baholanmoqda, me'yorlashtirilgan foyda – 16 000 dollar. Aktivga o'rtacha daromad 15 % ga teng, kapitallashtirish stavkasi – 20 %.

Yechish:

1)Kutilayotgan foydani aniqlaymiz, agar:

- Aktivlarning bozor qiymati – 40 000 dollar;
- Me'yorlashtirilgan sof foyda – 16 000 dollar.

Unda:

1. Kutilayotgan foyda: $(40\,000 \times 0,15) = 6\,000$ dollar;
2. Ortiqcha foyda: $(16\,000 - 6\,000) = 10\,000$ dollar;

3.Ortiqcha foydaning qiymati (gudvill): $10\ 000 : 0,20 = 50\ 000$ dollar;

4.Ortiqcha foydaning qiymati va aktivlarning bozor qiymati: $(40\ 000 + 50\ 000) = 90\ 000$ dollar.

Nomoddiy aktivlarni baholashda xarajatli yondashuvning qo'llanilishi.

19-Misol. Korxona buyumni ishlab chiqarish nou-xausiga egalik qiladi. Buyumni nou-xausiz ishlab chiqarish xarajatlari 1 dona uchun 6,5 dollarni tashkil etadi. Bunda tannarxning 45 % i mehnat xarajatlari nazarida tutadi. Korxona yilda 300 000 ta buyumni sotadi. Nou-xau korxonaga foydalaniluvchi materiallar va 40 % mehnat xarajatlari hisobiga chiqarilayotgan har bir buyumdan 1,25 dollar iqtisod qilinishiga imkon beradi. Ammo prognozlarga ko'ra ushbu afzallik 6 yil davomida saqlanadi. 15 % diskontlash stavkasida nou-xau qiymati baholanishi zarur.

Yechish:

1)Materiallarga iqtisodni hisoblaymiz:

$$1,25 \text{ dollar} \times 300\ 000 \text{ dona} = 375\ 000 \text{ dollar.}$$

2)Nou-xau foydalanilmagan holda mahsulot tannarxini aniqlaymiz:

$$300\ 000 \text{ dona} \times 6,5 \text{ dollar} = 1\ 950\ 000 \text{ dollar.}$$

3)45 % mehnat xarajatlari: $(1\ 950\ 000 \text{ dollardan} - 100\%) = 877\ 500$ dollar.

4)Mehnat xarajatlari iqtisodi (40%) tashkil etadi: $877\ 500 \times 0,4 = 351\ 000$ dollar.

5)Tannarxdagi yutuq: $375\ 000 + 351\ 000 = 726\ 000$ dollar.

6)Tannarxdagi yutuqlarning davomiyligi 6 yil.

7)Baholanilayotgan nou-xau qiymatini aniqlash: pul oqimi – annuitetning joriy qiymati omili – (15 % stavka bo'yicha 6 yil) – 3,784.

$$726\ 000 \times 3,784 = 2\ 747\ 184 \text{ dollar.}$$

Moliyaviy qo'yilmaning bozor qiymatini baholash. Moliyaviy qo'yilmalarga korxona, qimmatli qog'ozlar va boshqa korxonalarning ustav kapitaliga investitsiyalar, shuningdek O'zbekiston Respublikasi va

undan tashqaridagi boshqa tashkilotlarga taqdim etilgan zayomlar tegishli.

1. Obligatsiyaning bozor qiymatini aniqlash.

2. Aksiyaning bozor qiymatini aniqlash.

Obligatsiyaning bozor qiymatini aniqlash. Baholovchi obligatsiyaning quyidagi asosiy shakllari bilan ishlaydi:

✱Doimiy to'lov darajali kupon bilan.

✱Suzuvchi foizli kupon bilan.

✱Muddatsiz obligatsiyalar (ushbu shakl O'zbekiston Respublikasida foydalanilmaydi, ammo dunyo amaliyotida alohida o'ringa ega).

Doimiy to'lov darajasidagi kuponli obligatsiyani baholash. Qachonki foizlarning kuponli to'lovi fiksranganda, baholovchi oddiy foizli majburiyat bilan ish olib borayotgan bo'ladi. U doimiy foizli to'lovlarni annuitet sifatida ko'rib chiqishi mumkin. Bunday vaziyatda obligatsiyaning joriy qiymati ikki qismdan tashkil topadi:

1. Foizli to'lovlar so'ndirilish sanasiga qadar olingan joriy diskontlangan qiymatlari;

2. Obligatsiyani so'ndirish muddati boshlanganda (kelganda) nominal to'lanishining joriy diskontlangan qiymatlari

Obligatsiyaning joriy qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$PV = \sum_{t=1}^T \frac{C}{(1+i)^t} + \frac{N}{(1+i)^T} \quad (4.14)$$

Bu yerda, C – nominal foizli daromad bo'yicha aniqlanuvchi (kuponli stavka) yillik foizli to'lovlar;

I – daromadlilikning talab etiluvchi me'yori, %;

N – obligatsiyaning nominal qiymati (obligatsiya so'ndirilishida to'lanuvchi summa) pul birligi;

T – so'ndirish muddati;

t – so'ndirilish vaqtiga qadar yillar soni ($t=1,2,3 \dots T$)

Yilda bir necha bor obligatsiya bo'yicha foizlar to'langanda tenglama quyidagi shaklga ega bo'ladi:

$$PV = \frac{\frac{C}{m}}{\left(1+\frac{i}{m}\right)^{1m}} + \frac{\frac{C}{m}}{\left(1+\frac{i}{m}\right)^{2m}} + \dots + \frac{\frac{C}{m}}{\left(1+\frac{i}{m}\right)^{tm}} + \frac{N}{\left(1+\frac{i}{m}\right)^{tm}} \quad (4.15)$$

Bu yerda, m – yilda foiz to'lovlar chastotasi.

20-Misol. Talab qilinayotgan daromadlilik darajasi = 10 % bo'lganda $c=6$ % kupon daromad keltiruvchi (N dan $c=6000$ so'm) obligatsiyaning nominal qiymati 100 000 so'm bo'lganda so'ndirish muddati 6 yil qolgan sharoitda obligatsiyaning joriy qiymatini aniqlang:

Yechish: 1 variant (4.14) formula bo'yicha:

$$PV = \sum_{t=1}^6 \frac{6000}{(1+0,1)^t} + \frac{100\,000}{(1+0,1)^6} = 82\,578,92 \text{ so'm.}$$

2 variant: 1) 6 yilning oxirida to'lanuvchi asosiy qarzning (100 000 so'm) joriy qiymati (B shaklidagi jadval 4 ustunni qo'llaymiz 6 yil va 10 % - birlikning joriy qiymati: 0,56447) quyidagini tashkil etadi:

$$100\,000 \times 0,564\,47 = 56\,447 \text{ so'm.}$$

2) 6 yil davomida 10 % stavkada annuitetning joriy qiymati 6000 so'mga (B shaklidagi jadval 5 ustunni qo'llaymiz: 6 yil va 10 % : 4,35526) yetadi:

$$6\,000 \times 4,355\,26 = 26\,131,56 \text{ so'm.}$$

3) Unda obligatsiyaning joriy qiymati:

$$PV = 56\,447 + 26\,131,56 = 82\,578,56 \text{ so'm.}$$

Suzuvchi kuponli obligatsiyani baholash. Agar kupon to'lovlari fiksirlanmagan bo'lsa, unda baholovchi suzuvchi kupon stavkali obligatsiya bilan ish olib borayotgan bo'ladi. Bu vaziyatda foizli to'lovlarning kelishini annuitet sifatida qarash mumkin emas, modomiki har bir foizli to'lov boshqasida farqlanadi, unda u mustaqil bir vaqtdagi to'lov sifatida qaralishi lozim. Unda obligatsiyaning joriy qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$PV = \frac{C_1}{(1+i)^1} + \frac{C_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{N}{(1+i)^T} \quad (4.16)$$

Bu yerda, $C_1, C_2, \dots, C_t$ – yildan yilga o‘zgaruvchi har yillik foiz to‘lovlar (pul birligi).

21-Misol. Nominal qiymati 200 000 so‘m va so‘ndirish muddati $T=2$ yil bo‘lgan suzuvchi kupon obligatsiyaning joriy qiymati baholanishi zarur. Agar daromadning bozor me‘yori $i=10\%$, birinchi yilda kupon stavkasi $C_1 = 15\%$ yillik; ikkinchi yilda esa $C_2 = 12\%$ bo‘lsa.

Yechish:

1)(4.16) formuladan foydalanamiz:

$$PV = \frac{30\,000}{(1+0,1)^1} + \frac{24\,000}{(1+0,1)^2} + \frac{200\,000}{(1+0,1)^2} = 27\,272,72 + 19\,834,71 + 165\,289,25 = 212\,396,68 \text{ so‘m.}$$

Muddatsiz obligatsiyani baholash (foizlar davriy to‘lanuvchi obligatsiyalar, ammo so‘ndirilishsiz). Muddatsiz obligatsiyaning joriy qiymati quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

$$PV = \frac{C}{i} \quad (4.17)$$

Bu yerda, C – kuponli daromad;

i – daromadlilikning talab etiluvchi stavkasi.

22-Misol. Daromadning bozor me‘yori $i=12\%$, yillik kupon stavkasi $c=10\%$ va nominal qiymati 100 000 so‘m bo‘lgan muddatsiz obligatsiyaning joriy qiymatini baholash zarur.

Yechish: (4.17) formulani qo‘llab va 10 000 so‘m (nominaldan 10 %) pul birligidagi kupon stavkasini qabul qilib obligatsiyaning qiymatini hosil qilamiz:

$$PV = \frac{10\,000}{0,12} = 83\,333 \text{ so‘m}$$

Aksiyaning bozor qiymatini aniqlash. Imtiyozli aksiyalarni baholash. Imtiyozli aksiya o‘z tabiati bo‘yicha obligatsiya va oddiy aksiya o‘rtasida oraliq holatni egallaydi. Ushbu aksiya barqaror, fikslangan dividend to‘lovi majburiyatini nazarda tutadi, ammo o‘zining nominal qiymati to‘lovini kafolatlamaydi. Imtiyozli aksiyani investor

nuqtayi nazaridan tahlil qilishda hisob-kitobda foydalaniluvchi investorning aksiya uchun to'lashga tayyor bo'lgan maksimal narxini yoki investor aksiyani sotishga tayyor bo'lgan minimal narxni ko'rsatuvchi investor foydasining shaxsiy me'yori bahoilash zarur. Investor uchun aksiyani individual joriy qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$PV = \frac{D}{d} \quad (4.18)$$

Bu yerda,

PV – imtiyozli aksiyani joriy qiymati;

D – dividendi e'lon qilingan darajasi;

d – foydani talab etiluvchi me'yori (daromadlilik stavkasi).

23-Misol. Agar 100 dollarlik imtiyozli aksiyani e'lon qilingan qiymatidan 7 % dividendi qarshi investor foydasining standart me'yori 10 % ni tashkil etsa, imtiyozli aksiyani joriy qiymatini aniqlang.

Yechish: Investor uchun aksiyani individual joriy qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$PV = \frac{7}{0,1} = 70 \text{ dollar.}$$

Oddiy aksiyani baholash. Oddiy aksiyani baholash vazifasi obligatsiya va imtiyozli aksiyani baholashdan tubdan farq qiladi, chunki u bo'yicha daromadlarni olish miqdori ularni olish vaqtiga ko'ra ham noaniqlikni tavsiflaydi (ifodalaydi). Kelajakdagi natijalar hammasidan avval dividendlarning o'sish suratlari teginli axborotlarda birmuncha noaniqliklar bor. Investor uchun yagona ma'lumot manbasi bo'lib kompaniyaning o'tgan davrdagi faoliyati haqidagi statistik ma'lumotlar hisoblanadi. Avvalgi tajriba va taxmin qilinayotgan kelajakdagi rivojlanishni inobatga olgan holda bo'lajak daromadlilik haqida birmuncha aniq taxminlar yuzaga keladi.

Cheksiz (doimiy) o'sish modeli. Agar noaniq kelajakda kompaniya dividendlari bir xil suratda o'sishi kutilayotgan bo'lsa unda aksiyani joriy qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$PV = \frac{D_0(1+g)}{1+d} + \frac{D_0(1+g)^2}{1+d^2} + \dots + \frac{D_0(1+g)^T}{1+d^T} = \frac{D_0(1+g)}{d-g} \quad (4.19)$$

Bu yerda,

D_0 - dividendning bazaviy kattaligi;

G – dividendlarning o'sish surati;

d – daromadning talab etiluvchi me'yori.

24-Misol. Agar dividendning bazaviy kattaligi – 15 %, daromadlilikning talab etiluvchi me'yori yillik – 5 %, prognoz bo'yicha dividendlarning o'sish surati esa yiliga 2 % ligi ma'lum bo'lsa, uch yilga oddiy aksiyalarning joriy qiymatini aniqlang,

Yechish:

$$PV = \frac{0,15(1+0,02)}{0,05-0,02} = 530,604 \text{ y. e}$$

Yetuk kompaniyalar uchun muddatsiz o'sish taxmini mumkin hisoblanadi.

Ikki bosqichli o'sish modeli. Baholashning ko'plab modellari o'sish su'rati oxir-oqibat kamayadi va shunday qilib oshib ketuvchi me'yoriy o'sish darajasidan (o'ta me'yordan) o'sishning me'yoriy suratiga o'tishi ro'y beradi degan taxminga asoslanadi.

$$PV = \sum_{n=1}^T \frac{D_0(1+g_s)}{(1+d_s)^n} + \frac{D_{T+1}}{d_s-g_t} \times \frac{1}{(1+d_s)^T} \quad (4.20)$$

Bu yerda,

T – o'ta me'yoriy o'sish yillar soni;

g_s - o'ta me'yoriy o'sish surati;

d_s - o'ta me'yoriy o'sishda daromadlilikning talab etiluvchi stavkasi;

D_T - T yilning dividendlari,

g_t - o'sishning me'yoriy surati.

25-Misol. Quyidagi sharoitlarda aksiyaning joriy qiymatini aniqlash zarur: kompaniya tomonidan tanlangan oxirgi haqiqiy dividendlar 1 dollarni, dividendlarning kutilayotgan har yillik o'sish su'rati 10 yil

davomida 12 %, 10 yil tugashi va cheksizlikkacha esa – 9 %, kompaniya aksiyalari bo'yicha talab etiluvchi daromad me'yori 16 % ga teng.

Yechish: Topshiriq yechimini 3 bosqichda tuzamiz:

1) o'ta me'yoriy o'sish davri davomida dividendlarning joriy qiymatini hisoblaymiz. Hisob-kitoblar jadval shaklida keltirilgan:

Dividendlarning joriy qiymati hisob-kitobi natijalari

Yil oxiri	Dividendlar 1 dollar (1.12)	Joriy qiymat omili $PVIF = 1/1.16$	Joriy qiymat PV, dollar
Birinci	1,12	0,862	0,96
Ikkinchi	1,25	0,743	0,93
Uchinchi	1,40	0,640	0,89
To'rtinchi	1,57	0,552	0,87
Beshinchi	1,76	0,476	0,84
Oltinchi	1,97	0,410	0,81
Yettinchi	2,21	0,354	0,78
Sakkizinchi	2,48	0,305	0,76
To'qqizinchi	2,77	0,263	0,73
O'ninchi	3,11	0,226	0,70
Summa			8,27

2) 10 yilning oxiriga aksiyaning joriy qiymati narxi aniqlanadi:

$$PV_{10} = \frac{3,11 \times 1,09}{0,16 - 0,09} = \frac{3,39}{0,07} = 48,43 \text{ dollar.}$$

Aksiyani qayta sotishning joriy qiymati:

$$PV = P_{10} \times \left(\frac{1}{1+d_s} \right) = 48,43 \times 0,226 = 10,95 \text{ dollar.}$$

Aksiyaning joriy qiymati: $PV = 8,29 + 10,95 = 19,24 \text{ dollar.}$

Mustaqil ishlash uchun topshiriqlar

1-Topshiriq. Agar 6 yil bir marotaba talab etiluvchi joriy ta'mirlash mulkdorga 10 000 dollarga to'g'ri kelsa, egalik qilishning birinchi yiliga joriy ta'mirlash moddasi bo'yicha almashtirishga xarajatlarni aniqlang. Oxirgi ta'mirlash 2 yil avval o'tkazilgan. Egalik qilish muddati – 3 yil.

2-Topshiriq. Agar ko'chmas mulk obyekti 5 yildan so'ng uning hozirgi qiymati 50 % ga sotilishi prognoz qilinayotgan bo'lsa, Ringa va Invud metodi bo'yicha kapital qaytishi me'yori yoki stavkani aniqlang. Investitsiyaga daromad stavkasi – 12 %.

3-Topshiriq. Agar kapitalga talab etiluvchi daromadlilik stavkasi 12 % bo'lsa Invud metodi bo'yicha R_k kapitalizatsiya stavkasini aniqlang. Qiymat ko'payishi so'nggi 5 yil davomida ro'y beradi va 40 % ni tashkil etadi.

4-Topshiriq. Agar 10 % o'rniga daromadlilikning talab etiluvchi darajasiga $i=4\%$ olingan bo'lsa, 4.21 topshiriqning boshlang'ich ma'lumotlaridan foydalangan holda obligatsiyaning joriy qiymatini aniqlang.

5-Topshiriq. Daromadning bozor me'yori (i)=12 %, so'ndirish muddati 5 yildan so'ng va yillik $c=15\%$ kupon stavkali nominal qiymati 200 000 so'm bo'lgan obligatsiyaning joriy qiymatini baholang. Obligatsiya bo'yicha foiz yilda ikki marotaba to'lanadi.

Nazorat uchun savollar

1. Baholashning xarajatli yondashuvi metodlarini sanab o'ting.
2. Sof aktivlar metodi asosida qanday bazaviy formula turadi (yotadi).
3. Baholashning sof aktivlar metodi bosqichlarini sanab o'ting.

Oraliq baholanishga tayyorlanish uchun savollar

1. Biznes (korxona) qiymatini baholashga xarajatli yondashuv.
2. Biznesni baholashda xarajatli yondashuvning o'ziga xos jihatlari.
3. Sof aktivlar metodi.
4. Tugatish qiymati metodi.
5. Korxona mulkini baholash: mashina va uskunalarni baholash.
6. Korxona mulkini baholash: ko'chmas mulkni baholash.
7. Korxona mulkini baholash: nomoddiy aktivlarni baholash.

Adabiyotlar ro'yxati

Asosiy adabiyotlar

4. *Валдайцев С.В.* Оценка бизнеса: Учебник 2-е изд., пер и доп. М.: Проспект, 2006. 360 с.

5. *Грязнова А.Г.* Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой и др. 2-е изд., пер. и доп. М.: Финансы и статистика, 2008. 736 с.

6. *Щербаков В.А., Щербакова Н.А.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса) М.: Омега-Л, 2006. 288 с.

Qo'shimcha adabiyotlar

7. *Андреева Н., Демишин В.* Оценка бизнеса: так ли уж хорош коэффициент бета для расчета ставки дисконта // Рынок ценных бумаг. 2007. № 16. С. 44-48.

8. *Гукова А.В., Аникина И.Д.* Оценка бизнеса для менеджеров: Учебное пособие М.: Омега-Л, 2006.— 176 с.

9. *Есипов В.Е., Маховикова Г.Н., Терехова В.В.* Оценка бизнеса: Учебное пособие. 2-е изд. СПб.: Питер, 2006. 464 с.

10. *Синявский, Н. Г.* Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности / Н. Г. Синявская. М.: Финансы и статистика, 2005. 240 с.

11. *Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебное пособие, 2-е. изд. Ростов н/Д: Феникс, 2004. 384 с.

12. *Царев В.В., Кантарович А.А.* Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: Учебное пособие. М.: ЮНИТИ, 2007. 575 с.

5-BOB. BIZNES (KORXONA) QIYMATINI BAHOLASHDA QIYOSIY YONDASHUV

Amaliy mashg'ulotlar rejasi

1. Biznesni baholashda qiyosiy yondashuvning o'ziga xos xususiyatlari.
2. Kapital bozori metodi, bitim metodi, tarmoq koefitsiyentlar metodi.
3. Aksiyaning nazoratli va nazoratsiz paketi.
4. Yer uchastkasi qiymatini baholash.
5. Investitsion loyihalarni baholash.

Amaliy mashg'ulot topshiriqlari

- ✦ Biznesni baholashda qiyosiy yondashuvning o'ziga xos xususiyatlarini ko'rib chiqish;
- ✦ Kapital bozori metodi, bitim metodi, tarmoq koefitsiyentlar metodi yondashuvning o'ziga xos xususiyatlarini tushuntirib berish;
- ✦ Aksiyaning nazoratli va nazoratsiz paketi mohiyatini ochib berish;
- ✦ Investitsion loyihalarni baholash jarayonining bosqichlarini tahlil qilish.

Tayanch tushunchalar

Kapital bozori metodi, bitim metodi, tarmoq koefitsiyentlar metodi, aksiyaning minoritar paketi, aksiyaning majoritar paketi, nazorat uchun mukofot, nazoratsiz xarakter uchun chegirma, yer uchastkasi, ijara, yerning ijara to'lovi.

Nazariy izoh

Mulkni baholashda qiyosiy yondashuvning o'ziga xos xususiyati bir tomondan o'xshash kompaniyalarga tegishli bo'lgan aksiyalarning oldi-sotdi bozor narxiga, boshqa tomondan haqiqatdan erishilgan moliyaviy natijalarning yakuniy qiymati kattaligini aniqlash hisoblanadi.⁹

⁹ Гуква А. В. Оценка бизнеса для менеджеров: учеб. пособие / А. В. Гуква, И. Д. Аникина. — М.: Омега-Л, 2006. — 176 с.

Qiyosiy yondashuvda uch asosiy metod qo'llaniladi:

✚Analog-kompaniy metodi (yoki kapital bozori metodi);

✚Bitim metodi (yoki sotuv metodi) ushbu metodda multiplikatorlar qo'llaniladi (multiplikator bu narx va moliyaviy ko'rsatkichlar o'rtasidagi nisbat);

✚Tarmoq koeffitsiyentlari metodi.

1-Misol. Korxonani analog-kompaniya metodi bo'yicha baholang, agar oxirgi moliyaviy yilda 100 ming so'm hajmda sof foyda olgan bo'lsa. Analitik sof foydasi analog davrga 300 ming so'mni tashkil etgan yaqinda 3 000 ming so'mga sotilgan analog kompaniya haqida ishonchli ma'lumotga ega.

Yechish:

1)Analog kompaniya bo'yicha bozor narxi va sof foyda nisbatini hisoblaymiz: $3\,000:300=10$ ming so'm.

2)Baholanilayotgan kompaniya qiymatini aniqlaymiz: $100 \cdot 10 = 1\,000$ ming so'm.

2-Misol. Jadval shaklida keltirilgan multiplikatorlardan foydalangan holda korxonaning yakuniy qiymati kattaligini aniqlang.

Yechish:

Qiymatning dastlabki kattaligini o'lchash

Multiplikator	Dastlabki qiymat, so'm	Solishtirma og'irlik	O'lchangan natijalar, so'm
"Narx/foйда"	55	0,6	$55 \cdot 0,6 = 33$
"Narx/pul oqimi"	46	0,3	13,8
"Narx/balans qiymati"	40	0,1	4,0
Qiymatning yakuniy kattaligi			50,8

3-Misol. Analog-kompaniya "Salyut" uchun mumkin bo'lgan multiplikator shakllarini "narx/foйда" va "narx/pul oqimi"ni hisoblang. Hisob-kitobni bitta aksiya narxi va korxonaning butun shaxsiy kapitalidan kelib chiqqan holda o'tkazing. "Salyut" firmasi muomalada 250 000 ta aksiyaga ega, bitta aksiyaning bozor narxi 100 so'm. Ma'lumotlar jadval shaklida keltirilgan.

Foyda va zarar to'g'risidagi hisobot (ro'yxatdan chiqarish)	
Ko'rsatkichlar	Ahamiyat
1. Realizatsiyadan tushum, so'm	500 000
2. Xarajatlar, so'm	400 000
Shuningdek: amortizatsiya, so'm	120 000
3. To'langan foizlar summasi, so'm	30 000
4. Foyda uchun soliq stavkasi	30

Yechish:

1) Bitta aksiyaning bozor narxi 100 so'm, butun shaxsiy kapital narxi esa:

$$250\,000 \text{ ta} \cdot 100 \text{ so'm} = 25\,000\,000 \text{ so'm.}$$

2) Yalpi foyda: tushum – xarajatlar = $500\,000 - 400\,000 = 10\,000$ so'm.

3) Foiz to'lovlar – 30 000 so'm, soliq solingunga qadar foyda esa:
 $100\,000 \text{ so'm} - 30\,000 \text{ so'm} = 70\,000 \text{ so'm.}$

4) Soliq solingunga qadar foyda uchun soliq stavkasi 70 000 so'mdan 30 % bu 21 000 so'm deb qabul qilinsa sof foyda quyidagini tashkil etadi:

$$70\,000 - 21\,000 = 49\,000 \text{ so'm.}$$

5) “Narx/foyda” multiplikatori tashkil etadi:

- Bitta aksiya uchun: $100 \text{ so'm} : 49\,000 = 0,002 \text{ so'm};$
- Butun shaxsiy kapital uchun: $25\,000\,000 \text{ so'm} : 49\,000 \text{ so'm} = 510 \text{ so'm.}$

6) “Narx/pul oqimi” multiplikatorini hisoblash uchun asos bo'lib, hisoblangan amortizatsiya summasiga oshgan foydaning istalgan ko'rsatkichlari bo'lishi mumkin ya'ni pul oqimi = sof foyda + amortizatsiya = $49\,000 + 120\,000 = 169\,000;$

7) “Narx/pul oqimi” multiplikatori tashkil etadi:

- Bitta aksiya uchun: $100 \text{ so'm} : 169\,000 = 0,0006 \text{ so'm};$
- Butun shaxsiy kapital uchun: $25\,000\,000 \text{ so'm} : 169\,000 = 148 \text{ so'm.}$

4-Misol. “Baykal” korxonasining bitta aksiya qiymatini aniqlang. Hisob- kitob uchun ma'lumotlar jadval shaklida keltirilgan:

Ko'rsatkichlar	Ahamiyat
Sof foyda, so'm	450 000
Bitta aksiya uchun hisoblangan sof foyda, EPS, so'm	4,5
Kompaniyaning sof aktivlari balans qiymati, so'm	6 000 000
"Narx/aksiyaning balans qiymati" multiplikatori	3,5

Yechish:

1) Bitta aksiya (EPS) uchun daromad (sof foyda) formulasini qo'llaymiz:

$$EPS = \frac{\text{SOF FOYDA} - \text{IMTIYOZLI AKSIYALAR BO'YICHA DIVIDENDLAR}}{\text{ODDIY AKSIYALARNING SONI (n)}}$$

Imtiyozli aksiyalar haqida ma'lumot yo'q ekan, unda ular bo'yicha dividendlarni 0 ga teng deb hisoblaymiz, shunda ushbu formuladan oddiy aksiyalar soni:

$$n = \frac{\text{sof foyda}}{EPS} = \frac{450\,000 \text{ so'm}}{4,5 \text{ so'm}} = 100\,000 \text{ ta}$$

2) Oddiy aksiyalarning balans qiymatini quyidagi formula bo'yicha hisoblaymiz:

$$BV = \frac{\text{sof aktivlarning balans qiymati, so'm}}{\text{oddiy aksiyalar soni (N)}} = \frac{6\,000\,000 \text{ so'm}}{100\,000 \text{ ta}} = 60 \text{ so'm}$$

3) "Narx/ balans qiymati" multiplikatorni qo'llagan holda OOO "Baykal" ning bitta aksiyasi qiymatini hisoblaymiz:

$$P = 3,5 \times BV = 3,5 \times 60 \text{ so'm} = 210 \text{ so'm}.$$

Nazoratli va nazoratsiz aksiya paketlarini baholash. Biznesni baholash jarayonida ko'pincha butun korxona, uning aksiyalari 100 % hammasining bozor qiymati emas, faqatgina paketi (pay, ulush) aniqlanishi talab etiladi.

Nazoratli (majoritar) paket uning egasiga kompaniya ustidan to'liq nazorat qilish huquqini beruvchi korxona aksiyasining 50 % dan ko'piga egalik qilishni nazarda tutadi. Biroq amaliyotda agar korxona aksiyalari

sochib tashlangan (tarqatilib yuborilgan) bo'lsa, ushbu foiz sezilarli darajada kam bo'lishi mumkin.

Nazoratsiz (minoritar) paket korxona aksiyasining 50% dan kamiga egalik qilishni nazarda tutadi.

Baholashning aksariyat metodlari nazorat darajalarini hisobga olishga imkon beradi.

Nazorat uchun mukofot –aksiyaning minoritar paketga egalik qilish bilan solishtirilganda, korxona ustidan qo'shimcha nazorat qilish imkoniyatini beruvchi aksiyaning nazorat paketiga egalik qilish bilan bog'liq bo'lgan afzalliklarning qiymatini ifodasi.

Nazoratsiz xarakter uchun chegirma - uning nazoratsiz xakteri hisobiga, korxona aksiya paketi umumiy qiymatidan hisoblangan paketning baholanilayotgan ulushi qiymati kamayuvchi kattaligidir.

Mukofot va chegirmalarni hisobga olgandagi (holatdagi) aksiya paketini baholash. Aksiya paketi egasi korxonaning yarmiga (ma'lum qismiga) mulkdor hisoblanadi. Shuning uchun, aksiya paketini baholashga standart yondashuv baholanilayotgan paket va uning nazoratligi hamda likvidligi bilan bog'liq bo'lgan xarakteriga muvofiq ravishda dastlab korxona butunligicha undan so'ng esa uning qismi qiymati aniqlanishidan iborat.

Yopiq turdagi korxona aksiya nazorat paketi qiymati odatda korxonaning umumiy qiymatiga proportsional deb taxmin qilinadi.

5-Misol. Agar to'liq kompaniya qiymati 53 550 ming so'mni tashkil etsa, 60 % li aksiya paketi qiymatini aniqlang,

Yechish: 60 % li aksiya paketi qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$53\,550 \times 60\% = 32\,130 \text{ ming so'm.}$$

Aksiyaning nazoratsiz paketini baholashning standart yondashuvi quyidagi bosqichlarni o'z ichiga oladi:

✦ Korxonaning to'liq qiymatini baholash;

✦ Korxonaning to'liq qiymati kattaligini umumiy chiqarilgan va muomaladagi aksiyalar soniga bo'lish. Buning natijasida aksiyaning bazaviy qiymati yuzaga keladi;

✚ Aksiyaning bazaviy qiymatidan nazoratsiz xarakter uchun chegirmalarni ayirgan holda aksiya qiymatini aniqlash;

✚ Paketdagi aksiyalar soniga aksiyalar qiymatini ko'paytirish orqali paket qiymatini aniqlash.

Mulkni taqsimlash samarasi. Ovoz berish tartibi. Jahon amaliyotida Direktorlar Kengashi tanlovida ovoz berishning kumulyativ va nokumulyativ tizimi qo'llaniladi. Ovoz berishning kumulyativ tizimi bitta direktorni tanlash uchun talab etiladigan aksiyalar soni quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$KA = \frac{\text{aksiyalarning umumiy soni}}{\text{direktorlarning umumiy soni} + 1} \quad (5.1)$$

6-Misol. Agar beshta direktorni tanlash uchun 800 aksiya qo'llanilayotgan bo'lsa, bitta direktorni tanlash uchun talab etiladigan aksiyalarning minimal sonini aniqlang.

Yechish: Bitta direktorni tanlash uchun talab etiladigan aksiyalarning minimal soni quyidagini tashkil etadi:

$$KA = \frac{\text{aksiyalarning umumiy soni}}{\text{direktorlarning umumiy soni} + 1} = \frac{800}{5 + 1} = 133,3 - 134 \text{ ta aksiya}$$

Ya'ni minoritar paket egalari Direktorlar Kengashida o'z nomzodlarini o'tkazish uchun 134 tadan kam bo'lmagan aksiyani yeg'ishlari lozim.

7-Misol. Korxonaning to'liq qiymati aniqlandi. Uning miqdori 10 mln so'mni tashkil etadi. Korxona tomonidan chiqarilgan oddiy aksiyalarning umumiy soni – 10 mingta.

Ushbu korxonaning 20% li aksiya paketining qiymatini aniqlash talab etiladi. Baholovchining fikriga ko'ra, paketning nazoratsiz xakteri uchun chegirma 30 % ni tashkil etadi.

Yechish:

1) Bitta aksiyaning bazaviy qiymatini topamiz: 10 mln : 10 ming = 1 ming so'm.

2) Uning egasiga nazorat elementini bermaydigan nazoratsiz paket uchun chegirmani hisobga olgan holda bitta aksiyaning qiymatini aniqlang:

$$1000 - (30 \% \times 1000) : 100 = 700 \text{ so'm.}$$

Shunday qilib, nazoratsiz paket ichida yagona yoki bitta aksiya donasi 700 so'mga baholanmoqda.

3) 20 % li paketga kiruvchi aksiyalar sonini topamiz:

$$(10 \text{ ming dona} \times 20 \%) : 100 \% = 2 \text{ ming dona.}$$

4) Baholanilayotgan nazoratsiz paketning qiymatini hisoblaymiz:

$$2000 \text{ dona} \times 700 \text{ so'm} = 1\,400\,000 \text{ so'm.}$$

Shunday qilib, korxonaning 20 % li aksiya paketi qiymati 1,4 mln so'mni tashkil etadi.

Yer uchastkasining qiymatini baholash. Istalgan biznes obyektining ajralmas elementi, uning tabiiy asosi bo'lib ustki qismi fiksirlangan chegara, maydon, joylashuv (joylashgan joyga), huquqiy tartib hamda davlat yer kadastri va yerga bo'lgan huquqlarni qayd etuvchi davlat hujjatlarida aks etiluvchi xususiyatlarga ega bo'lgan yer uchastkasi hisoblanadi. Yer uchastkasi uchta yondashuvni qollash asosida baholanadi: daromadli, xarajatli va qiyosiy.

Yer uchastkasini baholashda daromadli yondashuvning qo'llanilishi. Biznes obyektlarining yer maydonlarini baholashda daromadli yondashuv potensial xaridor tomonidan kutilayotgan daromaddan kelib chiqqan holda yer qiymatini baholash imkoniyatini beruvchi metodlarni qamrab olgan. Daromadli yondashuv asosida uchta tamoyil yotadi: kutish tamoyili, eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili va almashtirish tamoyili. Daromadli yondashuv yer uchastkasini baholashda uchta metodni o'z ichiga oladi:

✦ Daromadni kapitallashtirish metodi (yer rentasi);

✦ Qoldiq metodi;

✦ Taxmin qilinayotgan foydalanish metodi.

Daromadni kapitallashtirish metodi (yer rentasi) yer uchastkasiga egalik qilishdan olingan daromadni aniqlash va uni kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yoki qishloq xo'jaligi yerlari uchun kapitallashtirish

muddatiga ko'paytirishga asoslanadi. Kapitallashtirish muddati deyilganda dehqonchilik kapitalini takror ishlab chiqarish yoki xarajatni qoplash uchun zarur bo'lgan davr tushuniladi.

Daromadni kapitallashtirish metodi yer qiymatining hisob-kitobi quyidagi formulani qo'llashga asoslanadi:

$$\text{Yer qiymati} = \frac{\text{daromad}}{\text{kapitallashtirish stavkasi}} \quad (5.2)$$

Shahar va aholi punktlarida joylashgan korxonaning yer qiymatini baholash uchun yerning ijara to'lovini kapitallashtirish metodini qo'llash mumkin.

Ijara deyilganida yer uchastkasiga ijarachining vaqtinchalik egalik qilishi va (yoki) ijarachiga (yuridik yoki jismoniy shaxs) ma'lum muddatga foydalanish uchun to'lov nazarda tutiladi.

Yerning ijara to'lovi – bu yer uchastkasidan foydalanish huquqi uchun to'lanadiga pul summasi.

Yillik ijara to'lovi quyidagi formula bo'yicha hisoblash mumkin:

$$A = A_b \times K_d \times K_r \times S, \quad (5.3)$$

Bu yerda: A_b – bir kvadrat metr uchun ijara to'lovining bazaviy stavkasi;

K_d - ijarachining faoliyat shakli;

K_r - yer uchastkasi joylashuvining tijorat qimmati koeffitsiyenti;

S – yer uchastkasi maydoni.

8-Misol. Daromadni kapitallashtirish metodi asosida yer qiymatini aniqlang, agar yer uchastkasi asalari xo'jaligiga mo'ljallangan va oyiga 50 000 so'm daromad olib keluvchi, kapitallashtirish stavkasi esa 16 % o'rnatilgan bo'lsa.

Yechish: Yer uchastkasining qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$50\,000 : 0,16 = 312\,500 \text{ so'm.}$$

Qoldiq metodi (yer uchastkasiga o'tuvchi daromad qoldig'ining texnikasi) tijorat ko'chmas mulki va biznes obyektlari bilan qurilgan yer uchastkalarini baholash uchun qo'llanilishi mumkin. Qoldiq metodi yer uchun tijorat maqsadlaridagi bino va inshootlar nisbatan yangi yoki hali qurib bitkazilmagan vaziyatlarda foydalaniladi.

9-Misol. 5 ustunli avtoyoqilg'i quyish shahobchasini qurish uchun topshirilgan yer uchastkasining qiymatini aniqlash zarur. Bitta ustunga kapital qo'yilma 35 400 dollarni tashkil etadi. Investitsiya to'lovlari to'g'ri chiziqli metod bo'yicha amalga oshirilganda investitsiyadan rejalashtirilgan daromad 16 %, uning iqtisodiy hayot muddati – 9 yil. Joylashishi o'xshash bo'lgan faoliyat yuritayotgan avtoyoqilg'i quyish shahobchalari tahlili quyidagi ma'lumotlarni berdi: bir soat mobaynida bitta ustundan o'rtacha sutkasiga 28 litr benzin sotiladi; 1 litr benzin sotilishidan o'rtacha daromad 6 sentni (0,06 dollar) tashkil etadi; o'zgarishlar joriy ta'mirlashga vaqt va boshqa yo'qotishlarni inobatga olgan avtoyoqilg'i quyish shahobchasi yiliga 300 kun ishlaydi.

Yechish:

1) Avtoyoqilg'i quyish shahobchasi qurilishi qiymati aniqlanadi:

$$35\,400 \times 5 = 177\,000 \text{ dollar.}$$

2) Inshoot uchun kapitallashtirish stavkasi topiladi:

$$16\% + (100\% : 9) = 27,11\%;$$

3) Inshootdan keladigan sof operatsion daromad hisoblanadi:

$$177\,000 \times 0,2711 = 47\,984,7 \text{ dollar.}$$

4) Avtoyoqilg'i quyish shahobchasidan keladigan sof operatsion daromadni hisoblaymiz (yer uchastkasi va inshoot) :

$$5 \text{ ustun} \times 300 \text{ kun} \times 24 \text{ soat} \times 28 \text{ litr} \times 0,06 \text{ dollar} = 60\,480 \text{ dollar.}$$

5) Yer uchastkasiga to'g'ri keluvchi sof operatsion daromad qoldig'i topiladi:

$$60\,480 - 47\,984,7 = 12\,495,3 \text{ dollar.}$$

6) Yer uchastkasining qiymati aniqlanadi:

$$12\,495,3 : 0,16 = 78\,095,63 \text{ dollar.}$$

Shunday qilib, avtoyoqilg'i quyish shahobchasini qurish uchun topshirilgan yer uchastkasining qiymati 78 095,63 dollarni tashkil etadi.

Taxminiy foydalanish metodi agar uning qo'llanilish shartlari bajarilayotgan bo'lsa maqsadga muvofiqdir: daromad keltiruvchi usulda yer uchastkasida foydalanish imkoniyati. Ayniqsa ushbu usulda tez-tez o'zlashtirilmagan yer uchastkalari baholanadi. Ushbu metod amaliyotda bir nechta variantlarga ega, ulardan eng ko'p tarqalgani uchastkalarga bo'lish metodidir (o'zlashtirilgan xarajatlarni aniqlash).

Bu yerda, yer rentasi kattaligi asosiy yetishtirilgan qishloq xo'jaligi mahsulotlari bilan hisoblanadi.

$$\text{Yer rentasi} = \text{Yalpi daromad} - \text{Xarajatlar (foydani hisobga olgan holda)}. \quad (5.4)$$

$$\text{Yalpi daromad} = \text{Sotuv narxi} \times \text{Me'yoriy hosildorlik} \quad (5.5)$$

Xarajat kattaligini topishda, baholanilayotgan yerning joylashgan joyini hisobga olish zarur. Xo'jalik tashqarisiga qishloq xo'jaligi yuklarini tashishning o'rtacha tortilgan ekvivalent masofasi (yo'l klassini hisobga olgan holda) anglatadi: tashishning ekvivalent masofalarga turli yo'llar bo'yicha yuk tashish masofalarining P_x , km. A o'tkazma koeffitsiyentlari: asfaltlangan yo'l bo'yicha 1,0; shag'alli – 1,5; tuproqli (guruntovkali) – 2,5. O'rtacha tuman bo'yicha xo'jalik tashqarisiga yuklarni tashishning o'rtacha o'lchangan ekvivalent masofasi anglatadi: xo'jalikning o'rtacha o'lchangan masofasining P_0 , km rayondan og'ishi (chetga chiqishi) quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$\pm P = P_0 - P_x. \quad (5.6)$$

1 gektar haydalgan yer hisobiga xo'jalik tashqarisiga yuklarni tashishga me'yoriy transport xarajatlari bilan shartlangan joylashgan joy bo'yicha differensial renta quyidagi formula bo'yicha hisoblanadi:

$$\text{Joylashgan joy bo'yicha renta} = T \times (\pm P) \times G \quad (5.7)$$

Bu yerda,

T - o'rtacha rayon bo'yicha 1 kmga 1 tonna qishloq xo'jaligi yuklarini tashish qiymati, so'm;

± P - o'rtacha rayon bo'yicha xo'jalik tashqarisiga va xo'jalik bo'ylab qishloq xo'jaligi yuklarini tashish masofasining turli-tumanligi, km;

G – viloyat xo'jaligining 1 gektar haydalgan yerining o'rtacha yuk sig'imi t/gektar hisobiga xo'jalik tashqarisiga va xo'jalikka keltiriluvchi yuklar hajmi.

$$\text{Qishloq xo'jaligi yerining bozor qiymati} = \frac{\text{Yer rentasi}}{\text{Kapitallashtirish stavkasi}} \quad (5.8)$$

10-Misol. Agar rentabellik individual xarajatlarning 15 % ni tashkil etishi, kapitallashtirish stavkasi esa 24 % ekanligi ma'lum bo'lsa, don ishlab chiqarishning jadval shaklida keltirilgan ma'lumotlaridan kelib chiqqan holda qishloq xo'jaligi yerining qiymatini aniqlang, (daromadning xatarsiz stavkasi O'zbekiston Respublikasi Jamg'arma banki so'm depozitlar bo'yicha daromad stavkasiga teng – 10 %; qishloq xo'jaligi ishlab chiqarish tavakkalchiligini ifodalovchi hududiy risk – 6 %; likvidlik riski qishloq xo'jaligi bozorining rivojlanganligini aks ettiradi va 8 % ga teng; jami 24 %).

Yechish: Dastlabki ma'lumotlarni va hisob-kitob natijalarini jadval shakliga keltiramiz:

Qishloq xo'jaligi uchastkalarining tavsifi

Ko'rsatkich	Uchastka 1	Uchastka 2	Uchastka 3	Uchastka 4
Hosildorlik narx/gektar	16	20	24	30
Sotuv narxi so'm/narx	400	400	400	400
Individual xarajatlar so'm/ narx	265	230	200	190
Yalpi daromad so'm/gektar	6 400	8 000	9 600	12 000

Ishlab chiqarish narxi so'm/gektar	$(265 \times 16) \times 1,15$ = 4 876	$(230 \times 20) \times$ 1,15 = 5 290	$(200 \times 24) \times$ 1,15 = 5 520	$(190 \times 30) \times$ 1,15 = 6 555
1 gektardan renta so'm	$6\,400 - 4\,876 = 1$ 524	$8\,000 - 5\,290 = 2$ 710	$9\,600 - 5\,520 = 4$ 080	$12\,000 - 6\,555$ = 5 445
1 gektar uchun yer qiymati, so'mda	$1\,524 : 0,24 =$ 6 350	$2\,710 : 0,24 = 11$ 291,7	$4\,080 : 0,24 = 17$ 000	$5\,445 : 0,24 = 22$ 687,5

Yer uchastkasini baholashda qiyosiy yondashuvning qo'llanilishi, unda quyidagilar foydalaniladi:

- 1) Sotuvlarni taqqoslash metodi;
- 2) Taqsimlash metodi.

Sotuvlarni taqqoslash metodi, sotuvga qo'yilgan yer uchastkasiga aqlli xaridor, maydoni va joylashgan joyi bo'yicha o'xshash yer uchastkasini sotib olish mumkin bo'lgan summadan ko'p to'lamasligini nazarda tutadi. Shuning uchun, yaqinda taqqoslanuvchi obyektlarga to'langan narxlar baholanilayotgan uchastkaning bozor qiymatini aks ettiradi.

11-Misol. Agar A hududda joylashgan yer uchastkalari S hududda joylashgan yer uchastkalaridan 10 % ga arzon va D hududdagi yer uchastkalaridan 15 % ga qimmat bo'lsa, A hududda joylashgan yer uchastkalarining qiymati sotuvlarni taqqoslash metodi orqali aniqlanishi talab etiladi. Dastlabki ma'lumotlar jadval shaklida keltirilgan.

Sotuvlar №	Sotuv narxi ming so'm	Baholash obyektiga nisbatan tavsif		Hudud
		Kommunal xizmatlarning mumkinligi	Shakl	
1	120	20 % ga yomon	O'xshash	A
2	100	O'xshash	30 % ga yomon	D
3	170	O'xshash	O'xshash	S

Yechish: Multiplikativ foizli og'ishishlar metodini qo'llagan holda o'xshash yer uchastkalarining korrektirovkalangan narxlarini hisoblaymiz:

Sotuvlar №	Sotuv narxi ming so'm	Baholash obyektiga nisbatan tavsif			Korrektirovkalangan sotuv narxi ming so'm
		Kommunal xizmatlarning mumkinligi	Shakl	Hudud	
1	40	1.20	1.00	1.00	144.00
2	55	1.00	1.30	1.15	149.50
3	65	1.00	1.00	0.90	153.00

Shunday qilib, baholanilayotgan yer uchastkasining qiymati 150 ming so'mni tashkil etadi.

Taqsimlash metodi yer uchastkasi qurilishining har bir shakli uchun yaxshilanish qiymati va yer qiymati o'rtasida ma'lum nisbat mavjudligini nazarda tutadi.

Taqsimlash metodi yer qiymati va unda qurilgan bino qiymati o'rtasidagi nisbati hisob-kitobiga asoslanadi. Ko'chmas mulk obyektning sotuv narxi ikki qismga bo'linadi: bino qiymati va yer uchastkasi (yer ulushi) qiymati.

$$\text{Obyekt qiymatida yer ulushi} = \frac{\text{yer qiymati}}{\text{obyekt qiymati}} = \frac{\text{yer qiymati}}{\text{yer qiymati} + \text{bino qiymati}}$$

12-Misol. Taqsimlash metodi bo'yicha yer qiymatini aniqlang, agar shaharning biror-bir mikrorayonida individual turar joy qurilishida qurilmagan yer uchastkalarining sotuvi bo'lmagan va unda 188 985 ming so'mga baholanilayotgan obyektning sotuvi taxmin qilinayotgan bo'lsa, taqqoslangan narxli zonadagi turar joy qurilishining boshqa uch mikrorayoni bo'yicha ma'lumot jadvalda keltirilgan.

Hudud	Yerning o'rtacha qiymati, so'm	Obyektning o'rtacha qiymati, so'm	Obyektning umumiy qiymatida yer ulushi
Birinchi	33 011	183 962	0,179
Ikkinchi	37 836	199 954	0,189
Uchinchi	36 294	189 090	0,192

Yechish:

1) Ko'chmas mulk obyektining umumiy qiymatiga yer qiymatining tipik nisbatini aniqlaymiz.

$$\text{Yerning o'rtacha arifmetik ulushi} = \frac{0,179 + 0,189 + 0,192}{3} = 0,187$$

2) Taqqoslanuvchi sotuvlarni tahlil qilish uchun olingan ahamiyatdan foydalanamiz. Agar baholanilayotgan obyekt yaqindagina 188 985 so'mga sotilgan bo'lsa, unda:

$$\text{Yer qiymati} = 188\,985 \times 0,187 = 35\,340,2 \text{ so'm.}$$

13-Misol. Baholash faoliyatining misoli tariqasida OAJ "XXX" ga tegishli bo'lgan ko'chmas mulkning bozor qiymatini aniqlash zarur. Obyektning tavsifi jadval shaklida keltirilgan.

Ko'rsatkich	Obyekt
Obyektning nomlanishi	Ombor
Baholash obyektining turi	Alohida moddiy obyekt
Baholanilayotgan obyekt tarkibi	0,62 gektar maydonli yer uchastkasi Bino – ombor
01.01.2016 yilga baholanilayotgan obyektning balans qiymati	Ma'lumotlar taqdim etilmagan
Baholash objekti mulkdori	OAJ "XXX"
Baholash maqsadi	Korxona aktivlari tarkibida obyektning hisobga olish uchun shuningdek, baholanilayotgan binoga mulkdorlik huquqi va yer uchastkasining ijara huquqi uchun bozor qiymatini aniqlash
Obyektning arxitekturaviy, tarixiy va madaniy sifatidagi qimmat	Aniqlanmadi
Atrof-muhit ta'sirida yuzaga kelgan xavf-xatar	Mavjud emas

Yechish: Omborxona binosi joylashgan yer uchastkasi tavsifi jadval shaklida keltirilgan:

Yer uchastkasi tavsifi

Ko'rsatkich	Tavsif
Uchastkaning joylashgan joyi	Toshkent Sh., Abay ko'chasi va Ganga oralig'i
Uchastkaning kadastr raqami	0123456
Uchastka shakli	Murakkab
Uchastka maydoni, m ²	625
Uchastka relyefi	To'g'ri
Suv resurslari	Ma'lumot yo'q

Ekologik holati	Qoniqarli	
Uchastkaning baholanilayotgan yaxshilanishlari	Bino OAJ "XXX"	
	Inv.raqam	nomlanishi
	116	Shifr ombori
Atrof tavsifi	Korxona tarafida B, A va D ko'chalarida turar joy va ma'muriy bino, S ko'cha tarafdan sanoat korxonasi joylashgan	
Foydalanilayotgan yerni o'rab turuvchi shakl	Ma'muriy va turar joy binosi	
Transport aloqasi	A va S ko'chalari bo'ylab	
Kommunikatsiya injeneriya tarmog'i	Suv ta'minoti, kanalizatsiya, issiqlik ta'minoti, elektr ta'minoti	
Foydalanish uchun ruxsat etilgan	Uchastkada joylashgan bino va inshootlarni ekspluatatsiya qilish	
Mulkiy huquqlar	Baholovchiga Shayhontohur tumani hokimi va OAJ "XXX" o'rtasida hokimning № sonli qaroriga asosan yer uchastkasidan ijara shartlarida foydalanish bo'yicha bitim taqdim etilgan	

Omborxonaning tavsifi va yaxshilanishlar navbatdagi jadvalda keltirilgan:

Yaxshilanishlar bo'yicha umumiy ma'lumot

Ko'rsatkich	Tavsif		
Baholash obyekti tarkibiga kiruvchi bino va inshoot	Inv.raqam	Bino nomi	Umumiy maydon, m ²
	116	ombor	411,5
Binoning joriy foydalanilishi	Xizmat ko'rsatish vazifasi		
Mulkdor	OAJ "XXX"		
Mulkdor manzili	Toshkent sh.		
Mulk huquqi tavsifi			
Jismoniy tavsif	Omborxona binosining umumiy maydoni binoning 22,1 m uzunligi va 18,02 m kengligida 111,5 m ² ni tashkil etadi. Omborxona binosi qalinligi taxminan 90 sm bo'lgan, uning hisobiga foydali maydon 370 m ² ni tashkil etuvchi g'isht devorga ega. Binoning balandligi 6,0 m ni tashkil etadi. Texnik passport ma'lumotlariga ko'ra qurilish hajmi 2500 m ³ ni tashkil etadi		
Xronologik yosh	30 yil		

14-Misol. 2005-yil 2-noyabr baholash sanasiga xarajatli, daromadli va qiyosiy yondashuv asosida Toshkent shahri misolida ko'chmas mulk bozori tahlilini o'tkazing.

Yechish:

I. Baholashni xarajatli yondashuv asosida o'tkazamiz.

1) Yer qiymatini aniqlash: Baholash sanasiga Toshkent shahrida yer uchastkalarini sotish bozori kuchsiz rivojlangan. Baholash obyektini qurish uchun yer uchastkasini ajratishning o'rtacha xarajati 350 ming so'mni tashkil etadi.

2) Yaxshilanish qiymatini aniqlash: Baholash sanasiga to'g'ri xarajatlar 939 158 so'mni tashkil etadi.

Toshkent shahrida 1 gkal qiymati 862, 3 ming so'm, 1 kvk esa 3, 174 ming so'm. baholanilayotgan obyekt uchun quyidagi quvvatlar loyihalashtirilgan:

✚ Obyektga umumiy issiqlik miqdori – 0,05 gkal;

✚ Elektrenergiya bo'yicha hisoblangan quvvat – 20 kvk;

Quvvatni sotib olish quyidagini tashkil etadi:

✚ Issiqlik bo'yicha – 43 115 so'm ($0,05 \times 862\,300$);

✚ Elektrenergiya bo'yicha – 63 480 ($20 \times 3\,174$).

Jami 106 595 so'm ($43\,115 + 63\,480$).

3) Tadbirkorning foydasini hisoblaymiz (TF): O'tkazilgan tahlil asosida biznesning daromadliligi Toshkent shahri bozorida investor foydasi umumiy qurilish xarajatlarga nisbatan 20 % atrofida bo'lishi mumkin.

$$TF = 20\% \times (939\,158 + 106\,595) = 209\,150 \text{ so'm.}$$

4) Baholash obyektining to'liq tiklanish qiymati hisob-kitobi jadval shaklida keltirilgan.

Baholash obyektining to'liq tiklanish qiymati hisob-kitobi

Ko'rsatkich	Kattalik, so'm
Shahar qurilish yig'imi	350 000
QQSni hisobga olgan holda baholash sanasiga qurilish qiymati narxda	939 158
Quvvat uchun to'lov	106 595
Investor foydasi	209 150
Baholash sanasiga to'liq tiklanish qiymati	1 604 903

Shunday qilib, adekvat(o'xshash) sharoitda baholash obyektining analogi qurilishi 1 604 903 so'mga tushirilishi mumkin (yer qiymati – 350 000 so'm, baholanilayotgan qismni qurish qiymati -1 254 903 so'm).

5)Jamlangan eskirishni aniqlaymiz. Umumiy holatda eskirish quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$E=1-(1-E_{\text{jismoniy}})+(1-E_{\text{funksional}})+(1-E_{\text{tashqi}})$$

Ya'ni eskirishning uchta turi hisobga olinadi: jismoniy, funksional va tashqi. Jismoniy eskirishni bartaraf etish yo'li bo'lib, ta'mirlash-tiklash ishlari, funksional eskirish uchun esa rekonstruksiya hisoblanadi.

Omborning eskirishi hisob-kitobi navbatdagi jadvalda keltirilgan:

Bino elementi	Elementning solishtirma og'irligi, %	Turli eskirishdagi uchastkalar soni, dona	Elementning solishtirma og'irligi hisob-kitobi	Jismoniy eskirish, %	Jismoniy eskirishning o'rtacha o'lgan ahamiyati, %
Fundamentlar	10	1	10	23	2,3
Devor va to'siqlar	21	1	21	24	5,04
Qoplama	24	1	24	27	6,5
Pol	9	2	3/6	34/26	1,02/1,56
Tom	4	1	4	40	1,6
Proyomlar	8	1	8	40	3,2
Ichki pardozi	4	1	4	45	1,8
Turli ishlar	2	1	2	24	0,48
Sanitar-texnik qurilma	12	1	12	40	4,8
Elektr yorug'lik	6	1	6	35	2,1
Jami	—	—	—	—	30,4
Jismoniy eskirishdan uning qiymatini ahamiyatiga o'tish koeffitsiyenti	1,25				
Binoning jami jismoniy eskirishi	476 857				

Funksional eskirish mavjud emas, chunki shaharning boshqa tumanlaridagi omborxonalar kuzatuvi (omborxonalarni ko'zdan kechirish) obyekt loyihasi va dizayni tipik ekanligini aniqladi.

Tashqi eskirish. Baholash obyekti sanoat hududida joylashgan va bu uning omborxona kompleksi sifatida yanada samarali foydalanishga muvofiq kelishini hisobga olgan holda tashqi eskirish mavjud emas deb aytish mumkin.

Shunday qilib, baholash sanasidagi holati bo'yicha omborxona eskirishi 476 857 so'mni tashkil etadi. Unda baholash obyektining qiymati quyidagini tashkil etadi: $350\,000 + 1\,254\,903 - 476\,857 = 1\,128\,046$ so'm.

2005-yil 2-noyabrga baholash obyektining xarajatli yondashuv bo'yicha aniqlangan qiymati yaxlitlanganda 1 128 000 so'mni tashkil etadi.

II. Qiyosiy yondashuv bo'yicha obyekt hisob-kitobi.

1). Avval yaqinda amalga oshirilgan o'xshash obyektlar sotuvlari to'g'risida ma'lumotlar tanlanadi. Ularning baholash obyekti bilan taqqoslash natijalari jadvalda keltirilgan.

Taqqoslanuvchi omborxona sotuvlari to'g'risida ma'lumot

Obyekt tavsifi	Baholash obyekti	Analog №1	Analog №2	Analog №3	Analog №4
Vaqt bo'yicha keltirilgan sotuv narxi, ming so'm	–	755	600	728	551
Moliyalashtirish shartlari	Shaxsiy vositalar	Shaxsiy vositalar	Shaxsiy vositalar	Shaxsiy vositalar	Shaxsiy vositalar
<i>Korrektirovka</i>	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektirovkalangan narx, ming so'm	–	755	600	728	551
Sotuv sharti (bitim tozaligi)	Ochiq bozorda sotuv	Ochiq bozorda sotuv	Ochiq bozorda sotuv	Ochiq bozorda sotuv	Ochiq bozorda sotuv
<i>Korrektirovka</i>	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektirovkalangan narx, ming so'm	–	755	600	728	551
Joylashgan joy	“A” rayon	“A” rayon	“A” rayon	“A” rayon	“B” rayon
<i>Korrektirovka</i>	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektirovkalangan narx, ming so'm	–	755	600	728	606

Obyektning holati	Yaxshi	Yaxshi	Yaxshi	A'lo	Yaxshi
<i>Korrektirovka</i>	–	1,00	1,00	0,90	1,00
Korrektirovkalangan narx, ming so'm	–	755	600	655	606
Avtoturargohning mavjudligi	Yo'q	Bor	Yo'q	Yo'q	Yo'q
<i>Korrektirovka</i>	–	0,90	1,00	1,00	1,00
Korrektirovkalangan narx, ming so'm	–	980	600	655	606
Maqsadli foydalanishdan og'ishish	Yo'q	Yo'q	Yo'q	Yo'q	Yo'q
<i>Korrektirovka</i>	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrektirovkalangan narx, ming so'm	–	680	600	655	606
Og'irlik, %	–	20	40	20	20
Baholash obyektining yakuniy qiymati	628				

Baholash sanasiga obyektning qiyosiy yondashuv bo'yicha hisoblangan qiymati 628 ming so'mni tashkil etadi.

III. Ko'chmas mulk obyektini daromadli yondashuv bo'yicha baholash.

Omborxonalar bo'yicha ijara to'lanmaganligi va maydonlarning to'la yuklanmaganligi haqidagi ma'lumotlar yo'q, ammo bu omillar riskini 3 % miqdorida hisobga olish zarur.

Zaxiralarga joriy va kapital ta'mirlash-tiklash ishlari uchun zaxiralangan vositalar summasi tegishli. Ushbu barcha ehtiyojlarga har yili mulkning tiklanish qiymati 1, 85 % zaxiralanadi. Ulardan 1, 05 % tiklanish-ta'mirlashga va 0,8 % joriy xarajatlarga (buxgalteriya hujjatlariga muvofiq) zaxiralanadi. Shunday qilib, ijarachi uchun zaxira summasi 11 833 so'mni tashkil etadi. Ijarachilar ta'mirlash uchun ketadigan joriy xarajatlarni o'z bo'ynilariga oladilar.

Daromadli ko'chmas mulkka egalik qilish kvalifikatsiyalangan boshqaruvni talab etadi. Odatda ushbu xizmatlarga ketadigan xarajat 5 % ni tashkil etadi.

Sof operatsion daromad haqidagi ma'lumot jadval shaklida keltirilgan:

1 yil uchun sof operatsion daromadning hisob-kitobi

Ko'rsatkich	Summa, so'm
Potensial yalpi daromad	177 768
Haqiqiy yalpi daromad	172 435
Operatsion xarajatlar:	5 770
Mulk uchun soliq;	17 145
Yer uchastkasi ijarasi;	8 622
Boshqaruv xarajatlari (5%);	11 833
Mulkni tiklash uchun zaxira.	
Sof operatsion daromad	129 065

Bozor ma'lumotlari asosida Toshkent shahri bo'yicha kapitallashtirish stavkasi 23 % ga teng qabul qilinadi. Baholash obyekti qiymatini aniqlash uchun to'g'ri kapitallashtirish metodini qo'llaymiz.

Baholash obyektining daromadli yondashuv bo'yicha hisoblangan qiymati quyidagini tashkil etadi:

$$129\,065 : 0,23 = 561\,152 \text{ so'm.}$$

IX. natijalarni muvofiqlashtirish va ularni yakuniy baholash qiymatida birlashtirish.

1). Baholashda obyektning bozor qiymati kattaligini birmuncha aniqroq baholash imkonini beruvchi uch yondashuv qo'llanilgan obyektning mumkin bo'lgan qiymati bor ekan, unda har bir yondashuvga vazn koeffitsiyentini berish va qidirilayotgan (zarur bo'lgan) qiymatni aniqlash zarur.

Modomiki baholash obyekti ijaraga berilgan va muvofiq ravishda ma'lum daromadni keltiruvchi omborxona ekan bu holatda birmuncha ko'proq "vazn" (50 %) daromadli yondashuvga to'g'ri keladi.

Xarajatli yondashuvga kam "vazn" to'g'ri keladi, buning sababi obyekt qurilishiga ko'p vaqt talab etiladi, obyekt joylashgan hudud zich qurilgan va shunga o'xshash yer uchastkasini sotib olish hamda unda xuddi shunday investitsiya loyihasini amalga oshirish ehtimoli past.

Hozirgi kunda Toshkent shahri ko'chmas mulk bozori yetarli darajada yaxshi rivojlangan, tizimlashtirilgan hamda baholash obyektiga o'xshash mavjud, rieltorlik tashkilotlari foydalanadigan ma'lumotlarning ishonchliligi yuqori. Shu bilan bog'liq holda qiyosiy yondashuvga 40 % "vazn".

Muvofiqlashtirish natijalari jadval shaklida keltirilgan:

Baholash natijalarini muvofiqlashtirish

Baholash yondashuvlari	Qiymat, ming so'm	Vazn	Ahamiyat, so'm
Xarajat	1 128 000	10	112 800
Qiyosiy	628 000	40	251200
Daromad	561 152	50	280 576
Jami:	—	100	644 576

Muvofiqlashtirish yakunida quyidagi natija yuzaga keldi: 644 576 so'm. baholovchi fikriga ko'ra ushbu natijani 645 000 so'mgacha yaxlitlash mumkin. Shunday qilib, baholash sanasiga baholash obyektining bozor qiymati 645 000 so'm.

Investitsiya loyihalarini baholash

Vaqtinchalik omilni inobatga olgan holda investitsiya loyihalarini baholashda quyidagi ko'rsatkichlar foydalaniladi:

1. Loyihaning qoplanish davri (muddati);
2. Daromadlarning sof joriy qiymati;
3. Loyihaning daromadliligi (rentabellik koeffitsiyenti) stavkasi;
4. Loyiha daromadliligining ichki stavkasi;
5. Daromadlilikning modifikatsiyalangan stavkasi;
6. Moliyaviy menejmentning daromadliligi stavkasi.

Investitsiya loyihalarini baholashda eng muhim ko'rsatkichlardan biri investitsion xarajatlarni to'liq qoplanishi uchun zarur bo'lgan kutilayotgan yillar soni sifatida aniqlanuvchi loyihaning qoplanish davri (muddati) hisoblanadi.

$$T_{qoplanish} = \frac{Qoplananganlikdan\ avvalgi\ yillar\ soni}{Yil\ boshiga\ qoplananganlikning\ qoplanmagan\ qiymati} + \frac{Qoplananganlikning\ yil\ davomida\ naqdlilik\ oqimi}{Qoplananganlikning\ yil\ davomida\ naqdlilik\ oqimi}$$

15-misol. 100 pul birligida qo'yilma kiritilishini talab etuvchi "Uran" investitsiya loyahasining qoplanish davrini aniqlang. Daromadning prognoz qilingan oqimi birinchi yil – 200; ikkinchi yil – 500; uchinchi yil -600; to'rtinchi yil -800; beshinchi yil – 900 ni tashkil etadi. Diskontlash stavkasi – 15 %.

Yechish: Qoplanish davrini aniqlash uchun zarur:

1). Daromadlarni yuzaga kelish davri va diskontlash stavkasidan kelib chiqqan holda loyiha bo'yicha daromadlarning diskontlangan pul oqimini hisoblash;

2). Jamlangan diskontlangan pul oqimini loyiha bo'yicha daromadlar oqimi va xarajatlarning algebrik summasi sifatida hisoblash. Jamlangan diskontlangan pul oqimi birinchi ijobiy kattalik olinishidan avval hisoblanadi;

Jadval ma'lumotlari bo'yicha "Uran" loyihasining qoplanish muddatini hisoblaymiz:

Investitsiyaning dastlabki to'lov jarayoni, pul birligida

Oqim	Davr					
	0	1	2	3	4	5
Biznes rejadan pul	(1 000)	200	500	600	800	900
Diskontlash stavkasi		0,8696	0,7561	0,6575	0,5718	0,4972
Diskontlangan pul	(1 000)	174	378	394	458	447
Jamlangan diskontlangan pul	-1 000	-826	-488	-54	+404	

3). Formula bo'yicha qoplanish muddatini topish:

$$T_{\text{qoplanish}} = 3 + \frac{54}{458} = 3,1 \text{ yil}$$

Daromadlarning sof joriy qiymati (DSJQ). Daromadlarning sof qiymati metodi loyihalarni klassifikatsiyalash va investitsion loyiha bo'yicha joriy qiymatga keltirilgan daromadlarni xarajatlar bilan taqqoslash asosida qaror qabul qilishga imkon beradi.

Daromadning sof joriy qiymatini hisoblash uchun talab etiladi:

1). Daromadlar yuzaga kelishi davrining diskontlash stavkasidan kelib chiqqan holda daromadlar oqimi har bir summasining joriy qiymatini aniqlash;

2). Loyiha bo'yicha keltirilgan daromadlarni jamlash;

3). Keltirilgan daromadlar jamlanmasini loyiha bo'yicha xarajatlar kattaligi bilan taqqoslash va daromadlarning sof joriy stavkasini hisoblash:

$$DSJQ = KDJ - LKX \quad (5.9)$$

Bu yerda, KDJ-keltirilgan daromadlar jami;
LKX-loyiha bo'yicha keltirilgan xarajatlar.

16-misol. "Uran" loyihasi bo'yicha 15-misolda keltirilgan dastlabki ma'lumotlardan foydalangan daromadlarning sof joriy qiymatini aniqlang.

Yechish:

Daromadni jami diskontlash hisob-kitobi, pul birligida

Oqim	Davr					
	0	1	2	3	4	5
Biznes rejadani pul	(1 000)	200	500	600	800	900
Diskontlangan pul	(1 000)	174	378	395	458	447
Daromadlar oqimining jami keltirilgani	(174 + 378 + 395 + 458 + 447) = 1851					
DSJQ	1851 - 1000 = +851					

Loyihaning daromadliligi (rentabellik koeffitsiyenti) stavkasi. Ushbu ko'rsatkich taqqoslanuvchi daromadlar oqimi va xarajatlar kattaligi bo'yicha farqlanuvchi investitsiya loyihalari samaradorligini aks ettiradi.

Loyihaning daromadliligi (rentabellik koeffitsiyenti) stavkasi loyiha bo'yicha daromadning sof joriy qiymatining investitsiya kattaligiga nisbati tarzida hisoblanadi.

$$\text{Loyihaning daromadliligi stavkasi} = \frac{\text{Daromadning sof joriy qiymati}}{\text{Keltirilgan daromadlar jamisi}} \times 100\%$$

Ushbu ko'rsatkichni hisoblashning boshqa yo'li ham mavjud, ya'ni keltirilgan daromadlar summasining keltirilgan xarajatlarga nisbati sifatida:

$$\text{Loyihaning daromadliligi stavkasi} = \frac{\text{Keltirilgan daromadlar}}{\text{Keltirilgan xarajatlar}}$$

17-misol. Agar keltirilgan daromadlar jamisi – 1 851 ni tashkil etsa, loyiha bo'yicha keltirilgan xarajatlar 1000 teng bo'lsa, "Uran" loyihasi daromadliligi stavkasini hisoblang, , daromadlarning sof joriy qiymati=851.

Yechish: "Uran" loyihasi daromadliligi stavkasi quyidagini tashkil etadi:

$$851 : 1\,000 \times 100 \% = 85,1 \% \text{ yoki } 1\,851 : 1\,000 = 1,85.$$

Investitsiya qarorlarini qabul qilishda agar ko'rilayotgan loyihalarda daromadlarning sof joriy qiymati kattaligi bir xil bo'lsa tahlilchilar loyiha daromadliligi stavkasini (investor uchun ma'qul bo'lgan maksimal ahamiyat bilan) afzal biladilar.

18-misol. Qiymati $KX=1\,400$ mln so'mni tashkil etuvchi "Yulduz" loyihasi daromadliligi stavkasini hisoblang, agar ekspluatatsiyaning birinchi yilida u 200 mln so'm miqdorida zarar keltirsa, keyingi 5 yilda har yillik daromad 350 mln so'mni tashkil etadi. Diskontlash stavkasi 6 %.

Yechish:

1). Avval daromadning sof joriy stavkasini hisoblaymiz:

Daromadning jami diskontlangan hisob-kitobi

Oqim	Davr					
	0	1	2	3	4	5
Biznes rejadan pul	1 400	Zarar 200!	350	350	350	350
Diskontlash stavkasi		0,9434	0,8900	0,8396	0,7921	0,7473
Diskontlangan pul	1 400	200 $\times 0,9434$ =189	312	294	277	262
Daromadlar oqimining jami keltirilgani	$(312 + 294 + 277 + 262 + 247) - 189 = 1203$					
DSJQ	$1203 - 1400 = -197$					

2). Loyihaning daromadliligi stavkasini hisoblaymiz:

$$\text{Loyihaning daromadliligi stavkasi} = \frac{197}{1\,400} \times 100\% = 14,07\% \text{ yoki}$$

$$\text{Loyihaning daromadliligi stavkasi} = \frac{1\,203}{1\,400} = 0,86$$

Loyiha daromadliligining ichki stavkasi (LDIS). Loyiha daromadliligining ichki stavkasi loyihadan keltirilgan daromadlar summasini investitsiya kattaligiga (xarajat) tenglashtiruvchi diskontlash stavkasini nazarda tutadi.

Loyiha daromadliligining ichki stavkasi hisob-kitobi ko'p mehnat talab etadi (birmuncha murakkab), chunki diskontlash jadvali va interpolatsiya metodi qo'llanilishiga asoslanadi.

$$\text{LDIS} = \text{St.d } 1 + X$$

Bu yerda, St.d 1 - diskontlashning dastlabki stavkasi, agar daromadning sof joriy qiymati > 0 bo'lsa, unda diskontlashning yangi stavkasi dastlabkisidan ko'proq bo'lishi kerak; agar daromadning sof joriy qiymati < 0 bo'lsa, unda diskontlashning yangi stavkasi dastlabkisidan kam bo'lishi zarur.

19-misol. Daromadlar – 50, 200, 450, 500, 600 pul birligini, xarajatlar 1 200 ni tashkil etuvchi “Mars” loyihasi bo'yicha daromadlilikning ichki stavkasini aniqlang.

Yechish:

1) Ixtiyoriy stavka bo'yicha diskontlangan pul oqimi summasini topamiz, misol uchun – 5%. “5% uchun diskontlash” A-1 shaklidagi jadvalni qo'llaymiz:

5% uchun diskontlash, pul birligida

Davr	1-yil	2-yil	3-yil	4-yil	5-yil
Murakkab foiz	0,9524	0,9070	0,8638	0,8227	0,7835
Daromadlar	50	200	450	500	600
5 % ga diskontlangan daromadlar	$0,9524 \times 50 = 48$	$0,9070 \times 200 = 181$	389	411	470

5% stavka bo'yicha diskontlangan pul oqimi summasi quyidagini tashkil etadi:

$$KD=48 + 181 + 389 + 411 + 470 = 1\,499 \text{ pul birligida.}$$

2). Daromadlarning sof joriy qiymatini aniqlaymiz:

$$DSJQ=KD-RX=1\,499-1\,200=299 \text{ pul birligi, ya'ni } DSJQ>0;$$

Bu yerda KD – jami keltirilgan daromadlar;

KX – loyiha bo'yicha keltirilgan xarajatlar.

3). Yangi diskontlash stavkasini tanlaymiz, u 5 % dan katta bo'lishi zarur, chunki agar $DSJQ>0$ ekan unda diskontlashning yangi stavkasi daslabkidan katta bo'lishi zarur. Ixtiyoriy 20 % stavkani olamiz.

4). Avvalgi jadval asosida 20 % stavka bo'yicha diskontlangan pul oqimi summasini hisoblaymiz:

20% uchun diskontlash, pul birligida

Davr	1-yil	2-yil	3-yil	4-yil	5-yil
Murakkab foiz	0,833	0,6944	0,5787	0,4823	0,4019
Daromadlar	50	200	450	500	600
20 % ga diskontlangan daromadlar	$0,833 \times 50 = 42$	$0,6944 \times 200 = 139$	260	241	241

20 % stavka bo'yicha diskontlangan pul oqimi summasi quyidagini tashkil etadi:

$$KD=42 + 139 + 260 + 241 + 241 = 923 \text{ pul birligida.}$$

5).DSJQni aniqlaymiz:

$$DSJQ=KD-KX=923 - 1\,200 = -277 \text{ pul birligi, ya'ni } DSJQ<0;$$

6).Algoritm bo'yicha loyiha daromadliligining ichki stavkasini hisoblaymiz:

$$\text{-intervalni belgilaymiz} \quad \begin{bmatrix} 1\,499 \\ 1\,200 \\ 923 \end{bmatrix} \quad \begin{bmatrix} 5\% \\ 5\% + X \\ 20\% \end{bmatrix};$$

-proportsiyani tuzamiz va tenglamani yechamiz

$$\frac{1\,499-1\,200}{1\,499-923} = \frac{5-(5+X)}{5-20};$$

$$\frac{299}{576} = \frac{X}{15}; \quad X = 7,8 \%$$

- Loyiha daromadliligining ichki stavkasini hisoblaymiz $= 5 + 7,8 = 12,8 \%$.

Ixtiyor ushbu ko'rsatkichning yuqori kattaligiga ega bo'lgan loyihaga beriladi. Investitsiya loyihalarini tanlash va tahlil etishda loyiha daromadliligining ichki stavkasining qo'llanilishi, ushbu ko'rsatkichning interpretatsiyasiga (izohlanishiga) asoslanadi.

20-misol. Loyiha daromadliligining ichki stavkasi ko'rsatkichiga daromadlarni vaqt bo'yicha taqsimlanishi ta'sirini kuzating. Uchta X, Y, Z loyihalari bo'yicha daromadlar oqimini tahlil qilamiz. Boshlang'ich ma'lumotlar va hisob-kitoblar jadval shaklida keltirilgan:

Yechish:

Loyiha daromadliligining ichki stavkasi kattaligiga pul oqimining ta'siri, pul birligida

Ko'rsatkich	Loyiha X	Loyiha Y	Loyiha Z
Xarajatlar KX	(1 200)	(1 200)	(1 200)
Daromadlar:			
Birinchi yil	500	900	400
Ikkinchi yil	500	400	200
Uchinchi yil	500	200	900
LDIS, %	12	16	10

Uchta loyihaning barchasi bir xil xarajatni talab etadi va moliyaviy hisobotlarning tegishli yillarida ko'rsatilgan shaklda daromadlar summasi ham mos kelmoqda. Biroq vaqt bo'yicha daromadlar oqimini ta'minlashdagi farqlar LDIS ko'rsatkichiga jiddiy ta'sir ko'rsatmoqda. Y loyihasi daromadliligi ichki stavkasi Z loyihasidan 1,6 marta yuqori. LDISning maksimal kattaligiga ega loyihalar ko'proq jozibador, chunki ular investitsiya kapitaliga to'g'ri keluvchi katta og'irliklarga chidash imkoniyatiga ega.

Daromadlilikning modifikatsiyalangan stavkasi (DMS). Investitsion loyiha daromadliligining modifikatsiyalangan stavkasi pul vositalarining bir necha bor oqib ketishi holatida yuzaga keluvchi loyiha daromadliligi ichki stavkasining jiddiy kamchiligini bartaraf etish imkonini beradi.

Bunday oqib ketishning misoli ko'chmas mulkka yoki qurilishga investitsiyalar hisoblanadi. Daromadlilikning modifikatsiyalangan stavkasi daromadning ichki stavkasi hisob-kitobiga o'xshash hisoblanadi, ammo modifikatsiyalangan pul oqimi negizida.

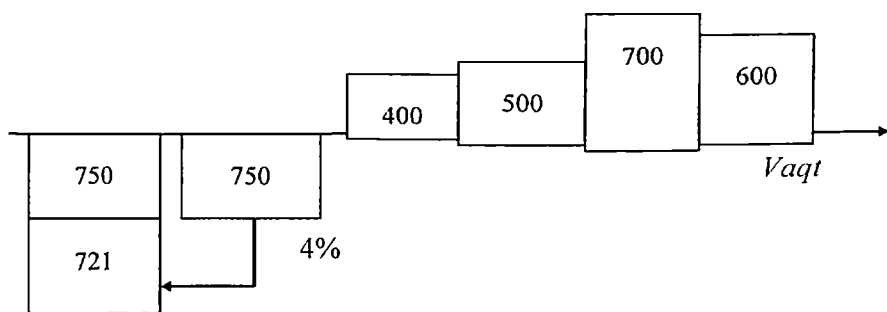
21-misol. Daromadlilikning modifikatsiyalangan stavkasini aniqlaymiz. Xarajatlar 750, 750 ni tashkil etuvchi va yillar bo'yicha daromad oqimi: 400, 500, 700, 600 pul birligi bo'lgan "Venera" loyihasi mavjud.

Yechish:

1).Loyihaga kiritilish uchun mo'ljallangan vositalar ikkinchi yili bir yilga xatarsiz loyihaga masalan, davlat qimmatli qog'ozlariga joylashtirish mumkin. Agar ular yillik 4 % daromadni ta'minlasa unda investor asosiy loyihaga birinchi yil 750 pul birligi kiritishi (qo'yishi) lozim.

$750 (PV) \cdot 4 \% = 750 \times 0,04 = 30$ pul birligi – davlat qimmatli qog'ozlariga.

2). Shunday qilib, jami investitsiyalar $750 + 30 = 780$ pul birligini (5.1-rasm) tashkil etadi.



5.1-rasm. Xatarsiz likvidlilik stavkasi bo'yicha xarajat modifikatsiyasi

3). Keyingi hisob-kitob xuddi loyiha daromadlilikining ichki stavkasi hisob-kitobining interpolatsiya metodidagidek amalga

oshiriladi. Daromad oqimi modifikatsiyalangan shaklda jadvalda keltirilgan:

Xatarsiz likvidlilik stavkasi bo'yicha pul oqimi modifikatsiyasi

Oqim	Davr					
	0	1	2	3	4	5
Biznes rejadan pul	(750)	(750)	400	500	700	600
Modifikatsiyalangan pul	(1 471)	0	400	500	700	600
DMS	11,8 %					

Moliyaviy menejmentning daromadlilik stavkasi (MMDS). Investitsiya loyihalari jozibadorligini baholash metodlarining yaxshilanishi investorlarning loyihani amalga oshirishdan oladigan daromadlaridan foydalanish muammosiga ham ta'sir ko'rsatadi.

Moliyaviy menejmentning daromadlilik stavkasi modifikatsiyalangan pul oqimi negizida loyiha daromadlilikining ichki stavkasi hisob-kitobiga o'xshash hisoblanadi.

22-misol. "Venera" loyihasi uchun moliyaviy menejmentning daromadlilik stavkasini aniqlang. Loyiha bo'yicha xarajatning joriy qiymati 1 471 pul birligini tashkil etadi. Daromadlilikning "aylanma" stavkasi 8 % ga teng ekanligi ma'lum.

Yechish:

1). "Venera" loyihasi daromadining kelajakdagi qiymatini aniqlaymiz:

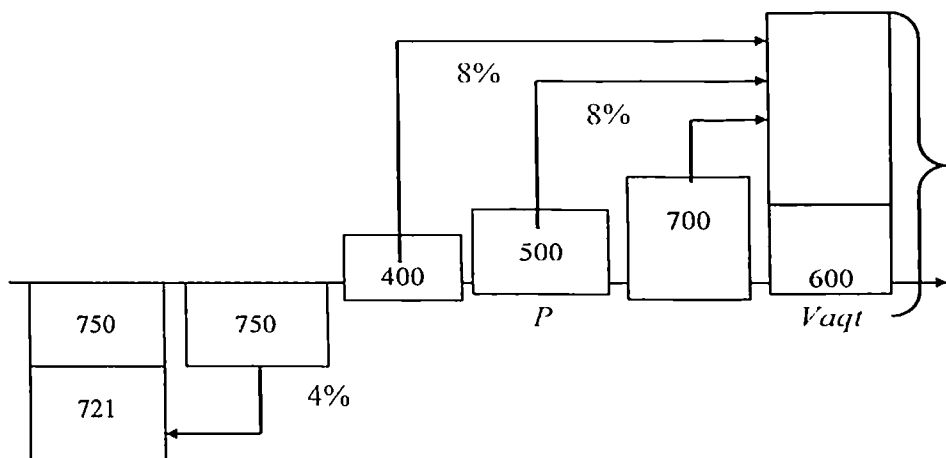
$$400 (FV) 38 \% = 400 \times 1,2597 = 504;$$

$$500 (FV) 28 \% = 500 \times 1,1664 = 583;$$

$$700 (FV) 18 \% = 700 \times 1,08 = 756;$$

$$600 (FV) 08 \% = 600 \times 1,0 = 600;$$

$$\text{Summa} = 2\,443 \text{ (5.2-rasm).}$$



5.2-rasm. Daromadlilikning “aylanma” stavkasi bo‘yicha daromadlar oqimi modifikatsiyasi

“Venera” loyihasi bo‘yicha modifikatsiyalangan pul oqimi

Oqim	Davr					
	0	1	2	3	4	5
Biznes rejadan pul	(750)	(750)	400	500	700	600
Modifikatsiyalangan pul	(1 471)	0	0	0	0	2 443
MMDS	10,7 %					

Loyiha daromadlilikining ichki stavkasi (yuqoridagi jadvalga qarang) daromadlilikning “aylanma” stavkasi (daromadlar oqimiga qo‘llaniluvchi) va xatarsiz likvidlilik stavkasi (xarajatlarga qo‘llaniluvchi) bo‘yicha modifikatsiyalangan pul oqimi uchun amalga oshiriladi.

Mustaqil ishlash uchun topshiriqlar

1-Topshiriq. “Atlas” analog kompaniya uchun multiplikatorning mumkin bo‘lgan “narx/foyda” va “narx/pul oqimi” shakllarini hisoblang. Hisoblashlarni korxonaning to‘liq shaxsiy kapitali va bitta aksiya narxidan kelib chiqqan holda o‘tkazing. “Speys” firmasi muomaladagi 400 000 aksiyaga ega, bitta aksiyaning bozor narxi 50 so‘m.

Foyda va zararlar to'g'risida ma'lumot	
Ko'rsatkich	Ahamiyat
1. Realizatsiyadan tushum, so'm	700 000
2. Xarajatlar, so'm	300 000
Shuningdek amortizatsiya, so'm	250 000
3. To'langan foizlar summasi	120 000
4. Foydaga soliq stavkasi, %	40

2-Topshiriq. Oxirgi me'yoriy yilda 450 ming so'm sof foyda olgan korxonani analog-kompaniya metodi bo'yicha baholang. Tahlilchi yaqinda 14 000 ming so'mga sotilgan analog kompaniya haqida ishonchli ma'lumotga ega. Uning analog davr uchun sof foydasi 700 ming so'mni tashkil etgan.

3-Topshiriq. Jadval shaklida keltirilgan multiplikatorlardan foydalangan holda korxona qiymatining yakuniy kattaligini aniqlang.

Qiymatning tortilgan dastlabki kattaliklari

Multiplikator	Dastlabki qiymat, so'm	Solishtirma vazn	Tortilgan natija, so'm
"Narx/Foyda"	45	0,5	
"Narx/Pul oqimi"	24	0,1	
"Narx/Balans qiymati"	36	0,4	
Qiymatning yakuniy kattaligi		1	

4-Topshiriq. "Alyans" kompaniyasining bitta aksiyasi qiymatini aniqlang. Hisob-kitob uchun ma'lumotlar jadval shaklida keltirilgan.

Ko'rsatkich	Ahamiyat
1. Sof foyda, so'm	2 000 000
2. Bitta aksiyaga hisoblangan foyda EPS, so'm	5
3. Kompaniya sof aktivlari balans qiymati, so'm	16 000 000
4. Multiplikator "Narx/Aksiyaning balans qiymati"	6,5

5-Topshiriq. Korxonaning to'liq qiymati aniqlandi va uning kattaligi 30 mln so'mni tashkil etdi. Korxona tomonidan chiqarilgan oddiy aksiyalarning umumiy soni – 15 ming dona.

Ushbu korxonaning 8 % li aksiya paketi qiymati aniqlanishi talab etiladi. Baholovchining fikriga ko'ra paketning nazoratsiz xarakteri uchun chegirma 25 % ni tashkil etadi.

6-Topshiriq. Agar paketning nazoratsiz xarakteri uchun chegirma 30 % ni tashkil etsa, korxona qiymati 10 mln so'm ushbu korxonaning 20 % li aksiya paketi qiymatini aniqlang.

7-Topshiriq. Bitim metodi asosida AOZT 550 ming dollarga baholandi. Likvidlilikning yetishmasligi uchun chegirma 30 % ni, nazoratsiz xarakter uchun bozor chegirmasi 25 % ni tashkil etishida ushbu aksiyadorlik jamiyatining 5 % li aksiya paketi qiymatini hisoblang.

8-Topshiriq. Sof aktivlar modeli bo'yicha ochiq turdagi kompaniya qiymati 4 mln dollarni tashkil etdi, ushbu tarmoq korxonasi uchun bozor nazorat uchun 25 % mukofotni, likvidlilikning yetishmasligi uchun 30 % chegirmani nazarda tutadi. Ushbu kompaniyaning 6 % li aksiya paketi qiymatini baholang.

9-Topshiriq. Sof aktivlar metodi bo'yicha ochiq turdagi kompaniya qiymati 14 mln dollarni tashkil etdi. Ushbu tarmoq korxonasi uchun bozor nazorat uchun 15 % mukofotni, likvidlilikning yetishmasligi uchun 20 % chegirmani nazarda tutadi. Ushbu kompaniyaning 8 % li aksiya paketi qiymatini baholang.

10-Topshiriq. Agar ijara to'lovining bazaviy stavkasi m^2 uchun 15 000 so'm, ijarachining faoliyat turi koeffitsiyenti 0,5 teng; yer uchastkasining joylashgan joyi tijorat qimmati koeffitsiyenti esa 1,1 ga teng bo'lsa, shaharda joylashgan va taxta kesishga moslashgan maydoni $200 m^2$ bo'lgan yer uchastkasining yillik ijara to'lovini aniqlang.

11-Topshiriq. 850 mln so'm xarajatni talab etuvchi va birinchi yil – 85 mln so'm, ikkinchi yil – 300 mln so'm, uchinchi yil – 400 mln so'm, to'rtinchi yil – 500 mln so'm, beshinchi yil – 600 mln so'm daromadni ta'minlovchi "Yulduz" loyihasining qoplanish muddatini hisoblang. Diskontlash stavkasi – 12 %.

12-Topshiriq. "Shimol" loyihasidan keluvchi daromadning sof joriy qiymatini hisoblang. Loyiha qiymati KX – 2 450 mln so'm, daromad oqimi: 1 yil – 100 mln so'm, 2 yil – 550 mln so'm, 3 yil -800

mln so'm, 4 yil -1 200 mln so'm, 5 yil – 1 500 mln so'm. Diskontlash stavkasi – 10 %.

13-Topshiriq. X loyihasi 900 mln pul birligida investitsiyalashni va 300, 400, 600 pul birligida daromadlar oqimini ta'minlaydi. Y loyihasi qiymati 325 pul birligini taxmin qiluvchi, daromadlar oqimi esa 100, 200, 300 pul birligini tashkil etadi. Qaror qabul qilishda foydalanilgan diskontlash stavkasi 10 %. Tahlilchi taklif etilgan hisob-kitoblardan birini tanlashi lozim.

Nazorat uchun savollar

1. Baholashning qiyosiy yondashuvi metodlarini sanab o'ting.
2. Narx multiplikatori nima?
3. Aksiyaning minoritar va mojoritar paketlariga ta'rif bering.
4. Yer ijara to'lovi deganda nimani tushunasiz?
5. Investitsiya loyihalarini baholashda qanday me'zonlar aniqlanadi?

Oraliq baholanishga tayyorlanish uchun savollar

1. Biznesni baholashda qiyosiy yondashuv.
2. Biznesni baholashda qiyosiy yondashivning o'ziga xos jihatlari.
3. Kapital bozori va bitim metodi.
4. Tarmoqlar koeffitsiyenti metodi.
5. Aksiya paketi qiymatini baholash.
6. Yer uchastkasini baholash.

Adabiyotlar ro'yxati

Asosiy adaboiyotlar

1. *Валдайцев С. В.* Оценка бизнеса: учеб. / С. В. Валдайцев. 2-е изд., пер и доп. М.: Проспект, 2006. 360 с.

2. *Грязнова, А. Г.* Оценка бизнеса: учеб. / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой и др. 2-е изд., пер. и доп.– М.: Финансы и статистка, 2008. 736 с.

3. *Щербаков В. А.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса) /В. А. Щербаков, Н. А. Щербакова. М.: Омега-Л, 2006. 288 с.

Qoshimcha adabiyotlar

1. *Андреева Н.* Оценка бизнеса: так ли уж хорош коэффициент бета для расчета ставки дисконта / Н. Андреева, В. Демшин // Рынок ценных бумаг. 2007. № 16. С. 44–48.

2. *Гукова А. В.* Оценка бизнеса для менеджеров : учеб. пособие / А. В. Гукова, И. Д. Аникина. М.: Омега-Л, 2006. 176 с.

3. *Есипов В. Е.* Оценка бизнеса: учеб. пособие / В. Е. Есипов, Г. Н. Маховикова, В. В. Терехова. 2-е изд. СПб.: Питер, 2006. 464 с.

4. *Синявский Н. Г.* Оценка бизнеса: гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности / Н. Г. Синявская.– М.: Финансы и статистика, 2005. 240 с.

5. *Сычева Г. И.* Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие / Г. И. Сычева, Е. Б. Колбачев, В. А. Сычев. 2-е изд.– Ростов н/Д: Феникс, 2004. 384 с.

6. *Царев, В. В.* Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учеб. пособие / В. В. Царев, А. А. Кантарович. М.: ЮНИТИ, 2007. 575 с.

6-BOB. KURS ISHINI BAJARISH BO'YICHA METODIK KO'RSATMALAR

“Biznes qiymatini baholash” fani bo'yicha kurs ishini bajarish ushbu kursni o'rganish dasturi va o'quv rejasida nazarda tutilgan. Kurs ishi mazmuni va tarkibiga talablar “Baholash ishi va investitsiyalar” kafedrası tomonidan aniqlanadi. Kurs ishi topshiriqlari kafedrada muhokama qilinadi va uning majlisida tasdiqlanadi (pastga qarang). Kurs ishining bajarilishi quyidagi elementlarni o'z ichiga oladi:

- ✚ Mavzuni tanlash, u bilan darslik va ma'ruzalar bo'yicha tanishish;
- ✚ Adabiyotlarni to'plash va reja tuzilishi;
- ✚ Adabiyotlarni o'rganish, statistik ma'lumotlarni jamlash, qayta ishlash, materiallarni boblar bo'yicha taqsimlash;
- ✚ Matnni yozish va rasmiylashtirish;
- ✚ Taqrizlashdan so'ng himoyaga tayyorlanish, himoya.

Kurs ishining maqsadi – talabalarning nazariy va amaliy mashg'ulot davomida biznes qiymatini baholash bo'yicha olgan bilimlarini chuqurlashtirish va aniqlashtirish, iqtisodiy, ilmiy ma'lumotlar va adabiyotlarni mustaqil to'plashdan iborat.

Yuqorida sanab o'tilganlarni rasmiylashtirish bilan bog'liq:

- ✚ Titul varag'i;
- ✚ Mundarija;
- ✚ Kirish;
- ✚ Asosiy qism – boblar, mavzular (3-4 punkt);
- ✚ Xulosa;
- ✚ Adabiyotlar ro'yxati;
- ✚ Ilovalar

Mundarija yuqorida sanab o'tilgan barcha elementlarning sahifalar ko'rsatmasini o'z ichiga oladi. Mundarijada boblarning izchilligi va ifodalanishi kurs ishi boblariga muvofiq kelishi lozim. Boblarning nomi kurs ishining nomini takrorlamasligi kerak. Talabalar iqtisodiy fan tilidan foydalanib, o'z fikrlarini aniq va asoslangan tarzda aytish

qobiliyatini aks ettiruvchi ishning adabiy uslubiga diqqatlarini qaratishlari zarur.

Kurs ishini bajarish uchun adabiyotlar ro'yxati odatda quyidagi nashrlarni o'z ichiga oladi:

- ✦ Monografiya broshuralar;
- ✦ Ilmiy jurnal maqolalari;
- ✦ Ensiklopediya va ma'lumotnomalar;
- ✦ Davlat va xo'jalik tashkilotlarining hujjatlari va materiallari.

Kurs ishi kafedra tomonidan belgilangan talab, tartib va mezonlar asosida baholanadi va komissiya oldida himoya qilinadi.

Kurs ishini himoya qilishga quyidagi umumiy talablar qo'yiladi:

✦ mavzuning dolzarbligini asoslanganligi, kurs ishining maqsadi, vazifalari, obyekti va tadqiqot usullarining aniqligi;

✦ o'rganilayotgan masala (mavzu) bo'yicha mavjud iqtisodiy adabiyotlarni va qonun hujjatlarini chuqur tahlil qilinganligi va tanqidiy o'rganilganligi;

✦ kurs ishida formula, chizma va jadvallarni muayyan tizimga keltirilganligi;

✦ kurs ishi bo'yicha to'plangan materiallarni, fikr-mulohazalarni o'z tilidan xatolarsiz, aniq va ravon, mantiqiy ketma-ketlikda, muayyan izchillikda, tushunarli va statistik ma'lumotlarga asoslangan holda bayon qilinganligi;

✦ xulosa, taklif va tavsiyalarining asoslab berilishi;

✦ foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati va ilova materiallarining yetarliligi;

✦ qo'yilgan talablar bo'yicha kurs ishining rasmiylashtirilishi.

XULOSA

Bizning yurtimizda baholash faoliyatining yetarli darajada yangi bo'lgan shakliga bag'ishlangan ushbu uslubiy qo'llanmada sizning e'tiboringizga biznes qiymatini baholashning asosiy nazariy taraflari hamda amaliyot mashg'ulotlari uchun topshiriqlar keltirilgan.

Mualliflar sizlar kurs ishi, imtihon va amaliy mashg'ulotlarga tayyorlanishingizda asosiy tashkil etuvchi elementlar aniqrog'i, biznesni baholashdagi yondashuvlar haqida tushunchani shakllantirdingiz deb umid qiladi. O'quv uslubiy qo'llanmada turli olimlarning qarashlari jamlangan hamda turli o'quv manbalar ma'lumotlari keltirilgan.

O'quv uslubiy qo'llanmaning ma'lumotlari bilan ishlashda ular ushbu fan nazariy kursiga qo'shimcha ekanligini unutmasliklari zarur. Shuning uchun amaliy topshiriqlar bajarilishi nazariy ma'lumotlarni o'zlashtirishda, atamalar, ko'rib chiqilgan baholash yondashuvlarining omillari, qonuniyatlari, asosiy xususiyatlari to'g'risida shakllangan tushunchalar shaklida olingan bilimlarni mustahkamlashda muhim tashkil etuvchi hisoblanadi.

Fan kursini nazariy va amaliy to'liq o'rganilishi natijasida siz mustaqil ravishda to'g'ri investitsion qarorlarni qabul qilish va shu orqali an'anaviy xarajatlarni qisqartirish hamda bozor qiymatini baholashni o'tkazish imkonini beruvchi mulkni baholash faoliyatini amalga oshirishingiz mumkin.

Foizlarni hisoblash - yillik 6%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jang'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,06000	1,00000	1,00000	0,94340	0,94340	1,06000
2	1,12360	2,06000	0,48544	0,89000	1,83339	0,54544
3	1,19102	3,18360	0,31411	0,83962	2,67301	0,37411
4	1,26248	4,37462	0,22859	0,79209	3,46511	0,28859
5	1,33823	5,63709	0,17740	0,74726	4,21236	0,23740
6	1,41852	6,97532	0,14336	0,70496	4,91732	0,20336
7	1,50363	8,39384	0,11914	0,66506	5,58238	0,17914
8	1,59385	9,89747	0,10104	0,62741	6,20979	0,16104
9	1,68948	11,49132	0,08702	0,59190	6,80169	0,14702
10	1,79085	13,18079	0,07587	0,55839	7,36009	0,13587
11	1,89830	14,97164	0,06679	0,52679	7,88687	0,12679
12	2,01220	16,86994	0,05928	0,49697	8,38384	0,11928
13	2,13293	18,88214	0,05296	0,46884	8,85268	0,11296
14	2,26090	21,01507	0,04758	0,44230	9,29498	0,10758
15	2,39656	23,27597	0,04296	0,41727	9,71225	0,10296
16	2,54035	25,67253	0,03895	0,39365	10,10590	0,09895
17	2,69277	28,21288	0,03544	0,37136	10,47726	0,09544
18	2,85434	30,90565	0,03236	0,35034	10,82760	0,09236
19	3,02560	33,75999	0,02962	0,33051	11,15812	0,08962
20	3,20714	36,78559	0,02718	0,31180	11,46992	0,08718
21	3,39956	39,99273	0,02500	0,29416	11,76408	0,08500
22	3,60364	43,39229	0,02305	0,27751	12,04158	0,08305
23	3,81975	46,99583	0,02128	0,26180	12,30338	0,08128
24	4,04893	50,81558	0,01968	0,24698	12,55036	0,07968
25	4,29187	54,86451	0,01823	0,23300	12,78336	0,07823
26	4,54938	59,15638	0,01690	0,21981	13,00317	0,07690
27	4,82235	63,70576	0,01570	0,20737	13,21053	0,07570
28	5,11169	68,52811	0,01459	0,19563	13,40616	0,07459
29	5,41839	73,63980	0,01358	0,18456	13,59072	0,07358
30	5,74349	79,05818	0,01265	0,17411	13,76483	0,07265

Foizlarni hisoblash - yillik 7%

Yi l	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,07000	1,00000	1,00000	0,93458	0,93458	1,07000
2	1,14490	2,07000	0,48309	0,87344	1,80802	0,55.309
3	1,22504	3,21490	0,31105	0,81630	2,62432	0,38105
4	1,31080	4,43994	0,22523	0,76290	3,38721	0,29523
5	1,40255	5,75074	0,17389	0,71299	4,10020	0,24389
6	1,50073	7,15329	0,13980	0,66634	4,76654	0,20980
7	1,60578	8,65402	0,11555	0,62275	5,38929	0,18555
8	1,71819	10,25980	0,09747	0,58201	5,97130	0,16747
9	1,83846	11,97799	0,08349	0,54393	6,51523	0,15349
10	1,96715	13,81645	0,07238	0,50835	7,02358	0,14238
11	2,10485	15,78360	0,06336	0,47509	7,49867	0,13336
12	2,25219	17,88845	0,05590	0,44401	7,94269	0,12590
13	2,40985	20,14064	0,04965	0,41496	8,35765	0,11965
14	2,57853	22,55049	0,04434	0,38782	8,74547	0,11434
15	2,75903	25,12902	0,03979	0,36245	9,10791	0,10979
16	2,95216	27,88805	0,03586	0,33873	9,44665	0,10586
17	3,15882	30,84022	0,03243	0,31657	9,76322	0,10243
18	3,37993	33,99903	0,02941	0,29586	10,05909	0,09941
19	3,61653	37,37896	0,02675	0,27651	10,33560	0,09675
20	3,86968	40,99549	0,02439	0,25842	10,59401	0,09439
21	4,14056	44,86518	0,02229	0,24151	10,83553	0,09229
22	4,43040	49,00574	0,02041	0,22571	11,06124	0,09041
23	4,74053	53,43614	0,01871	0,21095	11,27219	0,08871
24	5,07237	58,17667	0,01719	0,19715	11,46933	0,08719
25	5,42743	63,24904	0,01581	0,18425	11,65358	0,08581
26	5,80735	68,67647	0,01456	0,17220	11,82578	0,08456
27	6,21387	74,48382	0,01343	0,16093	11,98671	0,08343
28	6,64884	80,69769	0,01239	0,15040	12,13711	0,08239
29	7,11426	87,34653	0,01145	0,14056	12,27767	0,08145
30	7,61226	94,46079	0,01059	0,13137	12,40904	0,08059

Foizlarni hisoblash - yillik 8%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jam'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,08000	1,00000	1,00000	0,92593	0,92593	1,08000
2	1,16640	2,08000	0,48077	0,85714	1,78326	0,56077
3	1,25971	3,24640	0,30803	0,79383	2,57710	0,38803
4	1,36049	4,50611	0,22192	0,73503	3,31213	0,30192
5	1,46933	5,86660	0,17046	0,68058	3,99271	0,25046
6	1,58687	7,33593	0,13632	0,63017	4,62288	0,21632
7	1,71382	8,92280	0,11207	0,58349	5,20637	0,19207
8	1,85093	10,63663	0,09401	0,54027	5,74664	0,17401
9	1,99900	12,48756	0,08008	0,50025	6,24689	0,16008
10	2,15892	14,48656	0,06903	0,46319	6,71008	0,14903
11	2,33164	16,64549	0,06008	0,42888	7,13896	0,14008
12	2,51817	18,97713	0,05270	0,39711	7,53608	0,13270
13	2,71962	21,49530	0,04652	0,36770	7,90378	0,12652
14	2,93719	24,21492	0,04130	0,34046	8,24424	0,12130
15	3,17217	27,15211	0,03683	0,31524	8,55948	0,11683
16	3,42594	30,32428	0,03298	0,29189	8,85137	0,11298
17	3,70002	33,75023	0,02963	0,27027	9,12164	0,10963
18	3,99602	37,45024	0,02670	0,25025	9,37189	0,10670
19	4,31570	41,44626	0,02413	0,23171	9,60360	0,10413
20	4,66096	45,76196	0,02185	0,21455	9,81815	0,10185
21	5,03383	50,42292	0,01983	0,19866	10,01680	0,09983
22	5,43654	55,45675	0,01803	0,18394	10,20074	0,09803
23	5,87146	60,89329	0,01642	0,17032	10,37106	0,09642
24	6,34118	66,76476	0,01498	0,15770	10,52876	0,09498
25	6,84847	73,10594	0,01368	0,14602	10,67478	0,09368
26	7,39635	79,95441	0,01251	0,13520	10,80998	0,09251
27	7,98806	87,35077	0,01145	0,12519	10,93516	0,09145
28	8,62711	95,33883	0,01049	0,11591	11,05108	0,09049
29	9,31727	103,96593	0,00962	0,10733	11,15841	0,08962
30	10,06266	113,28321	0,00883	0,09938	11,25778	0,08883

Foizlarni hisoblash - yillik 9%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,09000	1.00000	1,00000	0,91743	0,91743	1,09000
2	1,18810	2,09000	0,47847	0,84168	1,75911	0,56847
3	1,29503	3,27810	0,30505	0,77218	2,53129	0,39505
4	1,41158	4,57313	0,21867	0,70843	3,23972	0,30867
5	1,53862	5,98471	0,16709	0,64993	3,88965	0,25709
6	1,67710	7,52333	0,13292	0,59627	4,48592	0,22292
7	1,82804	9,20043	0,10869	0,54703	5,03295	0,19869
8	1,99256	11,02847	0,09067	0,50187	5,53482	0,18067
9	2,17189	13,02104	0,07680	0,46043	5,99525	0,16680
10	2,36736	15,19293	0,06582	0,42241	6,41766	0,15582
11	2,58043	17,56029	0,05695	0,38753	6,80519	0,14695
12	2,81266	20,14072	0,04965	0,35553	7,16073	0,13965
13	3,06580	22,95339	0,04357	0,32618	7,48690	0,13357
14	3,34173	26,01919	0,03843	0,29925	7,78615	0,12843
15	3,64248	29,36092	0,03406	0,27454	8,06069	0,12406
16	3,97031	33,00340	0,03030	0,25187	8,31256	0,12030
17	4,32763	36,97371	0,02705	0,23107	8,54363	0,11705
18	4,71712	41,30134	0,02421	0,21199	8,75562	0,11421
19	5,14166	46,01846	0,02173	0,19449	8,95011	0,11173
20	5,60441	51,16012	0,01955	0,17843	9,12855	0,10955
21	6,10881	56,76453	0,01762	0,16370	9,29224	0,10762
22	6,65860	62,87334	0,01590	0,15018	9,44243	0,10590
23	7,25788	69,53194	0,01438	0,13778	9,58021	0,10438
24	7,91108	76,78982	0,01302	0,12640	9,70661	0,10302
25	8,62308	84,70090	0,01181	0,11597	9,82258	0,10181
26	9,39916	93,32398	0,01072	0,10639	9,92897	0,10072
27	10,24508	102,72314	0,00973	0,09761	10,02658	0,09973
28	11,16714	112,96822	0,00885	0,08955	10,11613	0,09885
29	12,17218	124,13536	0,00806	0,08215	10,19828	0,09806
30	13,26768	136,30754	0,00734	0,07537	10,27365	0,09734

Foizlarni hisoblash - yillik 10%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jam'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1.10000	1.00000	1.00000	0.90909	0.90909	1.10000
2	1.21000	2.10000	0.47619	0.82645	1.73554	0.57619
3	1.33100	3.31000	0.30211	0.75131	2.48685	0.40211
4	1.46410	4.64100	0.21547	0.68.301	3.16987	0.31547
5	1.61051	6.10510	0.16380	0.62092	3.79079	0.26380
6	1.771.56	7.71561	0.12961	0.56447	4.35526	0.22961
7	1.94872	9.48717	0.10541	0.51316	4.86842	0.20541
8	2.14359	11.43589	0.08744	0.46651	5.33493	0.18744
9	2.35795	13.57948	0.07364	0.42410	5.75902	0.17364
10	2.59374	15.93742	0.06275	0.38554	6.14457	0.16275
11	2.85312	18.53117	0.05396	0.35049	6.49506	0.15396
12	3.13843	21.38428	0.04676	0.31863	6.81369	0.14676
13	3.45227	24.52271	0.04078	0.28966	7.10336	0.14078
14	3.79750	27.97498	0.03575	0.26333	7.36669	0.13575
15	4.17725	31.77248	0.03147	0.23939	7.60608	0.13147
16	4.59497	1 35.94973	0.02782	0.21763	7.82371	0.12782
17	5.0.5447	40.54470	0.02466	0.19784	8.02155	0.12466
18	5.55992	45.59917	0.02193	0.17986	8.20141	0.12193
19	6.11591	51.15909	0.01955	0.16351	8.36492	0.119.55
20	6.727.50	57.27500	0.01746	0.14864	8.51256	0.11746
21	7.40025	64.00250	0.01.562	0.13513	8.64869	0.11562
22	8.14028	71.40275	0.01401	0.12285	8.77154	0.11401
23	8.9.5430	79.54303	0.01257	0.11168	8.88322	0.11257
24	9.84973	88.49733	0.01130	0.10153	8.98474	0.111.30
25	10.83471	98.34706	0.01017	0.09230	9.07704	0.11017
26	11.91818	109.18177	0.00916	0.08391	9.16095	0.10916
27	13.10999	121.09994	0.00826	0.07628	9.23722	0.10826
28	14.42099	134.20994	0.00745	0.06934	9.30657	0.10745
29	15.86309	148.63093	0.00673	0.06304	9.36961	0.10673
30	17.44940	164.49403	0.00608	0.05731	9.42691	0.10608

Foizlarni hisoblash - yillik 11%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1.11000	1,90000	1,00000	0,90090	0,90090	1.11000
2	1,23210	2.11000	0,47393	0,81162	1,71252	0,58.393
3	1,36763	3,34210	0.29921	0,73119	2,44371	0,40921
4	1,51807	4,70973	0,21233	0,65873	3,10245	0,32233
5	1.68506	6.22780	0,16057	0,59345	3,69590	0,27057
6	1,87041	7,91286	0,12638	0,53464	4,23054	0,23638
7	2,07616	9,78327	0,10222	0,48166	4,71220	0.21222
8	2.30454	11,85943	0,08432	0,43393	5,14612	0,19432
9	2,55804	14,16397	0,07060	0,39092	5.53705	0.18060
10	2,83942	16.72201	0.05980	0.35218	5,88923	0,16980
11	3,15176	19,56143	0,05112	0.31728	6,20652	0.16112
12	3,49845	22,71319	0,04403	0,28584	6,49236	0,15403
13	3,88328	26,21164	0,03815	0,25751	6,74987	0,14815
14	4.31044	30.09492	0,03323	0,23199	6,98187	0,14323
15	4.78459	34.40536	0,02907	0,20900	7,19087	0.13907
16	5,31089	39,18995	0,02552	0,18829	7,37916	0.13552
17	5,89509	44,50084	0,02247	0,16963	7,54879	0,13247
18	6,54355	50,39594	0,01984	0,15282	7,70162	0,12984
19	7.26334	56,93949	0,01756	0,13768	7,83929	0,12756
20	8,06231	64,20283	0,01558	0,12403	7,96333	0,12558
21	8,94917	72,26514	0,01384	0,11174	8,07507	0,12384
22	9,93357	81,21431	0,01231	0,10067	8,17574	0,12231
23	11.02627	91,14788	0,01097	0,09069	8,26643	0,12097
24	12,23916	102,17415	0,00979	0,08170	8,34814	0,11979
25	13,58.546	114,41331	0,00874	0,07361	8,42174	0,11874
26	15,07986	127,99877	0,00781	0,06631	8,48806	0,11781
27	16,73865	143,07863	0,00699	0,05974	8,54780	0,11699
28	18,57990	159,81728	0,00626	0,05382	8,60162	0,11626
29	20,62369	178.39719	0,00561	0,04849	8,65011	0,11561
30	22,89230	199,02088	0,00502	0,04368	8,69379	0,11502

Foizlarni hisoblash - yillik 12%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jang'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1.12000	1.00000	1.00000	0.89286	0.89286	1.12000
2	1.25440	2.12000	0.47170	0.79719	1.69005	0.59170
3	1.40493	3.37440	0.29635	0.71178	2.40183	0.41635
4	1.57352	4.77933	0.20923	0.63552	3.03735	0.32923
5	1.76234	6.35285	0.15741	0.56743	3.60478	0.27741
6	1.97382	8.11519	0.12323	0.50663	4.11141	0.24323
7	2.21068	10.08901	0.09912	0.45235	4.56376	0.21912
8	2.47596	12.29969	0.08130	0.40388	4.96764	0.20120
9	2.77308	14.77566	0.06768	0.36061	5.32825	0.18768
10	3.10585	17.54873	0.05698	0.32197	5.65022	0.17698
11	3.47855	20.65458	0.04842	0.28748	5.93770	0.16842
12	3.89598	24.13313	0.04144	0.25668	6.19437	0.16144
13	4.36349	28.02911	0.03568	0.22917	6.42355	0.15568
14	4.88711	32.39260	0.03087	0.20462	6.62817	0.15087
15	5.47357	37.27971	0.02682	0.18270	6.81086	0.14682
16	6.130,38	42.75328	0.02339	0.16312	6.97399	0.14339
17	6.86604	48.88367	0.02046	0.14564	7.11963	0.14046
18	7.68997	55.74971	0.01794	0.13004	7.24967	0.13794
19	8.61276	63.43968	0.01576	0.11611	7.36578	0.13576
20	9.64629	72.05244	0.01388	0.1036"	7.46944	0.13388
21	10.80385	81.69873	0.01224	0.09256	7.56200	0.13224
22	12.10031	92.50258	0.01081	0.08264	7.64465	0.13081
23	13.55235	104.60289	0.00956	0.07379	7.71843	0.12956
24	15.17863	118.15.524	0.00846	0.06588	7.78432	0.12846
25	17.00006	133.33386	0.00750	0.05882	7.84314	0.12750
26	19.04007	150.33393	0.00665	0.05252	7.89566	0.12665
27	21.32488	169.37401	0.00590	0.04689	7.94255	0.12590
28	23.88386	190.69889	0.00524	0.04187	7.98442	0.12524
29	26.74993	214.58275	0.00466	0.03738	8.02181	0.12466
30	29.95992	241.33268	0.00414	0.03338	8.05518	0.12414

Foizlarni hisoblash - yillik 13%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1.13000	1,00000	1,00000	0.88496	0,88496	1.13000
2	1.27690	2.13000	0,46948	0,78315	1.66810	0,59948
3	1,44290	3.40690	0.29352	0,69305	2,36115	0,42352
4	1.63047	4.84980	0,20619	0,61332	2,97447	0.33619
5	1.84244	6.48027	0,15431	0.54276	3,51723	0,28431
6	2.08195	8,32271	0,12015	0,48032	3,99755	0,25015
7	2.35261	10.40466	0.09611	0,42506	4,42261	0,22611
8	2.65844	12.75726	0,07839	0,37616	4,79877	0,20839
9	3,00404	15.41571	0,06487	0,33288	5.13166	0.19487
10	3.39457	18,41975	0.05429	0.29459	5,42624	0,18429
11	3.83586	21.81432	0,04584	0.26070	5.68694	0,17584
12	4.33452	25.65018	0,03899	0.23071	5,91765	0,16899
13	4,89801	29.98470	0,03335	0,20416	6,12181	0.16335
14	5,53475	34.88271	0.02867	0.18068	6,30249	0.15867
15	6,25427	40.41746	0,02474	0,15989	6,46238	0.15474
16	7.06733	46,67173	0,02143	0.14150	6,60388	0.15143
17	7.98608	53.73906	3,01861	0.12522	6,72909	0,14861
18	9,02427	61,72514	0.01620	0.11081	6.83991	0,14620
19	10.19742	70,74941	0.01413	0.09806	6.93797	0.14413
20	11.52309	80,94683	0,01235	0,08678	7.02475	0.14235
21	13.02109	92,46992	0,01081	0,07680	7,10155	0.14081
22	14.71383	105,49101	0.00948	0.06796	7.16951	0.13948
23	16.62663	120,20484	0.00832	0,06014	7,22966	0.13832
24	18.78809	136,83147	0.00731	0,05323	7,28288	0.13731
25	21,23054	155.61956	0,00643	0,04710	7,32999	0,13643
26	23.99051	176,85100	0,00565	0,04168	7,37167	0.13565
27	27,10928	200.84061	0,00498	0.03689	7,40856	0.13498
28	30.63348	227.94990	0.00439	0,03264	7,44120	0,13439
29	34,61583	258,58338	0,00387	0.02889	7,47009	0,13387
30	39.11589	293.19922	0,00341	0.02557	7.49565	0.13341

Foizlarni hisoblash - yillik 14%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1.14000	1,00000	1.00000	0,87719	0,87719	1.14000
2	1.29960	2,14000	0.46729	0,76947	1,64666	0,60729
3	1.48154	3.43960	0.29073	0,67497	2.32163	0,43073
4	1.68896	4.92114	0.20320	0.59208	2.91371	0,34320
5	1.92541	6.61010	0.15128	0,51937	3.43308	0,29128
6	2.19497	8,53552	0,11716	0,45559	3,88867	0,25716
7	2,50227	10,73049	0,09319	0,39964	4.28830	0,23319
8	2.85259	13,23276	0.07557	0,35056	4.63886	0,21557
9	3,25195	16,08535	0,06217	0,30751	4.94637	0,20217
10	3.70722	19.33730	0.05171	0,26974	5,21612	0,19171
11	4,22623	23,04452	0,04339	0,23662	5.45273	0,18339
12	4,81790	27.27075	0.03667	0,20756	5,66029	0,17667
13	5.49241	32.08865	0.03116	0.18207	5.84236	0.17116
14	6,26135	37.58107	0,02661	0,15971	6.00207	0,16661
15	7.13794	43,84241	0.02281	0.14010	6.14217	0,16281
16	8.13725	50.98035	0.01962	0,12289	6.26506	0,15962
17	9.27646	59,11760	0,01692	0.10780	6.37286	0,15692
18	10.57517	8.39407	0.01462	0,09456	6,46742	0.15462
19	12,05569	78,96924	0,01266	0,08295	6,55037	0.15266
20	13,74349	91.02493	0.01099	0,07276	6.62313	0.15099
21	15.66758	104.76842	0.00954	0,06383	6,68696	0,149.54
22	17,86104	120,43600	0,00830	0,05599	6.74294	0,14830
23	20,36159	138,29704	0.00723	0,04911	6.79206	0,14723
24	23,21221	158,65862	0,00630	0.04308	6,83514	0,14630
25	26.46192	181,87083	0.00550	0,03779	6,87293	0,14550
26	30,16658	208,33275	0,00480	0,03315	6,90608	0.14480
27	34,38991	238.49933	0,00419	0,02908	6.93515	0.14419
28	39,20449	272,88924	0,00366	0,02551	6.96066	0,14366
29	44,69312	312,09373	0.00320	0,02237	6.98304	0,14320
30	50,95016	356.78685	0.00280	0.01963	7,00266	0.14280

Foizlarni hisoblash- yillik 15%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,15000	1.00000	1,00000	0,86957	0,86957	1,15000
2	1,32250	2,15000	0,46512	0,75614	1,62571	0,61512
3	1,52088	3,47250	0,28798	0,65752	2,28323	0,43798
4	1,74901	4,99338	0,20027	0,57175	2,85498	0,35027
5	2,01136	6,74238	0,14832	0,49718	3,35216	0,29832
6	2,31306	8,74374	0,11424	0,43233	3,78448	0,26424
7	2,66002	11,06680	0,09036	0,37594	4,16042	0,24036
8	3,05902	13,72682	0,07285	0,32690	4,48732	0,22285
9	3,51788	16,78584	0,05957	0,28426	4,77158	0,20957
10	4,04556	20,30372	0,04925	0,24718	5,01877	0,19925
11	4,65239	24,34928	0,04107	0,21494	5,23371	0,19107
12	5,35025	29,00167	0,03448	0,18691	5,42062	0,18448
13	6,15279	34,35192	0,02911	0,16253	5,58315	0,17911
14	7,07571	40,50471	0,02469	0,14133	5,72448	0,17469
15	8,13706	47,58041	0,02102	0,12289	5,84737	0,17102
16	9,35762	55,71748	0,01795	0,10686	5,95423	0,16795
17	10,76126	65,07510	0,01537	0,09293	6,04716	0,16537
18	12,37545	75,83636	0,01319	0,08081	6,12797	0,16319
19	14,23177	88,21182	0,01134	0,07027	6,19823	0,16134
20	16,36654	102,44359	0,00976	0,06110	6,25933	0,15976
21	18,82152	118,31013	0,00842	0,05313	6,31246	0,15842
22	21,64475	137,63165	0,00727	0,04620	6,35866	0,15727
23	27,89146	159,27640	0,00628	0,04017	6,39884	0,15628
24	28,62518	184,16786	0,00543	0,03493	6,43377	0,15543
25	32,91896	212,79302	0,00470	0,03038	6,46415	0,15470
26	37,85680	245,71198	0,00407	0,02642	6,49056	0,15407
27	43,53532	283,56877	0,00353	0,02297	6,51353	0,15353
28	50,06562	327,10408	0,00306	0,01997	6,53351	0,15306
29	57,57546	377,16969	0,00265	0,01370	6,55088	0,15265
30	66,21178	434,74515	0,00230	0,01510	6,56598	0,15230

Foiz.larni hisoblash - yillik 16%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jamg'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,16000	1,00000	1,00000	0,86207	0,86207	1,16000
2	1.34.560	2.16000	0,46296	0,74316	1.60523	0,62296
3	1,56090	3,50560	0.28526	0,64066	2,24589	0.44526
4	1.81064	5,06650	0.19738	0.55229	2,79818	0.35738
5	2,10034	6,87714	0,14541	0.47611	3,27429	0.30541
6	2,43640	8.97748	0,11139	0,41044	3,68474	0.27139
7	2,82622	11.41387	0,08761	0,35383	4,03857	0,24761
8	3,27841	14,24009	0,07022	0,30503	4,34359	0,23022
9	3,80296	17,51851	0,05708	0,26295	460654	0,21708
10	4,41143	21,32147	0.04690	0.22668	4,83323	0.20690
11	5,11726	25,73290	0,03886	0,19542	5,02864	0,19886
12	5.93603	30,85017	0,03241	0,16746	5,19711	0,19241
13	6,88579	36,78620	0,02718	0.14523	5,34233	0,18718
14	7,98752	43,67199	0,02290	0.12520	5,46753	0,18290
15	9.26552	51,65930	0,01936	0.10793	5,57546	0,17936
16	10,74800	60,92502	0,01641	0.09304	5,66850	0,17641
17	12,46768	71,67303	0.01395	0,08021	5,74870	0,17395
18	14,46251	84,14071	0,01188	0.06914	5,81785	0,17188
19	16.77652	98,60323	0,01014	0,05961	5,87746	0,17014
20	19.46076	115,37974	0,00867	0,05139	5,92884	0,16867
21	22.57448	134,84050	0,00742	0,04430	5,97314	0,16742
22	26,18640	157,41498	0,00635	0.03819	6,01133	0,16635
23	30.37622	183,60138	0,00545	0,03292	6,04425	0.16545
24	35,23641	213,97759	0,00467	0,02838	6,07263	0,16467
25	40.87424	249,21401	0,00401	0,02447	6,09709	0.16401
26	47.41412	290,08825	0,00345	0,02109	6,11818	0.16345
27	55,00038	337,50237	0.00296	0,01818	6,13636	0,16296
28	63,80044	392,50275	0,00255	0.01567	6,15204	0,16255
29	74.00851	456,30318	0,00219	0.01351	6,16555	0,16219
30	85.84987	530,31173	0,00189	0,01165	6.17720	0,16189

Foizlarni hisoblash - yillik 17%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jang'arma	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiya si uchun badal
1	1.17000	1.00000	1.00000	0,85470	0,85470	1.17000
2	1.36890	2,17000	0,46083	0.73051	1,58521	0,63083
3	1.60161	3,53890	0,28257	0,62437	2,20958	0.45257
4	1,87389	5.14051	0.19453	0.53365	2.74324	0,36453
5	2.19245	7.01440	0,14256	0.45611	3,19935	0.312.56
6	2.56516	9.20685	0.10861	0,38984	3,58918	0,27861
7	3.00124	11,77201	0,08495	0,33320	3.92238	0,25495
8	3.51145	14.77325	0.06769	0,28478	4,20716	0,23769
9	4,10840	18.28471	0,05469	0.24340	4,45057	0,22469
10	4.80683	22.39311	0,04466	0.20804	4,65860	0.21466
11	5.62399	27.19994	0.03676	0.17781	4,83641	0,20676
12	6.58007	32.82393	0.03047	0.15197	4,98839	0,20047
13	7.69868	39,40399	0.02538	0.12989	5.11828	0,19538
14	9.00745	47,10267	0,02123	0.11102	5,22930	0.19123
15	10.53872	56.11013	0.01782	0,09489	5,32419	0.18782
16	12.33030	66,64885	0.01500	0.08110	5.40529	0,18500
17	14.42646	78,97915	0.01266	0,06932	5.47461	0.18266
18	16,87895	93,40561	0.01071	0.05925	5,53385	0.18071
19	19.74838	110,28456	0.00907	0,05064	5,58449	0.17907
20	23,10560	130,03294	0,00769	0,04328	5,62777	0,17769
21	27.03355	153.13854	0.00653	0,03699	5,66476	0.17653
22	31.62926	180.17209	0,00555	0,03162	5,69637	0,17555
23	37.00623	211,80135	0,00472	0,02702	5,72340	0.17472
24	43,29729	248,80758	0,00402	0,02310	5,74649	0,17402
25	50.65783	292.10486	0,00342	0,01974	5,76623	0,17342
26	59,26966	342.76269	0,00292	0,01687	5,78311	0,17292
27	69.34550	402.03235	0.00249	0,01442	5,79753	0.17249
28	81,13424	471,37785	0,00212	0,01233	5,80985	0.17212
29	94.92706	5.52,51209	0.00181	0,01053	5.82039	0.17181
30	111,06466	647,43914	0.00154	0,00900	5.82939	0.17154

Foizlarni hisoblash - yillik 18%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jam'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,18000	1,00000	1,00000	0,84746	0,84746	1,18000
2	1,39240	2,18000	0,45872	0,71818	1,56564	0,63872
3	1,64303	3,57240	0,27992	0,60863	2,17427	0,45992
4	1,93878	5,21,543	0,19174	0,51579	2,69006	0,37174
5	2,28776	7,15421	0,13978	0,43711	3,12717	0,31978
6	2,69955	9,44197	0,10591	0,37043	3,49760	0,28591
7	3,18547	12,14152	0,08236	0,31393	3,81153	0,26236
8	3,75886	15,32700	0,06524	0,26604	4,07757	0,24524
9	4,43545	19,08586	0,05239	0,22546	4,30302	0,23239
10	5,23384	23,52131	0,04251	0,19106	4,49409	0,22251
11	6,17593	28,75515	0,03478	0,16192	4,65601	0,21478
12	7,28759	34,93107	0,02863	0,13722	4,79322	0,20863
13	8,59936	42,21866	0,02369	0,11629	4,90951	0,20369
14	10,14724	50,81802	0,01968	0,09855	5,00806	0,19968
15	11,97375	60,96527	0,01640	0,08352	5,09158	0,19640
16	14,12902	72,93902	0,01371	0,07078	5,16235	0,19371
17	16,67225	87,06804	0,01149	0,05998	5,22233	0,19149
18	19,67325	103,74029	0,00964	0,05083	5,27316	0,18964
19	23,21444	123,41354	0,00810	0,04308	5,31624	0,18810
20	27,39304	146,62798	0,00682	0,03651	5,35275	0,18682
21	32,32378	174,02102	0,00575	0,03094	5,38368	0,18,575
22	38,14207	206,34481	0,00485	0,02622	5,40990	0,18485
23	45,00764	244,48687	0,00409	0,02222	5,43212	0,18409
24	53,10901	289,49451	0,00345	0,01883	5,45095	0,18345
25	62,66864	342,60352	0,00292	0,01596	5,46691	0,18292
26	73,94899	405,27216	0,00247	0,01352	5,48043	0,18247
27	87,25981	479,22115	0,00209	0,01146	5,49189	0,18209
28	102,96658	566,48096	0,00177	0,00971	5,50160	0,18177
29	121,50056	669,44754	0,00149	0,00823	5,50983	0,18149
30	143,37066	790,94810	0,00126	0,00697	5,51681	0,18126

Foizlarni hisoblash - yillik 20%

Yil	Birlikning (pulning) bo'lajak qiymati	Davr mobaynida birlik jang'armasi	Qoplash fondining omili	Birlikning joriy qiymati	Bir annuitetning joriy qiymati	Birlik amortizatsiyasi uchun badal
1	1,20000	1,00000	1,00000	0.83333	0,83333	1,20000
2	1.44000	2,20000	0,45455	0,69444	1,52778	0,65455
3	1,72800	3,64000	0,27473	0,57870	2,10648	0,47473
4	2,07360	5.36800	0,18629	0,48225	2,58873	0,38629
5	2,48832	7,44160	0,13438	0,40188	2,99061	0,33438
6	2.98598	9,92992	0,10071	0,33490	3,32551	0,30071
7	3,58318	12,91590	0,07742	0.27908	3,60459	0.27742
8	4.29982	16,49908	0.06061	0,23257	3,83716	0,26061
9	5,15978	20,79890	0,04808	0,19381	4.03097	0,24808
10	6.19174	25,95868	0.03852	0,16151	4,19247	0,23852
11	7,43008	32,15042	0,03110	0.13459	4,32706	0,23110
12	8,91610	39.58050	0,02526	0,11216	4,43922	0,22526
13	10,69932	48,49660	0,02062	0,09346	4,53268	0.22062
14	12,83919	59,19592	0,01689	0,07789	4,61057	0,21689
15	15.40702	72,03511	0,01388	0,06491	4,67547	0,21388
16	18,48843	87,44213	0,01144	0,05409	4,72956	0,21144
17	22,18611	105,93056	0,00944	0,04507	4,77463	0,20944
18	26,62333	128,11667	0,00781	0,03756	4,81219	0,20781
19	31,94800	154.74000	0,00646	0,03130	4.84350	0.20646
20	38,33760	186,68801	0,00536	0,02608	4,86958	0,20536
21	46,00512	225,02561	0,00444	0,02174	4,89132	0.20444
22	55,20615	271,03073	0,00369	0,01811	4,90943	0,20369
23	66,24738	326,23688	0,00307	0,01509	4,92453	0,20307
24	79,49685	392,48425	0,00255	0,01258	4,93710	0,20255
25	95,39622	471,98111	0,00212	0,01048	4,94759	0,20212
26	114,47547	567,37733	0,00176	0,00874	4,95632	0,20176
27	137,37056	681.85280	0.00147	0,00728	4.96360	0.20147
28	164,84467	819,22336	0,00122	0,00607	4,96967	0,20122
29	197,81361	984,06803	0,00102	0,00506	4,97472	0,20102
30	237,37633	1 181.88164	0.00085	0,00421	4,97894	0,20085

«Tasdiqlayman»
«XXXXXX» MCHJ direktori

XXXXXXXXXX

«___» _____ yil.
M.P

XXXXXXXXXXXX

(DMQning _____ yilda berilgan litsenziya seriyasi _____, raqami
_____.

**TOSHKENT SHAHAR, MIROBOD TUMANIDA
JOYLASHGAN
«XXXXXX» MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYATI
NIZOM JAMG'ARMASIDAGI 100 FOIZ ULUSHI BOZOR
SOIYMATINI ANIQLASH BO'YICHA
H I S O B O T**

Tartib raqami:

Baholash sanasi:

Baholashdan maqsad: *Sotish maqsadida bozor qiymatini aniqlash.*

Buyurtmachi: «XXXXXX»
MCHJ.

Bajaruvchi: «XXXXXX»
MCHJ.



(DMQning _____ yilda
berilgan litsenziya seriyasi
_____, raqami _____.

Mundarija

	Nomlamalar	Bet
	Ilova xati	2
1.	Muqaddima	3
	1.1. Umumiy ma'lumotlar	3
	1.2. Obyekt qiymatining aniqlanish tartibi	3
	1.3. Baholash natijalari	3
	1.4. Farazlar va cheklovchi shartlar	4
	1.5. Milliy standartlarga muvofiqlik bayonoti	5
	1.6. Hisobotda qo'llanilgan ma'lumotlar	5
2.	Baholash vazifalari	5
	2.1. Qo'yilgan vazifalar	5
	2.2. Baholashdan maqsad	5
	2.3. Baholash natijasidan foydalanish maqsadi	6
	2.4. Baholanayotgan mulkiy huquqlar	6
	2.5. Baholash sifat sertifikati	6

3.	Ma'lumotlarni yig'ish va tahlil	7
	3.1. Ma'lumotlar manbasi va tahlillar to'liqligi	7
	3.2 Mamlakat va mintaqadagi umumiy iqtisodiy vaziyat	7
	3.3. Baholanayotgan obyekt haqida qisqacha ma'lumot	25
	3.4. Korxona moliyaviy hisoboti tahlili	27
4.	Baholash jarayoni	40
	4.1. Baholash usullarini tanlash va uslubini asoslash	40
5.	Xarajat (mulkiy) yondashuvida baholash	44
6.	Daromad yondashuvida baholash	76
7.	Qiyosiy yondashuvida baholash	86
8.	Qo'llanilgan yondashuvlar doirasida natijalarni muvofiqlashtirish	90
9.	Baholash obyektining yakuniy qiymatini hisoblash	91
10.	Yakuniy natija	93
11.	Foydalanilgan manbalar ro'yxati	93
12.	Atamalar va Ilovalar ro'yxati	94

№1. 10 may 2016 y

«XXXXXX» ma'suliyati cheklangan
jamiyati direktori

_____ga

2016-yil 10-maydagi «XXXXXX» MCHJ hamda «XXXXXX» MCHJ o'rtasida tuzilgan 1-sonli shartnomaga asosan «XXXXXX» ma'suliyati cheklangan jamiyatining bozor qiymatini aniqlash so'ralgan. «XXXXXX» MCHJ Toshkent shahar, Mirobod tumanida (4 iqtisodiy zona) joylashgan.

Baholash maqsadi: Sotish maqsadida bozor qiymatini aniqlash.

Baholash sanasi 2016-yil 1-aprel holatida.

Baholash ishlari xarajat, daromad hamda qiyosiy yondashuvlarda amalga oshirildi.

Xarajat yondashuvi: mulklarni xarajat yondashuvida baholash jarayonida jamiyat tomonidan taqdim etilgan ma'lumotlar asos qilib olindi. Jamiyat mulklarini xarajat yondashuvida baholash qiymatlari sof aktivlar usulda bozor konyunkturasidan kelib chiqqan holda aniqlandi.

Daromad yondashuvi: daromad yondashuvida baholash jarayonida korxonaning 2013, 2014, 2015, 2016-yillar holatidagi moliyaviy natijalaridan kelib chiqqan holda 2016-2021-yillar biznes rejasi bo'yicha daromatlarni diskontlash usulida amalga oshirildi. Bunda, korxonaning 2013, 2014, 2015, 2016-yillar davomidagi moliyaviy natijalari o'rganib chiqilib, tahlil qilindi.

Qiyosiy yondashuv: qiyosiy yondashuvda korxonaga o'xshash jihatlari mos keluvchi obyektlarni bozor qiymatidan kelib chiqqan holda, kerakli tuzatishlar kiritilgan holda baholash ishlari amalga oshirildi.

Bizdagi mavjud ma'lumotlarga asoslangan holda olib borilgan hisob-kitob natijalariga ko'ra, «XXXXXX» MCHJ nizom

jamg'armasining 100% ulushini baholashda aniqlangan bozor qiymati (QQSni hisobga olmagan holda) quyidagicha:

1 591 821,5 ming so'm (Bir milliard besh yuz to'qson bir million sakkiz yuz yigirma bir ming besh yuz) so'm.

Baholash ishlarini amalga oshirish jarayonida quyidagi normativ hujjatlarga asoslanildi:

- O'zR 1999-yil 19-avgustdagi 811-1-sonli «Baholash faoliyati to'g'risida» gi qonuni.

- O'zR mulkni baholash milliy standartlari.

- O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (9-son MBMS) «Biznes qiymatini baholash» *O'zRDMQ ning 2009-yil 6-oktabrdagi 01/19-18/19-son qarori bilan tasdiqlangan.*

- O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko'chmas mulk qiymatini baholash». *O'zR DMQ ning 2009-yil 12-oktabrdagi 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan.*

Baholash hisobotida biz tomondan aniqlangan baholash qiymatlari yoki yuritilgan fikrlar to'g'risida savollar tug'ilsa bizga murojaat etishingizni so'raymiz.

Direktor

XXXXXXXXXX

Muqaddima

Mazkur hisobotni maqsadi «XXXXXX» MCHJ korxonasini baholash natijasida hisoblangan va sotib olish mumkin bo'lgan ehtimoldagi bozor qiymati miqdorini asoslantirishdan iborat.

Faoliyat yurituvchi korxona (biznes)ning umumiy bozor qiymatini, yoki tashqi va ichki omillardan kelib chiqqan holda muayyan vaqt mobaynida baholanayotgan obyektga to'g'ri keladigan biznes qiymati ulushini aniqlashning maqsadga muvofiq va tartibga keltirilgan jarayonidir.

1.1. Umumiy ma'lumotlar

Baholash obyekti:	«XXXXXX» MCHJ korxonasi.
Baholanish obyekti joylashgan manzili:	Toshkent shahar, Mirobod tumanida joylashgan, 4 iqtisodiy zona
Buyurtmachi:	«XXXXXX» MCHJ Manzili: Toshkent shahar, Mirobod tumani
Baholovchi tashkilot:	«XXXXXXXXXX» MCHJ
Baholovchi:	
Baholanayotgan mulkiy huquq:	TO'LIQ EGALIK HUQUQI
Baholashdan maqsad:	«XXXXXX» MCHJ NIZOM JAMG'ARMASINING 100% ULUSHINI (BIZNESNI) BOZOR QIYMATINI ANIQLASH
Aniqlanayotgan qiymat turi:	Bozor qiymati
Baholash natijasidan foydalanish maqsadi:	Sotish
Baholash sanasi:	XXXXXXXXXX
Baholash sanasiga xorijiy valyutalar kursi:	1 AQSH dollari = 2 876,72 so'm 1 Yevro = 3 224,73 so'm 1 Rossiya rubli = 42,04 so'm
Baholash hisoboti tuzilgan sana:	

1.2. Obyekt qiymatining aniqlanish tartibi

Baholash jarayonida quyidagi ishlar amalga oshirildi:

1. Baholash vazifasini aniqlash va shartnoma tuzish.
2. Ma'lumotlar yig'ish va tahlil qilish.
3. Baholash usullarini tanlash va uslubini asoslash.

4. Har bir yondashuvlardan foydalangan holda olingan natijalarni muvofiqlashtirish va yakuniy qiymatni aniqlash.

5. Baholash hisobotini tuzish.

1.3. Baholash natijalari

Bizga taqdim etilgan ma'lumotlarga asoslangan holda, «XXXXXX» MCHJ korxonasini tavsiya etilayotgan bozor qiymati quyidagicha:

Yondashuvlar	Olingan natijalar (ming so'mda)	Ulushi	Baholash qiymati (ming so'mda)
Xarajat yondashuvi	1 907 711,5	0,2261	431 287,4
Daromad yondashuvi	1 501 211,2	0,3595	539 693,2
Taqqoslash yondashuvi	1 498 099,3	0,4144	620 840,8
Bozor qiymati:	1 591 821,5		

«XXXXXX» MCHJ nizom jamg'armasidagi 100% ulushining baholash sanasidagi aniqlangan qiymati quyidagicha:

1 591 821,5 ming so'm (Bir milliard besh yuz to'qson bir million sakkiz yuz yigirma bir ming besh yuz) so'm.

1.4. Farazlar va cheklovchi shartlar.

✚ baholash jarayonida, baholovchi o'zining oqilona va beg'araz fikrlaridan kelib chiqqan holda ushbu xulosalar chiqarildi;

✚ obyektни baholash qiymatiga ta'sir ko'rsatishi mumkin bo'lgan va ushbu hisobotda ko'rsatib o'tilganlardan tashqari, biror-bir yashirin nuqsonlarga (defektlarga) ega emas, agarda nuqson topilgan taqdirda ham javobgarlik baholovchi zimmasiga yuklatilmaydi;

✚ ushbu hisobotda, buyurtmachi tomonidan taqdim qilingan, o'zida mavjud bo'lgan hamda boshqa manbalardan tarqatiluvchi ma'lumotlardan foydalanildi;

✚ taqdim qilingan boshlang'ich balans va o'zining boshqa ma'lumotlari haqqoniyligini buyurtmachi o'z zimmasiga oladi;

✚ muallifning yozma ravishda rozilgisiz baholash hisobotidan to'liq yoki qisman nusxa ko'chirish mumkin emas;

✚ baholash hisobotida ko'rsatilgan obyektning baholanish qiymati to'g'risidagi xulosa shu obyektga tegishli. Ushbu obyektни biror-bir

qismini baholanish qiymatini boshqa bir obyektzni biror-bir qismiga har qanday solishtirish haqqoniy bo'lmaydi, agarda bu holat baholanish hisobotida ko'rsatilmagan bo'lsa;

✚ hisobot tayyorlashda baholovchi foydalangan dastlabki ma'lumotlar ishonchli manbalardan olindi va haqqoniy hisoblanadi. Shunga qaramay baholovchi ularning mutlaqo to'g'riligi kafolatini bera olmaydi. Shuning uchun mumkin bo'lgan joyda axborot manbalariga kerakli dalillar kiritiladi;

✚ baholash natijalari hisobotda ko'rsatilgan maqsadlar uchun va faqat baholangan sanadagina qonuniy hisoblanadi. Baholovchilar baholanayotgan mulk narxiga ta'sir qiluvchi kelgusidagi ijtimoiy, iqtisodiy, huquqiy va tabiiy sharoitlar bo'yicha o'zgartirishlar uchun javobgarlikni o'z zimmalariga olmaydilar;

✚ ushbu hisobotda keltirilgan barcha fikrlar joriy bozor holatiga asoslanadi. Biroq bu qarashlar vaqt o'tishi bilan o'zgarishi mumkin.

✚ ushbu hisobotda korxona mulkini inventarlash va audit tekshiruvi keltirilmagan. Baholash xulosasi korxona tomonidan taqdim etilgan buxgalteriya ma'lumotlariga asoslangan. Ushbu buxgalteriya ma'lumotlari haqqoniy deb qabul qilingan.

1.5. Milliy standartlarga muvofiqlik bayonoti

✚ mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda bayon etilgan barcha faktlar to'g'ri va haqqoniydir;

✚ amalga oshirilgan tahlil, bildirilgan fikrlar va chiqarilgan xulosalar baholovchilarning o'ziga qarashli va faqat mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda aytib qo'yilgan farazlar va cheklovchi shartlar doirasida haqiqiydir;

✚ baholash obyektida baholovchining joriy manfaatlari ham, bo'lg'usi manfaatlari ham mavjud emas va u bitimdan manfaatdor tараflarga nisbatan xolisona va beg'araz ish ko'rgan;

✚ baholovchiga to'lanadigan haq baholash obyektini qiymatining yakuniy miqdoriga, shuningdek buyurtmachi yoki uchinchi taraf mazkur

baholash to'g'risidagi hisobotdan foydalanishi natijasida yuz berishi mumkin bo'lgan voqealarga bog'liq emas;

✚ tahlil, fikr-mulohazalar va xulosalarni olish, mazkur hisobotni tuzish O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni va 9-son MBMS "Biznes qiymatini baholash" talablariga to'la muvofiq tarzda amalga oshirildi.

1.6. Hisobotda qo'llanilgan ma'lumotlar

Baholash standartlari me'yoriy hujjatlar va metodik qo'llanmalar:

1. O'zbekiston Respublikasi 1999-yil 19-avgustdagi 811-l-sonli «Baholash faoliyati to'g'risida»gi qonuni.

3. «O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy tizimi. Tushuncha va aniqliklar». *O'zR DMQning 14.06.2006-yildagi №01/19-19-sonli qarori bilan tasdiqlangan, O'z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006-yilda №1604 son bilan ro'yxatdan o'tgan.*

4. «O'zbekiston Respublikasi mulkni baholash milliy tizimi. Baholash bazasiga ko'ra bozor qiymati» mulkni bozor qiymatini aniqlashda qo'llaniladi. *O'zR DMQning 14.06.2006 yildagi №01/19-19 sonli qarori bilan tasdiqlangan, O'z.Res. Adliya Vazirligi tomonidan 24.07.2006-yilda №1605 son bilan ro'yxatdan o'tgan.*

5. O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (9-son MBMS) «Biznes qiymatini baholash» *O'zR DMQning 2009-yil 6-oktabrdagi 01/19-18/19-son qarori bilan tasdiqlangan.*

6. O'zbekiston Respublikasi Mulkni baholash milliy standarti (10-son MBMS) «Ko'chmas mulk qiymatini baholash». *O'zR DMQning 2009-yil 12-oktyabrdagi 01/19-18/21-son qarori bilan tasdiqlangan.*

2. Baholash vazifalari

2.1. Qo'yilgan vazifalar

«XXXXXX» MCHJ nizom jang'armasining 100% ulushini 2016-yil 1-aprel holatiga bozor qiymatini aniqlash.

2.2. Baholashdan maqsad

2016-yil 1-apreldagi «XXXXXX» MCHJ hamda «XXXXXX» MCHJ o'rtasida tuzilgan 1-sonli shartnomaga asosan «XXXXXX» mas'uliyati cheklangan jamiyatining nizom jamgarmasidagi 100% ulushini sotish maqsadida bozor qiymatini aniqlash maqsad qilib qo'yilgan.

2.3. Baholash natijasidan foydalanish maqsadi

«XXXXXX» MCHJ korxonasini baholash qiymatidan sotish maqsadida foydalanish belgilangan.

Ushbu hisobot hamda bu hisobotdan chiquvchi xulosa natijalar faqatgina buyurtmachi uchun mo'ljallangan bo'lib, bu natijalarni boshqa holatlarda ishlatish nomuvofiq deb sanaladi. Aks holda baholovchi («XXXXXX» MCHJ) javobgarliklarni va majburiyatlarni uchinchi shaxs oldida, ya'ni ushbu hisobotga taalluqli bo'lmaganlar hollarda o'z zimmasiga olmaydi.

Baholanayotgan obyekt qiymatini baholash natijalari baholash sanasida mavjud bo'lgan bozorga oid axborotga asoslangan bo'lib, mazkur hisobot tuzilgan sanadan boshlab olti oy mobaynida baholash obyektini bilan bitimlar tuzish maqsadida tavsiya qilinishi mumkin.

2.4. Baholanayotgan mulkiy huquqlar

Baholanayotgan obyekt «XXXXXX» MCHJ korxonasi bo'lib, uning ustav jamg'armasi 100% ulushdan tashkil topgan.

Bugungi kunda baholanayotgan obyekt o'z hisob raqami va o'z balansiga ega bo'lib, qarorlarni o'zi qabul qilish huquqiga ega bo'lganligi sababli, uning ushbu korxonaga egalik huquqi to'liq deb taxmin qilingan holda, jamiyatga tegishli bo'lgan ko'chmas va ko'char mulklar bugungi kunda garovga qo'yilmagan va ularga nisbatan hech qanday majburiyatlar yuklanmagan deb hisoblandi.

O'zR Fuqarolik kodeksiga asosan "egalik huquqi" deb, davlat muassasasi tomonidan belgilangan me'yoriy hujjatlarga asosan shaxsiy

mulklarga nisbatan quyidagi mulkiy huquqlar majmuasi tushuniladi: egalik huquqi, foydalanish huquqi va boshqarish huquqlari.

Shularni izohlagan holda, ushbu egalik huquqi baholanayotgan obyekt bozor muomalasi uchun farazlar va cheklovchi shartlarni hisobga olgan holda to'la qonuniy huquqqa ega deb hisoblangan.

2.5. Baholash sifat sertifikati

Mazkur hisobotni tayyorlagan va obyekt bo'yicha mustaqil baholash ishlarini amalga oshirgan mutaxassislar baholash tashkilotining vakolatlangan shaxslari hisoblanadi, tegishli kasbiy ma'lumotga va biznesni baholash sohasida yetarli tajribaga ega.

Mazkur hisobotni imzolagan baholovchilar ularda mavjud bo'lgan balansda saqlovchi tomonidan taqdim qilingan va haqqoniy deb qabul qilingan hujjatlarga muvofiq quyidagilarni tasdiqlashadi:

- ✦ Baholash ishlari va hisobot O'z.Res.ning «Baholash faoliyati to'g'risida» gi qonuniga; O'z.Res. 1, 2, 9, 10-sonli MBMS va unga keltirilgan qo'llanmalarga muvofiq tuzilgan;

- ✦ mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda bayon etilgan barcha faktlar to'g'ri va haqqoniydir;

- ✦ amalga oshirilgan tahlil, bildirilgan fikrlar va chiqarilgan xulosalar baholovchilarning o'ziga qarashli va faqat mazkur baholash to'g'risidagi hisobotda aytib qo'yilgan farazlar va cheklovchi shartlar doirasida haqiqiydir;

- ✦ baholash obyektida baholovchining joriy manfaatlari ham, bo'lg'usi manfaatlari ham mavjud emas va u bitimdan manfaatdor taraflarga nisbatan xolisona va beg'araz ish ko'rgan;

- ✦ baholovchiga to'lanadigan haq baholash obyektini qiymatining yakuniy miqdoriga, shuningdek buyurtmachi yoki uchinchi taraf mazkur baholash to'g'risidagi hisobotdan foydalanishi natijasida yuz berishi mumkin bo'lgan voqealarga bog'liq emas.

- ✦ Baholovchi ham, buyurtmachi ham, yoki hisobotdan foydalanuvchi boshqa shaxs ham faqat baholash to'g'risidagi shartnomada nazarda tutilgan tartibdan tashqari, hisobotni (yoki uning birorta qismini) chop etish uchun foydalanishi, shuningdek hisobotdagi

har qanday axborot manbalariga, yoki qayd etilgan ko'rsatkichlar, yo baholovchilarning professional darajasi va ismlariga havolalar keltirishi mumkin emas.

Agar, mazkur hisobotdan birorta bitim tuzishda foydalanilsa, hisobotda keltirilgan baho biznikidan yuqori yoki past bo'lishi mumkin. Bu esa bitimni tuzish shart-sharoitiga bog'liq, ya'ni raqobat, narx muhiti yoki faoliyat turi hamda xaridorning hamkorlikdagi faoliyatdan kutilayotgan afzalliklardan ta'sirlanishiga bog'liq.

3. Ma'lumotlarni yig'ish va tahlil qilish

3.1. MA'LUMOTLAR MANBASII VA TAAHLIL TARIQLIGI

Mazkur ishlarni amalga oshirish uchun ma'lumotlarni izlash va yig'ish ma'lumotlar manbalarini jalb qilish orqali turli kanallar bo'yicha amalga oshirildi.

Buyurtmachidan olingan va baholash jarayonida qo'llanilgan ma'lumotlar

№	Nomi	Izoh
1	Bino uchun dalolatnoma, joylashgan manzili:	Toshkent shahar, Mirobod tumani. Umumiy yer maydoni 1900 kv.m tashkil etadi doimiy foydalanishga berilgan.
2	Asosiy vositalar ro'yxati	01.04.2016 yil holatiga
3	Boshqa aktivlarini ro'yxati	01.04.2016 yil holatiga
4	MCHJni Buxgalteriya hisoboti (forma №1, 2)	2013-y
5	MCHJni Buxgalteriya hisoboti (forma №1, 2)	2014-y
6	MCHJni Buxgalteriya hisoboti (forma №1, 2)	2015-y
7	MCHJni Buxgalteriya hisoboti (forma №1, 2)	2016-y
8	Biznes-reja	2016–2021-yillar uchun
9	Bino va inshootlarni ko'zdan kechirish dalolatnomalari	Dalolatnomalar
10	Avtotransportlarni ko'zdan kechirish dalolatnomalari	Dalolatnomalar
11	Boshqa ma'lumotlar	

Ushbu hisobotda foydalanilgan axborot manbalarini quyidagi toifalarga guruhlash mumkin:

- ✦ Baholash obyektidan va buyurtmachidan olingan ma'lumotlar;
- ✦ Bozorga oid ahvol to'g'risida turli bozor subyektlaridan olingan ma'lumotlar

Yuqoridagi ma'lumotlarga asosan:

1. Baholash guruhi tomonidan boshlang'ich ma'lumotlarni to'plash bosqichida korxonani mulkiy holati, buxgalteriya ma'lumotlari va moliyaviy hisobotlar haqida axborotlar to'plandi.

2. Korxona faoliyatini moliyaviy tahlili o'tkazildi.

3. Ko'char va ko'chmas mulklar bo'yicha ularni holatini tavsiflaydigan ko'rsatkichlar umumlashtirildi.

3.2. Bozorga oid ma'lumotlar, o'tkazilgan tadqiqotlar

4. Ochiq axborot manbalari ma'lumotlaridan, internet tarmog'ini va "Birja", "Mening mulkim", "Soliq va bojxona xabarлари", shuningdek turli xildagi mulklarni sotish va ularni qiymati haqidagi analitik byulletenlarni qo'shgan holda, o'xshash kompaniyalar bo'yicha ma'lumotlar qidirildi.

Baholash kompaniyasida va Internet tarmog'ida (www.shahar.uz, www.makler.uz, www.torg.uz, www.list.uz va boshq.) mavjud bo'lgan ilmiy-texnikaviy va ma'lumotli adabiyotlar;

- umumiyqtisodiy va tarmoqqa oid ma'lumotlar (DMQning statistika bo'yicha ma'lumotlari, Pul-kredit siyosati markazining O'zbekiston moliya bozorlari obzori bo'yicha har chorakda chop etiladigan tahliliy byulletenlari, maxsus nashrlar va boshq. www.stat.uz)

3.3. MAMLAKAT VA MINTAQADAGI UMUMIY IQTISODIY VAZIYAT TAVSIFI

2016-YIL BIRINCHI CHORAK BO'YICHA
O'ZBEKISTONNI IJTIMOIIY-IQTISODIY RIVOJLANTIRISH
YAKUNLARI

Obyektni identifikatsiya qilish va texnik ko'rikdan o'tkazish baholovchi tomonidan amalga oshirilgan.

5. Daromad yondashuvida pul oqimlarini prognozini amalga oshirish maqsadida ularni imitatsiya qiladigan iqtisodiy model tuzildi.

Iqtisodiyot vazirligi va Davlat statistika qo'mitasi ma'lumotlariga ko'ra, 2016-yilning birinchi choragi davomida O'zbekiston iqtisodiyotining barqaror o'sish sur'atlari va makroiqtisodiy mutanosibligi ta'minlandi.

I. Iqtisodiyotda tarkibiy o'zgarishlar va mamlakatni modernizatsiya qilishni chuqurlashtirish, makroiqtisodiy mutanosiblikni ta'minlash

2015–2019-yillarda iqtisodiyotni yanada isloh qilish, tarkibiy o'zgartirish va diversifikatsiyalash dasturining hayotga tatbiq etilishi natijasida shu yilning birinchi choragida asosiy makroiqtisodiy ko'rsatkichlarning ijobiy o'sish sur'atlarini saqlash ta'minlandi.

2015-yilning birinchi choragiga nisbatan yalpi ichki mahsulot hajmi 7,5 foiz o'sdi. Makroiqtisodiy barqarorlik davlat budjetining yalpi ichki mahsulotga nisbatan 0,1 foiz profitsiti, tashqi savdo aylanmasining ijobiy saldosini va 2 foizli inflyatsiya darajasi hisobidan ta'minlandi.

Sanoat mahsuloti ishlab chiqarish hajmi 7 foiz o'sdi va yalpi ichki mahsulot tarkibida 36,1 foizni tashkil qildi. Qishloq xo'jaligi mahsulotlari yetishtirish hajmi 6,7 foiz, chakana tovar aylanmasi hajmi 12,8 foiz, qurilish pudrat ishlari 19,4 foizga ko'paydi.

Xomashyo va yarim fabrikatlarni chuqur qayta ishlash asosida raqobatbardosh mahsulotlar ishlab chiqarish bo'yicha yuqori texnologiyali zamonaviy ishlab chiqarishlarni foydalanishga topshirishni jadallashtirish borasida ko'rilgan chora-tadbirlar natijasida investitsiyalar hajmi 8,5 foiz o'sdi. Joriy yilning birinchi choragida o'zlashtirilgan kapital qo'yilmalar tarkibida markazlashtirilmagan investitsiyalar nisbatan katta hajmni (umumiy hajmning 80,7 foizi) tashkil etdi. Shuningdek, 34,2 foizi xo'jalik subyektlarining o'z mablag'laridir.

Zamonaviy xizmat turlarini, avvalo, axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini keng joriy etish asosida jadal rivojlantirish chora-

tadbirlarining amalga oshirilishi samarasida xizmatlar hajmi 12,1 foiz ko'paydi, ularning yalpi ichki mahsulotdagi ulushi o'tgan yilning shu davridagi 59,3 foiz o'rniga 59,5 foizga yetdi.

O'zbekiston Respublikasini 2016-yilning birinchi choragida ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishning asosiy ko'rsatkichlari

(2015-yilning shu davriga nisbatan foiz hisobida)

Yalpi ichki mahsulot - 107,5

Sanoat - 107,0

Chakana savdo aylanmasi - 112,8

Qurilish ishlari - 119,4

O'zlashtirilgan investitsiyalar hajmi - 108,5

Qishloq, o'rmon va baliqchilik xo'jaligi - 106,7

Jami xizmatlar - 112,1

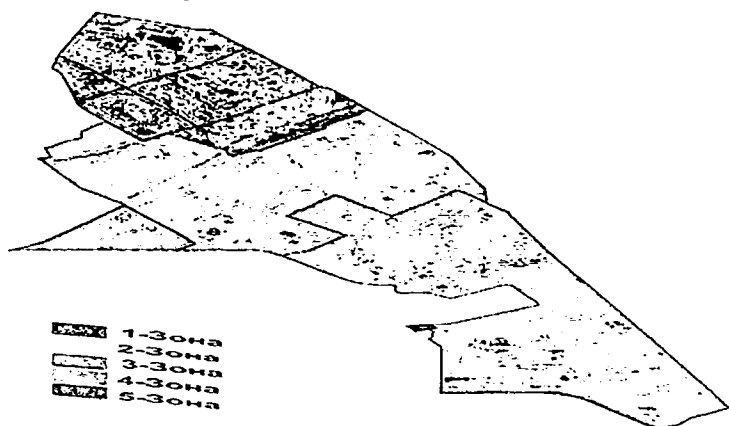
O'zlashtirilgan xorijiy investitsiyalar hajmi 2015-yilning birinchi choragiga nisbatan 14,4 foiz o'sdi va 732 million dollardan ortiqni, jumladan, to'g'ridan to'g'ri xorijiy investitsiyalar 563 million dollarni tashkil qildi. O'zbekiston Tiklanish va taraqqiyot jamg'armasi tomonidan iqtisodiyotning strategik tarmoqlarida yirik investitsiya loyihalarini amalga oshirish uchun o'zlashtirilgan mablag'lar hajmi 14,3 foizga ko'paydi.

Mirobod tumani haqida

Mirobod tuman hokimiyati (Nukus ko'chasi 18-uy) - Tumandagi ma'muriy-hududiy birlik (1992–yil 8–maygacha Lenin tumani). 1929-yilda tashkil etilgan. Tuman Toshkentning janubiy qismida joylashgan. Shimolda Amir Temur xiyobonidan Katta xalqa yo'ligacha cho'zilgan. Mirobod tumani janubdan Bektemir, sharqdan Hamza, shimoldan Yunusobod, shim.-g'arbdan Yakkasaroy, jan.-g'arbdan Sergeli tumanlari bilan chegaradosh. Maydoni 2858 gektar, shu jumladan ko'kalamzorlashtirilgan hududi - 0,356 ming gektar. Tuman hududidan 3 ta kanal (Barotxo'ja, Salor, Tolariq) oqib o'tadi. Aholisi 122,8 ming kishi (2009). Ko'chalar soni 246 ta, shundan 14 tasi markaziy ko'cha hisoblanadi: Amir Temur shoh ko'chasi, Afrosiyob, Nukus, Oybek, Shahrizabz, Istiqbol, Taras Shevchenko, Farg'ona yo'li va boshqa 39 ta mahalla bor. Mirobod tumanida 4123 korxona va tashkilot, 3029 ta

kichik korxona va mikrofirm, 487 ta qo'shma korxona ro'yxatga olingan. Toshkent shahri bo'yicha sanoat ichida umumiy hajmidagi tumanning ulushi 10,5% ni tashkil etadi. «O'zelektroapparat», «O'zkiimyofarm», «Foton», «Tong» aksiyadorlik jamiyatlari, «O'ztemiryo'lmashta'mir», «Uchqun» kabi sanoat korxonalari respublika ahamiyatiga ega. Tuman eksport salohiyatining asosiy qismi «O'zbekiston havo yo'llari» va «O'zbekiston temir yo'llari» kompaniyalariga tegishli bo'lib, Toshkent shahri bo'yicha eksportning 1/3 qismi tuman ulushiga to'g'ri keladi. Tumanda «Toshkent» markaziy temir yo'l vokzali, «Toshkent» aeroporti, «Mingo'rik», «Oybek», «Toshkent», «Kosmonavtlar» metro bekatlari joylashgan. «Maxsus tajriba avtokorxonasi», «Qunduz-invest» avtoparklari bor. Tumanda Mirobod bozori, 17-umumiy ta'lim, 2 musiqa, 3 sport maktabi, 7 kasb-hunar kolleji, 3 akademik litsey, 7 oliy o'quv yurti (Toshkent Vestminster universiteti, Toshkent farmatsevtika, Toshkent temir yo'llari transporti muhandislari, Toshkent sharqshunoslik, Toshkent avtomobil va yo'llar institutlari va boshqalar) faoliyat ko'rsatadi. Aholiga 3772 savdo va maishiy xizmat ko'rsatish shaxobchasi xizmat ko'rsatadi. Toshkent shahar, viloyat hokimliklari, Alisher Navoiy nomidagi o'zbek davlat akademik opera va balet katta teatri, Toshkent davlat rus akademik drama teatri, shuningdek, 2 madaniyat uyi, Furqat nomidagi madaniyat va istirohat bog'i, Le Meridian otel, Tashkent Palace, «Poytaxt» mehmonxonalari, 7 kutubxona, San'at, Temir yo'l texnikasi, Tibbiyot muzeylari, O'zbekiston BA Markaziy ko'rgazma zali mavjud. Tarixiy yodgorliklardan Qo'yliqota maqbarasi va boshqa me'moriy obyektlari saqlangan (jadvalga qarang). Tuman hududidagi mahalliy ahamiyatdagi madaniy meros obyektlaridan «Bahor» restorani, Tibbiyot instituti kutubxonasi arxivi binosi (hozir «Avtogaz» AK), Temir yo'llar boshqarmasi binosi, Avliyo Uspenskiy kafedral butxonasi, «Paxta» favvorasi va boshqa muhim ahamiyat kasb etadi. Tumanda 3 klinik kasalxona, bolalar kasalxonasi, shahar klinik ruhiy kasalliklar kasalxonasi, 2 tug'ruq majmuasi (4- va 5-sonli), 40-oilaviy poliklinika, Temir yo'l, Tashqi ishlar vazirligi, Ichki ishlar vazirligi, Markaziy konsultativ tashxis poliklinikalari, 7-stomatologiya poliklinikasi, shahar

jismoniy tarbiya dispanseri, 1-teri-tanosil kasalliklari dispanseri, Toshkent shahar yo'lovchi-transport tibbiyot sanitariya qismi, shahar bolalar ruhiy-asab kasalliklari shifoxonasi va sanatoriy ishlab turibdi. Tuman hududida 69 sport inshooti bo'lib, 3 ta stadion, 58 sport zali, 2 ochiq maydon, 3 suzish havzasi, 4 sport bazasi mavjud. «Lokomotiv» sport jamiyati, 2 sport klubi faoliyat ko'rsatmoqda. Nufuzli sport musobaqalari o'tkaziladi. Mirobod tumanida 4 davlat elchixonasi, 2 milliy markaz joylashgan.



Mamlakatimiz yengil sanoati

«O'zbekyengilsanoat» davlat aksiyadorlik kompaniyasida joriy yilning 9 oyida sanoat mahsulotlari ishlab chiqarish hajmi 23,1 va xalq iste'moli mollari ishlab chiqarish 23,5 foizga o'sdi.

Ipdan to tayyor mahsulotgacha bo'lgan keng turdagi eksportbop tovarlar ishlab chiqaradigan yengil sanoat iqisodiyotimizda yetakchi o'rinlardan birini egallaydi. Bugungi kunda mamlakatimizdagi to'qimachilik va tikuvchilik-trikotaj sanoati korxonalarining aksariyati «O'zbekyengilsanoat» davlat aksiyadorlik kompaniyasi tarkibiga kiradi. Ayni paytda kompaniya tarkibida 305 sanoat korxonasi faoliyat ko'rsatmoqda. Ularning 253 tasi kichik biznes va xususiy tadbirkorlik subyektlaridir.

«O'zbekyengilsanoat» davlat aksiyadorlik kompaniyasi ma'lumotlariga ko'ra, shu yilning o'tgan uch choragida sanoat mahsulotlari ishlab

chiqarish hajmi 2 trillion soʻmdan ortgan, xalq isteʼmoli tovarlari ishlab chiqarish esa 828,9 milliard soʻmni tashkil qilgan. Ayni paytda ip va mato, trikotaj polotno va undan tayyorlangan buyumlar, notoʻqima materiallar, xom ipak kabi asosiy turdagi mahsulotlar ishlab chiqarish hajmi oʻsdi.

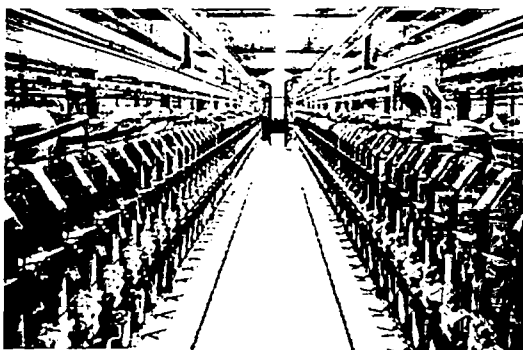
«Oʻzbekyengilsanoat» davlat aksiyadorlik kompaniyasi korxonalari ishlab chiqarish samaradorligini yuksaltirish evaziga mahsulot tayyorlash hajmini oshirishga erishdi. Joriy yilning oʻtgan toʻqqiz oyida kompaniya korxonalari ishlab chiqarish koʻrsatkichi oʻrtacha 80 foizdan oshdi. Buning samarasida tarmoqda mahsulot eksporti hajmi oʻsdi va ichki bozor sifatli tovarlar bilan taʼminlanmoqda.

Umuman olganda, 2014-yilning toʻqqiz oyida tarmoq korxonalari tomonidan 128 turdagi asosiy yengil sanoat tovarlari ishlab chiqarildi. Ayni paytda 42 yangi turdagi mahsulot ishlab chiqarish oʻzlashtirildi, 29,2 million kvadrat metr ip-gazlama, 128 turdagi 11,7 million dona tayyor tikuvchilik-trikotaj buyumlari tayyorlandi.

Tarmoqda sport mahsulotlari ishlab chiqarishga alohida eʼtibor berilmoqda. Bugungi kunda 57 korxonada 60 dan ortiq turdagi sport buyumlari ishlab chiqarilayotir. Mamlakatimizning toʻqqiz viloyati va poytaxtimizda «Oʻzbekyengilsanoat» davlat aksiyadorlik kompaniyasining 64 doʻkoni faoliyat koʻrsatmoqda. Mazkur doʻkonlarda sport liboslari, kundalik kiyim-kechaklar, paypoq, ichki va tashqi kiyim kabi mahsulotlarni arzon narxlarda xarid qilish mumkin.

Chet el investitsiyalarini jalb etish, yangi qoʻshma korxonalar tashkil qilish va mavjud ishlab chiqarish quvvatlarini kengaytirish mamlakatimiz yengil sanoatini rivojlantirish imkonini bermiqda. Joriy yilning oʻtgan toʻqqiz oyi yakunlariga koʻra, sohaga 84,7 million AQSH dollari jalb q qilindi. Buning samarasida 22 investitsiyaviy loyiha amalga oshirilib, 1 ming 800 dan ortiq yangi ish oʻrni yaratildi

Joriy yilda 7 ta qoʻshma va xorijiy korxona ishga tushirilib, 3 ta korxona modernizatsiya qilindi. Jumladan, mamlakatimiz mustaqilligining 23 yilligi arafasida Fargʻona viloyatidagi “Ekspo Kolor Prin Teks” mas’uliyati cheklangan jamiyati negizida loyiha qiymati 5,5 million AQSH dollari boʻlgan yigiruv va toʻquv liniyasi foydalanishga



topshirildi. 2014-yil oxiriga qadar yana 11 investitsiyaviy loyihani amalga oshirish rejalashtirilmoqda.

Ta'kidlash joizki, yengil sanoat korxonalari mahsulot eksportini kengaytirishga alohida e'tibor qaratmoqda. Shu yilning o'tgan 9 oyida

eksport hajmi 637,1 million dollarni tashkil etdi. Bu o'tgan yilning shu davriga nisbatan 7 foiz ko'pdir. O'tgan davrda eksport qiluvchi korxonalar soni 38 taga ko'payib, 250 taga yetdi.

Bugungi kunda kompa-niya korxonalari eksport qi-linayotgan tayyor mahsulot-lar turini kengaytirish bora-sida faol ish olib bormoqda. Xususan, joriy yilning yan-var-sentabr oylarida tarmoq korxonalari eksporti tarki-biga olachipor, zich tayyor-langan va bambukli ip, tayyor to'quv-trikotaj buyumlarining yangi modellari, yotoqxona va oshxona choyshablari, poplin, satin va pahmo gazlamalar, bolalar ko'ylagi va tagliklar kabi yangi turdagi mahsulotlar kiritildi. Bozor talablari inobatga olingan holda, tikuvchilik-trikotaj buyumlari turi yangilandi. Bugungi kunda umumiy eksport hajmida yuqori qo'shimcha qiymatga ega mahsulotlar ulushi 42 foizni tashkil etadi.

«O'zbekyengilsanoat» davlat aksiyadorlik kompaniyasi korxonalari O'zbekiston Respublikasi Tashqi iqtisodiy aloqalar, investitsiyalar va savdo vazirligi bilan hamkorlikda jahon bozorida to'qimachilik va tikuvchilik-trikotaj mahsulotlariga bo'lgan talabni hisobga olgan holda, eksport ko'lamini kengaytirish ishlarini amalga oshirmoqda. Ayni paytda mamlakatimiz yengil sanoati mahsulotlari dunyoning 50 mamlakatiga yetkazib berilayotir. Joriy yilda tarmoq mahsulotlarini Tunis va Marokashga eksport qilish yo'lga qo'yildi.

Korxonalarni muntazam texnik va texnologik yangilash, eksport salohiyatini oshirish va yangi ish o'rinlari yaratish

«O‘zbekyengilsanoat» davlat aksiyadorlik kompaniyasining yaqin kelajakdagi ustuvor vazifasi bo‘lib qoladi.

3.4. Baholanayotgan obyekt haqida qisqacha ma’lumot

«Tashteks» MCHJ korxonasi baholash obyekti hisoblanadi. «Tashteks» MCHJ Toshkent shahar, Mirobod tumanida joylashgan. «Tashteks» MCHJ korxonasining asosiy ish faoliyati aholi uchun zarur bo‘lgan kiyim-kechak mahsulotlarini va korxonalar uchun yarim tayyor mahsulotlarni ishlab chiqarishdan iborat.

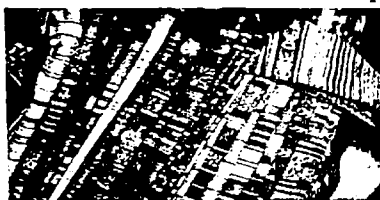
Korxona ushbu mahsulotlarni sotishdan kelib tushadigan pul mablag‘lari evaziga faoliyat yuritadi.

Korxona hududi jami yer maydoni 0.19 ga ni tashkil etadi.

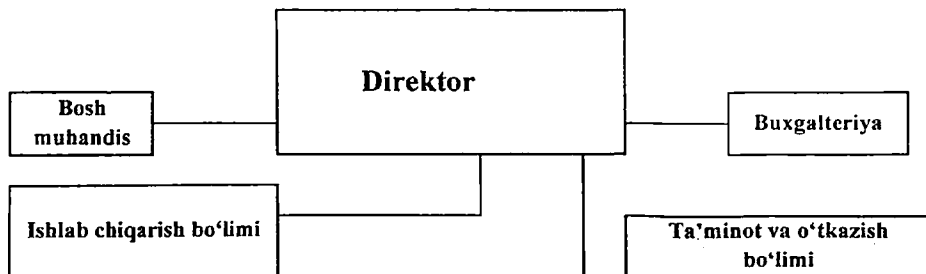
Binoning poydevori betondan, devori pishgan g‘ishtdan, karkas temir-beton, yopilmasi yog‘och, tomi shifer, poli beton, ichki devor pishgan g‘ishtdan, deraza va eshiklari yog‘ochdan.

Bugungi kunda binodan to‘liq bandlik darajasida foydalaniladi.

Korxona ishlab chiqaradigan mahsulotlar.



Tashkiliy tarkibi



Asosiy vositalar

Jamiyat balansidagi asosiy vositalarning 01.04.2016 yil holatiga umumiy balans qiymatlari haqidagi ma'lumotlar quyidagi jadvalda keltirilgan:

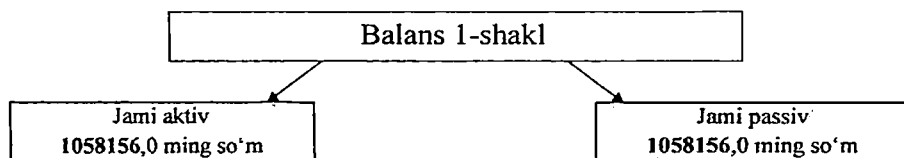
(ming so'mda)

№	Inv №	Nomi	Yili	Miqdori	Balans qiymati so'mda	Eskirish %	Eskirish so'mda	Qoldiq qiymati so'mda
1	2501	Tikuv sexning 3 qavatli binosi, g'ishtli	30.12.2011	1	510000,0	5,0	108375,0	401625,0
2	1001	Tikuv mashinasi-97	10.01.2012	40	36000,0	15,0	22950,0	13050,0
3	1002	Tikuv mashinasi-1022	10.01.2012	10	12000,0	15,0	7650,0	4350,0
4	1003	Raskroynaya mashina RL-4	10.01.2012	2	1880,0	15,0	1198,5	681,5
5	1004	Lentochnaya mashina RL-1000	10.01.2012	2	4200,0	15,0	2677,5	1522,5
6	1005	Xolodilnik "Atlant"	14.01.2012	2	1600,0	15,0	1020,0	580,0
7	1006	Kondits. BK-2000	14.01.2012	10	1800,0	15,0	1147,5	652,5
8	1007	Printer Epson LX 1170	16.01.2012	2	160,0	20,0	136,0	24,0
9	1008	Konditsioner BK-1500	16.01.2012	2	400,0	15,0	255,0	145,0
10	1009	Kompyuter	16.01.2012	2	2000,0	20,0	1700,0	300,0
11	1010	Neksiya DOHC 1,6 GL BO K-82 (probeg - 80000 km)	16.01.2012	1	18900,0	20,0	16065,0	2835,0
12	1011	Ofis mebeli	20.01.2012	1	2500,0	10,0	1062,5	1437,5
13	1012	Telefon	20.01.2012	1	50,0	15,0	31,9	18,1
14	1014	Faks Panasonic	20.01.2012	1	220,0	15,0	140,3	79,8
Jami					591710,0		164409,1	427300,9

3.5. Korxona moliyaviy hisoboti tahlili

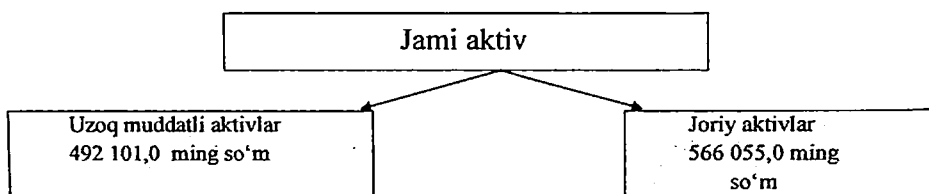
Baholash jarayonida asosan baholash obyektni o'rganilayotganda, buxgalteriyaning 1-2-shakllari tahlil qilinadi. Jamiyat balansining 1-shaklida korxona rekvizitlari, aktivlari, asosiy aylanma mablag'lari aks ettirilgan bo'ladi. Balansning 1-shakli ham ikki bo'limga bo'linadi:

1-bo'lim. AKTIV

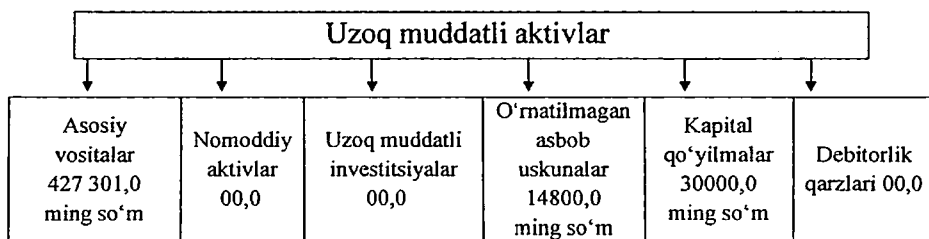


Jamiyatining balansidagi jami aktivlari korxonani barcha mulklari va bugungi kundagi quvvatini o'z ichida aks ettirilgan bo'lib, ular quyida keltirilgan jadvalga asosan taqsimlangan:

Korxona aktivlari strukturasi



Uzoq muddatli aktivlar bo'limida korxonaning asosiy aylanma mablag'lari aks ettirilgan bo'lib, ular quyida keltirilgan jadvalga asosan taqsimlangan:

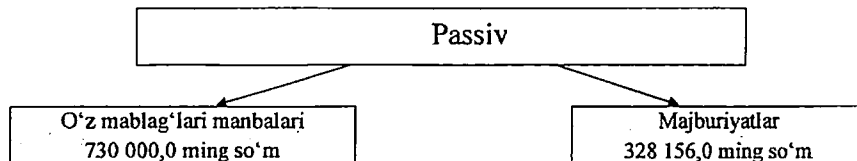


Joriy aktivlar bo'limida korxonaning qisqa muddat mobaynidagi aylanma mablag'lari aks ettirilgan bo'lib, ular quyida keltirilgan jadvalga asosan taqsimlangan:

Joriy aktivlar					
Tovar moddiy zaxiralar 344 968,0 ming so'm	Kelgusi davr xarajatlari 00,0	Debitorlar 133 957,0 ming so'm	Pul mablag'lari 72 600,0 ming so'm	Qisqa muddatli investitsiyalar 00,0 ming so'm	Boshqa joriy aktivlar 14530,0 ming so'm

2-bo'lim. PASSIV

Jamiyat balansining 1-shakli 2-bo'limida korxona o'z aylanma manbalari va majburiyatlari aks ettirilgan buladi, ikkinchi bo'lim xam ikkiga bo'linadi:

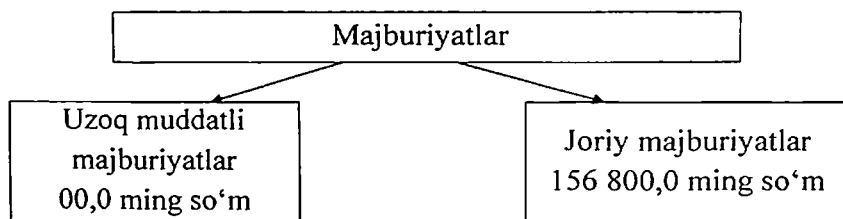


Korxona balansidagi o'z mablag'lari manbaalarida quyidagilar aks ettirilgan:

ming so'mda

Ko'rsatkichlar nomi	Miqdori
Ustav kapitali	450000,0
Qo'shilgan kapital	0,0
Rezerv kapitali	110200,0
Sotib olingan xususiy aksiyalar	0,0
Taqsimlanmagan foyda (qoplanmagan zarar)	169800,0
Maqsadli tushumlar	0,0
Kelgusi davr xarajatlari va to'lovlari uchun zaxiralar	0,0

Korxona majburiyatlari ham ikkiga bo'linadi:



3.5.1. Moliyaviy natijalar

Korxona moliyaviy holatining tahlili buxgalteriya balans, moliyaviy natijalar to'g'risidagi hisobot va tekshiruv davrida baholanayotgan korxona to'g'risida qo'shimcha ma'lumotlar hamda uning faoliyati yo'nalishi maqsadidagi asosiy moliyaviy koeffitsiyentlar va ko'rsatkichlar hisob-kitoblarni o'z ichiga oladi. Tahlil o'tkazishning maqsadi – o'tmishda kompaniya rivojining yo'nalishlari, bugungi holatini baholash, kelgusida rivojlanishini asoslash, uning ishga aloqador va moliyaviy xavf-xatarlari darajasini aniqlash.

Kompaniyaning aniq sanaga moliyaviy holatini aniqlash kompaniya bu sanadan oldingi davrda moliyaviy resurslarni qanchalar to'g'ri boshqarganligini; mulkdan qanday foydalanganligi, bu mulkning tarkibi qandayligi; shaxsiy va yollanma manbalarni qanchalar maqsadga muvofiq bir-biriga bog'laganligi; shaxsiy kapitalidan qanchalar foydali ishlatganligi; ishlab chiqarish potentsiali qanchalar berilganligi; debitorlar, kreditorlar, budjet va boshqalar bilan munosabatlarini belgilash imkoniyatini beradi.

Moliyaviy tahlil xulosalari biznesni baholashda barcha turdagi yondashuvlarda foydalaniladi.

Baholovchiga korxonaning 2013–2016-yillar uchun yillik balanslari taqdim qilingan. Dastlabki tahlil moliyaviy tahlil o'tkazish uchun eng yaxshi davr 2014 va 2015-yillar ekanligini ko'rsatdi. Tahlilda uzoq o'tmish ma'lumotlaridan foydalanish tahlilga korxonaning hozirgi haqiqiy moliyaviy holatini aks ettirmagan ortiqcha ko'rsatkichlar

kiritadi. Shuning uchun bu korxonaning moliyaviy-xo'jalik holatining tahlili oxirgi to'liq moliyaviy yil (2015-y) bo'yicha o'tkazilgan.

3.5.2. Moliyaviy natijalar tahlili

01.04.2016-yil holatiga «Tashteks» MCHJ ning ishlab chiqarish-xo'jalik faoliyatining iqtisodiy ko'rsatkichlari quyidagi ma'lumotlar bilan taqdim qilingan:

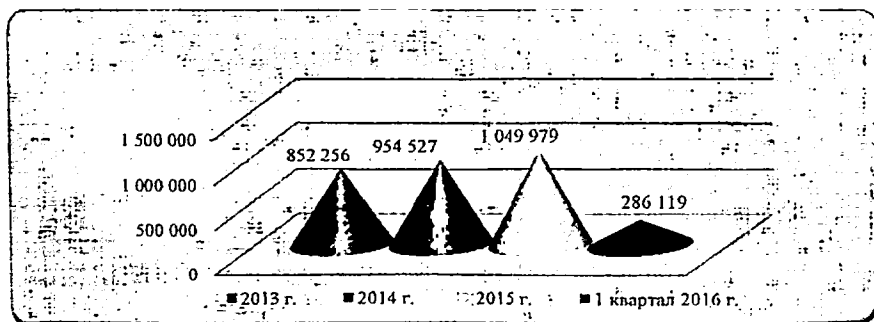
- Jamiyatning Nizom kapitali 450 000,0 ming so'mni tashkil qiladi.
- Korxona aktivlarining balans qiymati – 1058156,0 ming so'm.
- Majburiyatlarning balans qiymati – 328 156,0 ming so'm.

MCHJ ning 2013–2016-yillar davrida faoliyatining moliyaviy natijalari 3.1-jadvalda keltirilgan.

3.1-jadval

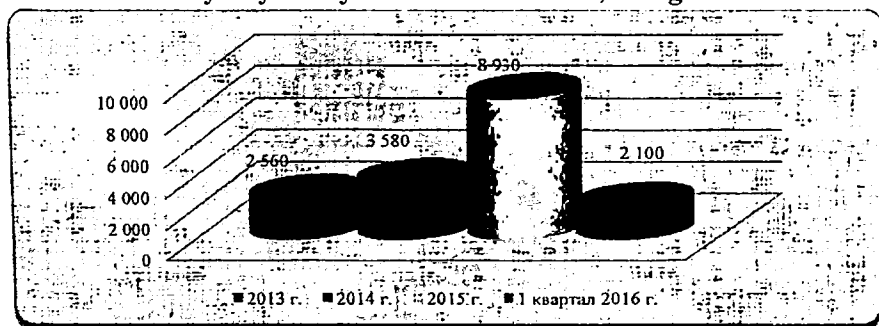
№	KO'RSATKICHLAR	2013 Y.	2014 Y.	2015 Y.	I CHORAK 2016 Y.
1	Mahsulotlarni sotishdan tushgan sof tushum	1065320	1193158	1312474	357649
2	Sotilgan mahsulotlarning tannarxi	852256	954527	1049979	286119
3	Mahsulotlarni sotishning yalpi daromadi	213064	238632	262495	71530
4	Davr xarajatlari	55985	77337	80118	21867
5	Asosiy faoliyatning boshqa daromadlari	0	0	0	0
6	Soliq solingunga qadar foyda	151656	159075	186687	50463
7	Daromad solig'i	12 132	12 726	14 935	4037
8	Foydadan boshqa soliqlar va yig'imlar	15 166	15 907	18 669	5 046
9	Hisobot davrining sof foydasi	124358	130441	153083	41380

Yuqoridagi jadval va grafiklardan ko'rinib turibdiki mahsulot sotishdan tushgan tushum yildan yilga o'sgan, lekin o'sish surati juda past holatda.



Tannarx ham past suratda oshgan buni faqat inflyatsiya tufayli deb izohlash mumkin, ya'ni xomashyo materiallarning va ish haqlarning oshishiga bog'langan. Mahsulot ishlab chiqarish hajmi oshmagan korxona bir maromda ishlab kelmoqda.

Moliyaviy faoliyatdan daromadlar, ming so'm



Korxona moliyaviy bozorda kam qatnashgan, o'zining ortiqcha mablag'larini moliyaviy bozorda qatnashishga jalb qilishdan (riskdan) shakllangan.

Korxona asosiy faoliyatdan boshqa daromad keltiruvchi faoliyatlar yuzasida ishlar olib bormagan.

Korxonaning 2015-yilda sof foydasi 153 083,0 ming so'mni tashkil qilgan, 2014-yildagi ko'rsatkich 130 441,0 ming so'm. 2015-yil 2014-yilga nisbatan 117, 3% ga oshgan.

Korxona faoliyatining barcha turlarini amalga oshirishdan olingan yig'ma daromad tarkibida eng yuqori sof foyda faoliyatning asosiy turidan olingan daromadga tegishli bo'lgan.

Balans va sof foyda ko'rsatkichlarining o'zgarish dinamikasi, ming so'm													
№	Ko'rsatkichlar	2013 y.	2014 y.	O'zgarish		2015 y.	O'zgarish			1 chorak 2016 y.	O'zgarish		
				Qiyamat ko'rinish-da	O'tgan yilga nisbatan foizda		Qiyamat ko'rinish-da	Bazis yilga nisbatan %da	O'tgan yilga nisbatan foizda		Qiyamat ko'rinishda	Bazis yilga nisbatan %da	O'tgan yilga nisbatan foizda
1	Mahsulotni (ish, xizmat) sotishdan tushgan sof tushum	1 065 320	1 193 158	127 838	12,00%	1 312 474	119 316	23,20%	10,00%	357 649	29 531	34,29%	9,00%
2	Sotilgan mahsulot (ish, xizmat) tannarxi	852 256	954 527	102 271	12,00%	1 049 979	95 453	23,20%	10,00%	286 119	23 625	34,29%	9,00%
3	Mahsulot sotishdan yalpi foyda	213 064	238 632	25 568	12,00%	262 495	23 863	23,20%	10,00%	71 530	5 906	34,29%	9,00%
4	Joriy(ma'muri y sotish va b) xarajalar	55 985	77 337	21 352	38,14%	80 118	2 781	43,11%	3,60%	21 867	1 838	56,23%	9,17%
5	Asosiy faoliyatdan boshqa daromadlar	0	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0,00%	0	0	0,00%	0,00%
6	Asosiy faoliyatdan kelgan foyda	157079	161294,68	4 216	2,68%	182 377	21 082	16,11%	13,07%	49 663	4 069	26,47%	8,92%

7	Moliyaviy faoliyatdan kelgan foyda	20 877	3 580	-17 297	-82,85%	8 930	5 350	-57,23%	149,44%	2 100	-133	-59,76%	-5,94%
8	Soliqqa tortilgunga qadar bo'lgan foйда	151 656	159 075	7 419	4,89%	186 687	27 612	23,10%	17,36%	50 463	3 791	33,10%	8,12%
	Sof foyda	124 358	130 441	6 083	4,89%	153 083	22 642	23,10%	17,36%	41 380	3 109	33,10%	8,12%

3.5.3. Korxona likvidlilik ko'rsatkichlari

Agregat	Balans moddolari	2013 y.		2014 y.		2015 y.		1 chorak 2016 y	
		Summa ming so'm	Ulushi %	Su'mma ming so'm	Ulushi%	Summa ming so'm	Ulushi %	Summa ming so'm	Ulushi %
Aktivlar									
A4	Yuqori likvidli aktivlar	38 900	5,44%	43 466	5,28%	59 300	6,62%	72 600	6,86%
A3	Tez sotiladigan aktivlar	56 064	7,85%	98 024	11,90%	82 080	9,16%	148 487	14,03 %
A2	Sekin sotiladigan aktivlar	250 080	34,99 %	285 740	34,70%	320 483	35,75 %	344 968	32,60 %
A1	Sotilishi qiyin bo'lgan aktivlar	369 600	51,72 %	396 330	48,12%	434 500	48,47 %	492 101	46,51 %
Balans		714 644	100%	823 560	100%	896 363	100%	1 058 156	100%
Passivlar									
P4	Tez qaytariladigan majburiyatlar	87 876	12,30 %	125 728	15,27%	151 389	16,89 %	266 675	25,20 %
P3	Qisqa muddatli passivlar	86 000	12,03 %	90 430	10,98%	84 700	9,45%	61 481	5,81%
P2	O'rta muddatli va uzoq muddatli passivlar	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
P1	Doimiy passivlar	540 768	75,67 %	607 402	73,75%	660 274	73,66 %	730 000	68,99 %
Balans		714 644	100%	823 560	100%	896 363	100%	1 058 156	100%
Agregatlangan balansini baholash strukturasi									
2015 y.					1. kvartal 2016 y.				
A1<P1					A1<P1				
A2>P2					A2>P2				
A3>P3					A3>P3				
A4<P4					A4<P4				

Yuqoridagi jadvallardagi tahlillardan ko'rinib turibdiki korxonaning yuqori likvidli aktivlari tez qaytariladigan majburiyatlaridan kichik.

A4<P4. Bunday holatda investitsiya jalb qilish qiyinroq bo'lishi mumkin. Boshqa ko'rsatkichlari yaxshi holatda.

3.5.4. To'lovga qobiliyatligi va likvidlilik tahlili

To'lovga qobiliyatlilik tahlili						
Agregat	Balans moddolari	2013 y.	2014 y.	2015 y.	I CHORAK 2016 Y.	
		Summa ming so'm	Summa ming so'm	Summa ming so'm	Summa ming so'm	
A4	Yuqori likvidli aktivlar	38 900	43 466	59 300	72 600	
P4	Tez qaytariladigan majburiyatlar	87 876	125 728	151 389	266 675	
	Ortiqcha to'lovlilik (+) yoki yetishmaslilik (-)	-48 976	-82 262	-92 089	-194 075	
A3	Tez sotiladigan aktivlar	56 064	98 024	82 080	148 487	
P3	Qisqa muddatli passivlar	86 000	90 430	84 700	61 481	
	Ortiqcha to'lovlilik (+) yoki yetmaslik (-)	-29 936	7 594	-2 620	87 006	
A2	Sekin sotiladigan aktivlar	250 080	285 740	320 483	344 968	
P2	O'rta muddatli va uzoq muddatli passivlar	0	0	0	0	
	Ortiqcha to'lovlilik (+) yoki yetmaslik (-)	250 080	285 740	320 483	344 968	
A1	Sotilishi qiyin bo'lgan aktivlar	369 600	396 330	434 500	492 101	
P1	Doimiy passivlar	540 768	607 402	660 274	730 000	
	Ortiqcha to'lovlilik (+) yoki yetmaslik (-)	171 168	211 072	225 774	237 899	
«XXXXXX» MCHJning likvidlilik koeffitsiyenti						
№	Koeffitsiyent	Norma	2013 y.	2014 y.	2015 y.	1 CHO- RAK 2016 Y.
1	Absolyut likvidlilik (to'lovga qobiliyatli)	0,2 dan 0,7 gacha	0,22	0,20	0,25	0,22

2	Oraliq to'lovlarni qoplash (tez likvidlilik)	0,7 dan yuqori	0,52	0,62	0,59	0,63
3	To'lovlarni qoplash koef. (joriy likvidlilik)	2 dan yuqori 3 dan past	1,98	1,98	1,96	1,72
4	Debitor va kreditor qarzlari nisbati	1,0 dan kichik	0	0	0	0
5	Xususiy aylanma mablag'lar bilan ta'minlanganlik koef.	0,2 dan yuqori	0,50	0,49	0,49	0,42
№	Kreditga moyillik klasslari	1 klass	2 klass	3 klass	4 klass (kreditga moyil emas)	
3	To'lovlarni qoplash koef. (joriy likvidlilik)	>2	1,5-2	1-1,5	<1	
2	Oraliq to'lovlarni qoplash (tez likvidlilik)	>1,5	1-1,5	≤1	<0,7	
1	Absolyut likvidlilik (to'lovga qobiliyatli)	≥0,1				
5	Xususiy aylanma mablag'lar bilan ta'minlanganlik koef.	>0,1				
4	Debitor va kreditor qarzlari nisbati	<1				
	Muqobilik (xususiylik) koeffitsiyenti	>60%	30%-60%	<30%		

Umuman olganda korxonani to'lovga qobiliyatli deb baholash mumkin.

<i>Ishchanlik faoliyati tahlili</i>								
Nomi	2013 y.		2014 y.		2015 y.		1 chorak 2016 y	
	Koe f.	kunlar da	Koe f.	kunlar da	Koe f.	kunlar da	Koe f.	kunlar da
Kapitalning umumiy aylanish koeffitsiyenti (<i>Kok</i>)	1,4	257,9	1,6	235,3	1,5	239,2	1,5	245,9
Aylanma aktivlarning aylanish koeffitsiyenti (<i>Koa</i>)	2,8	131,3	3,1	118,1	3,0	123,6	2,8	129,3
TMZning aylanish koeffitsiyenti (<i>Kmoa</i>)	8,5	42,8	4,5	82,0	4,3	84,3	4,3	104,7
Debitor qarzlarning aylanish	20,7	17,7	16,7	21,8	15,	23,9	13,	27,0

koefitsiyenti (<i>Kodz</i>)					3		3	
Kreditor qarzlarning aylanish koefitsiyenti (<i>Kokz</i>)	5,6	65,4	6,1	59,7	5,8	62,9	5,1	71,0
Xususiy kapitalning aylanish koefitsiyenti (<i>Kosk</i>)	2,0	185,3	2,1	175,6	2,1	176,3	2,1	174,9
Moliyaviy faoliyatning(maqсадning) aylanish koefitsiyenti (<i>FS</i>)		-4,9		44,1		45,3		60,7
Moliyaviy sikl (o'rtacha qiymat) kunlarda	36							
Moliyaviy sikl,%	10,0 %							

Demak, korxona uchun xususiy aylanma kapitalning o'rtacha normasi 8,0% ni tashkil qiladi.

3.5.5. Rentabellik ko'rsatkichlari

Korxona asosiy faoliyati boshqaruvi foydaliligini daromad olish nuqtayi nazaridan bahoni asosiy faoliyat natijalari bo'yicha hisoblangan rentabellik ko'rsatkichlarini beradi. Korxonaning rentabellik ko'rsatkichlari quyidagi jadvallarda keltirilgan. Ushbu jadvallar nisbatan yuqori bo'lmagan mohiyatni ko'rsatmoqda. Rentabellik ko'rsatkichlari kompaniya xo'jalik faoliyati foydaliligining yuqori umumlashtirilgan ta'rifidir va ular daromadni barcha aktivlar, aylanma aktivlar, shaxsiy kapital va sotuv hajmi miqdorini taqqoslash yo'li bilan kompaniyani boshqarish sifatini baholash imkoniyatini beradi.

Rentabellik ko'rsatkichlari hisobi							
№	Ko'rsatkichlar	2013 y.		2014 y.		Farqi(+,-)	
		Umumiy rentabellik	Sof rentabellik	Umumiy rentabellik	Sof rentabellik	Umumiy rentabellik	Sof rentabellik
1	Sotish rentabelligi <i>Krp</i>	20,0%	11,7%	20,0%	10,9%	0,0%	-0,7%
2	Aktivlar rentabelligi <i>Kra</i> , <i>ROA</i>	28,3%	16,5%	31,0%	17,0%	2,7%	0,4%
3	Xususiy kapital rentabelligi <i>Krsk</i> , <i>ROE</i>	39,4%	23,0%	41,6%	22,7%	2,2%	-0,3%

4	Xarajatlar rentabelligi K_{rz}	25,0%	14,6%	25,0%	13,7%	0,0%	-0,9%
5	Aylanishdan tashqaridagi aktivlar rentabelligi K_{va}	57,6%	33,6%	62,3%	34,1%	-4,7%	0,4%
6	Aylanma aktivlar rentabelligi K_{oa}	55,6%	32,5%	61,8%	33,8%	6,2%	1,3%

Rentabellik ko'rsatkichlari hisobi

№	Ko'rsatkichlar	2014 y.		2015 y.		Farqi(+,-)	
		Umumiy rentabellik	Sof rentabellik	Umumiy rentabellik	Sof rentabellik	Umumiy rentabellik	Sof rentabellik
1	Sotish rentabelligi K_{rp}	20,0%	10,9%	20,0%	11,7%	0,0%	0,7%
2	Aktivlar rentabelligi K_{ra} , ROA	31,0%	17,0%	30,5%	17,8%	-0,5%	0,8%
3	Xususiy kapital rentabelligi K_{rsk} , ROE	41,6%	22,7%	41,4%	24,2%	-0,2%	1,4%
4	Xarajatlar rentabelligi K_{rz}	25,0%	13,7%	25,0%	14,6%	0,0%	0,9%
5	Aylanishdan tashqaridagi aktivlar rentabelligi K_{va}	62,3%	34,1%	63,2%	36,9%	0,9%	2,8%
6	Aylanma aktivlar rentabelligi K_{oa}	61,8%	33,8%	59,0%	34,4%	-2,8%	0,7%

Rentabellik ko'rsatkichlari hisobi

№	Ko'rsatkichlar	2015 y.		I chorak 2016 y		Farqi(+,-)	
		Umumiy rentabellik	Sof rentabellik	Umumiy rentabellik	Sof rentabellik	Umumiy rentabellik	Sof rentabellik
1	Sotish rentabelligi K_{rp}	20,0%	11,7%	20,0%	11,6%	0,0%	-0,1%
2	Aktivlar rentabelligi K_{ra} , ROA	30,5%	17,8%	7,3%	4,2%	-23,2%	-13,6%
3	Xususiy kapital rentabelligi K_{rsk} , ROE	41,4%	24,2%	10,3%	6,0%	-31,1%	-18,2%
4	Xarajatlar rentabelligi K_{rz}	25,0%	14,6%	25,0%	14,5%	0,0%	-0,1%
5	Aylanishdan tashqaridagi aktivlar rentabelligi K_{va}	63,2%	36,9%	15,4%	8,9%	-47,7%	-27,9%
6	Aylanma aktivlar rentabelligi K_{oa}	59,0%	34,4%	13,9%	8,1%	-45,1%	-26,4%
	Ko'rsatkichlar nomi	2013 y.	2014 y.	2015 y.	I chorak 2016 y		
	Tannarxning tushumdagi ulushi	0,80	0,80	0,80	0,80		
	Joriy xarajatlarning	0,05	0,06	0,06	0,06		

	tushumdagi ulushi					
	Tannarxning umumiy xarajatlardagi ulushi	0,90	0,90	0,90	0,90	
	Joriy xarajatlarning umumiy xarajatlardagi ulushi	0,06	0,07	0,07	0,07	

Korxonaning o'z ixtiyorida mavjud aktivlardan kelib chiqib, daromad olish imkoniyatini aks ettiruvchi aktivlar foydaliligining ahamiyati mulkdan foydalanishning yuqori bo'lmagan effektivligi haqida guvohlik beradi.

Sof foyda va sotuvdan tushgan daromadni taqqoslash, ya'ni sof foyda bo'yicha sotuv foydaliligi ko'rsatkichlari, korxona daromadning 1 so'midan qancha sof foyda olayotganligini aks ettiradi.

3.5.6. Moliyaviy tahlil natijalari bo'yicha xulosa

«XXXXXX» MCHJning moliyaviy tahlili natijalariga ko'ra quyidagicha xulosa qilindi:

1.«XXXXXX» MCHJ mulkini moliyalashtirish manbalari tarkibi va tuzilishini tasvirolovchi ma'lumotlarni tahlil qilib, tahlil qilinayotgan davr mobaynida korxona mulki asosan ishlab chiqarish hisobiga shakllantirilganligi to'g'risida xulosa qilish mumkin, bunda passivlar tarkibida uzoq muddatli qarzdorlik mavjud emas.

2. Korxona ishlab chiqarish darajasi o'rtacha holatda, ya'ni aylanma vositalarni moliyalashtirishga mo'ljallangan shaxsiy mablag'larni tashkil qiluvchi aylanma aktivlarga qo'yilgan.

3. Moliyaviy barqarorlik tahlili korxonaning tashqi moliyalashtirish manbalariga tobe emasligini ko'rsatdi. Korxona uzoq kelajakda moliyaviy barqaror.

4. Korxonaning bankrotlikning rasmiy belgilari yo'q.

5. Daromadning yillik ko'rsatkichlari ijobiy va yuqori.

6. Korxonaning rentabelligi va daromad bir xil g'oyaga yo'naltirilgan. Mahalliy sharoit uchun korxonaning rentabelligi yetarli darajada yuqori.

7. Tahlil natijalariga ko'ra mahalliy sharoitlarda tugatilish, yuqori moliyaviy barqarorlik uchun yetarli korxona kapitali va aktivlarning qoniqarli tarkibi to'g'risida xulosa qilish mumkin. Barcha retrospektiv davrlar natijalariga ko'ra korxona daromadli va rentabel.

8. Umuman olganda, tahlil korxonaning qoniqarli moliyaviy ahvoli va ijobiy tomonlarini ko'rsatdi. Ushbu xulosalar «XXXXXX» MCHJning investitsion jalb qiluvchanligidan dalolat beradi.

Yuqoridagi moliyaviy ko'rsatkichlar dinamikasidan ko'rinib turibdiki, oxirgi hisobot davriga jamiyat yuqori ko'rsatkichlar bilan faoliyat olib bormoqda. Demak, jamiyatni moliyaviy natijalariga asosan daromadli degan xulosa kelib chiqadi.

4. Baholash jarayoni

5. Xarajat yondashuvida baholash

Korxonani xarajat usulida baholashda asosiy e'tibor korxonani tashkil etishga sarflangan xarajatga qaratiladi. Xarajat usulining asosiy formulasi quyidagicha:

Xususiy kapital = Aktivlar – Majburiyatlar

Asosiy vositalarning tiklanish qiymati asosiy vositalarning balans qoldiq qiymatiga ko'ra, bugungi kundagi ichki va tashqi bozorlarni o'rganish natijasida olingan ma'lumotlarga asosan aniqlandi. Tiklanish qiymatlarini aniqlashda "Internet" tarmog'i orqali olingan va O'zbekiston hududida faoliyat ko'rsatayotgan dillerlarning prays varag'larida keltirilgan ma'lumotlarni to'g'riligiga ishonch hosil qilingandan so'ng foydalanildi.

Ko'chmas mulklarni baholash sof aktivlar usuli yordamida amalga oshirildi. Korxona mas'ul xodimlaridan bir necha marta so'ralganda, og'zaki javob berildi. Korxona xodimlarini javoblariga ko'ra «XXXXXX» MCHJ korxonasi balansidagi bino va inshootlarning loyiha-smeta hujjatlari, bajarilgan ishlarni o'zlashtirish dalolatnomalari hamda bino va inshootlarini ishga joriy etish haqidagi qabul komissiyasining ishga qabul qilish dalolatnomalari yo'qligi bildirildi.

Shu sababli xarajat yondoshuvida baholash ko'chmas mulk tiklanish qiymatining yiriklashtirilgan normativlaridan foydalanish asosida baholash ishlari amalga oshirildi.

5.1. Eng maqbul va eng samarali foydalanishning tahlili

Eng maqbul va eng samarali foydalanish ko'chmas mulkdan foydalanishning qonun yo'li bilan ruxsat etilgan, jismoniy jihatdan ro'yobga chiqish va moliyaviy jihatdan amalga oshirish mumkin bo'lgan, ko'chmas mulkning funksional imkoniyatlarini to'la ro'yobga chiqarish va uning eng katta qiymatini ta'minlash imkoniyatini beradigan ehtimol tutilgan yo'li sifatida aniqlanadi.

Baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanishni aniqlash baholovchi o'z tahliliy malakasi yordamida chiqargan xulosalar va amalga oshirgan hisob-kitoblar mahsuli hisoblanadi va so'zsiz faktni emas, balki uning fikrini ifoda etadi.

Obyektdan eng maqbul va eng samarali foydalanishning variantini aniqlashda tahlilning quyidagi mezonlaridan foydalaniladi:

- qonunchilik nuqtayi nazaridan ruxsat etilganlik – mo'ljallangan foydalanishning xususiyati baholash obyekti mulkdorining harakatlarini cheklovchi qonunchilikka zid bo'lmashligi lozim;

- jismoniy imkoniyat – baholash obyektidan eng maqbul va eng samarali foydalanish;

- moliyaviy jihatdan maqsadga muvofiqlik – obyektdan foydalanish baholash obyektining mulkdoriga daromadni ta'minlashi lozim;

- mumkin qadar yuqori darajadagi samaradorlik – eng maqbul va eng samarali foydalanish yo mulkdorning sof foydasini mumkin qadar ko'paytirishni, yo baholash obyektining eng katta qiymatiga erishishni nazarda tutadi.

Baholanayotgan «XXXXXXX» MCHJ ga qarashli bino va inshootlar asosan ishlab chiqarish binolari bo'lganligi, boshqa maqsadda foydalanish va moslash uchun katta mablag'ini sarflanishi, qolaversa, korxona faoliyati to'xtatilishi nazarda tutilmaganligi hisobga olib, ushbu korxonadan hujjatda ko'rsatilgan maqsadda foydalanish eng maqbul va

eng samarali foyda keltirishi taxmin qilinib baholash ishlari amalga oshirildi.

5.2. Bino va inshootlarning tiklanish qiymatini aniqlash

Bino va inshootlarni tiklanish qiymati «Noturar bino va inshootlarni tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami» ga asosan aniqlandi. Bunda, quyidagi formuladan foydalanildi:

$$S_{v.s.} = S * Ss.e. * K1 * K2 * K3 * ... Ky * I1 * I2 * I3 * ... Iu$$

bu yerda:

$S_{v.s.}$ – ko'chmas mulk obyektining tiklanish qiymati;

S – ko'chmas mulk obyektining o'lchov birligi (hajm, yuza va h.k.);

$Ss.e.$ – tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichi;

$K1, K2, K3, ... Ku$ – tuzatish koeffitsiyentlari (kapitallik guruhi, hududning zilzilabardoshligi, hududiy koeffitsiyent va h.k.);

$I1, I2, I3, ... Iu$ – qurilish materiallari narxlari qimmatlashishining tegishli indeksleri.

Bino va inshootlarning tiklanish qiymatlarini aniqlash uchun «Noturar bino va inshootlarni tiklanish qiymatlarini aniqlashning yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plami» (NBITKAYKT yoki UKUP) ga asosan ularni konstruktiv ko'rsatkichlariga asosan olindi va ularni hajmlaridan foydalanilgan holda ularni 1991-yil uchun tiklanish qiymatlari aniqlandi.

NBITKAYKT ga asosan aniqlangan tiklanish qiymatlari O'zR Toshkent shahar Hokimiyatining 2003-yil 30-maydagi 11-sonli Bayonnomasi bilan tasdiqlangan 1991-yil narxlarini 01.05.2003-yilga keltirish "Qurilish-sarmoya kompleks obyektlari bo'yicha qurilish-montaj, qurilish-ta'mirlash, loyihalash va ekspertiza ishlarini amalga oshirish uchun narxni qimmatlashish indeksi"lari (SMR) ga (Toshkent sh. – 411,4) hamda O'z.Res. Davlat statistika qo'mitasi tomonidan har oyda taqdim etilayotgan axborot blyutenlaridan olingan 2003–2016-

yillar uchun O'zbekistonda ishlab chiqarilayotgan mahsulotlar narxini qimmatlashish indekslariga ko'paytirilgan holda bino va inshootlarni bugungi kundagi tiklanish qiymatlari aniqlandi. Tiklanish qiymatlarini aniqlashda ularni zilzilaga bardoshliligi ham hisobga olindi.

O'ZBEKISTONDA ISHLAB CHIQARILAYOTGAN MAHSULOTLAR NARXINI QIMMATLASHISH INDEKSLLARI													
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	01.04.2016
1,186	1,21	1,227	1,34	1,117	1,166	1,01	1,208	1,215	1,213	1,219	0,927	1,057	1,049

5.3. Tadbirkor daromadi qiymatini aniqlash

Mustaqil biznes, bu - yer uchastkasini sotib olish, unda yaxshilanishlar yaratish va keyinchalik ularni sotishdan iborat. Xarajat yondashuvida tadbirkor daromadlari binoning bir qismi sifatida hisoblanadi, bu esa tadbirkorlarni ko'chmas mulk obyekti tashkil etish uchun sarflangan mablag'lari evaziga daromadlar olinadi.

Tadbirkor daromadi qiymatini **analoglar usuli** bilan hisoblash analoglarning bozor qiymatidan yaxshilashlarni yaratish xarajatlari va yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini ayirish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini **ekspertiza so'rovi usuli** bilan hisoblash baholash obyekti investitsiyalash tavakkalchiliklari xususida investorlar o'rtasida so'rov o'tkazish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Tadbirkor daromadi qiymatini **kiritilgan xarajatlar usuli** bilan hisoblash baholash obyekti investitsiyalar bilan bog'liq bo'lgan kiritilgan xarajatlarni baholashga asoslanadi. Bunda kiritilgan xarajatlar deganda shartli ravishda hisoblanadigan xarajatlar (masalan, mazkur pul summasiga, agar u baholash obyekti investitsiyalanmaganda, olinishi mumkin bo'lgan foizlar) tushuniladi.

Umuman olganda tadbirkorlar daromadlarini hisoblash investorlar foyda normasi sifatida, ular tomonidan kapital qurish uchun ajratilgan qo'yilmalari hisoblanadi.

Tadbirkorlar daromadini hisoblash quyidagi formula yordamida hisoblanadi:

$$P_{pr} = 0,5 n Ua [1 + n Ua / 3 + S0 (1 + 2n^2 U a^2/3) / 100\%]$$

bu yerda:

P_{pr} – tadbirkor daromadi, %;

S_0 – bo‘nak to‘lovning to‘lovlar umumiy summasidagi ulushi, %;

n – qurilish davri yillari;

Ua – kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi.

Avans to‘lov ulushi (S_0) – qurilish uchun boshlang‘ich xarajatlar, shu jumladan yer maydoniga egalik qilish yoki uni ijaraga olish, loyiha va bitimlar uchun to‘lovlar, ta‘minotchilarga avans to‘lovlari va boshqalarni o‘z ichiga oladi. Baholanayotgan obyektga, ko‘chmas mulk obyektlari qurilishiga oid iqtisodiy, ijtimoiy va boshqa omillarni o‘zida aks ettiruvchi ma‘lumotlarga ko‘ra umumiy to‘lovlar summasidan avans to‘lov ulushi qurilishning umumiy bahosining 25,0%-30% va undan ko‘prog‘ini tashkil etadi. Kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi sifatida kapitallashtirish stavkasi, ya‘ni 15,09% qabul qilindi, qurilish davri 1.5 yil.

Mirobod tumanidagi sotilayotgan obyektlarning o‘rtacha 1 kv m uchun sotilish narxi 612 556 so‘m, ekanligi aniqlandi. Shuningdek 1 kv.m uchun o‘rtacha yillik ijara narxi 118 520 so‘m. Bundan kelib chiqqan holda, o‘rtacha ijara narxini 106 668 so‘m (operatsion xarajatlarni (10%) chiqarib tashlangan holda) deb qabul qilamiz. Kapitalizatsiya stavkasi 15,09% ga teng ($106668/612556 \cdot 100$).

Agar avans to‘lovi miqdori 25% bo‘lganda tadbirkor daromadi qiymati yuqoridagi formulaga asosan 15,1 % ni tashkil qiladi.

Qurilish davri (n)	Avans to‘lov ulushi (S_0)	Kiritilgan kapitalga iqtisodiy samara olishning yillik normasi (Ua)	Tadbirkor daromadi (P_{pr}),%
1,5	25%	15,09%	15,1%

Yuqorida qayd etilgan formulaga ko'ra tadbirkor daromadi baholash obyekti uchun 15,1% atrofida belgilanadi yoki $TD = 0,151$ tashkil qiladi.

Bino-inshootlarni tiklanish qiymatlari quyidagicha:

№	OBJEKT NOMI	YILI	MAYDON KV.M.	TIKLANISH QIYMATI MING.SO'MDA
1	Ishlab chiqarish binosi	2011 y	960	1 167 519,1

5.4. Bino va inshootlarning eskirish qiymatini aniqlash

Binolarni eskirish darajasi ularning jismoniy holatidan kelib chiqqan holda "Qurilish me'yorlari va qoidalari" 2.01.16-97" ga asosan hisoblandi.

Jismoniy eskirish ko'chmas mulk alohida konstruktiv elementlari eskirish ko'rsatkichlarining yig'indisi sifatida aniqlanadi va quyidagi formula bo'yicha hisoblaniladi:

$$Ifiz. = \left[\sum_{i=1}^i Ii * Ki \right] 100$$

Ii – i-chi konstruktiv elementning jismoniy eskirishi, % hisobida;

Ki – ko'chmas mulk umumiy massasida i-chi konstruktiv element ulushi;

i – konstruktiv elementlar soni.

Har bir konstruktiv elementning jismoniy eskirishi hajmini ularning haqiqiy holatiga qarab qurilish normalariga muvofiq (ko'zdan kechirish jarayonida) aniqlanadi.

Ko'chmas mulkning umumiy eskirishi jismoniy, funksional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari yig'indisi sifatida aniqlanadi.

Umumiy eskirish quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$Is = 1 - (1 - Ifiz. / Svost.) * (1 - Ifunk. / Svost.) * (1 - Ivnes. / Svost.)$$

bu yerda:

Is – umumiy eskirish;

Ifiz. – jismoniy eskirish;

Ifunk. – funksional eskirish;

Ivnesh. – tashqi (iqtisodiy) eskirish;

Svost. – ko'chmas mulk obyektlarining tiklash qiymati.

Hisob-kitoblarni amalga oshirish jarayonida baholanayotgan mulkiy majmuaning ishga yaroqlilik holatidan kelib chiqib funksional va tashqi eskirish ko'rsatkichlari qo'llanilmadi.

5.5. Bino va inshootlarning qiymatini xarajatlar yondashuvida aniqlash

Bino va inshootlarning aniqlangan tiklanish qiymatidan aniqlangan eskirish qiymati ayirilib baholanayotgan bino va inshootlarning xarajatlar yondoshuvida baholash qiymatlari aniqlaniladi.

Olib borilgan hisob-kitob natijalariga ko'ra bino-inshootlarni xarajat yondashuvida baholangan qiymat **1 106 245,8 ming.so'mni** tashkil etadi.

5.6. Yer maydonini to'g'ridan to'g'ri qiyosiy sotuvlar tahlili usuli asosida baholash

Baholash obyekti tarkibiga kiruvchi yer uchastkasiga bo'lgan mulkiy huquqlar qiymatini aniqlash mazkur yer uchastkasini bo'sh turgan (yaxshilanmagan) deb qarash va undan eng samarali foydalanishni taxmin qilish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Uzoq muddatli ijara huquqini bozor narxini aniqlash uchun Toshkent shahrida noturar joy qurilishiga ajratilgan qurilishi tugallanmagan yer maydonlarini sotish (taklif qilish) bo'yicha rieltorlik kompaniyalarining (ikkilamchi bozor) ma'lumotlari qo'llanilgan. Ushbu hisobotda baholovchi tomonidan o'xshash obyektlar sifatida 3 ta obyekt tanlab olingan, obyektlarning tavsiflari quyidagi jadvalda berilgan.

5.7. O'xshash tijorat ko'chmas mulki sifatidagi yer uchastkalarining tasniflari

№	Manzil	Yer uchastkasining maydoni	Yer uchastkasining narxi ming.so'm	1 sotih uchun narx ming.so'm	Manba
1	Toshkent shahar Mirobod tumani 3 zona	25	210 000,0	8 400,0	www.torg.uz2431
2	Toshkent shahar Mirobod tumani 4 zona	22	160 000,0	7 272,7	www.torg.uz
3	Toshkent shahar Mirobod tumani 5 zona	24	150 000,0	6 250,0	www. torg.uz

Analog obyektlar bo'yicha taklif narxlariga quyidagi taqqoslash elementlari bo'yicha tuzatishlar kiritilgan:

- yer mandoniga beriladigan mulkiy huquqlar;
- o'zgalar yer maydonidan foydalanish bo'yicha cheklangan huquqlar mavjudligi;
- moliyaviy shartlar;
- sotish shartlari;
- savdolar jarayonida qiymatni pasaytirish imkoniyatlari/sotuv shartlarini belgilash;
- savdoga chiqarish sanasi/savdolarni o'tkazish sanasi;
- joylashgan manzili;
- yer maydoni miqyoslilikiga tuzatishlar kiritish;
- foydalanish mumkin bo'lgan turlari;
- yer maydoni qulayliklari, muhandislik kommunikatsiyalari mavjudligi;
- transportdan foydalanish qulayligi;
- qo'shimcha tarzda muhandislik kommunikatsiyalariga ulanish imkoniyatlari (obyektda energiya zaxiralari tanqisligi hollarida);
- muhandislik-geologiya va gidrologik sharoitlar.

Taqqoslash birligi sifatida 1 sotix birligi qabul qilingan bo'lib, yer maydoni uchun o'ziga xos qiymat birligi hisoblanadi. Tuzatishlar foiz

hisobida yoki pul summasi ko‘rinishida ifodalanishi mumkin. Har bir tuzatish bo‘yicha qiymat miqdori bozorga oid mavjud ma’lumotlar asosida aniqlangan.

Manzil	BAHOLASH OBYEKTI	ANALOG 1	ANALOG 2	ANALOG 3	ULUSH
	Toshkent shahar Mirobod tumani 4 zona	Toshkent shahar Mirobod tumani 3 zona	Toshkent shahar Mirobod tumani 3 zona	Toshkent shahar Mirobod tumani 3 zona	
Joyning har tomondan qulayligi	7,0	8,0	7,0	6,0	30,0
Shahar markazidan uzoqligi	6,0	7,0	6,0	5,0	25,0
Transport mavjudligi	5,0	5,0	5,0	4,0	25,0
Ijtimoiy infrastruktura	6,0	6,0	6,0	6,0	15,0
Avto uchun joy mavjudligi	7,0	7,0	7,0	6,0	4,0
Ekologik sharoiti	9,0	9,0	9,0	7,0	1,0
Ballar yeg‘indisi	40,0	42,0	40,0	34,0	100,0
O‘rtacha qiymati	6,1	6,7	6,1	5,5	
Joylashgan joyiga tuzatish		92%	100%	116%	
Muvofiqlashtirish		-8%	0%	16%	

Analoglarning tuzatilgan narxlari kiritilgan barcha tuzatishlar miqdoridan kelib chiqib hisoblangan. Yer uchastkasining uzoq muddatli ijara huquqi qiyosiy tahlil usulidagi hisob kitoblari quyidagi jadvalda keltirilgan:

Yer maydonidan foydalanish huquqini bozor qiymati **133 230,0 ming,so‘mni** tashkil etadi.

Tiklash qiymati ming so‘m	1 106 245,8
Yer maydonining qiymati ming so‘m	133 230,0
Xarajat yondoshuvida hisoblangan ko‘chmas mulkning qiymati	1 239 475,9

Olib borilgan hisob-kitoblarga asosan bino va inshootlarning xarajat usulida baholangan hamda yer maydonidan foydalanish huquqi qo'shilgan qiymati 1 239 475,9 ming.so'mni tashkil etadi.

5.8 DAROMAD YONDASHUVIDA KO'CHMAS MULK QIYMATINI BAHOLASH

Baholash obyekti qiymatini daromad yondshuvida aniqlash uchun quyidagi usullardan biri qo'llaniladi:

- to'g'ridan to'g'ri kapitallashtirish usuli;
- pul oqimlarini diskontlash usuli.

Baholash obyektidan kutilayotgan daromadni aniqlash

Joylashgan joyi	Tavsif	Yer uchastkasining maydoni	Binoning umumiy maydoni (kv.m)	Ijara narxi 1kv.m/yil (so'm)	Manba
Toshkent shahar Mirobod tumani, 3 zona	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	28	2400	150 000	www.List.uz
Toshkent shahar Mirobod tumani, 4 zona	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	25	2000	120 000	www.List.uz
Toshkent shahar Mirobod tumani, 5 zona	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	20	2100	135 000	www.List.uz
Toshkent shahrida 1 m ² uchun ijaraning o'rtacha narxi yiliga 135 000 so'm					

Amalga oshirilgan ko'chmas mulk bozori tahliliga ko'ra ishlab chiqarish ko'chmas mulklarining o'rtacha ijara qiymati 118 520 so'mni tashkil qilishi aniqlandi. Kapitallashtirish stavkasi xuddi tadbirkorlik daromadini aniqlashdagi stavka qabul qilindi. Quyidagi jadvalda baholanayotgan ko'chmas mulkning qiymati aniqlandi:

Daromadli yondashuv bo'yicha obyektning bozor qimati hisob-kitobi		
Ko'rsatkichlar	Birlik	Miqdor
Qayta tiklash qiymati	ming.so'm	1 167 541,8
Ijaraga berilayotgan binoning maydoni	m ²	2 880,0

Ijara stavkasi yiliga 1kv.m	ming.so'm	118,5
Potensial yalpi daromad	ming.so'm	341 338,1
Yuklama koeffitsiyenti		0,9
Haqiqiy yalpi daromad	ming.so'm	307 204,3
Komunalkalar, soliqlar, ekspluatatsion xarajatlar, sug'urta to'lovlari va joriy ta'mirlash uchun xarajatlar	ming.so'm	61 440,9
Qayta tiklash qiymatidan kapital ta'mirlash 15% hajmida	ming.so'm	175 131,3
Foiz stavkasi		0,09
Yillar soni		15,0
Yiliga hisob-kitoblar miqdori		4,0
Qoplash fondi omili		0,00804
Kapital ta'mirlashga davriy ajratmalar	ming.so'm	1 407,2
O'tkazmalarning yillik hajmi (Годовой размер отчислений)	ming.so'm	5 628,9
Sof operatsion daromad	ming.so'm	240 134,5
Kapitalizatsiya stavkasi	%	0,1509
Obyektning bozor qiymati	ming.so'm	1 590 939,3

Shunday qilib, baholash obyektining daromad yondashuvida aniqlangan bozor qiymati **1 590 939,3 ming so'm**ni tashkil qildi.

5.9. Bino va inshootlarni qiyosiy yondashuvda baholash

Baholash obykti qiymatini qiyosiy yondashuvda aniqlash uchun baholovchi tomonidan kamida uchta analog tanlab olinishi lozim. Taqqoslash analoglarini tanlash uchun asosiy mezon baholash obyektiga o'xshash bo'lgan obyekttni tanlash, eng samarali foydalanish deb hisoblanadi.

Baholash jarayonida baholash obyektiga o'xshash bo'lgan 3 dona muqobil (analog) bo'lgan obyektlarni aniqlashga muvofiq bo'lindi va ularni oldi-sotdi va taklif narxlari o'rganib chiqildi hamda ushbu narxlarga qiyoslab baholash ishlari sotuvlarni to'g'ridan to'g'ri taqqoslash usulida bajarildi va ular haqida ma'lumot quyidagi jadvalda keltirildi:

Joylashgan joy	Tavsif	Uchatka maydoni	Binoning umumiy maydoni (kv.m)	Taklif narxi ming.so'm	Taklif narxi ming.so'm /m2	Manba
Toshkent shahar Mirobod tumani, 3 zona	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	25	2 000,0	1 600 000,0	800,0	www.List.uz
Toshkent shahar Mirobod tumani, 4 zona	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	30	1 800,0	1 200 000,0	666,7	www.List.uz
Toshkent shahar Mirobod tumani, 5 zona	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	18	3 200,0	1 900 000,0	593,7	www.List.uz

Baholash obyektini taqqoslash yondashuvi bo'yicha qiymati quyidagicha aniqlandi:

Taqqoslash elementlari	Baholash obyekti	analog 1	analog 2	analog 3
Nomi	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	Ishlab chiqarish binosi yer uchastkasi bilan	Sex yer uchastkasi bilan
Sotish narxi		1 600 000 000,0	1 200 000 000,0	1 900 000 000,0
Sotish valyutasi		UZS	UZS	UZS
Umumiy maydon, m2	2 880,00	2 000,00	1 800,00	3 200,00
Yer uchastkasining maydoni	19,00	25,00	30,00	18,00
Birlikning narxi		800 000,00	666 666,67	593 750,00
Oldi-sotdi vaqtida narxning pasayishi		Taklif narxi	Taklif narxi	Taklif narxi
Korrektirovka		-10%	-10%	-10%
Korrektirovkalangan sotish narxi	0	720 000	600 000	534 375
Axborot manbasi	-	www.list.uz	www.list.uz	www.list.uz

Taqqoslash obyekti	Umumiy maydonning 1m ²			
Taqqoslash elementining birinchi guruhi				
Taqdim etilayotgan mulkiy huquq	To'liq	To'liq	To'liq	To'liq
Korrektirovka	%	0%	0%	0%
Korrektirovkalangan narx		720 000	600 000	534 375
Moliyalashtirish sharti	An'anaviy	An'anaviy	An'anaviy	An'anaviy
Korrektirovka	%	0%	0%	0%
Korrektirovkalangan narx		720 000	600 000	534 375
Sotuv sharti	Bozor	Bozor	Bozor	Bozor
Korrektirovka	%	0%	0%	0%
Korrektirovkalangan narx		720 000	600 000	534 375
Sotishdan keyingi xarajatlar	Talab qilmaydi	Talab qilmaydi	Talab qilmaydi	Talab qilmaydi
Korrektirovka	%	0%	0%	0%
Korrektirovkalangan narx		720 000	600 000	534 375
Bozor sharti	Baholash sanasi (joriy)	joriy	joriy	joriy
Korrektirovka	%	0%	0%	0%
Korrektirovkalangan narx		720 000	600 000	534 375
Taqqoslash elementining ikkinchi guruhi				
Joylashgan joy	Toshkent shahar 4-zona	Toshkent shahar 3-zona	Toshkent shahar 4-zona	Toshkent shahar 5-zona
Korrektirovka	%	-8%	0%	10%
Korrektirovkalangan narx	So'm	660 630	600 000	589 257
Fizik tavsif	%	0%	0%	0%
Narx korrektirovkasi	So'm	660 630	600 000	589 257
Iqtisodiy tavsif	%	0%	0%	0%
Narx korrektirovkasi	So'm	660 630	600 000	589 257
Foydalanish shakli	Ishlab chiqarish	Ishlab chiqarish	Ishlab chiqarish	Ishlab chiqarish
Korrektirovka	%	0%	0%	0%
Narx korrektirovkasi	So'm	660 630	600 000	589 257
Ta'mir holati	Ta'mirlangan	Ta'mirlangan	Ta'mirlangan	Ta'mirlangan
Korrektirovka	%	0%	0,0%	0%
Narx korrektirovkasi	So'm	660 630	600 000	589 257
Umumiy maydon, m ²	2 880,00	2 000	1 800	3 200
Korrektirovka		0%	0%	0%

Narx korrektirovkasi		660 630	600 000	589 257
Yer uchastkasining maydoni, sot	19,00	25,00	30,00	18,00
Korrektirovka		0%	0%	0%
Narx korrektirovkasi		660 630	600 000	589 257
Jami korrektirovka	x	2	1	2
Oraliq ko'rsatkich	x	0,50	1,00	0,50
Vazn koeffitsiyentlari	x	0,25000	0,50000	0,25000
Solishtirma og'irlikni hisobga olgan holda narx	x	165 157	300 000	147 314
Qiymat 1 m ² , Uzb so'm		612 472		
Umumiy maydon, m ²		2 880,00		
Qiyosiy yondashuv asosida yakuniy bozor qiymati, ming.so'm		1 763 918,2		

Binoni qiyosiy yondashuvda bozor qiymatini aniqlash jarayonida aniqlangan 1 kv.m maydonini binoni umumiy maydoniga ko'paytirilgan holda binoni bozor qiymati aniqlandi. Binoni taqqoslash usuli bilan baholash qiymati **1 763 918,2 ming so'mni** tashkil qiladi

5.10. Baholash natijalarini muvofiqlashtirish

Muvofiqlashtirish natijalari quyidagi jadvalda keltirilgan:

Baholashda qatnashgan yondashuvlar			
Nomi	Qiymati ming.so'mda	Ulushi	Bozor qiymati ming.so'mda
Xarajat yondashuv	1 239 475,9	0,333	413 158,6
Daromad yondashuv	1 239 475,9	0,333	413 158,6
Qiyosiy yondashuv	1 763 918,2	0,357	629 970,8
Jami		1,00	1 535 563,0

Jamiyat balansidagi bino va inshootlarni (yerdan foydalanish huquqi bilan birgalikda) bozor qiymatini aniqlash uchun olib borilgan hisob-kitoblar natijasiga ko'ra aniqlangan bozor qiymati **1 535 563,0 ming.so'mni** tashkil qiladi.

5.11. Asosiy vositalarni baholash

Asosiy vositalarni baholash jarayonida jamiyat tomonidan taqdim etilgan asosiy vositalar ro'yxati o'rganib chiqildi va tahlil qilindi. O'rganishlar va tahlil natijalariga ko'ra jamiyat balansidagi asosiy vositalarning tiklanish qiymatlari aniqlandi. Tiklanish qiymatini aniqlash jarayonida Internet tarmog'idagi chop etilayotgan e'lonlar o'rganib chiqildi. Internet tarmog'idan olingan ma'lumotlarga asosan asosiy vositalarni tiklanish qiymatlari bugungi kundagi taklif narxlariga asosan aniqlandi. Tiklanish qiymatlarini aniqlash uchun olib borilgan izlanishlar va tahlil natijalari quyidagicha:

5.11.1. Avtotransport vositasini xarajat yondashuvida baholash

Transport vositalari qiymatini baholashda baholash obyektining eskirishini transport vositalari ulardan foydalanishga topshirilgan vaqtdan boshlab (transport vositasi kapital ta'mirlangan yoki asosiy agregatlar va uzellar almashtirilgan hollarda - kapital ta'mirlash o'tkazilgan vaqtdan boshlab) bosib o'tgan masofasidan kelib chiqib aniqlashga yo'l qo'yiladi.

Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 rusumli avtomobil davlat raqami 01/070XXX bo'lgan avtotransport vositasini texpasport raqami AAS №XXXXXXXX, dvigatel raqami №XXXXXXXX, shassi №XXXXXXXX. Avtomobil 2011-yilda ishlab chiqarilgan. 80000 km yurilgan. Avtotransport vositasini tiklanish qiymatini aniqlash jarayonida ushbu avtotransport vositasini avtosalonlarda taklif etilayotgan prays-varaqlariga asosan tahlillar amalga oshirildi. Tahlil natijalariga ko'ra Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 rusumli avtotransport vositasi bugungi kunda ishlab chiqarilayotganligi sababli, analog sifatida bugungi kunda ishlab chiqarilayotgan Neksiya DOHC rusumli avtotransport vositasi narxlaridan foydalanildi. Tiklanish qiymatini aniqlashda avtosalonlarda taklif etilayotgan prays-varaqlarga asosan Neksiya DOHC 1.6 rusumli avtotransport vositasi analog sifatida olindi va uni narxi – **49 040 000 so'mni** tashkil qiladi.

Jismoniy eskirishni aniqlash uchun O'zbekistonda ishlab chiqarilgan transport vositalari uchun formula quyidagicha:

Osiyoda ishlab chiqarilgan yengil $\Omega = 0,065 \cdot T_f + 0,0032 \cdot L_f$
avtomobillar
(yaponiyadan tashqari)

Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 gos № 01/070 XXX

$$\Omega = 0,065 \cdot T_f + 0,0032 \cdot L_f = 0,065 \cdot 5,0 + 0,0032 \cdot 80 = 0,325 + 0,256 = 0,581$$

$$N_{\pi} = 100 \cdot (1 - e^{-\Omega}) \quad (9)$$

Jismoniy eskirish 44,09%

Avtotransport vositasini eskirish qiymatini aniqlashning ikkinchi usuli

Avtotransport vositasini eskirish darajasini aniqlashda obyektning joyiga chiqib identifikatsiya qilish jarayonidagi jismoniy holatidan kelib chiqqan holda ekspert yo'li bilan aniqlandi.

Holatning bahosi	Texnik holat tavsifi	Eskirish
Yangi	Yangi (shu jumladan o'rnatilgan, lekin foydalanishga kiritilmagan), a'lo holatda.	5% gacha
Juda yaxshi	Nosozliklarsiz ishlayotgan, oz muddat foydalanilgan, nuqsonlar va nosozliklar aniqlanmagan transport.	5% – 20%
Yaxshi	Ish qobiliyatini cheklamaydigan kichik foydalanish nuqsonlariga ega bo'lgan transport. Kapital ta'mirlashdan chiqqan, yaxshi holatdagi transport.	20% – 35%
Qoniqarli	Qoniqarli holatdagi transport. Ish rejimlarini tanlashda ta'mirlashlar orasida xizmatlar ko'rsatish yoki joriy ta'mirlash vaqtida bartaraf etiladigan ba'zi bir cheklashlar bo'lishi mumkin.	35% – 50%
Shartli ravishda yaroqli	Transport ishida bartaraf etish uchun rejadan tashqari ta'mirlashlar o'tkazish talab etiladigan nosozliklar kuzatiladi. Ish rejimlarini tanlash va eng katta yuklanishlarga cheklashlar bor. Asosiy qismlarini jiddiy ta'mirlash yoki almashtirish talab etiladi.	50% – 75%

Qoniqarsiz	Tez-tez buzilib turadigan, asosiy uzellarni kapital ta'mirlashni talab etadigan, yomon holatdagi transport	75% – 90%
Foydalanish uchun yaroqsiz	Asosiy yo'nalishi bo'yicha foydalanishga yaroqsiz bo'lgan transport. Hali ishlayotgan asosiy materiallar qiymati bo'yicha sotishdan boshqa oqilona imkoniyatlar yo'q	90% dan ortiq

Jismoniy eskirish epspert usuli orqali: **20 %**

Ikki usul orqali aniqlangan o'rtacha jismoniy eskirish: 27,23 %

Xarajat yondashuvida aniqlangan transport vositasining qiymati:
49 040 000 - 27,23 % = 35 688 371 so'm

Avtotransport vositasini xarajat usulida aniqlangan qiymati **35 688 371 so'mni** tashkil etadi.

5.11.2. Avtotransport vositasini taqqoslash usulida baholash

Baholash uchun uslubiy qo'llanma.

Avtotransport vositasini qiyosiy yondashuvda baholash ishlari bozor narxlari asosida analog bilan to'g'ridan to'g'ri solishtirish usuli yordamida amalga oshiriladi. Taqqoslash:

- ikkilamchi bozorda sotilayotgan mutlaq analog bilan;
- mutlaq analog bo'lmasa, ikkilamchi bozorda sotilayotgan taxminiy analog bilan, tuzatishlar kiritish orqali;
- ikkilamchi bozor bo'lmasa, yangi o'xshash uskuna bilan, eskirishga tuzatishlar kiritish orqali amalga oshiriladi.

«XXXXXXX» MCHJ ga tegishli bo'lgan davlat raqami 01/070 XXX bo'lgan Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 rusumli avtotransport vositasini qiyosiy yondashuvda baholash jarayonida bir qancha www.torg.uz, www.zor.uz, www.doda.uz, www.bibi.uz, www.auto.uz kabi internet sahifalaridan qiyoslash uchun analoglar izlandi. Shulardan www.torg.uz internet sahifasi boshqa internet sahifalariga nisbatan to'liqroq ma'lumotlarga egaligi sababli, markasi va turi jihatidan bir xil bo'lgan va ichki bozorda sotilayotgan avtotransport vositalari haqida ma'lumot topildi va ular bo'yicha qiyoslandi.

Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 rusumli avtotransport vositasini baholashda ichki bozorda markasi va turi jihatidan bir xil bo'lgan avtotransport vositalarini muvofiqlashtirish orqali baholash ishlari amalga oshirildi. Ularni yiliga, texnik holatiga, qo'shimcha qulayliklari va boshqa tavsiflariga qarab tuzatishlar kiritildi.

Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 turidagi avtotransport vositasining taqqoslash jadvali.

Ko'rsatkichlar	Baholash obyekti	Analog 1	Analog 2	Analog 3
Model	Neksiya	Neksiya	Neksiya	Neksiya
Kuzov turi	sedan	sedan	sedan	sedan
Yoqilg'i turi	Benzin	Benzin	Benzin	Benzin
Taklif narxi u.c.		7000	6500	7000
Baholash sanasiga dollar kursi. 01.04.2016g		2876,72		
Koeffitsiyent korrektirovki birjavogo kursa dollara na kursa dollara na Sbanka RUz		2,4		
Taklif narxi so'mda		49 000 000	45 500 000	49 000 000
Bitim narxi -10%		44 100 000	40 950 000	44 100 000
Sotish sanasi	01.04.2016	01.04.2016	01.04.2016	01.04.2016
Korrektirovkalanadigan koeffitsiyent		1	1	1
Korrektirovkalanagan narx		44 100 000	40 950 000	44 100 000
Probeg (ming. km)	80	93	74	30
Chiqarilgan sana	2011	2011	2011	2011
Ekspluatatsiya muddati (yil)	5	5	5	5
Jami eskirish %	44,09	46,37	43,00	34,38
Qoldiq resursning foizi	55,91	53,63	57,00	65,62
Qoldiq qiymatiga korrektirovkalanadigan koeffitsiyent		1,043	0,981	0,852
Keltirilgan qiymat		45 974 462	40 170 772	37 575 742
Vazn Koeffitsiyenti		0,330	0,340	0,330
Qiymatdagi ulush		15 171 572	13 658 063	12 399 995
Qiyosiy yondashuv bo'yicha avtotransportning bozor qiymati	41 229 630			

Olib borilgan hisob-kitob natijalariga ko'ra Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 rusumli avtotransport vositasini qiyosiy yondashuvda olingan yakuniy natijasi **41 229 630 so'mni** tashkil qildi.

Yuqorida keltirilgan omillarni o'rganib chiqqan holda xarajat va qiyosiy yondashuvlarni solishtirma o'lchovlari teng miqdorda olinishi belgilab olindi. Chunki, har ikkala yondashuvda ham axborot va ma'lumotlar ishonchli manbalardan olingan bo'lib, baholash ishlarini amalga oshirish uchun yetarlidir. Shuningdek, ikkala yondashuvda ham baholash jarayoni bozor konyukturasidan kelib chiqqan holda amalga oshirilgan.

5.11.3. Baholash obyektining yakuniy qiymatini hisoblash

Yondashuvlar	Qiymat (so'mda)	Ulush (%)	Bozor qiymati (so'mda)
Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 gos № 01/070 XXX			
Xarajat yondashuvi	35 688 371	0,42	14 870 155
Qiyosiy yondashuvi	41 229 630	0,58	24 050 617
Jami			38 920 772
Bozor qiymati			38 921 000

Demak, bizga taqdim etilgan va to'plangan ma'lumotlarga asosan olib borilgan hisob-kitob natijalariga ko'ra, Neksiya DOHC 1.6 GLBO K-82 rusumli avtotransport vositasini aniqlangan qiymati quyidagicha: **38 921 000 (O'ttiz sakkiz million to'qqiz yuz yigirma bir ming) so'm.**

Qolgan asosiy vositalarni tiklanish qiymatini aniqlash ishlari O'zR Davlat statistika qo'mitasining mahsulot ishlab chiqaruvchilarning mahsulotlarini qimmatlashish indekslariga ko'paytirilgan holda aniqlandi.

№	Inv. №	Texnik tavsifi inventarning nomi	Ekspluatatsiyaga topshirish sanasi, oy va yil	Miq -dor	Dastlabki balas qiymati, ming. so'm	Amortizatsiya normasi, %	Eskirish, ming. so'm	Qoldiq qiymat, ming. so'm	To'liq tiklanish qiymati	Korrektirovlangan ko'rsatkich	PVS, ming. so'm	Jismoniy eskirish, %	Funksional eskirish, %	Tashqi eskirish, %	Bozor qiymati (ming. so'm)
1	2501	3 qavatli g'ishtli tikuv sexi binosi	30.12.2011	1	510000,0	5,0	108375,0	401625,0	Bozor qiymati uch yondashuv bo'yicha aniqlangan						1 535 563,0
2	1001	Tikuv mashinasi -97	10.01.2012	40	36000,0	15,0	22950,0	13050,0	Indeks						13 689,5
3	1002	Tikuv mashinasi-1022	10.01.2012	10	12000,0	15,0	7650,0	4350,0							4 563,2
4	1003	Raskroynaya mashina RL-4	10.01.2012	2	1880,0	15,0	1198,5	681,5							714,9
5	1004	Lentochmaya mashina RL-1000	10.01.2012	2	4200,0	15,0	2677,5	1522,5							1 597,1
6	1005	Xolodilnik "Atlant"	14.01.2012	2	1600,0	15,0	1020,0	580,0							608,4
7	1006	Kondits. BK-2000	14.01.2012	10	1800,0	15,0	1147,5	652,5							684,5
8	1007	Printer Epson LX 1170	16.01.2012	2	160,0	20,0	136,0	24,0							25,2
9	1008	Konditsioner	16.01.2012	2	400,0	15,0	255,0	145,0							152,1

Kundalik aktivlarning bozor qiymatini baholash

Uzoq muddatli investitsiyalar

Korxona balansidagi uzoq muddatli investitsiyalar mavjud emas.

Qurilishi tugallanmagan obyektlar va o'rnatilmagan asbob uskunalar.

Korxona balansida kapital qo'yilmalar va o'rnatilmagan uskunalar mavjud bo'lib ularning bozor qiymati quyidagicha:

№	NOMI	BALANS QIYMATI	O'ZR DSQ INDEKSI	QOLDIQ QIYMATI
1	O'rnatilmagan uskunalar	14 800,00	1,049	15 525,2
2	Kapital qo'yilmalar	30 000,0	1,049	31 470,0
	Jami:			46 995,2

Tovar-moddiy zaxiralar (+)

Korxonaning mavjud tovar-moddiy zaxiralarining qiymati tuzatish kirituvchi ko'paytirish orqali aniqlanadi.

4.17-jadval

NOMLANISHI	BALANS QIYMATI	TUZATISH KIRITUVCHI KO'PAYTIRISH (O'ZR DSKIND)	TUZATISH KIRITILGAN QIYMAT
Tovar-moddiy zaxiralar	344 968,0	1,049	361 871,4

Qimmatli qog'ozlar (+)

QIMMATLI QOG'OZLAR, MING SO'M			
Nomlanishi	Balans qiymati	Tuzatish kirituvchi ko'paytirish	Tuzatish kiritilgan qiyamat
Qimmatli qog'ozlar	20 000,00	1,1	22000,00

Debitor qarzdorlikni baholash (+)

01.01.2016 yilga taqdim etilgan ma'lumotlar va balansga ko'ra, korxonaning uzoq muddatli debitor qarzdorligi yo'q.

Hisobot sanasidan keyin 12 oy davomida to'lanishi kutilayotgan debitor qarzdorlikning umumiy summasi 133 957,0 ming so'mni tashkil qiladi.

Baholovchilarga qarzdorlikning rasshifrovkasi taqdim qilingan, undan muddati o'tgan va undirish imkoni bo'lmagan debitor qarzdorlikning yo'qligi kelib chiqadi. Ya'ni barcha qarzdorlik kundalikdir. Shunday qilib, korxona debitor qarzdorligining baholash qiymati quyidagilarni tashkil qiladi:

DEBITOR QARZDORLIK, MING SO'M			
Nomlanishi	Balans qiymati	Tuzatish kirituvchi ko'paytirish	Tuzatish kiritilgan qiymat
Debitor qarzdorlik, hammasi bo'lib	133 957,0	1	133 957,0

Pul mablag'larini baholash (+)

Bu modda qayta baholanmaydi.

PUL MABLAG'LARI, MING SO'M			
Nomlanishi	Balans qiymati	Tuzatish kirituvchi ko'paytirish	Tuzatish kiritilgan qiymat
Pul mablag'lari, hammasi bo'lib	72 600,0	1	72 600,0

Majburiyatlarning bozor qiymatini baholash (-)

Korxona uzoq muddatli majburiyatlari mavjud emas, joriy va tarkibi bo'yicha korxona qoplashi zarur bo'lgan kreditor qarzdorlikka tegishli, shuning uchun ular balans qiymati bo'yicha baholanadi.

MAJBURIYATLAR, MING SO'M			
Nomlanishi	Balans qiymati	Tuzatish kirituvchi ko'paytirish	Tuzatish kiritilgan qiymat
Kundalik majburiyatlari, hammasi bo'lib	328 156,0	1	328 156,0

5.12. Sof aktivlar qiymatini aniqlash

«XXXXXX» MCHJ korxonasini sof aktivlari qiymatini aniqlash uchun olib borilgan hisob-kitob natijalarining yig'indisi quyidagi jadvalda keltirilgan:

AKTIVLARNING BOZOR QIYMATI, MING SO'M	
<i>Nomlanishi</i>	<i>Qiymati</i>
<i>Uzoq muddatli aktivlar</i>	
Ko'chmas mulkning bozor qiymati	1 535 563
Ko'char mulkning bozor qiymati	62 880,8
O'ratilmagan uskunaning bozor qiymati	46 995,2
Qimmatli qog'ozlarning bozor qiymati	22 000,0
<i>Aylanma aktivlar</i>	
TMB bozor qiymati	361 871,4
Debitor qarzdorlikning bozor qiymati	133 957,0
Pul mablag'larining bozor qiymati	72600,0
JAMI	2 235 867,5
SOF AKTIVLARNING BOZOR QIYMATI, MING SO'M	
<i>Nomlanishi</i>	<i>Bozor qiymati</i>
Korxona aktivlari	2 235 867,5
Korxona majburiyatlari	328 156,0
Sof aktivlarning bozor qiymati	1 907 711,5

Demak, «XXXXXX» MCHJ barcha mulklarini xarajat yondashuvida aniqlangan baholash qiymati **1 907 711,5 ming so'mni** tashkil etadi.

6. Korxona (biznes)ni daromad yondashuvida baholash

Biznesning bozor qiymati asosan uning kelajakdagi istiqboliga bog'liq. Biznesning bozor qiymatini aniqlash biznesda mavjud kapitalning kelajakda qandaydir shaklda daromad olib kelishi mumkin bo'lgan qismini inobatga oladi. Daromad yondashuvida mulk egasi qaysi davrda daromad olishi va ushbu daromad qanday xatarni o'zida aks ettirishi muhim.

Ushbu hisobotda daromad yondashuvining pul oqimlarini diskontlash usulidan foydalanildi. Ushbu usul quyidagi amallar ketma-ketligini o'z ichiga oladi:

- Pul oqimi turini aniqlash;
- Prognoz davri muddatini va o'lchov birligini aniqlash;
- Yalpi daromadni prognoz qilish;
- Xarajatlarni prognoz qilish;
- Soliq va majburiy to'lovlarni prognoz qilish;
- Amortizatsiya ajratmalarini prognoz qilish;

- Xususiy aylanma kapitalni prognoz qilish;
- Kapital qo'yilmalar va aktivlarning sotilishi bo'yicha prognoz;
- Uzoq muddatli qarzlarini prognoz qilish;
- Diskontlash stavkasini aniqlash;
- Prognozdan keyingi davr uchun korxona qiymatini aniqlash;
- POD usuli orqali baholash obyekti qiymatini aniqlash;
- Yakuniy tuzatishlarni kiritish va daromad yondashuvida baholash obyekti yakuniy qiymatini aniqlash.

6.1. Pul oqimi turini aniqlash

Pul oqimlarini diskontlash usulida xususiy yoki investitsiyalangan kapitalga olingan pul oqimlari turlari mavjud. O'z. Res. 9-son MBMS uslubiy qo'llanmasi 14-bandida agar korxona kapitali tarkibining asosiy qismini o'z mablag'lari manbasi tashkil qilsa, ya'ni jalb qilingan mablag'lar ulushi korxonaning jami kapitali tarkibida 20% kam bo'lsa, xususiy kapital uchun pul oqimlari qo'llaniladi deb e'tirof etilgan. Ushbu hisobotda pul oqimi sifatida xususiy kapital uchun pul oqimi tanlandi.

Xususiy kapital uchun pul oqimi quyidagi ketma-ketlikda amalga oshirildi:

- Sof daromad;
- plyus amortizatsiya ajratmalari;
- plyus (minus) xususiy aylanma kapitalning kamayishi (ko'payishi);
- plyus (minus) aktivlarning sotilishi (kapital qo'yilmalar);
- minus imtiyozli aksiyalar bo'yicha dividendlar;
- plyus (minus) uzoq muddatli qarzlarining ko'payishi (kamayishi).

6.2. Prognoz davri muddatini va o'lchov birligini aniqlash

POD usulida prognoz davri ikki qismga bo'linadi, ya'ni pul oqimlari beqaror bo'lgan, pul oqimlari mufassal prognoz qilinadigan prognoz davri va pul oqimlari barqaror holatga keladigan prognoz davridan keyingi davr. Prognoz davri muddatining davomiyligi sifatida

5 yil qabul qilindi. Hisob-kitoblar O‘z. Res so‘mida real qiymatlarda aniqlandi.

6.3. Yalpi daromadni prognoz qilish

Baholash obyektining asosiy faoliyati xalq xo‘jaligi uchun sanoat mahsulotlarni ishlab chiqarishdan iborat. Baholash obyektining yalpi daromadi sanoat mahsulotlarini sotish, asosiy faoliyatdan olinadigan boshqa daromadlar, hamda moliyaviy faoliyatdan olingan daromadlar hisobiga shakllanadi. Baholanayotgan obyektning egasi tomonidan korxona daromatlari bo‘yicha mufassal ma‘lumot taqdim qilinmaganligi bois, baholash objekti yalpi daromadining prognozi yiriklashtirilgan usul orqali amalga oshirildi. Pul oqimlarini prognoz qilish uchun quyidagi ma‘lumotlar inobatga olindi:

- Mulk egasi tomonidan taqdim qilingan biznes-reja (2016–2021-yillar uchun);
- Baholash objekti moliyaviy hisobotining 2013–2016-yillar holatigacha retrospektiv tahlili;
- Baholanayotgan korxona mansub bo‘lgan tarmoqning baholash davrigacha 5 yillik retrospektiv o‘rish sur‘atlari;

Buyurtmachi tomonidan taqdim qilingan biznes-rejaga (xx-ilova) asosan korxonaning kelgusidagi daromatlari, xarajatlari, soliq to‘lovlari quyidagicha prognoz qilingan:

Nomi	2015 (fakt)	3 oy. 2016 (fakt)	Prognozlanadigan davr					Prognozdan keyingi davr
			1 yil	2 yil	3 yil	4 yil	5 yil	
<i>Sotish hajmining o‘rish dinamikasi</i>			110%	110%	108%	108%	106%	102%
Realizatsiyadan sof tushum	13124 74	35764 9	1 443 721	1 588 094	1 715 141	1 852 352	1 963 493	2 002 763
Ishlab chiqarish xarajatlari	- 10499 79	- 28611 9	-1 154 977	-1 270 475	-1 372 113	-1 481 882	-1 570 795	-1 602 211
Yalpi foyda	262 495	71 530	288 744	317 619	343 028	370 470	392 699	400 553

Davriy xarajatlar (ma'muriy xarajatlar, realizatsiya xarajatlari va bq.)	- 80118	- 21867	-101 060	-111 167	-120 060	-129 665	-137 445	-140 193
Asosiy faoliyatdan foyda	182 377	49 663	187 684	206 452	222 968	240 806	255 254	260 359
Moliyaviy faoliyatdan daromad	8930	2100	10 805	11 345	11 913	12 508	13 134	13 396
Moliyaviy faoliyat xarajatlari	-4 620	-1 300	-5 590	-5 870	-6 163	-6 471	-6 795	-6 931
Soliq to'langunga qadar foyda	186 687	50 463	192 899	211 928	228 718	246 843	261 593	266 825
Foyda solig'i	-14 935	-4 037	-15 432	-16 954	-18 297	-19 747	-20 927	-21 346
Boshqa soliqlar	-18 669	-5 046	-11 574	-12 716	-13 723	-14 811	-15 696	-16 009
Sof foyda	153 083	41 380	165 893	182 258	196 697	212 285	224 970	229 469

Biz hisob-kitoda ushbu biznes-reja ma'lumotlaridan foydalanamiz. Asosiy vositalarga hisoblangan amortizatsiya va prognoz yillaridagi hisoblangan amortizatsiya summalarini aniqlash:

Texnik tavsifi inventarning nomi	Eksplyuatsiyaga topshirish sanasi, oy va yil	Miqdor	Dastlabki balans qiymati, ming so'm	Amortizatsiya norimasi, %	Eskirish, ming so'm	Qoldiq qiymat ming so'm	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Prognoz davrga yig'ilgan eskirish summasi	Qoldiq qiymat ming so'm
3 qavatli g'ishtli tikuv sexi binosi	30.12.2011	1	510000,0	5,0	108375,0	401625,0	29019,0	33023,6	37580,9	42767,0	48668,9	55385,2	246444,6	155180,4
Tikuv mashinasi -97	10.01.2012	40	36000,0	15,0	22950,0	13050,0	6145,2	6904,8					13050,0	0,0
Tikuv mashinasi-1022	10.01.2012	10	12000,0	15,0	7650,0	4350,0	2048,4	2301,6					4350,0	0,0
Raskroynaya mashina RL-4	10.01.2012	2	1880,0	15,0	1198,5	681,5	320,9	360,6					681,5	0,0
Lentochnaya mashina RL-1000	10.01.2012	2	4200,0	15,0	2677,5	1522,5	716,9	805,6					1522,5	0,0
Xolodilnik "Atlant"	14.01.2012	2	1600,0	15,0	1020,0	580,0	273,1	306,9					580,0	0,0
Kondits. BK-2000	14.01.2012	10	1800,0	15,0	1147,5	652,5	307,3	345,2					652,5	0,0
Printer Epson LX 1170	16.01.2012	2	160,0	20,0	136,0	24,0	24,0						24,0	0,0
Konditsioner BK-1500	16.01.2012	2	400,0	15,0	255,0	145,0	68,3	76,7					145,0	0,0
Kompyuter	16.01.2012	2	2000,0	20,0	1700,0	300,0	300,0						300,0	0,0
Neksiya DOHC 1,6 GL BO K-82 (probeg - 80000 km)	30.12.2011	1	18900,0	20,0	16065,0	2835,0	2835,0						2835,0	0,0
Ofis mebeli	20.01.2012	1	2500,0	10,0	1062,5	1437,5	284,5	323,8	368,4	419,3	41,5		1437,5	0,0
Telefon	20.01.2012	1	50,0	15,0	31,9	18,1	8,5	9,6					18,1	0,0
Faks Panasonic	20.01.2012	1	220,0	15,0	140,3	79,8	37,6	42,2					79,8	0,0
Jami			591710,0		164409,1	427300,9	42388,7	44500,6	37949,3	43186,3	48710,4	55385,2	272120,5	155180,4

6.4. Xususiy aylanma kapitalni prognoz qilish

Korxonaning yetarli darajadagi aylanma kapitalini aniqlash korxonaning retrospektiv moliyaviy tahliliga asosan aniqlandi. Retrospektiv tahlilga asosan sof ishlab chiqarish aylanma kapitalining aylanish muddati 2013–2016-yillar davomida oʻrtacha 36 kunni tashkil qilgan. Shu sababli, baholovchi prognoz davridagi xususiy aylanma kapitalning miqdori yillik tannarxning 36 kunlik muddatdagi ulushiga teng deb qabul qildi, ya'ni $36/365=10\%$.

6.5. Diskontlash stavkasini aniqlash

Mavjud ma'lumotlar manbasi va ushbu hisobotda qo'llanilayotgan pul oqimlarining turiga asosan ushbu hisobotda diskontlash stavkasini kumulyativ tuzish usuli orqali aniqlandi.

O'z. Res. 9-son MBMS uslubiy ko'rsatmasining 18-bandiga asosan, kumulyativ tuzish usuli yordamida hisoblash daromad tavakkalsiz stavkasi va baholanayotgan korxonaga investitsiyalar qilish tavakkalchiligi uchun mukofotlarni qo'shish yo'li bilan, quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$D = R_f + RP_m + RP_s + RP_u, \text{ bu yerda:}$$

D – diskontlash stavkasi;

R_f – tavakkalsiz stavka;

RP_m – tavakkalsiz investitsiyalar bilan taqqoslaganda, aksiyalarga qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot;

RP_s – kichik korxonalarga tavakkalchilik uchun mukofot;

RP_u – muayyan korxona yoki tarmoqqa xos bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot bo'lib, uning doirasida tavakkalchilikning quyidagi omillari baholanishi mumkin:

Tavakkalsiz stavka (R_f). Tavakkalsiz stavka sifatida O'z. Res. o'rta muddatli g'aznachilik majburiyatlari baholash sanasidagi % me'yori 9,0 % asos sifatida qabul qilindi.

Tavakkalsiz investitsiyalar bilan taqqoslaganda, aksiyalarga qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot (RP_m). Buni 0.03 miqdorida olindi, ya'ni 3 %.

Kichik korxonalarga tavakkalchilik uchun mukofot (RP_s). Yirik korxona kichik korxonaga nisbatan bir qator afzalliklarga ega bo'ladi, bunday afzalliklarga yirik korxonaning moliyaviy bozorga kirish va qo'shimcha kapital jalb qilish, biznesning mustahkamligi.

Korxona o'lchami haqida gap ketganda, uning darajasini korxonaning sof aktivlari qiymati bevosita ifodalab beradi, ya'ni korxonadagi barcha majburiyatlardan so'ng qoladigan kapital qiymati.

Ushbu omil bo'yicha tavakkalchilik darajasini hisoblash quyidagicha amalga oshirildi:

$$X = X_{\max}(1 - N/N_{\max}), \text{ bu yerda,}$$

X –Korxona o'lchami bo'yicha tavakkalchilik darajasi;

$X_{\max}$ – Eng yuqori mukofot darajasi (tavakkalchilik uchun) 10 % miqdorida qabul qilindi;

N – Korxona sof aktivlari qiymati 2016-yilga balans qiymati bo'yicha 660 ming 274 so'mni tashkil qiladi.

$N_{\max}$ – Korxona mansub bo'lgan tarmoqdagi sof aktivi bo'yicha eng yuqori bo'lgan korxona. Ushbu holatda baholanayotgan korxonaga analog sifatida olingan « Tekstil » MCHJ ning sof aktivi ko'rsatkichi ($X_{\max}=620$ ming 111 so'm).

Shunday qilib ushbu omil bo'yicha tavakkalchilik darajasi:

$$X = 10 * (1 - 660274 / 554200) = 0.2 \% \text{ ga teng.}$$

Buni 0,2 % miqdorida qabul qildik.

Muayyan korxona yoki tarmoqqa xos bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot (RP_u). Korxona faoliyatiga xos bo'lgan tavakkalchiliklar uchun mukofot miqdori 0 dan 10 % oraliqda deb qabul qilindi. Ushbu tavakkalchilik uchun mukofot qiymatini aniqlash quyidagi amallar ketma-ketligi orqali amalga oshirildi.

Tavakkalchilik omili o'Ichamlarini aniqlash amallari

Tavakkalchilik omili	Tavakkalchilik darajasini baholash	Ko'rinishi (alomatlari)
Narx konyunkturasi	Past	Sotuv narxlari hududdagi narxlar darajasiga bog'liq, lekin ba'zi bir iste'molchilarga o'rtacha bozor narxlaridan yuqori narxlarni qo'yish mumkin (o'rtacha tarmoq rentabelligi)
	O'rtacha	Sotuv narxlari ishlab chiqaruvchilar tomonidan aniqlanadigan o'rtacha bozor narxlariga bog'liq (o'rtacha tarmoq rentabelligi)
	Yuqori	Narxlarni ishlab chiqaruvchilar boshqarsa
Yetakchi shaxsga bog'liqlik	Past	Bog'liqlik yo'q
	O'rtacha	Bog'liqlik darajasi o'rtacha-ba'zi asosiy yetakchi shaxslar korxonani tark etganda ularning o'rmini zudlik bilan to'ldirish imkoniyati mavjud.
	<u>Yuqori</u>	Yetakchi shaxslarga yuqori darajadagi bog'liqlik (moliya direktori, bosh injener, bosh hisobchi).
Korporativ boshqaruv sifati	Past	- Mulk tarkibining jozibadorligi va yirik aksiyadorlar tomonidan moliyaviy aloqador shaxslarning huquqlarini poymol qilinmasligi - Moliyaviy aloqador shaxslarning haq-huquqlari buzilmasligini ta'minlanligi (yig'ilishlarni tashkil qilish, ovoz berish tartibini aniqlash, Korxonani boshqa korxona tarkibiga qo'shib olish xavfining oldi olinganligi - Moliyaviy jozibadorlik, ma'lumotlarni o'z vaqtida taqdim qilish va xolis auditorlik tashkiloti xulosasining mavjudligi Direktorlarning xolis va mustaqilligi.
	<u>O'rtacha</u>	1) Mulk tarkibi haqidagi ma'lumotning mavjudligi, yirik aksiyadorlar manfaatining ustunligi, mayda aksiyadorlar huquqlarini poymol qilish holatlarining mavjud emasligi; 2) Moliyaviy aloqador shaxslar bo'yicha umumiy qoidalariga rioya qilishdagi kamchiliklarning mavjudligi 3) Moliyaviy hisobotda arziyas kamchiliklarning mavjudligi, ma'lumotlarni yoritib berish 4) Direktorlar kengashida yirik aksiyadorlarning ustunligi, kengash vakolatlarini chegaralanganligi, direktorlarni rag'batlantirish tartibining yo'qligi

Tavakkalchilik omili	Tavakkalchilik darajasini baholash	Ko'rinishi (alomatlari)
	Yuqori	Mulk tarkibi haqida ma'lumotning yetarli emasligi, mayda aksiyadorlar huquqlarini yirik aksiyadorlar tomonidan buzulishi Moliyaviy aloqador shaxslarning huquqlarini buzilishi (aksiyadorlar yig'ilishi tartibi va shakliga qo'yilgan talablarni buzilishi, boshqa korxona tomonidan qo'shib olishiga qarshi choralarining mavjud emasligi Moliyaviy jozibadorlikning yo'qligi, ma'lumotlarning o'z vaqtida va yetarli emasligi, xolis direktorlarning yo'qligi
Asosiy buyurtmachilarga bog'liqligi	Past	Mijozlarining ko'pligi va diversifikatsiyalashgani
	O'rtacha	Bir qancha yirik mijozlarning mavjuli, lekin ularni korxona bilan hamkorlikni tugatishi korxona faoliyatiga ta'sir qilmasligi.
	<u>Yuqori</u>	Bir qancha yirik mijozlarning mavjuli, bir nechtasini korxona bilan hamkorlikni tugatishi korxona faoliyatiga sezilarli ta'sir ko'rsatishi.
Biznesning salohiyati	Past	- Hududiy iqtisodni rivojlanish istiqbollarning yaxshiligi, korxonalar tomonidan talabning oshishi, aholi daromadlarining oshishi - Mahsulotlarni sotish hajmini oshirish va boshqa hududlar bozoriga kirish imkoniyatlarining mavjudligi
	<u>O'rtacha</u>	- Hududiy iqtisod istiqbolining pastligi - Jiddiy o'sishlarsiz barqaror talab kutilmoqda
	Yuqori	Hududdagi iqtisodning rivojlanishi bo'yicha salbiy prognozlar, o'sish sur'atlarining pasayish ehtimollari mavjudligi Quvvatlarning yetishmasligi va mol yetkazib berish istiqbollarning mavjud emasligi. Sotish hajmining pasayish ehtimollarining mavjudligi
Asosiy aktivlarning holati.	Past	Asosiy vositalarning eskirish darajasi - 40% gacha.
	O'rtacha	Asosiy vositalarning eskirish darajasi - 40% dan
	Yuqori	Asosiy vositalarning eskirish darajasi - 70% dan
Biznesning moliyaviy holati va kapital xarajatlarni moliyalashtirish imkoniyatlari	<u>Past</u>	Likvidlikning yuqori darajasi: Likvidlik koeffitsiyenti>2 Tez likvidlik koeffitsiyenti>1 Jalb qilingan mablag'larning past darajasi: O'z mablag'lari va jalb qilingan mablag'lar nisbati>3 Qarzlar / aylanma kapital<0,3

Tavakkalchilik omili	Tavakkalchilik darajasini baholash	Ko'rinishi (alomatlari)
	O'rtacha	Likvidlikning o'rtacha darajasi: Likvidlik koeffitsiyenti > 1 Tez likvidlik koeffitsiyenti > 0,5 Jalb qilingan mablag'larning past darajasi: O'z mablag'lari va jalb qilingan mablag'lar nisbati > 2 Qarzlar / aylanma kapital < 0,5
	Yuqori	Likvidlikning past darajasi: Likvidlik koeffitsiyenti < 1 Oniy likvidlik koeffitsiyenti < 0,5 Jalb qilingan mablag'larning past darajasi: O'z mablag'lari va jalb qilingan mablag'lar nisbati < 2 Qarzlar / aylanma kapital > 0,5

Quyidagi jadvalda yuqorida ko'rsatib o'tilgan tavakkalchilik omillariga ko'ra baholanayotgan korxonaning 3 ballik shkala bo'yicha (past-1ball, o'rtacha-2 ball, yuqori-3ball) mos keladigan tavakkalchilik darajalari aniqlandi.

Korxona faoliyatiga xos bo'lgan tavakkalchilik darajasini aniqlash

Tavakkalchilik omili	Tavakkalchilik darajasi	Tavakkalchilik darajasiga mos ball
Sotuv narxlari ishlab chiqaruvchilar tomonidan aniqlanadigan o'rtacha bozor narxlariga bog'liq (o'rtacha tarmoq rentabelligi)	O'rtacha	2
Yetakchi shaxslarga yuqori darajadagi bog'liqlik (moliya direktori, bosh hisobchi).	Yuqori	3
Korporativ boshqaruv o'rtacha darajada	O'rtacha	2
Bir qancha yirik mijozlarning mavjuli, bir nechtasini korxona bilan hamkorlikni tugatishi korxona faoliyatiga sezilarli ta'sir ko'rsatishi.	Yuqori	3
Hududiy iqtisod istiqbolining pastligi. Jiddiy o'sishlarsiz barqaror talabning o'sishi kutilmoqda	O'rtacha	2
Asosiy vositalarning eskirish darajasi - 10% dan 60% gacha	O'rtacha	2

Tavakkalchilik omili	Tavakkalchilik darajasi	Tavakkalchilik darajasiga mos ball
Likvidlik koefitsienti past darajadagi tavakkalchilikka xos. Moliyaviy bog'liqlik koefitsienti past darajadagi tavakkalchilikka xos.	Past	1
Jami ballar yig'indisi:		15

Risklarning o'rtacha natijasi – $15/7 = 2,1$

Quyidagi jadvalda korxona faoliyatiga xos bo'lgan tavakkalchilik darajasiga mukofot berish oraliq ko'rsatkichlari keltirilgan:

Korxona faoliyatiga xos bo'lgan tavakkalchiliklar uchun mukofot oraliq qiymatlari

Tavakkalchilik darajasi	Tavakkalchilik darajasini baholash	Muayyan korxonaga xos bo'lgan tavakkalchilik miqdori
Past	$\leq 1,0$	0 - 2%
O'rtacha ko'rsatkichdan pastroq	$1,0 \leq \text{dan} < 1,5$ gacha	2 - 4%
O'rtacha	$1,5 \leq \text{dan} < 2,0$ gacha	4 - 6%
O'rtacha ko'rsatkichdan yuqoriroq	$2,0 \leq \text{dan} < 2,5$ gacha	6 - 8%
Yuqori	$2,5 \leq$	8 - 10%

Yuqoridagi mulohazalarga asosan muayyan korxonaga xos bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot miqdori sifatida o'rtacha 6.7 % (6%-8%) hisoblash ishlarida qabul qilindi.

Baholanayotgan korxonaning kumulyativ tuzish orqali aniqlangan yakuniy diskontlash me'yori quyidagi jadvalda keltirilgan:

Diskontlash me'yorini kumulyativ tuzish orqali aniqlash

№	Tavakkalchilik turlari	Tavakkalchilikka mos mukofot me'yori
1	Tavakkalsiz me'yori, <i>Rf</i>	9,0 %
2	Tavakkalsiz investitsiyalar bilan taqqoslaganda, aksiyalarga qo'yilmalar tavakkalchiligi uchun mukofot, <i>PRm</i>	3,0 %
3	Kichik korxonalarga tavakkalchilik uchun mukofot, <i>PRs</i>	0,2 %
4	Muayyan korxona yoki tarmoqqa xos bo'lgan tavakkalchilik uchun mukofot, <i>PRu</i>	6,7 %
Jami D,%		18,9%

Shunday qilib, yuqorida amalga oshirilgan tahlilga asosan diskontlash me'yori **18,5 %** ni tashkil qildi.

6.6. Prognozdan keyingi davr uchun korxona qiymatini aniqlash

Pul oqimlarini diskontlash usulida prognoz davrigacha biznes beqaror pul oqimlarini yaratadi deb faraz qilinadi va shuning uchun prognoz davrida baholovchi pul oqimlari mufassal prognoz qilinadi. Prognoz davridan keyin esa biznesning pul oqimlari barqarorlashadi va bunday bir tekis o'sish su'rati uzoq muddat davom etadi deb faraz qilinadi. Prognoz davridan keyin biznes qiymatini aniqlash uchun O'z. Res. 9-son MBMS uslubiy ko'rsatmasining 22-bandida usullari keltirilgan:

Amalga oshirilgan tahlillar, korxonaning xususiyati va aniqlanayotgan qiymat turi hamda korxonaning kelgusidagi istiqboli yuqori ekanligidan kelib chiqib, baholanayotgan biznesni prognoz davridan keyingi davridagi qiymati Gardon usuli orqali amalga oshirildi.

6.7. Pul oqimlarini diskontlash usuli orqali baholash obyekti qiymatini aniqlash

Quyidagi jadvalda, baholash obyekti prognoz davri va prognoz davridan keyingi pul oqimlari joriy qiymatini diskont usulida hisoblash jarayoni keltirilgan.

Ming sum

Ko'rsatkichlar	2015 fakt	3 oy 2016 fakt	Prognoz davri					Prog- noz- dan keyin- gi davr
			1 yil	2 yil	3 yil	4 yil	5 yil	
<i>Sotuv hajmining o'sish dinamikasi</i>			110%	110%	108%	108%	106%	102%
Realizatsiyadan sof tushum	131247 4	35764 9	1 443 721	1 588 094	1 715 141	1 852 352	1 963 493	2 002 763
Ishlab chiqarish xarajatlari	- 104997 9	- 28611 9	-1 154 977	-1 270 475	-1 372 113	-1 481 882	-1 570 795	-1 602 211
Yalpi foyda	262 495	71 530	288 744	317 619	343 028	370 470	392 699	400 553
Davriy xarajatlar	-80118	-21867	-101	-111	-120	-129	-137	-140

			060	167	060	665	445	193
Asosiy faoliyatdan foyda	182 377	49 663	187 684	206 452	222 968	240 806	255 254	260 359
Moliyaviy faoliyatdan daromad	8930	2100	10 805	11 345	11 913	12 508	13 134	13 396
Moliyaviy faoliyat xarajatlari	-4 620	-1 300	-5 590	-5 870	-6 163	-6 471	-6 795	-6 931
Soliq to'langunga qadar foyda	186 687	50 463	192 899	211 928	228 718	246 843	261 593	266 825
Foyda solig'i	-14 935	-4 037	-15 432	-16 954	-18 297	-19 747	-20 927	-21 346
Boshqa soliqlar	-18 669	-5 046	-11 574	-12 716	-13 723	-14 811	-15 696	-16 009
Sof foyda	153 083	41 380	165 893	182 258	196 697	212 285	224 970	229 469
Hisoblangan eskirish		10 597	42 389	44 501	37 949	43 186	48 710	55 385
Uzoq muddatli qarzdorlikning o'sishi		0	0	0	0	0		0
Shaxsiy aylanma vositalar		237 899,0						
Foydaning ulushi sifatida shaxsiy aylanma vositalarning talab qilinadigan miqdori			10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00 %	10,00 %
Shaxsiy aylanma vositalarning talab qilinadigan miqdori ming so'm			144 372,1	158 809,4	171 514,1	185 235,2	196 349,3	200 276,3
Aylanma vositalarning o'zgartirilgan talab qilinadigan miqdori ming so'm				-14 437	-12 705	-13 721	-11 114	-15 041
Asosiy vositalarga investitsiyaning o'sishi								
Imtiyozli aksiyalarga dividendlar								
Shaxsiy kapital uchun pul oqimi		51 977,2	208 281,7	212 321,3	221 941,6	241 750,2	262 566,3	269 813,1
Diskont stavkasi			18,9%					
Diskontli			0,84104	0,70735	0,59491	0,50035	0,420	

ko'paytiruvchi							81	
Pul oqimlarining joriy qiymati			175 173,8	150 186,1	132 036,3	120 959,4	110 491,7	
Pul oqimining jami joriy qiymati		688 847,3						
Kapitalizatsiyaning terminal stavkasi		16,9%						
Reversiya qiymati		1 596 527,2						
Reversiyaning joriy qiymati		671 841,9						
Korxona qiymati ming so'm		1 360 689,1						
Daromad olishda ishtirok etmaydigan aktivlar		46 995,2						
Shaxsiy aylanma vositalarning ortiqchaligi ming so'm		93 526,9						
Korxona bozor qiymatining ko'rsatkichi, ming so'm		1 501 211,2						

Shunday qilib, yuqoridagi hisob-kitoblarga asosan, baholash obyektlarining prognoz qilingan pul oqimlari, hamda prognoz davridan keyingi qiymatining joriy qiymati **1 501 211,2 ming so'm**ni tashkil qildi.

7. Qiyosiy yondashuvda baholash

Ko'rib chiqilayotgan baholash ishi «XXXXXX» MCHJning 100% ulushi hisoblanadi. Shuning uchun baholovchi tomonidan birinchi navbatda o'xshash korxonalar ulushi oldi-sotdisi haqidagi bitimlarni topish ishlari amalga oshirildi. Ushbu maqsadlarda barcha ochiq axborot manbalari, xususan Respublika ko'chmas mulk birjasi (RKMB)dagi savdo natijalaridan foydalanildi. "Birja" gazetasida Toshkent shahrida joylashgan quyida o'xshash korxonalar ulushlari savdolari e'lon qilingan: «Uzteks» MCHJ (100% ulush), «Promteks» MCHJ (100% ulush), «Tekstil» MCHJ (100% ulush). Shu tariqa analog sifatidagi

yuqoridagi uchta korxonalar tanlandi. Ko'rib chiqilayotgan korxonaning 100% ulushi baholanayotganligi sababli qiyosiy yondashuv bilan baholashda **bitimlar usulidan** foydalanildi.

7.1. Qiyoslanadigan korxonalarni tanlash

Yuqorida ta'kidlanganidek, baholovchi tomonidan yuqorida keltirilgan o'xshash korxonalar ulushlari bo'yicha bitimlar haqidagi ma'lumotlardan foydalangan holda bitimlar usulini qo'llash lozim topildi. Bunda asosiy tavsiflari bo'yicha eng yaqin va o'xshash bo'lgan analog-korxonalarni tanlash ishlari amalga oshirildi. Ushbu bo'limda tanlash mezonlari, tanlangan korxonalar qiyosiylikini tahlil qilish va analog-korxonalarning yakuniy tanlanishi keltirilgan.

Korxonalar ulushlari bo'yicha bitimlar haqidagi axborotlarni tanlashda vaqt omili hisobga olindi. Qiyoslash uchun tanlangan barcha analoglar bo'yicha bitimlar baholash davridan 6-9 oydan ortiq bo'lmagan davr ichida amalga oshirilgan.

Analoglarni tanlashda baholanayotgan obyekt joylashgan mintaqaga ham e'tibor qaratildi. Baholash obyekti bilan birga, tanlangan barcha analoglar bitta hududda, yani Toshkent shahrining Mirobod tumanida joylashgan.

	<i>Ko'rsatkichlar</i>	<i>Analog obyektlar</i>		
		«Uzteks» MCHJ	«Promteks» MCHJ	«Tekstil» MCHJ
1	Joylashgan manzili	Toshkent shahar, Mirobod tumani	Toshkent shahar, Mirobod tumani	Tashkent shahar, Mirobod tumani
2	Ishchilar o'rtacha soni, kishi	35	40	30
3	Taqdim etilgan hisobot sanasi	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016
4	Tushum, ming so'm	1220000	1446800	986311
5	Sof foyda, ming so'm	145600	165500	110360
6	Sof aktivlar qiymati, so'm	544700	620110	554200
7	Bitim narxi, ming so'm	1 200 000,00	1 350 000,00	1 100 000,00
8	Sotilgan korxona ulushi, %	100	100	100
9	Bitim haqidagi axborot manbai	gazeta "Birja"	gazeta "Birja"	gazeta "Birja"

Keyingi qiyoslash ishlari qiyoslanayotgan korxonalar faoliyatining moliyaviy ko'rsatkichlari bo'yicha amalga oshirildi, xususan, mahsulot sotishdan tushgan tushum kabi ko'rsatkichlar ko'rib chiqildi.

Aktivlarning balans qiymati va korxonaning sof aktivlari qiymati kabi mezonlar bo'yicha tanlashda, baholanayotgan korxona va analog korxonalar asosiy vositalarini 2016-yilda qayta baholashdan o'tkazgan degan farazdan kelib chiqildi.

Tanlangan korxonalar bo'yicha ma'lumotlar quyidagi jadvalda keltirilgan:

Korxonaning 100% nazorat ulush qiymatiga o'tish uchun tuzatish kiritish

Yuqoridagi ma'lumotlarga ko'ra, tanlangan analoglar bo'yicha sotilgan ulush miqdori bir xil emas. Ya'ni «Uzteks» MCHJ (100% ulush), «Promteks» MCHJ (100% ulush), «Tekstil» MCHJ (100% ulush) ulushi sotilgan.

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

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

M - multiplikator;

N - o'xshash korxonaning sotuv narxi (yoki qiymatni belgilovchi o'zga asos);

K - korxona faoliyatini tavsiflaydigan moliyaviy, ishlab chiqarishga oid yoki moddiy ko'rsatkich.

Tegishincha, baholash obyektining narxi moliyaviy ko'rsatkichni tegishli multiplikatorga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanishi mumkin:

$$N = M * K$$

Multiplikatorlar umuman korxona bo'yicha yoki bir aksiyaga nisbatan hisoblanishi mumkin. Bizning holatda, tarmoqqa mansublikni va korxona asosiy faoliyati xarakteridan, shuningdek, analoglar bo'yicha olingan ma'lumotlarga asoslangan holda obyektни baholashda multiplikatorlarning quyidagi turlari qo'llanildi:

- 1) korxona qiymati/tushum;
- 2) korxona qiymati/sof foyda;
- 3) korxona qiymati/sof aktivlar qiymati.

Shuni ta'kidlash zarurki, multiplikatorlarni hisoblashda baholovchi barcha holatlarda analog korxonalar yillik hisobotlaridagi moliyaviy ko'rsatkichlardan foydalandi.

Turli xil multiplikatorlardan foydalangan holda olingan natijalarga har xil vazn koeffitsiyentlari berilib, bunda hisob-kitoblarda qo'llanilgan ma'lumotlarning ishonchliligidan kelib chiqildi.

7.2. Baholanayotgan korxonaning qiymatini hisoblash

O'rtacha tortilgan qiymat aniqlangandan so'ng 9-son MBMSning 42-bandiga asosan quyidagi yakuniy tuzatishlar kiritilishi lozim:

1. Agar qiymat bazasi sifatida investitsiyalangan kapitaldan foydalanilgan bo'lsa, uzoq muddatli qarzdorlik uchun tuzatish. Bizning holatda qiymat bazasi sifatida investitsiyalangan kapitaldan foydalanilmaganligi, bundan tashqari korxona balansida uzoq muddatli majburiyatlar mavjud emasligi sababli ushbu tuzatish kiritilmadi.

2. Xususiy aylanma kapitalning taqchilligiga (ortiqchaligiga). Taqdim etilgan balans ma'lumotiga ko'ra 01.01.2016 holatiga korxona xususiy aylanma kapital ya'ni joriy aktivlar bilan joriy majburiyatlar o'rtasidagi farq 237 899,0 ming so'mni tashkil qiladi. Ushbu miqdor obyektning aniqlangan qiymatiga qo'shildi.

3. Daromadni shakllantirishda ishga solinmagan aktivlar mavjudligiga tuzatish. Ko'rilyotgan obyektida ishga solinmagan aktivlar mavjud qiymati 14 800,0 ming so'm tashkil qiladi va ushbu miqdorlar obyektning aniqlangan qiymatiga qo'shiladi.

4. Ishlab chiqarishning noqulay diversifikatsiyasiga tuzatish (portfel skidka). Odatdagi xaridor uchun jalb qiluvchan bo'lmagan ishlab chiqarish diversifikatsiyasi mavjud emasligi sababli tuzatish kiritilmadi.

5. Likvidlikka (yopiq korxona ochiq analoglar bo'yicha baholangan holda). Bizning holatda o'xshash korxonalarning ulushlari baholanganligi sababli bu ko'rsatkich bo'yicha tuzatish kiritilmadi.

6. Nazorat darajasiga tuzatish. Analog korxonalar va baholanayotgan korxona nazorat darajalari bir xil bo'lganligi sababli tuzatish kiritilmadi (yuqoridagi hisob-kitblarda 3-analog bo'yicha yetarli bo'lmagan nazorat uchun tuzatish kiritilgan).

Yakuniy hisob-kitoblar quyidagi jadval ko'rinishida keltirildi:

Ming so'mda

Ko'rsatkichlar	Baholash obyekti «Uzteks» MCHJ	«Uzteks» MCHJ	«Promteks» MCHJ	«Tekstil» MCHJ
Manzili	Toshkent shahar, Mirobod tumani	Toshkent shahar, Mirobod tumani	Toshkent shahar, Mirobod tumani	Toshkent shahar, Mirobod tumani
Ishchilarning o'rtacha soni	46	35	40	30
Hisobot sanasi	01.01.2016 g	01.01.2016 g	01.01.2016 g	01.01.2016 g
Sotishdan kelgan tushum	1312474	1220000	1446800	986311
Sof foyda	153083	145600	165500	110360
Sof aktivlarni qiymati (ming so'mda)	660274	544700	620110	554200
Oldi-sotdi narxi		1 200 000,00	1 350 000,00	1 100 000,00
Korxonani sotuvga qo'yilgan ulushi	100	100	100	100
Ma'lumot manbai		gazeta "Birja"	gazeta "Birja"	gazeta "Birja"
Multiplikator narx/realizatsiyadan kelgan tushum		1,0	0,9	1,1
O'rtacha qiymat		1,01		
Obyektning qiymati ko'rsatkichi	1 326 459,4			
Multiplikator Narx/Sof foyda		8,2	8,2	10,0
O'rtacha qiymat		8,8		
Obyektning qiymati ko'rsatkichi	1 345 407,6			
Multiplikator Narx/sof aktivlar		2,2	2,2	2,0
O'rtacha qiymat		2,1		
Obyektning qiymati ko'rsatkichi	1 400 864,5			
Obyekt qiymatining o'rtacha ko'rsatkichi	1 357 577,2			
Ishlab chiqarishda qatnashmagan fondlar uchun tuzatish				
Uzoq muddatli qarzдорlik				
Xususiy aylanma kapitalning	93 526,9			

ortiqcha qismi	
O'rnatilmagan uskunalar	46 995,2
Portfelli chegirma	
Likvidlilik uchun chegirma	
Nazoratning mavjud emasligiga chegirma	
Tuzatishlardan keyingi qiymat, ming so'm	1 498 099,3
Jami bozor qiymati, ming so'm	1 498 099,3

Demak, «XXXXX» MCHJ ni qiyosiy yondashuvda baholash qiymati **1 498 099,3 ming so'mni** tashkil etadi.

8. Qo'llanilgan yondashuvlar doirasida natijalarni muvofiqlashtirish

«XXXXX» MCHJ mulklari bozor qiymatlarini aniqlashda olingan natijalarni muvofiqlashtirishning **Iyerarxiya tahlili usulidan** foydalanilgan holda amalga oshirildi.

Muvofiqlashtirish jarayonida xarajat va daromad yondashuvlarini solishtirma o'lchovlari quyidagi omillardan kelib chiqib aniqlandi:

- to'plangan axborotlar, ma'lumotlarni ishonchliligi;
- axborot va ma'lumotlarni to'liqliligi;
- baholash jarayonida bozor konyukturasini inobatga olganlik.

Yuqorida keltirilgan omillarni o'rganib chiqqan holda xarajat va daromad yondashuvlarini solishtirma o'lchovlari teng miqdorda olinishi belgilab olindi. Chunki, har ikkala yondashuvda ham axborot va ma'lumotlar ishonchli manbalardan olingan bo'lib, baholash ishlarini amalga oshirish uchun yetarlidir. Shuningdek, ikkala yondashuvda ham baholash jarayoni bozor konyunkturasidan kelib chiqqan holda amalga oshirilgan.

9. Baholash obyektining yakuniy qiymatini hisoblash

Baholash objekti qiymatining yakuniy miqdori quyidagi usul bo'yicha aniqlandi:

NATIJALARNI MUVOFIQLASHTIRISH

Iyerarxiya tahlili usuli

1-jadval: Hisob-kitobda qatnashadigan mezonlarni bir-biri bilan taqqoslash

Mezon	A	B	V	G	Ulushlar hisobi	Mezon ulushi
A	1,0	2,0	2,0	2,0	1,682	0,391
B	0,5	1,0	2,0	2,0	1,189	0,276
V	0,5	0,5	1,0	2,0	0,841	0,195
G	0,5	0,5	0,5	1,0	0,595	0,138
		Summa			4,306	1,000

2-jadval: A- Mezon. Potensial investor yoki sotuvchining haqiqiy qarashlarini yoritish imkoniyati

Yondashuvlar	Xarajat	Daromad	Taqqoslash		Ulushlar hisobi	Yondashuvlar ulushi Mezon Ada
Xarajat	1,00	0,50	0,50		0,63	0,20
Daromad	2,00	1,00	2,00		1,59	0,49
Taqqoslash	2,00	0,50	1,00		1,00	0,31
		Summa			3,22	1,00

3-jadval: B-mezon. Tahlil o'tkazilgandagi ma'lumotlarning ishochliligi, sifati va turlari

Yondashuvlar	Xarajat	Daromad	Taqqoslash		Ulushlar hisobi	Yondashuvlar ulushi Mezon B da
Xarajat	1,00	2,00	0,50		1,00	0,31
Daromad	0,50	1,00	0,50		0,63	0,20
Taqqoslash	2,00	2,00	1,00		1,59	0,49
		Summa			3,22	1,00

4-jadval: V-mezon. Qo'llanilgan yondashuvlarning konyunkturaviy o'zgarishlarni e'tiborga olishi

Yondashuvlar	Xarajat	Daromad	Taqqoslash		Ulushlar hisobi	Yondashuvlar ulushi Mezon V da
Xarajat	1,00	0,50	0,25		0,50	0,14
Daromad	2,00	1,00	0,50		1,00	0,29
Taqqoslash	4,00	2,00	1,00		2,00	0,57
		Summa			3,50	1,00

5-jadval: G-mezon. Obyektning qiymatiga ta'sir qiluvchi o'ziga xos (spetsifik) xususiyatlarini e'tiborga olishi (joylashgan manzili, o'Ichami, daromadliligi va boshqalar.)

Yondashuvlar	Xarajat	Daromad	Taqqoslash		Ulushlar hisobi	Yondashuvlar ulushi Mezon G da
Xarajat	1,00	1,00	0,50		0,79	0,26
Daromad	1,00	1,00	2,00		1,26	0,41
Taqqoslash	2,00	0,50	1,00		1,00	0,33
		Summa			3,05	1,00

6-jadval: Har bir yondashuvning jami ulushlar yig'indisi.

Yondashuvlar/ Mezonlar	A	B	V	G	Yondashuvning jami ulushi
	0,391	0,276	0,195	0,138	
Xarajat	0,196	0,311	0,143	0,260	0,2261
Daromad	0,493	0,196	0,286	0,413	0,3595
Taqqoslash	0,311	0,493	0,571	0,327	0,4144
		Summa			1,00

Bozor qiymatini aniqlash

Yondashuvlar	Olingan natijalar ming.so'mda	Ulushi	Qiymati ming.so'mda
Xarajat yondashuv	1 907 711,5	0,2261	431 287,4
Daromad yondashuv	1 501 211,2	0,3595	539 693,2
Taqqoslash yondashuv	1 498 099,3	0,4144	620 840,8
Jami:			1 591 821,5
Bozor qiymati			1 591 821,5

10. Yakuniy natija

«XXXXXX» MCHJni 2016–yil 1-aprel holatiga tavsiya etilayotgan bozor qiymati quyidagicha: **1 591 821,5 ming so‘m (Bir milliard besh yuz to‘qson bir million sakkiz yuz yigirma bir ming besh yuz) so‘m.**

Baholovchilar tomonidan aniqlangan qiymat O‘zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to‘g‘risida»gi qonunining 18-moddasiga asosan tavsiya xususiyatiga ega bo‘lib, mulkni sotish qiymatini mulkni tasarruf etuvchi o‘z manfaatlaridan kelib chiqqan holda belgilaydi.

Baholovchi

XXXXXXXXXXXXXXXX

MUNDARIJA

Muqaddima.....	3
Kursga kirish.....	4
1-bob. Biznes (korxona) qiymatini baholash asoslari.....	7
2-bob. Biznes (korxona) qiymatini baholashda moliyaviy tahlil.....	27
3-bob. Biznes (korxona) qiymatini baholashda daromadli yondashuv.....	47
4-bob. Biznes (korxona) qiymatini baholashda xarajatli yondashuv.....	62
5-bob. Biznes (korxona) qiymatini baholashda qiyosiy yondashuv.....	92
6-bob. Kurs ishini bajarish bo'yicha metodologik ko'rsatma.....	126
Xulosa.....	128
Ilovalar.....	129

L.S. ZOYIROV, U.K. MUXTOROVA, S.K. QOSIMOVA

BIZNES QIYMATINI BAHOLASH

O'quv qo'llanma

Muharrir N. Rustamova

Badiiy muharrir K. Boyxo'jayev

Kompyuterda sahifalovchi Z. Ulug'bekova

Nashr lits. AI¹ 305. Bosishga ruxsat etildi 20.08.2019.
Qog'oz bichimi 60x84 1/16. Shartli bosma tabog'i, 12,9.
Hisob-nashr tabog'i 13,5. Adadi 60.
29-buyurtma.

«IQTISOD-MOLIYA» nashriyotida tayyorlandi.
100000, Toshkent, Amir Temur ko'chasi, 60^a.

«HUMOYUNBEK-ISTIQLOL MO'JIZASI»
bosmaxonasida ofset usulida chop etildi.
100000, Toshkent, Amir Temur ko'chasi, 60^a.