Замима
ба қарори
Ҳукумати Ҷумҳурии Тоҷикистон
аз «22» октябри соли 2021, № 440

Стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон

1. МУҚАРРАРОТИ УМУМӢ

1. Стандартҳои миллии баҳодиҳии Ҷумҳурии Тоҷикистон (минбаъд – Стандартҳои мазкур) муқаррарот ва принсипҳои асосии баҳодиҳӣ, талабот барои гузаронидани баҳодиҳии арзиши молу мулки ғайриманқул, молу мулки манқул, объекти моликияти зеҳнӣ, инчунин талабот ба ҳисоботи баҳодиҳӣ, ки дар ҳисоботи баҳодиҳӣ истифода мешаванд, муқаррар менамоянд.

2. Муқаррароти Стандартҳои мазкур ҳангоми амалисозии фаъолияти баҳодиҳӣ дар ҳудуди Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳатмӣ мебошад.

3. Стандартҳои мазкур барои баҳодиҳии мероси таърихӣ ва фарҳангӣ, муайян кардани арзиши кадастрӣ бо мақсади андозбандӣ ва муайян кардани арзиши молу мулки хусусишавандаи давлатӣ амалӣ намегарданд.

§1. Талабот барои гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ

4. Гузаронидани баҳодиҳӣ талаботи зеринро дар бар мегирад:
- бастани шартнома барои гузаронидани баҳодиҳӣ;
- муайян кардани объекти баҳодиҳӣ;
- ҷамъоварӣ ва таҳлили маълумоте, ки барои гузаронидани баҳодиҳӣ заруранд;
- асоснок кардани роҳҳои татбиқшавандаи баҳодиҳӣ, аз ҷумла интихоби намудҳои баҳодиҳии объектҳои баҳодиҳӣ ва амалӣ намудани онҳо;
- мувофиқакунонии (ҷамъбасти) натиҷаҳои амалисозии роҳҳо ба баҳодиҳӣ ва муайян кардани андозаи арзиши ниҳоии объекти баҳодиҳӣ;
- таҳияи ҳисобот дар бораи баҳодиҳӣ.

5. Дар раванди гузаронидани корҳои баҳодиҳӣ ҷамъоварӣ ва таҳлили маълумоти техникӣ, бозоргонӣ, муҳосибавӣ, молиявӣ ва иттилооти дигар зарур аст, ки барои гирифтани хулосаи асоснок оид ба арзиши объекти баҳодиҳӣ кифоя мебошанд. Барои гирифтани ҳар як иттилоот бояд манбаи гирифтани он нишон дода шавад.

6. Фармоишгар барои мукаммалӣ, саҳеҳии ҳуҷҷатҳо ва маълумоти дигаре, ки ҳангоми гузаронидани баҳодиҳӣ ба баҳодиҳанда тибқи шартномаи байни онҳо басташуда пешниҳод менамояд, мутобиқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон масъул мебошад.

7. Баҳодиҳанда ҳуқуқ дорад ба маълумоти соҳаҳое, ки ба доираи

салоҳияти касбии ӯ дохил намешаванд, бо ҷалби мутахассисони касбҳои дигар ва маълумоти боэътимоди бадастовардаи онҳо такя намояд.

8. Баҳодиҳанда ҳуқуқ надорад маълумотеро, ки ба салоҳияти касбии ӯ дахл дошта, ба саҳеҳии он шубҳа дорад, истифода барад. Талаботи мазкур, алалхусус ба маълумоте, ки аз фармоишгари кори баҳодиҳиро фармуда дастрас шудааст, ҳатто агар фармоишгар оид ба саҳеҳии он изҳор намояд, амалӣ мегардад.

§2. Асос ва шартҳо барои гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ

9. Шартнома дар бораи гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ, ки байни баҳодиҳанда ва фармоишгар ё намояндаи ваколатдори фармоишгар баста мешавад, барои баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ асос мебошад.

10. Шартнома дар бораи гузаронидани баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ тибқи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон “Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ” баста мешавад.

2. БАҲОДИҲИИ МОЛУ МУЛКИ ҒАЙРИМАНҚУЛ

§1. Объектҳои баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул

11. Барои мақсадҳои Стандартҳои мазкур объектҳои баҳодиҳӣ ба намудҳои зерини молу мулки ғайриманқул ҷудо мешаванд:

- биноҳо ва иншоот, аз ҷумла шабакаҳо ва системаҳои муҳандисии дохилӣ, инчунин таҷҳизот, ки фаъолияти бино ва иншооти баҳодиҳиро таъмин мекунанд;
- объекти сохтмонашон нотамом;
- дастгоҳҳои таҳвилдиҳӣ;
- дарахтзори бисёрсола;
- ҳуқуқи истифодабрии қитъаи замин (тибқи қонунгузории граждании Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳуқуқи бадастовардашавандаи (бадастовардашудаи) истифодабарии бемуҳлат, муҳлатнок ё якумраи меросӣ ё дар асоси шартномаи иҷораи қитъаи замин тибқи Кодекси замин додашуда ё ҳуқуқи истифодабарии бемуҳлат, муҳлатнок ё якумраи меросии қитъаи замин бо ҳуқуқи бегона намудан, ки бо тартиби муқарраргардида аз қайди давлатӣ гузаштааст);
- намудҳои дигари молу мулке, ки тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳамчун молу мулки ғайриманқул тасниф шудаанд.

§2. Ҳолатҳои баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул

12. Ҳангоми баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул омилҳои вобаста ба худи объекти баҳодиҳӣ, гирду атрофи он, макони ҷойгиршавӣ, ҳолати воқеӣ, қитъаи замини ба объекти баҳодиҳӣ тааллуқдошта, шароити бароҳат (комфортӣ), инчунин иқтидори ҷисмонӣ, функсионалӣ ва иқтисодӣ бояд ба назар гирифта шаванд. Баҳодиҳанда бояд азназаргузаронии объекти баҳодиҳиро барои муқаррар кардани ҳолати он ва муайян намудани он, ки оё

маълумоти пешниҳодшуда қобили истифода буда, нисбат ба объекти баҳодиҳӣ алоқаманд аст, гузаронад.

13. Арзиши молу мулки ғайриманқули осебдида бояд ба арзиши барқарорсозии объекти ғайриманқул бо дар назар доштани хароҷоти барқарорсозӣ мутобиқат намояд. Дар ҳолати пурра хароб шудан ё имконнопазирии барқароркунӣ, арзиши иншоот бояд бо арзиши қитъаи замини холӣ бо дар назар доштани хароҷоти тоза кардани он ва баровардани унсурҳои биноҳои пештара муайян карда шавад.

14. Арзиши объекти сохтмонашон нотамом метавонад бо истифодаи усули хароҷот дар асоси арзиши боқимондаи ивазкунӣ, бо дар назар доштани хароҷоти барқарорсозии молу мулки ғайриманқули баҳодиҳишаванда ва маблағи фарсудашавии маҷмӯӣ муайян карда шавад. Арзиши объекти сохтмонашон нотамом инчунин метавонад бо истифодаи роҳи даромаднокӣ дар асоси гардиши пули дисконтӣ, бо дар назар доштани хароҷот барои анҷоми сохтмон ва даромад аз фурӯши минбаъда ё истифодаи фоидаовари объекти сохтмонашон анҷомёфта муайян карда шавад.

15. Баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул дар ҳайати корхонаи амалкунанда метавонад бо истифодаи минбаъда ё ҳамчун қисми корхонаи амалкунанда анҷом дода шавад. Дар ин ҳолат, баҳодиҳӣ бе таҳлили дурусти истифодаи он бо дарназардошти он, ки ҳадаф ва шартҳои истифодаи ҷории он ҳифз шудаанд, гузаронида мешавад. Баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул ҳамчун қисми корхонаи ғайрифаъол бо дар назар доштани таҳлили истифодаи беҳтар ва самаранок гузаронида мешавад.

16. Баъди ба охир расидани муҳлати шартнома ва ҳамзамон қатъ гардидани ҳуқуқи истифодаи қитъаи замин баҳодиҳии ободонии қитъаи замин аз рӯи арзиши партовтозакунӣ анҷом дода мешавад, агар дар ҳуҷҷати истифодаи қитъаи замини дахлдор тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

17. Ҳангоми гирифтани қитъаи замин ё молу мулки дигари ғайриманқул барои эҳтиёҷоти давлатӣ ё ҷамъиятӣ ҳамаи зарарҳои истифодабарандагони молу мулки ғайриманқул аз рӯи арзиши бозорӣ ҳисоб карда мешаванд ва аз ҷониби шахсоне, ки ба фоидаи онҳо қитъаи замин гирифта мешавад, пардохт мегардад. Арзиши молу мулки ғайриманқул бо сабаби гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ аз ҷониби баҳодиҳанда дар лаҳзаи аз ҷониби молик ё истифодабарандаи ғайридавлатии замин гирифтани огоҳинома дар бораи маҷбуран гирифтани қитъаи замин барои эҳтиёҷоти давлатӣ муайян карда мешавад.

18. Баҳодиҳӣ бо мақсадҳои стандартҳои байналмилалии ҳисоботи молиявӣ ва баҳри инъикоси арзиши воқеии воситаҳои асосӣ ва таҳияи ҳисоботи ибтидоӣ барои тавсифи дурусти ҳолати молу мулки субъекти хоҷагидорӣ гузаронида мешавад. Барои аксари мақсадҳои амалӣ арзиши бозорӣ, ки мутобиқи Стандартҳои мазкур муайян шудаанд ва ба талабот оид ба андозагирии арзиши одилона мутобиқи стандартҳои байналмилалии баҳодиҳӣ қонеъкунанда мебошад, ба шарте ки он фарзияҳои мушаххас, аз

қабили муқаррарот дар бораи воҳиди баҳисобгирӣ ё ба назар нагирифтани маҳдудиятҳои фурӯш ба инобат гирифта шаванд.

19. Баҳодиҳӣ метавонад дар асоси иҷозати аниқ муайяншудаи махсус, ки дар фармоиши баҳодиҳӣ муқаррар шудаанд, гузаронида шавад. Дар чунин ҳолатҳо бояд изҳорот дода шавад, ки арзиш танҳо дар санаи баҳодиҳӣ эътибор дорад ва дар оянда ҳангоми ба вуҷуд омадани ноустувории молиявӣ тағйир хоҳад ёфт, дар ҳолате, ки ҳам шароити бозор ва ҳам шароити хариду фурӯш метавонад тағйир ёбад.

20. Арзиши ибтидоии объекти ғайриманқул, ки ба савдо (музояда ё озмун) гузошта мешавад, ҳамчун нархи ҳадди ақал муайян карда мешавад, ки дар он объекти мазкурро фурӯхтан ё супоридан мумкин аст. Ин арзиш дар асоси маълумот дар бораи арзиши бозории объект ҳисоб карда мешавад ва бояд ҳамаи омилҳои баҳодиҳиро, ки ба арзиши объект таъсир мерасонанд, ба назар гирад. Ҳамин тавр, ҳангоми баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул барои музоядаҳо ва озмунҳо аз ҷониби баҳодиҳанда арзиши бозории молу мулк муайян карда шуда, шароити музояда ё озмуни оянда таҳлил мегардад ва нархи ибтидоии объекти баҳодиҳӣ барои объекти баҳодиҳӣ пешниҳод карда мешавад. Барои ба даст овардани нархи дақиқи бозор баҳодиҳанда дар маҷмӯъ, якбора се роҳи баҳодиҳиро истифода менамояд: хароҷотнокӣ, даромаднокӣ ва муқоисавӣ.

§3. Супориши фармоишгар барои баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул

21. Супориши фармоишгар барои баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул бояд инҳоро дар бар гирад:

- муайян кардани молу мулки ғайриманқули баҳодиҳишаванда;
- муайян кардани ҳуқуқҳое, ки баҳодиҳӣ карда мешаванд;
- истифодаи эҳтимолии натиҷаҳои баҳодиҳӣ ва ҳисобот аз ҷониби фармоишгар;
- намуди арзиши муайяншавандаи молу мулки ғайриманқули баҳодиҳишаванда;
- санаи баҳодиҳӣ, ки ба ҳолати он арзиши молу мулки ғайриманқули баҳодиҳишаванда муайян карда мешавад;
- иҷозат ва шартҳои махсус, ки бо дар назар доштани онҳо баҳодиҳӣ гузаронида мешавад.

22. Ба супориш оид ба баҳодиҳӣ иловатан ба арзиши муайяншаванда метавонад андозаи ҳисобиҳои зерин бо асъори миллӣ дохил карда шаванд:

- пардохти бозории иҷора;
- хароҷоти пурра барои барқарорсозӣ;
- хароҷот барои рафъи ифлосшавӣ ва рекултиватсия.

§4. Таҳлили истифодаи самараноки молу мулки ғайриманқул

23. Таҳлили истифодаи самараноки молу мулки ғайриманқул имкон медиҳад, ки истифодаи нисбатан судманди объекти ғайриманқул муайян

карда шуда, иштирокчиёни бозор ҳангоми ташаккули нархи муомилот онҳоро ба инобат гиранд. Ҳангоми муайян кардани арзиши бозорӣ баҳодиҳанда натиҷаҳои ин таҳлилро барои интихоби роҳҳои баҳодиҳӣ ва шаклҳои баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ ва интихоби объектҳои муқоисашавандаи ғайриманқул ҳангоми истифодаи ҳар як роҳи баҳодиҳӣ ба роҳбарӣ мегирад.

24. Истифодаи аз ҳама самаранок ин истифодаи эҳтимолии молу мулки ғайриманқул мебошад, ки аз ҷиҳати ҷисмонӣ имконпазир, аз лиҳози қонунӣ ҷоиз ва аз нуқтаи назари молиявӣ амалишаванда буда, дар натиҷаи он арзиши молу мулки баҳодиҳишаванда баландтарин аст.

25. Истифодаи аз ҳама самараноки объекти ғайриманқул метавонад ба истифодаи воқеии ҷории он мутобиқат кунад ё истифодаи дигарро тахмин намояд.

26. Таҳлили истифодаи аз ҳама самаранокро метавон нисбат ба ҷузъҳои алоҳидаи объекти баҳодиҳӣ анҷом дод (биноҳои алоҳидаи маҷмӯи молумулкӣ ва ғайра). Ин гуна объектҳо ҳангоми баҳодиҳии арзиши бозорӣ бояд мувофиқи истифодаи аз ҳама самараноки объекти баҳодиҳӣ интихоб карда шаванд.

§5. Роҳҳо ва усулҳои баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул

27. Ҳангоми баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул роҳҳои зерин истифода мешаванд:

- даромаднокӣ;
- хароҷотнокӣ;
- муқоисавӣ.

28. Ғайриимкон будани татбиқи яке аз роҳҳо бояд дар ҳисоботи баҳодиҳӣ асоснок карда шавад.

29. Муқаррар намудани арзиши бозор ё арзиши дигар бо роҳҳои болозикр гурӯҳбандишуда амалӣ карда мешавад.

30. Роҳи даромаднокӣ ҳангоми баҳодиҳии арзиши бозории объектҳои ғайриманқул, ки бо сабаби қобилияти овардани даромади онҳо хариду фурӯш карда мешаванд, ҳамчун роҳи асосӣ амалӣ мегардад. Баҳодиҳанда яке аз роҳҳои баҳодиҳии даромаднокиро истифода намуда, пайдарпаии амалҳои зеринро иҷро менамояд:

- омӯзиши бозори молу мулки ғайриманқули манзилӣ, тиҷоратӣ ва қитъаи замин (ҷамъоварии маълумот дар бораи нархҳо ё меъёри пардохти иҷораи ҳамшабеҳ ва ҳаҷми даромади соф, ки ба соҳибони (истифодабарандагони) объектҳои муқоисашаванда мерасонад);
- гузаронидани таҳлили маълумоти гирифташуда ва дар асоси он пешгӯии ҷараёни пешбинишавандаи пули нақд дар давраи ҳисобӣ;
- баҳодиҳии хавфи сармоягузорон дар молу мулки ғайриманқули манзилӣ, тиҷоратӣ ва қитъаҳои замин;
- амалӣ намудани ҳисобии капитализатсия ё тахфиф;
- истифодаи усулҳои капитализатсияи даромад.

31. Андозаи даромади маҷмӯии имконпазирро мебояд дар асоси эҳтимолияти ба иҷора додани объекти баҳодиҳӣ бо истифодаи аз ҳама самараноки он, маълумоти боэътимод дар бораи андозаи меъёри иҷора ва масоҳати умумии молу мулки ғайриманқули баҳодиҳишаванда ҳисоб намуд. Маълумот дар бораи маҷмӯи даромади воқеӣ дар асоси меъёри истифодаи воқеӣ ё объекти ба ин монанд ҳисоб карда мешавад. Ҳангоми баҳодиҳӣ инчунин шартҳои стандартии шартномаҳои иҷора барои чунин молу мулки ғайриманқул ба назар гирифта мешаванд. Дар ин ҳолат, ҳангоми пешгӯии андозаи маблағи иҷора бо мақсади гузаронидани он мутобиқи шароити стандартии бозори иҷораи чунин молу мулки ғайриманқул ислоҳи дахлдорро ворид кардан мумкин аст.

32. Ҳисоб кардани хароҷоти зарурӣ вобаста ба мувофиқ сохтани хусусиятҳои истеъмолии объекти баҳодиҳӣ бо хусусиятҳои молу мулки ғайриманқули ҳаммонанд, ки даромад аз он ҳангоми пешгӯии даромади холиси объекти баҳодиҳӣ ҳисоб карда шудааст, метавонад ҳангоми татбиқ ба назар гирифта шавад:

- усули капитализатсияи мустақими даромад – тавассути кам кардани арзиши бадастовардаи объекти баҳодиҳӣ ба андозаи арзиши ҷории хароҷоти зарурӣ, ки барои чунин коҳишдиҳӣ заруранд;

- усули гардиши тахфифи пулӣ – бо роҳи илова кардани онҳо ба хароҷоти амалиётӣ дар давраҳои дахлдори татбиқ дар доираи давраи пешбинишаванда.

33. Ҳангоми муайян кардани ҳаҷми хароҷоти зарурӣ имконияти техникӣ ва мақсаднокии иқтисодии рафъи аломатҳои фарсудашавии ҷисмонӣ ва ё функсионалӣ, агар қонунгузорӣ вобаста ба ҷуброни хароҷоти истифодабарандаи объекти баҳодиҳӣ тартиби дигаре муқаррар накарда бошад, ба ҳисоб гирифта мешаванд. Ҳамзамон, дар ҳисобот ҳисоби хароҷоти зарурӣ нишон дода мешавад, ки ҳангоми баҳодиҳӣ ба инобат гирифта мешавад.

34. Хароҷоти амалиётӣ бо нархҳое пешгӯӣ мешаванд, ки дар санаи баҳодиҳӣ амал мекунанд. Дар сурати пешгӯии хароҷоти амалиётӣ хароҷоти соҳиб (дорандаи тавозун) алоқаманд ба гирифтани даромади умумӣ ба назар гирифта мешаванд.

35. Усули капитализатсияи мустақим – муайян кардани арзиш дар асоси шартҳои нигоҳдории истифодаи устувори объекти баҳодиҳишаванда бо ҳаҷми доимии даромад барои муддати номаҳдуди вақт, мавҷуд набудани сармоягузории ибтидоӣ, дар як вақт баҳисобгирии баргардонидани сармоя ва даромад ба сармоя мебошад.

36. Усули капитализатсияи мустақими даромад пайдарпайии зерини расмиёти баҳодиҳиро пешбинӣ менамояд:

- пешбинии маҷмӯи даромад дар асоси натиҷаҳои таҳлили маълумоти ҷамъоваришуда оид ба иҷораи чунин молу мулки ғайриманқул бо мақсади таҳлили шартҳои иҷора (андозаи пардохти иҷора ва шартҳои муқаррарии иҷора) ё маълумот дар бораи истифодаи ин молу мулки ғайриманқул;

- даромади холиси амалиётӣ ҳамчун фарқи байни маҷмӯи даромад ва хароҷоти амалиётӣ, даромади иҷора ҳамчун фарқи байни маҷмӯи даромади интизоршаванда аз фурӯши маҳсулоте, ки аз қитъаи замин ба даст оварда шудааст, инчунин хароҷоти истеҳсолӣ ва фоидаи истеҳсолкунанда ҳисоб карда мешавад;

- ба сифати ҳисоби даромади холиси амалиётӣ даромади ҳисобкардашудаи холиси амалиётӣ дар як сол ба ҳисоби миёна аз даромади тӯли якчанд сол бадастомада фаҳмида мешавад;

- асосноккунии интихоби расмиёти баҳодиҳӣ муайян кардани меъёри капитализатсия ва ҳисобкунии он;

- ҳисоби арзиши объекти баҳодиҳӣ тавассути тақсим кардани даромади холиси амалиётӣ ё даромади иҷора ба меъёри капитализатсия.

37. Усули капитализатсия аз рӯи меъёри ба сармоя супоридан (усули дисконтии пули накд, капитализатсия аз рӯи моделҳо ҳисобшуда) муайян кардани арзиш дар асоси шартҳои тағйирёбанда ва воридоти нобаробари пули накд вобаста ба дараҷаи хавфҳои алоқаманд ба истифодаи объект мебошад.

38. Усули дисконтӣ пайдарҳамии зерини расмиёти баҳодиҳиро пешбинӣ менамояд:

- асоснокии давраи пешбинишаванда;

- пешбинии маҷмӯи даромад, хароҷоти амалиётӣ ва даромади холиси амалиётӣ (даромади иҷора) аз рӯи солҳо, семоҳа ё моҳҳо дар ҳудуди давраи пешбинишаванда, истифодаи усули хатти регрессӣ дар асоси маълумот дар бораи андозаи даромади холис барои се соли давраи гузашта тавсия дода мешавад;

- асосноккунии интихоби расмиёти баҳодиҳӣ барои муайян кардани меъёри дисконтӣ ва ҳисобкунии он;

- муайян кардани арзиши ҷории гардиши пул ҳамчун маблағи арзиши ҷории даромади холиси амалиётӣ (даромади иҷора);

- пешгӯӣ ва ҳисоби арзиши ниҳоӣ;

- муайян кардани арзиши объекти баҳодиҳӣ ҳамчун маблағи арзиши ҷории гардиши пул ва арзиши ҷории баргардонидан.

39. Усули капитализатсия аз рӯи моделҳои ҳисобӣ – усули капитализатсия дар асоси меъёри фоидаи сармоя мебошад, ки дар он барои баҳодиҳии арзиши бозорӣ, маъмултарин даромади соли аввал бо истифодаи моделҳои расмии ҳисобкунии даромад ва арзиши дар асоси таҳлили тамоюли тағйирёбии онҳо дар оянда ба даст оварда мешавад.

40. Дар муқоиса бо усули капитализатсияи мустақим, ки дар он фоидаи холис ба меъёри дисконт тақсим карда мешавад, дар усули капитализатсия аз рӯи моделҳо даромад ба меъёри капитализатсия тақсим карда мешавад, ки онро бо усулҳои гуногун муайян кардан мумкин аст.

41. Муайянсозии арзиши ниҳоӣ (бозхонд) тавассути истифодаи расмиёти зерини баҳодиҳӣ анҷом дода мешавад:

- барои объектҳои баҳодиҳӣ, ки муҳлати истифодаашон дар давраи пешбинишаванда номаҳдуд буда, андозаи арзиши ниҳоӣ бо роҳи тақсим кардани даромади холиси соли охири давраи ҳисобӣ ба таносуби капитализатсия ҳисоб карда мешавад;

- нисбат ба объектҳои баҳодиҳӣ, ки муҳлати истифодаашон дар охири давраи пешгӯишаванда хотима меёбад, бо дар назар доштани маблағи арзиши барҳамдиҳии ободонии замин ва арзиши бозории қитъаи замин (ҳуқуқҳои алоқаманд ба қитъаи замин), ки дар охири давраи пешгӯишаванда муайян карда мешавад.

42. Роҳи баҳодиҳии харочотӣ барои баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул, дар ҳолате ки бозори хариду фурӯш ё иҷора маҳдуд бошад, инчунин ҳангоми баҳодиҳии молу мулки ғайриманқули махсус, аз ҷумла, молу ёдгориҳои мероси фарҳангӣ, иншоот, дастгоҳҳои интиқолдиҳӣ ва ғайра истифода мешавад. Барои муайян кардани арзиши бозории дигар объектҳои баҳодиҳӣ роҳи харочотӣ истифода мешавад, агар ивазкунӣ ё барқарорсозӣ аз ҷиҳати ҷисмонӣ имконпазир ва (ё) аз нуқтаи назари иқтисодӣ мақсаднок бошад. Ҳангоми истифодаи роҳи баҳодиҳии харочотӣ маълумоте, ки барои анҷом додани расмиёти баҳодиҳӣ истифода мешавад, бояд ба маълумоти бозор оид ба харочоти сохтани ин молу мулки ғайриманқул ё молу мулки ғайриманқули шабеҳ дар шароити муосир бо дар назар доштани даромади пудратчӣ мувофиқат кунад.

43. Истифодаи роҳи баҳодиҳии харочотӣ барои баҳодиҳии объектҳои ғайриманқул, ки аз беҳсозии қитъаи замин, муайян кардани арзиши бозорӣ ҳамчун маблағи арзиши боқимондаи ивазкунии (барқарорсозии) беҳсозии замин ва арзиши бозории ҳуқуқҳои вобаста ба қитъаи замин иборат аст.

44. Роҳи харочотии азнавбарқарорсозӣ усули харочотест, ки бо роҳи муайян кардани арзиши барқарорсозии нусхаи дақиқи объекти баҳодиҳӣ харочоти арзишро нишон медиҳад.

45. Роҳи харочотии ивазкунӣ роҳи харочотест, ки арзиши онро бо роҳи ҳисоби харочот нисбат ба дороии ҳамшабеҳ, ки фоидаи баробарро пешниҳод мекунад, нишон медиҳад.

46. Баҳодиҳии қитъаҳои замин, ки ободонии замин ё баҳодиҳии ободонии заминро дар назар дорад бо истифодаи усулҳои баҳодиҳӣ пайдарпайии зерини расмиёти баҳодиҳиро пешбинӣ менамояд:

- муайян кардани арзиши бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин дар вақти истифодаи ҷории он;

- муайян кардани арзиши азнавбарқарорсозӣ ё арзиши ивазкунии ободонии замин;

- ҳисоби андозаи фарсудашавии (бекурбшавии) ободонии замин;

- муайян кардани арзиши боқимондаи ивазкунии (азнавбарқарорсозии) объекти баҳодиҳӣ ҳамчун фарқи байни арзиши ивазкунӣ (азнавбарқарорсозӣ) ва андозаи умумии фарсудашавии ободонии замин, ки бо андозаи арзиши бозории ҳуқуқи истифодабарии қитъаи замин ҳангоми истифодаи ҷорӣ афзудааст.

47. Маълумоти ибтидоӣ дар бораи хусусиятҳои ҷисмонии ободонии замин инҳоянд:

- шиносномаи техникӣ;

- ҳуҷҷатҳои лоиҳавию сметавии сохтмони объекти баҳодиҳӣ, агар ҳангоми азназаргузаронии ин объект номутобиқатӣ байни хусусиятҳои воқеии ҷисмонии он бо ин ҳуҷҷатҳо пайдо нашуда бошад;

- маълумоти азназаргузаронӣ ва маводи андозагирии воқеии объекти баҳодиҳӣ ва ҳуҷҷатҳое, ки ҳолати ҷисмонии (техникии) ободонии аз ҷониби ташкилоти махсусгардонидашуда кардашударо тибқи қонунгузорӣ ҳуқуқи иҷрои ин гуна корҳоро доранд, тасдиқ менамоянд.

48. Арзиши ивазкунӣ (азнавбарқарорсозӣ) бо усулҳои зерин ҳисоб карда мешавад:

- усули ҳисобкунии унсур ба унсур;

- усули нишондиҳандаҳои маҷмӯии арзиши хароҷот;

- усули нишондиҳандаҳои нисбӣ;

- усули шохисӣ (индекс).

49. Андозаи маҷмӯии фарсудашавии молу мулки ғайриманқул ба маҷмӯи фарсудашавии ҷисмонӣ, функсионалӣ ва беруна (иқтисодӣ) баробар аст:

- фарсудашавии ҷисмонӣ барқароршаванда ва барқарорнашаванда мешавад. Фарсудашавии ҷисмонии барқароршаванда ба маблағи хароҷоти рафъи аломатҳои фарсудашавӣ (эҷод, иваз, таъмири ҷорӣ) баробар аст. Фарсудашавии ҷисмонии барқарорнашаванда бо усули тақсим кардани ҷузъҳои сохторӣ ҳисоб карда мешавад, агар онҳо мухлати гуногуни ҳисоби миёнаи баркашии фарсудашавии унсурҳои сохторӣ дошта бошанд. Фарсудашавии унсури сохторӣ ба таносуби синну соли самаранокӣ нисбат ба ҳаёти иқтисодӣ баробар аст. Синну соли самараноки объекти молу мулки ғайриманқул дар асоси синну соли хронологӣ бо дар назар доштани ҳолати ҷисмонӣ, намуди зоҳирӣ, фарсудашавии маҷмӯӣ, омилҳои истифодабарӣ ва ғайра муайян карда мешавад. Фарсудашавии ҷисмониро метавон аз рӯи ҳолати техникии унсури сохторӣ дар санаи баҳодиҳӣ баҳо дод;

- фарсудашавии функсионалӣ барқароршаванда ва барқарорнашаванда мешавад. Фарсудашавии функсионалии барқароршаванда ба маблағи хароҷот барои таъмири ҷории унсурҳое, ки ба стандартҳои мавҷудаи сифат ҷавобгӯ нестанд, баробар аст. Фарсудашавии барқарорнашаванда бо роҳи капитализатсияи талафоти даромад ё аз даст додани иқтидор (истифода) бо сабаби сифати пасти молу мулки ғайриманқул ҳисоб карда мешавад;

- фарсудашавии беруна (иқтисодӣ) ҳамеша барқарорнашаванда мебошад. Он тавассути капитализатсияи талафоти даромад бо сабаби ҷойгиршавии номуносиби молу мулки ғайриманқул ва омилҳои дигари иқтисодӣ баҳодиҳӣ карда мешавад.

50. Роҳи баҳодиҳии муқоисавӣ пайдарҳамии расмиёти зерини баҳодиҳиро пешбинӣ менамояд:

- ҷамъоварӣ ва таҳлили маълумот дар бораи фурӯш ё пешниҳоди молу мулки ғайриманқули ба ҳам монанд ва муайян кардани объектҳои муқоисавӣ;

- интихоби усули ҳисоб кардани арзиши объекти баҳодиҳӣ бо дар назар доштани ҳаҷм ва боэътимодии иттилооти дастрас;

- муқоисаи объекти баҳодиҳӣ бо объектҳои муқоисашаванда бо ислоҳи минбаъдаи нархи фурӯш ё нархи объектҳои муқоисавии пешниҳодшуда;

- муайян кардани арзиши объекти баҳодиҳӣ тавассути ҳисоб кардани андозаи ислоҳҳои воридкардашуда ба арзиши объекти муқоисашаванда;

- мувофиқа кардани натиҷаи ҳисобиҳои дастрасшуда.

51. Ҳангоми таҳлили фурӯши муқоисашаванда унсурҳои асосии зерин бояд ба назар гирифта шаванд:

- ҳуқуқҳои гузашташаванда;

- шартҳои маблағгузорӣ;

- шартҳои фурӯш;

- ҷойгиршавӣ;

- хусусиятҳои ҷисмонӣ.

52. Усули моделсозии оморӣ (баҳодиҳии оммавӣ) ба усули муқоисавӣ монанд аст, аммо коэффитсиентҳои ислоҳшаванда бо усули оморӣ ҳисоб карда мешаванд.

53. Усули таносуби нарх ва даромад ба фарзияи он асос ёфтааст, ки андозаи даромади бадастомада аз молу мулки ғайриманқул омили баҳодиҳӣ буда, муқоисаи нарх ва даромад барои объектҳои монанд ҷиҳати истифодаи натиҷаҳои миёна ҳангоми баҳодиҳии молу мулки мушаххас асос медиҳад. Вобаста аз намуди даромаде, ки аз амволи ғайриманқул ба даст оварда мешавад, метавон маҷмӯи иҷораи мултипликатор ва коэффитсиенти умумии капитализатсияро истифода намуд.

54. Марҳилаҳои баҳодиҳии молу мулки ғайриманқул бо истифода аз маҷмӯи иҷораи мултипликаторӣ:

- маҷмӯи даромади объекти баҳодиҳишаванда эҳтимолӣ ё воқеӣ ҳисоб карда мешавад;

- на камтар аз се объекти ҳамшабеҳи баҳодиҳишаванда интихоб карда мешавад, ки нисбат ба онҳо маълумоти боэътимод оид ба нархи фурӯш ва андозаи даромади имконпазир ё воқеӣ мавҷуд бошад;

- барои баланд бардоштани муқоисаи ҳаммонандҳо бо объекти баҳодиҳишаванда ислоҳҳои зарурӣ ворид карда мешаванд;

- аз рӯи ҳар як ҳаммонанд маҷмӯи иҷораи мултипликатор ҳисоб карда мешавад;

- ҷамъбасти маҷмӯи иҷораи мултипликатор ҳамчун андозаи арифметикии ҳисобҳои маҷмӯи иҷораи мултипликатор ва маҷмӯи даромади объекти баҳодиҳишаванда муайян карда мешавад;

- арзиши бозории объекти баҳодиҳишаванда ҳамчун ҳосили миёнаи маҷмӯи иҷораи мултипликатор ва маҷмӯи даромади объекти баҳодиҳишаванда ҳисоб карда мешавад.

55. Арзиши объекти сохтмонашон нотамом бо истифодаи роҳҳои харољотнокӣ ва муқоисавӣ, инчунин тавассути якљо кардани ҳамаи роҳҳо муайян карда мешавад. Дар ҳолати омезиши роҳҳо арзиши объекти сохтмонашон нотамом ҳамчун фарқияти байни арзиши пешгӯишавандаи объекти баҳодиҳӣ ба шарти истифодаи аз ҳама самаранок пас аз ба охир расидани сохтмон ва ба истифода додани он нисбат ба харољоти арзиши љорӣ барои анљом додани сохтмон ва ба истифода додани иншоот муайян карда мешавад.

56. Арзиши дастгоҳҳои интиқолдиҳӣ бо истифодаи усулҳои харољотнокӣ ва даромаднокӣ муайян карда мешавад. Усули даромаднокӣ дар асоси пардохти ҳаққи истифодаи чунин молу мулки ғайриманқул амалӣ мегардад.

57. Се роҳи баҳодиҳӣ аз ҳамдигар вобаста нестанд ва дар ҳолати дастрас будани маълумоти муътамад бояд як арзиши бозории аз љиҳати андоза наздик оварда шавад. Дар амал, андозаҳои арзиши ҳисобшуда, ки дар натиљаи истифодаи роҳҳои гуногун дастрас шудаанд, метавонанд байни худ нобаробар бошанд ва мувофиқаи натиљаҳои баҳодиҳӣ, яъне таҳлили хулосаҳои алтернативӣ бо истифода аз се роҳи гуногуни баҳодиҳӣ барои муайян кардани аломати ягонаи (мувофиқашудаи) арзиши баҳодиҳишавандаро талаб мекунанд.

3. БАҲОДИҲИИ МОЛУ МУЛКИ МАНҚУЛ

§1. Объектҳои баҳодиҳии молу мулки манқул

58. Барои мақсадҳои Стандартҳои баҳодиҳии мазкури объектҳои баҳодиҳӣ намудҳои зерини молу мулки манқул мављуданд:

- дастгоҳҳои алоҳида, мошинҳо, воҳидҳои таљҳизот, воситаҳои нақлиёт, ки маҳсулоти соҳаи мошинсозӣ, истеҳсолот ё ба онҳо монанд мебошанд;
- гурӯҳи (шумораи зиёди, маљмӯи) дастгоҳҳо, мошинҳо ва таљҳизот;
- қисмҳои дастгоҳҳо, мошинҳо ва таљҳизоти якљо ё алоҳида;
- қарзи дебиторӣ;
- захираҳои молию моддӣ;
- љавоҳирот ва молу мулки дигаре, ки молу мулки ғайриманқул ва коғазҳои қиматнок намебошанд;
- молу мулки дигари манқул, ки аз муомилоти шаҳрвандӣ бароварда нашудааст.

59. Мошинҳо (аз љумла дастгоҳҳо, яъне гурӯҳи мошинҳои дар як љо љамъшуда), таљҳизот ва молу мулки дигари манқул, ки дороии моддӣ мебошанд ва дар таркиби воситаҳои асосӣ ба назар гирифта мешаванд.

60. Молу мулки манқул ҳамчун объекти алоҳидаи баҳодиҳишаванда ба категорияҳои зерин тақсим карда мешаванд:

- дастгоҳҳо ё таљҳизоти технологӣ ва истеҳсолӣ;
- асбобҳо ва арматура;
- таљҳизоти идора, аз љумла компютерҳои шахсӣ;

- мебели идора;

- воситаҳои нақлиёт ва техникаи сайёр;

- унсурҳои технологии бо истеҳсоли маҳсулот алоқаманд (қолаби рехтагарӣ, қолабҳо, рӯйпӯшҳо ва қисмҳои эҳтиётӣ);

- захираҳо, маводи тиҷоратии таъинотӣ, қисмҳои эҳтиётӣ ва маҳсулоти нотамом.

61. Молу мулки манқул, ки ҳангоми баҳодиҳии ҳуқуқҳои молумулкӣ ба назар гирифта шуда, категорияҳои зеринро дар бар мегирад:

- коммуникатсияҳои бо молу мулки муҳандисӣ алоқаманд (таъминот бо газ, об, қувваи барқ; иншооти заҳкашӣ (дренажӣ); системаҳои бехатарӣ);

- таҷҳизот барои гармкунии бино, таъминоти оби гарм ва хунуккунии ҳаво (барои ҳар як раванди технологӣ пешбинӣ нашудааст);

- иншооту биноҳо, ки ба таҷҳизоти технологӣ дохил намешаванд (қубурҳои васлкунӣ ва дудбарорӣ, боксҳо (хонаҳои алоҳида) ва роҳҳои оҳан).

62. Талаботи Стандартҳои мазкур инчунин дар ҳолатҳои баҳодиҳии иҷораи (ҳуқуқҳои истифодаи) молу мулки манқул ба роҳбарӣ гирифта мешавад. Ҳуқуқҳои истифодаи чунин объектҳои молу мулки манқул дорои муҳлати амал мебошад, ки аз муҳлати истифодаи унсурҳои асосии молу мулки манқули баҳодиҳишаванда фарқ мекунад (хизматрасонии техникии пешгирикунанда оид ба таъмир ва ё барқарорсозии унсурҳои фарсудашуда). Агар чунин ҳолатҳо мавҷуд бошанд, бояд муҳлати иҷораи молу мулки манқул нишон дода шавад.

63. Молу мулки манқул метавонад мавзӯи иҷора ё шартномаи молиявӣ бошад. Мутаносибан, чунин молу мулки манқулро наметавон бе пардохти ӯҳдадориҳои боқимонда дар назди қарздиҳанда ё иҷорадеҳ тибқи шартномаи молиявӣ ба фурӯш гузошт. Мақсаднок аст, ки ҳама гуна чунин гаронии молу мулки манқул муайян шуда, оид ба арзиши онҳо ба таври алоҳида аз арзиши молу мулки манқул, ки бо чунин ӯҳдадориҳо вогузор нашудаанд, огоҳ карда шаванд.

64. Молу мулки манқули дар доираи амалиёти иҷора истифодашаванда моликияти шахсони сеюм мебошад. Чунин объекти молу мулки манқул ҳамчун дороии моддии иҷорагир ҳисоб карда намешавад. Аммо, шояд баҳисобгирии чунин объектҳои молу мулки манқул зарур бошад, зеро мавҷудияти онҳо метавонад ба арзиши дороии (воситаҳои асосии) моддии иҷорагир, ки якҷо бо ин объектҳо истифода мешаванд, таъсир расонад. То гузаронидани баҳодиҳӣ баҳодиҳанда бояд (якҷо бо фармоишгар) муайян намояд, ки оё объектҳои баҳодиҳишавандаи молу мулки манқул мавзӯи иҷораи амалиётӣ, иҷораи молиявӣ ё маблағгузории иҷора мебошад ё дар доираи шаклҳои дигари қарздиҳӣ ба гарав гузошта шудааст. Баҳодиҳии арзиши дороиҳои моддии худ бояд бо дар назар доштани ин ҳолатҳо анҷом дода шавад.

65. Гурӯҳҳои воситаҳои асосӣ, ки дар низоми истеҳсолӣ муттаҳид карда шудаанд, бо дар назар доштани ҳолатҳои зерин баҳодиҳӣ мешаванд:

- агар мошин, таҷҳизот ё молу мулки дигари манқули ба низоми истеҳсолӣ мансуббуда аз гурӯҳи воситаҳои асосӣ ҷудо карда нашаванд, онҳоро метавон ба воситаи якҷоякунӣ (муттаҳид кардани онҳо ба занҷираи мустақили истеҳсолӣ) баҳодиҳӣ намуд. Дар ин ҳолат таҳлил ва баҳодиҳии таъсирро ба низоми истеҳсолии эҳтимолан мусодира кардани объекти баҳодиҳишаванда зарур аст. Агар дар натиҷаи чунин якҷоякунӣ низоми истеҳсолӣ қобилияти кории худро аз даст диҳад, пас баҳодиҳии молу мулки манқул аз рӯи якҷоякунӣ қобили қабул нест.

66. Агар молу мулки манқул тибқи супориши баҳодиҳӣ як қисми объекти баҳодиҳӣ бошад, пас амали Стандартҳои мазкур нисбат ба расмиёти баҳодиҳии ин молу мулки манқул танҳо дар ҳолате амалӣ карда мешавад, ки супориш барои баҳодиҳӣ истифодаи Стандартҳои мазкурро бо нишон додани номгӯи молу мулки манқуле, ки ба он талабот амалӣ мегардад, пешбинӣ менамояд.

67. Муқаррароти Стандартҳои мазкур ба баҳодиҳии дороиҳои ғайримоддӣ, ки бо ташкил ва истифодаи мошинҳо, таҷҳизот ё молу мулки дигари манқул алоқаманданд, амалӣ намегарданд. Агар кори мошинҳо, таҷҳизот ё молу мулки дигари манқул бе истифодаи дороиҳои ғайримоддӣ ғайриимкон бошад (воситаҳои барномавӣ, махзанҳои маълумоти махсус, иҷозатномаҳо, ҳуҷҷатҳои техникӣ ва ғайра), пас вобаста ба супориши баҳодиҳӣ арзиши дороиҳои ғайримоддӣ бояд дар алоҳидагӣ ё дар таркиби арзиши молу мулки манқули баҳодиҳишаванда ба назар гирифта шавад.

68. Истифодаи Стандартҳои мазкур инчунин ҳангоми баҳодиҳии мошинҳо, таҷҳизот ё молу мулки манқули дорои арзиши бадеӣ ва/ё таърихӣ роҳ дода намешавад.

§2. Муайянкунӣ ва тавсифи объекти баҳодиҳии молу мулки манқул

69. Баҳодиҳанда муайянсозии объекти баҳодиҳиро амалӣ мекунад. Муайянсозӣ дар асоси азназаргузаронии шахсии объекти баҳодиҳӣ, омӯзиши ҳуҷҷатҳои муқарраркунандаи ҳуқуқ ва техникӣ, суҳбати бевосита бо шахсоне, ки молу мулки манқули баҳодиҳиро истифода мебаранд, гузаронида мешавад. Сабабҳои гузаронида нашудани азназаргузаронӣ дар ҳисобот нишон дода мешаванд.

70. Дастгоҳ, мошин, таҷҳизот ба сифати объекти баҳодиҳӣ бояд муайян карда шаванд:

- аз рӯи ном ва тамға (модел);
- аз рӯи корхона ва давлати истеҳсолкунанда;
- аз рӯи рақами силсилавӣ;
- аз рӯи соли истеҳсол ва соли ба истифода додан;
- аз рӯи шакл;
- барои амалиёти технологӣ ё маҳсулоти истеҳсолшуда (барои таҷҳизот ва хатҳои технологӣ);
- аз рӯи рақами бақайдгирии давлатӣ;

- аз рӯи ҳолати техникӣ;
- аз рӯи суроғаи ҷойгиршавӣ;
- аз рӯи нишондиҳандаҳои дигари барои баҳодиҳӣ муҳим.

71. Дар асоси натиҷаҳои муайянсозӣ ва санҷиш, инчунин ҳолати техникии объект ва ҳолати ҳуҷҷатҳо, ки дар асоси онҳо объект барои истифода тасдиқ шудааст, бояд баҳодиҳӣ шаванд.

72. Ҳангоми тавсифи объекти баҳодиҳӣ бояд пешниҳод карда шаванд:

- хусусиятҳои миқдорӣ ва сифатии объекти баҳодиҳӣ. Ин иттилоот, вобаста ба объекти баҳодиҳиро бояд дар бар гирад, аз ҷумла, иттилоотро дар бораи ҳуқуқҳо ба моликият, гаронӣ, ки бо объекти баҳодиҳӣ алоқаманд аст, хусусиятҳои ҷисмонии объекти баҳодиҳишаванда, фарсудашавӣ ва куҳнашавии он;
- хусусиятҳои микдорӣ ва сифатии унсурҳое, ки таркиби объекти баҳодиҳиро ташкил медиҳанд, ки хусусияти онҳо ба натиҷаҳои баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ таъсир мерасонад;
- маълумот дар бораи истифодаи ҷории объекти баҳодиҳӣ;
- омилҳо ва хусусиятҳои дигари ба объекти баҳодиҳӣ алоқаманд, ки ба арзиши он таъсири назаррас мерасонанд.

§3. Талабот оид ба гузаронидани баҳодиҳии молу мулки манқул

73. Ҳангоми баҳодиҳии молу мулки манқул омилҳои вобаста ба объекти баҳодиҳишаванда, гирду атрофи он, инчунин иқтидори ҷисмонӣ, функсионалӣ ва иқтисодӣ бояд ба назар гирифта шаванд. Баҳодиҳанда бояд азназаргузаронии объекти баҳодиҳишавандаи молу мулки манқулро гузаронад, то ҳолати он муқаррар карда шавад ва муайян намояд, ки оё маълумоти пешниҳодшуда мувофиқи мақсад буда, ба объекти баҳодиҳишаванда алоқаманд аст. Ба омилҳое, ки метавонанд дар доираи ҳар як категорияҳои дар боло зикршуда ба назар гирифта шаванд, дохил мешаванд:

- хусусияти техникии объекти молу мулки манқул;
- муҳлати боқимондаи иқтисодии фоиданок ё муҳлати истифодаи самарабахши объекти молу мулки манқул бо дар назар доштани хизматрасонии техникии пешгирикунанда;
- ҳолати объекти молу мулки манқул, аз ҷумла маълумот дар бораи хизматрасонии он;
- ҳама гуна фарсудашавии ҷисмонӣ, функсионалӣ ё иқтисодии объекти молу мулки манқул;
- хароҷоти таҷзия (демонтаж), таҳвили объекти молу мулки манқул, инчунин ҳама гуна хароҷоти вобаста ба ҷойгиршавии ҷории объекти баҳодиҳишавандаи молу мулки манқул, аз ҷумла хароҷоти насб ва аз нав ба кор андозию танзимгарӣ;
- барои объектҳои молу мулки манқул, ки бо мақсади ба иҷора супоридан, имконоти тамдиди иҷора ва имконоти дигар дар охири муҳлати иҷора истифода мешаванд;

- ҳама гуна талафоти эҳтимолӣ ҳангоми аз даст додани пайвастшавии объекти молу мулки манқул;

- хароҷоти вобаста ба таҷҳизоти иловагӣ, ҳамлу нақл, насб, ба кор андохтан ва ғайра;

- дар сурати мавҷуд набудани маълумот оид ба хароҷоти таърихӣ нисбат ба молу мулки манқул, ки ҳангоми сохтмон метавонад дар дохили системаи истеҳсолӣ бошад, истифодаи маълумоти шартномаҳо барои лоиҳакашӣ, васлкунӣ ва бакорандозию танзимгарии объекти баҳодиҳишавандаи молу мулки манқул иҷозат дода мешавад.

74. Омилҳои вобаста ба муҳити атроф:

- таъсири ҳама гуна қонунгузорӣ оид ба ҳифзи муҳити зист ё қонунҳои дигаре, ки истифодаи онҳоро маҳдуд мекунанд ё хароҷоти иловагии амалиётӣ ё барҳамдиҳиро талаб мекунанд;

- моддаҳои радиоактивӣ, ки дар объектҳои муайяни молу мулки манқул вуҷуд доранд, агар онҳо ба таври зарурӣ истифода ё нобуд карда нашаванд, ба таври ҷиддӣ таъсир мерасонанд. Ин метавонад барои баҳисобгирии хароҷот ва муҳити зист таъсири назаррас расонад;

- партовҳои токсикӣ, ки метавонанд партовҳои химиявӣ дар шакли сахт, моеъ ё газмонанд бошанд. Ин гуна партовҳо бояд ба таври дахлдор нигоҳдорӣ ва нобуд карда шаванд, ки ин барои тамоми истеҳсолоти саноатӣ муҳим аст;

- иҷозатномаҳо барои истифодаи баъзе намудҳои молу мулки манқул, агар он дар қонунгузории амалкунанда пешбинӣ шуда бошад.

75. Ҳангоми баҳодиҳии молу мулки манқул, инчунин дараҷаи ҳамроҳшавӣ ё ҳамгироии он бо объектҳои дигар (дороиҳои ба он алоқаманд) бояд ба назар гирифта шавад:

- объекти баҳодиҳишавандаи молу мулки манқул метавонад бо замин сахт вобаста бошад ва наметавонад бе зарари ҷиддии худи объекти молу мулки манқул ё ягон иншоот ё бинои ҳамшафат интиқол дода шавад;

- объекти молу мулки манқули алоҳида метавонад қисми ҳамгироишудаи хатти истеҳсолӣ бошад, ки фаъолияти он аз дороиҳои дигари ба ҳам алоқаманд вобаста аст;

- объекти молу мулки манқули баҳодиҳишавандаро метавон ҳамчун қисми таркибии молу мулки ғайриманқул тасниф кард (масалан, системаҳои гармидиҳӣ, шамолдиҳӣ, хунуккунии ҳаво ва ғайра).

76. Ҳангоми мавҷуд будани ҳолатҳои дар банди 75 пешбинишуда дақиқ муайян кардан зарур аст, ки ҷиҳати баҳодиҳии молу мулки манқул чиро бояд ба назар гирифт.

77. Бо сабаби гуногуншаклӣ ва шароити интиқоли қисми зиёди молу мулки манқул, тавсифи вазъ ва ҳолатҳое, ки дар он баҳодиҳии ин объектҳо гузаронида мешаванд, зарур аст. Агар чунин ҳолатҳо вуҷуд дошта бошанд, пас ба супориши баҳодиҳӣ бояд фарзияҳои зерин дохил карда шаванд:

- молу мулки манқул ҳамчун воҳиди том дар маҳалли ҷойгиркунии он дар доираи бизнеси амалкунанда баҳодиҳӣ карда мешавад;

- молу мулки манқул ҳамчун воҳиди том дар маҳалли ҷойгиркунии он баҳодиҳӣ карда мешавад, вале бо дар назар доштани иҷозат, ки фаъолияти истеҳсолӣ ҳанӯз оғоз нашудааст;

- молу мулки манқул ҳамчун воҳиди том дар маҳалли ҷойгиркунии он баҳодиҳӣ карда мешавад, вале бо дар назар доштани баста шудани корхона;

- молу мулки манқул ҳамчун воҳиди том дар маҳалли ҷойгиркунии он баҳодиҳӣ карда мешавад, вале бо дар назар доштани эҳтимолияти фурӯши маҷбурӣ;

- молу мулки манқул ҳамчун объекти алоҳидаи мустақил бо мақсади кӯчонидани он аз маҳалли ҷойгиршавии он арзёбӣ карда мешавад.

78. Дар баъзе ҳолатҳои баҳодиҳии молу мулки манқул метавон маҷмӯи иҷозатҳо талаб карда шавад, ки таъсири ҳолатҳо ва вазъиятро ба назар гирад (масалан, барои нишон додани таъсир ба арзиши молу мулки манқули баҳодиҳишаванда бо далели баҳс ё қатъ шудани фаъолияти корхона).

79. Баҳодиҳии молу мулки манқул барои мақсадҳои гуногун, аз ҷумла баҳисобгирии молиявӣ, иҷора, қарздиҳии таъминшуда, аз кор баровардан, андозбандӣ, мурофиаи судӣ, расмиёти муфлисшавӣ ва ғайра зарур аст.

80. Истифодаи заминаи дахлдори баҳодиҳӣ ва заминаҳои ба он алоқаманди баҳодиҳӣ дар баҳодиҳии арзиши молу мулки манқул ниҳоят муҳим аст. Бо дар назар доштани он ки объекти молу мулки манқул бо шарти «истифода», «дар сурати барҳамдиҳии батартибоварӣ» ё «дар сурати фурӯши маҷбурӣ» баҳодиҳӣ мешавад, мумкин аст арзишҳои гуногун ба даст оварда шаванд. Арзиши қисми зиёди молу мулки манқул ба заминаҳои гуногуни баҳодиҳӣ ҳассос мебошанд.

81. Ҳангоми баҳодиҳии объекти баҳодиҳии молу мулки манқул гузаронида мешаванд:

- муайянсозии супориш (муайянсозии молу мулки баҳодиҳишаванда, муайян кардани ҳуқуқҳои молумулкӣ, дақиқ кардани таъиноти баҳодиҳӣ, муқаррар намудани заминаи баҳодиҳӣ ва намуди арзиш, мувофиқа кардани санаи баҳодиҳӣ, муайян намудани шартҳои дигари маҳдудсозӣ, азназаргузаронии объекти баҳодиҳӣ ва бастани шартнома барои гузаронидани баҳодиҳӣ);

- таҳлили пешакӣ, интихоб ва ҷамъоварии маълумот (ҷамъоварӣ, коркард ва таҳлили ҳуҷҷатҳо, маълумоти дигар дар бораи объекти баҳодиҳӣ, таҳлили талабот ва пешниҳод ба молу мулки ҳамшабеҳ);

- интихоби роҳҳо ва усулҳои баҳодиҳӣ, иҷрои ҳисобҳо барои муқаррар кардани арзиши бозорӣ ё арзиши дигари объекти баҳодиҳӣ;

- ҳамоҳангсозии натиҷаҳое, ки дар асоси истифодаи шаклҳои баҳодиҳӣ ва муайян кардани арзиши ниҳоии объекти баҳодиҳӣ ба даст омадаанд;

- таҳияи ҳисоботи баҳодиҳӣ.

§4. Роҳҳои баҳодиҳии молу мулки манқул

82. Роҳҳои асосии баҳодиҳии молу мулки манқул муқоисавӣ, даромаднокӣ ва хароҷотнокӣ мебошанд. Ҳангоми интихоби роҳҳои

баҳодиҳии молу мулки манқул мебояд ҳадафҳо, вазифаҳои баҳодиҳӣ, хусусияти молу мулки манқули баҳодиҳишаванда, иттилооти мавҷуда, истифодаи эҳтимолии натиҷаҳои баҳодиҳӣ, инчунин таъсири далелҳо ва ҳолатҳои вобаста ба арзёбӣ ба назар гирифта шаванд. Дар асоси таҳлили омилҳои мазкур интихоби усулҳое, ки аз ҷониби баҳодиҳанда истифода мегардад, асоснок карда мешавад. Дар доираи ҳар як роҳ баҳодиҳанда мустақилона дар хусуси истифодаи ин ё он шакл қарор қабул мекунад.

83. Роҳи муқоисавӣ бояд ҳамчун роҳи ягонаи баҳодиҳӣ дар ҳолатҳои зерин истифода шавад:

- объекти баҳодиҳӣ ба наздикӣ дар муомилот иштирок карда бошад, ки ҳангоми муайян кардани арзиши бозории он дар санаи баҳодиҳӣ ба назар гирифта мешавад;
- объекти молу мулки манқули баҳодиҳӣ ё объектҳои ба он монанд дар бозор фаъолона муомилот мекунанд;
- оид ба объектҳои молу мулки манқул ва молу мулки манқули баҳодиҳишаванда муомилоти зуд-зуд иҷрошаванда ва ё ба наздикӣ мушоҳидашаванда мавҷуданд.

84. Роҳи муқоисавӣ барои баҳодиҳии объектҳои молу мулки манқули ҳамшабеҳ, ба монанди воситаҳои нақлиёт, намудҳои алоҳидаи таҷҳизоти идоравӣ, мошинҳо ва дастгоҳҳои саноатӣ, сохтмонӣ ва ғайра истифода мешавад. Нисбат ба чунин намудҳои молу мулки манқул метавон шумораи кофии маълумоти муҳимми бозорро барои санаи баҳодиҳии иттилооти бозорӣ аз рӯи муомилоти хариду фурӯши чунин объектҳо ҷамъоварӣ намуд.

85. Барои баҳодиҳии объектҳои молу мулки манқул ҳамшабеҳҳо интихоб карда мешаванд. Ҳамшабеҳҳои таснифотӣ ва ё функсионалиро аз ҳисоби объектҳои дар бозор пешниҳодшуда аз рӯи аломатҳои зерин интихоб мекунанд (ҳангоми монандии онҳо ба объекти баҳодиҳӣ):

- мутобиқат аз рӯи ном ва таъиноти хизматӣ, ки ба як синфи (зерсинфи) дастгоҳҳои техникӣ мансубанд;
- монандӣ аз рӯи таркиб ва принсипи ҷисмонии амалиёт;
- наздикии аломатҳои нишондиҳандаҳо ва хусусиятҳои техникии асосии баҳодиҳӣ;
- наздик будан аз рӯи фарсудашавии ҷисмонӣ.

86. Ҳангоми интихоби ҳамшабеҳҳо маълумоти зерин ба назар гирифта мешаванд:

- маҳалли фурӯши объекти ҳамшабеҳ, дурии он аз маҳалли ҷойгиршавии объекти баҳодиҳӣ;
- формулаи нарх аз рӯи низоми пешпардохт то маҳалли таҳвил;
- хусусиятҳои сифатии ҳолати техникии объекти ҳамшабеҳ, ки фурӯшанда пешниҳод мекунад ва ё аз тарафи баҳодиҳанда дар асоси таҳлили маълумот дар бораи ҳамшабеҳӣ, соли истеҳсол (оғози истифодабарӣ) ва маълумот оид ба таъмирҳои анҷомдодашуда ва коркардҳо (ҳангоми мавҷуд будан) муайян карда шудааст;
- тахфифҳои имконпазири нарх ва шартҳои татбиқи онҳо.

87. Ҳангоми мавҷуд будани бозори объектҳои ҳамшабеҳ, ки он имкон медиҳад ҳаҷми маълумот оид ба нархҳо ва хусусиятҳои объектҳои ҳамшабеҳ, ки барои баҳодиҳӣ заруранд, ба даст оварда шавад, хулоса баровардан мумкин аст, ки танҳо истифодаи роҳи муқоисавӣ кофӣ аст. Набудани маълумоти бозор, ки барои истифодаи роҳи муқоисавӣ зарур аст, асос барои рад кардани истифодаи он мебошад.

88. Дар доираи роҳи муқоисавӣ метавон роҳи муқоисаи мустақимро бо объектҳои ҳамшабеҳ ё усули моделсозии таносубӣ-регрессионӣ истифода намуд.

89. Ҳангоми истифодаи роҳи муқоисавии мустақим зарурати ворид намудани ислоҳҳо ба нархҳои объектҳои ҳамшабеҳ ба вуҷуд меояд. Агар дар объектҳои ҳамшабеҳ аз ҷиҳати хусусиятҳои нарх, нишондиҳандаҳои техникӣ, таркиби қисмҳои иловагии функсионалӣ (опсияҳо) ва дараҷаи фарсудашавии ҷисмонӣ фарқияти ҷиддӣ ошкор шаванд, пас нархҳои объектҳои ҳамшабеҳ ба ислоҳҳои тиҷоратӣ ва нишондиҳандавӣ фаро гирифта мешаванд.

90. Ислоҳи тиҷоратӣ барои ҷуброн кардани фарқиятҳо дар нархи объекти ҳамшабеҳ бо арзиши муайяншавандаи (нархи эҳтимолӣ) объекти баҳодиҳӣ аз рӯи омилҳои баҳодиҳӣ инҳоро дар бар мегирад:

- аз рӯи омили вақт (индексатсияи нархҳо барои овардан ба санаи баҳодиҳӣ);
- вобаста ба баҳисобгирӣ ё ба ҳисоб нагирифтани андоз аз арзиши иловашуда дар нарх;
- вобаста ба шароити мушаххаси баҳодиҳӣ (фурӯши маҷбурӣ, омилҳои минтақавӣ, мавҷудияти изофапулӣ барои таҳвили хизматрасониҳои дигар).

91. Ислоҳи нишондиҳандавӣ дар нархи объектҳои ҳамшабеҳ фарқияти арзиши нишондиҳандаҳои асосии техникӣ, таркиби ҷузъҳои ёрирасон (опсияҳо), синну соли хронологӣ, ҳолати техникӣ ва ғайраҳоро ҷуброн мекунад.

92. Роҳи даромаднокӣ бояд ҳамчун роҳи ягонаи баҳодиҳӣ истифода шавад, агар имконияти объекти баҳодиҳӣ барои ба даст овардани даромад муҳимтарин омиле бошад, ки ба арзиши он таъсир мерасонад ва ё мавҷудияти пешгӯиҳои оқилонаи асоснок аз рӯи маблағ ва муҳлати даромади оянда нисбат ба объекти баҳодиҳиро бо дар назар доштани дар бозор микдори ками объектҳои дахлдори ҳамшабеҳ будан фароҳам оварад.

93. Агар объекти баҳодиҳии молу мулки манқул ҳамчун як қисми васеи маҷмӯи низоми тиҷорат бошад, баҳодиҳанда метавонад тартиби зеринро интихоб кунад:

- пешбинӣ кардани даромади холиси оянда аз маҷмӯи низоми тиҷорат бо риояи шартҳои меъёрии истифодабарӣ ва пурраи иктидори истеҳсолӣ;
- муайян кардани қисми даромади холиси амалиёт вобаста ба молу мулки ғайриманқул (қитъаи замин, иморат, бино, коммуникатсия), ки ба он объекти молу мулки манқули баҳодиҳӣ истифода мешавад;
- муайян кардани қисми даромади холиси амалиётӣ, ки ба дороиҳои алоқаманд (моддӣ ва ғайримоддӣ) мансуб аст;

- ҳисоб кардани даромади холиси амалиётӣ, ки ба объекти молу мулки манқул мансуб аст, бо роҳи тарҳ кардани ҳосили даромади холиси амалиётиро, ки дар маҷмӯъ низоми тиҷорат ба вуҷуд оварда мешавад, ки қисми даромади холиси амалиётӣ ба молу мулки ғайриманқул ва дороиҳои ба он вобастабуда мансуб аст, баҳогузорӣ карда мешавад;

- интихоби шакли усули даромад, ки бо ёрии он даромади холиси амалиётӣ ба объекти молу мулки манқули баҳодиҳӣ ба арзиши он мубаддал карда мешавад;

- муҳлати амали маълумотнома оид ба даромади объекти арзёбӣ бояд на камтар аз шаш моҳ бошад

94. Усули маъмултарини баҳодиҳии объекти молу мулки манқул дар доираи роҳи даромаднокӣ аз инҳо иборатанд:

- усули дисконтии гардиши пулӣ;

- усули капитализатсияи мустақим;

- усули ҳамшабеҳи самарабахши функсионалӣ.

95. Дар усули дисконтии гардиши пулӣ метавон даромади холиси амалиётӣ бо муҳлати сол то сол тағйирёбанда (ҳисоби динамикӣ) ё даромади холиси амалиётӣ бо ҳисоби миёнаи солонаро истифода намуд. Модели тамоюли инкишофи ҳисобкунӣ ба ҷамъкунии даромади холиси солонаи амалиётӣ барои бақияи муҳлати хизмати объекти баҳодиҳӣ асос меёбад. Дар модели ҳисобкунӣ формулаи арзиши ҷамъкунии арзиши умумии солона истифода мегардад.

96. Мутобиқи усули дисконтии гардиши пулӣ ҷараёни пулии пешбинишуда аз истифодаи (амалиёти) молу мулки манқул аз оянда то санаи баҳодиҳӣ кам карда мешавад ва дар натиҷа арзиши ҳосилшудаи молу мулки манқул ба даст оварда мешавад. Дар баъзе ҳолатҳо шакли дисконтии гардиши пулӣ метавонад арзиши ниҳоиро, ки арзиши молу мулки манқул дар охири давраи пешбинишаванда мебошад, ба назар гирад.

97. Марҳилаҳои асосии татбиқи усули дисконтии гардиши пулӣ инҳоянд:

- интихоби навъи муносиби ҷараёни гардиши пул бо дар назар доштани хусусиятҳои объекти молу мулки манқули баҳодиҳӣ ва арзиши он (яъне, ҷараён дар асоси баҳисобгирии андозҳо ё баъди баҳисобгирии андозҳо, гардиши воқеӣ ё номиналӣ ва ғайра);

- муайян кардани муҳлати муносибтарин барои пешбинии гардиши пулӣ;

- ташаккули гардиши пулӣ дар давраи пешбинишаванда;

- баррасии зарурати муайян кардани арзиши ниҳоии объекти молу мулки манқули баҳодиҳӣ дар охири давраи пешбинишаванда ва пас аз он муайян кардани арзиши ниҳоии дахлдор бо дар назар доштани хусусияти объекти молу мулки манқули баҳодиҳӣ;

- муайян кардани меъёри дисконтӣ;

- амалисозии меъёри дисконтӣ дар гардиши пулии дар оянда пешбинишаванда бо дар назар доштани арзиши ниҳоӣ ҳангоми зарурат.

98. Дар усули капитализатсияи мустақим формулаи аз нав баҳисобгирии даромади холиси амалиётӣ, ки ба объекти молу мулки манқули баҳодиҳишуда ба арзиши пурраи онҳо бо истифодаи коэффитсиенти капитализатсия дахл дорад, ба инобат гирифта намешавад, ҳол он ки даромад аз нобудсозӣ (бозгардонидан) ғайримуқаррарӣ ҳисобида мешавад.

99. Усули самарабахши ҳамшабеҳи функсионалӣ интихоби ҳамшабеҳи функсионалиро дар бар мегирад, ки метавонад бо объекти баҳодиҳишуда вазифаҳои ҳамшабеҳро (амалиёт, корҳо) иҷро кунад. Ҳамзамон, ин ҳамшабеҳи функсионалӣ метавонад аз объекти баҳодиҳӣ аз ҷиҳати таркиб, маҳсулнокӣ, муҳлати истифода, сифати маҳсулот (хизматрасонӣ) ва нишондиҳандаҳои дигар фарқ намояд. Нархи ҳамшабеҳи функсионалӣ бояд дар санаи баҳодиҳӣ маълум бошад. Агар ҳамшабеҳи функсионалӣ ва объекти баҳодиҳиро аз рӯи иқтидори истеҳсолӣ ва муҳлати хизмат муқоиса намоем, пас фарқияти хароҷоти амалиётӣ ба фарқияти арзиши даромади холиси амалиёт баробар хоҳад буд. Арзиши объекти баҳодиҳӣ ба арзиши ҳамшабеҳи функсионалӣ бо зиёдшавии даромади холиси дисконтии амалиётӣ (ё тарҳи он ҳангоми кам кардани даромади холиси амалиётӣ) баробар аст.

100. Дар усули роҳи даромаднокӣ маълумот дар бораи даромад ва хароҷоти имконпазир ҳангоми фаъолияти мукаммали объекти баҳодиҳӣ аз рӯи маҳалли ҷойгиршавии он ва дар таркиби низоми истеҳсолии тиҷорат истифода мешавад. Аз ин рӯ, натиҷаи ҳисобиҳо арзиши объекти баҳодиҳӣ аз рӯи маҳалли ҷойгиршавӣ ва ҳолати омодагӣ барои истифодабарӣ мешавад. Агар даромади холиси амалиёт барои муҳлати хизматрасонии объекти нави баҳодиҳӣ ҳисоб карда шавад, пас аз он фарсудашавии умумии ҷисмонӣ (фарсудашавии ҷисмонӣ, кӯҳнашавии функсионалӣ ва иқтисодӣ) муайян мегардад ва арзиши дарёфтшаванда бо дар назар доштани фарсудашавии ҷамъшуда пайдо карда мешавад. Агар даромади холиси амалиётӣ барои муҳлати боқимондаи хизматрасонӣ муайян карда шавад, пас фарсудашавии умумӣ дар арзиши гирифташуда ба назар гирифта мешавад.

101. Роҳи хароҷотӣ бояд ҳамчун роҳи ягонаи баҳодиҳии молу мулки манқул дар ҳолатҳои зерин истифода шавад:

- мавҷуд будани имконияти воқеии барқарорсозӣ ё иваз кардани объекти молу мулки манқул, ки дорои ҳамин гуна фоидаи объекти баҳодиҳишаванда бе ягон маҳдудияти меъёрии ҳуқуқӣ дорад. Ин объекти молу мулки манқул зуд барқарор ё иваз карда мешавад, то ин ки харидори манфиатдор барои пардохти мукофотпулӣ ҷиҳати ба таври фаврӣ ба даст овардан ва истифодаи объекти молу мулки манқули баҳодиҳишаванда имкон надиҳад;

- объекти баҳодиҳишаванда айни замон даромад ба даст намеорад ва хусусияти хоси он барои истифодаи роҳҳои даромаднокӣ ва ё муқоисавиро имкон намедиҳад ва ё заминаи баҳогузории истифодашуда асосан ба хароҷоти барқарорсозӣ ё ивазкунӣ асос ёфтааст.

102. Барои ҳолатҳое, ки агар меъёрҳои дар банди 101 зикршуда қаноатбахш намебошанд, дар поён шартҳои иловагӣ оварда шудаанд, ки дар

онҳо роҳи хароҷотнокиро истифода бурдан ва ба он вазни назаррас додан мумкин аст. Ҳамзамон, баҳодиҳанда бояд имкони истифода бурдани ҳама гуна роҳҳои дигари баҳодиҳиро баррасӣ намояд ва оид ба натиҷаҳои бадастомада барои тақвияти нишондиҳандаи арзиш роҳи хароҷотнокиро истифода намояд (агар имкони воқеии барқарорсозӣ ё иваз кардани объекти молу мулки манқул бо манфиати муқоисавӣ мавҷуд бошад, бо дар назар доштани монеаҳои хусусияти меъёрию ҳуқуқидошта ё ҳамин гуна маҳдудиятҳое, ки бо вақти хароҷоти бунёди ин объект ва ё объекти баҳодиҳишавандаи молу мулки манқул алоқаманд буда, ба наздикӣ қабул карда шудааст ва дар натиҷа ҳангоми истифодаи роҳи хароҷотнокӣ дараҷаи баланди эътимоднокӣ вуҷуд дорад).

103. Роҳи хароҷотнокӣ одатан ҳангоми баҳодиҳии объектҳои алоҳидаи махсуси молу мулки манқул ё объектҳои молу мулки манқули таъиноти махсус истифода карда мешавад. Қадами нахустин ин ҳисоб кардани хароҷот барои иштирокчии бозор ҷиҳати иваз кардани объекти молу мулки манқули баҳодиҳишаванда мебошад, ки кадом хароҷот камтар аст — хароҷоти барқарорсозӣ ё хароҷоти ивазкунӣ. Хароҷоти ивазкунӣ хароҷоти ба даст овардани объекти молу мулки манқули алтернативии ба он баробарарзишро ифода мекунад (баробарарзишии муосир, ки ҳамин гуна имкониятро таъмин мекунад). Хароҷоти барқарорсозӣ хароҷоти ба даст овардани нусхаи дақиқи объекти молу мулки манқули баҳодиҳиро ифода мекунад. Пас аз гирифтани маълумот дар бораи хароҷоти барқарорсозӣ ё иваз кардани объекти молу мулки манқул арзиши он бо мақсади инъикоси таъсири он ба арзиши фарсудашавии ҷисмонӣ, намудҳои функсионалӣ ё иқтисодии фарсудашавии объекти молу мулки манқули баҳодиҳӣ ислоҳ карда мешавад. Ислоҳҳо бояд тавре ҳисоб карда шаванд, ки хароҷот бо объекти молу мулки манқули муосир ба арзиши молу мулки манқули аз нуқтаи назари маҳсулнокӣ ва фоидабахшӣ баробарарзиш бошанд.

104. Хароҷоти воқеии корхона барои харидорӣ ё истеҳсоли молу мулки манқули баҳодиҳишавандаро метавон ба сифати хароҷоти ивазкунӣ истифода намуд. Ҳангоми истифодаи чунин маълумот дар бораи хароҷоти қаблӣ бояд ба назар гирифта шавад:

- муҳлати ба вуҷуд омадани хароҷоти қаблӣ;
- махзани баҳодиҳӣ;
- хароҷоти мушаххасе, ки ба арзиш дохил карда мешаванд;
- ҷузъҳои ғайрибозорӣ (тахфиф ё ҷуброн).

105. Хароҷоти ҷойивазкуниро муайян сохта, маблағи пулӣ бо мақсади инъикоси фарсудашавии ҷисмонӣ, намудҳои функсионалӣ ва иқтисодии куҳнашавӣ, агар онҳо нисбат ба объекти молу мулки манқул ҷой дошта бошанд, бояд нигоҳ дошта шаванд.

106. Дар доираи роҳи хароҷотнокӣ шаклҳои зеринро истифода бурдан мумкин аст:

- муқоисаи мустақим бо объектҳои нави ҳамшабеҳ (нусхаҳои дақиқи объекти баҳодиҳӣ);

- муқоисаи мустақим бо объектҳои нав, ки дорои хусусияти муфиди ҳамшабеҳ мебошанд;

- ҳисобӣ аз рӯи нишондиҳандаҳои қиёсии хароҷот;

- моделсозии коррелятсионию регрессионии хароҷот;

- индексатсияи арзиши тавозунӣ.

107. Ҳангоми истифодаи усули муқоисаи мустақим бо объектҳои нави ҳамшабеҳ, тибқи маълумоти аввалияи бозор, маълумот дар бораи объектҳои нави молу мулки манқул ҷамъоварӣ карда мешавад, ки аз рӯи хусусиятҳои худ метавонанд нусхаҳои дақиқи объекти баҳодиҳӣ, ки барои онҳо нархҳо маълуманд, эътироф шаванд. Дар сурати зарурат ба нархҳо метавон ислоҳҳои тиҷоратӣ ворид намуд.

108. Ҳангоми истифодаи усули муқоисаи мустақим бо объектҳои нави дорои хусусиятҳои ба ҳам монанд, тибқи маълумоти аввалияи бозор, дар бораи объектҳои нави молу мулки манқул, ки аз рӯи таъиноти функсионалӣ, принсипи истифода ва нақшаи тарроҳӣ ба объекти баҳодиҳӣ шабоҳат доранд ва барои онҳо нархҳо маълуманд, маълумот ҷамъ карда мешавад. Дар ҳолати зарурӣ нархҳои ҳамшабеҳи интихобшударо метавон ислоҳи тиҷоратӣ ва нишондиҳандавӣ намуд.

109. Усули ҳисобкунӣ аз рӯи нишондиҳандаҳои хароҷоти қиёсӣ ба фарзия оид ба мавҷуд будани робитаи мустақим байни арзиши умумӣ ва нишондиҳандаи хароҷот барои намуди баррасишавандаи молу мулки манқул асос ёфтааст. Нишондиҳандаҳои хароҷот аз вазни таркиб, масоҳати ишғолнамуда, маҳсулнокӣ, иқтидори умумии муҳаррикҳои барқӣ ва ғайра иборат мебошанд. Арзиши умумии объекти баҳодиҳӣ бо роҳи зарб задани нишондиҳандаи хароҷот ба андозаи ин нишондиҳанда барои объекти баҳодиҳӣ муайян карда мешавад.

110. Усули тавозунии индексатсияи арзиш (ибтидоӣ ё боқимонда) маънои ҳисоббаробаркунӣ бо истифодаи шохисҳо-дефляторҳо, ки ба арзиши тавозунии объекти баҳодиҳишаванда дар санаи харид ё бақайдгирӣ (барои арзиши аввалия), ё то санаи охирини азнавбаҳодиҳӣ (барои арзиши боқимонда) ба ҳисоб гирифта шудааст. Агар дар давраи индексатсия ба объекти баҳодиҳӣ ягон тағйироти таркибӣ ворид карда шуда бошад, он гоҳ ислоҳи дахлдор ворид кардан зарур аст. Агар объекти баҳодиҳӣ ҳамчун дар ҳолати истифодашуда харидорӣ шавад, пас ҳангоми индексатсия ин омил бояд ба назар гирифта шавад.

111. Ҳангоми истифодаи яке аз усулҳои дар боло номбаршудаи роҳи хароҷотӣ, ҳисобкунии фарсудашавии умумии объекти баҳодиҳӣ анҷом дода мешавад, бо дар назар доштани он ки арзиши пурраи он ба арзиши муайяншудаи объекти баҳодиҳӣ ҳисоб карда мешавад. Фарсудашавии маҷмӯии объекти баҳодиҳиро метавон фавран ҳамчун умумӣ ҳисоб кард ё дар асоси фарсудашавии ҷисмонӣ, намудҳои фарсудашавии функсионалӣ ва иқтисодӣ муайян карда шавад.

112. Истифодаи усули таносуби хароҷот ва иқтидор низ манфиатнок аст. Тибқи ин шакл, хароҷоти иваз кардани объекти молу мулки манқул бо

иқтидори воқеӣ ё зарурӣ дар асоси харочоти объекти ҳамшабеҳ бо иқтидори дигар муайян карда мешавад.

113. Усули таносуби харочот ва иқтидор тавассути баҳодиҳии харочоти иваз кардани объект ё объектҳои молу мулки манқули дорои як иқтидор дар ҳолате истифода мешавад, ки харочоти иваз кардани объект ё объектҳои молу мулки манқули иқтидори дигар маълум аст (масалан, вақте иқтидори ду объекти баҳодиҳишавандаи объектҳои молу мулки манқулро бо иқтидори як объекти молу мулки манқул бо андозаи маъмули харочот иваз кардан мумкин аст) ё баҳодиҳии харочоти ивазкунӣ вобаста ба объекти молу мулки манқули баробарарзиши муосир бо иқтидор ё маҳсулнокии ба талаботи дахлдор дар ояндаи наздик мувофиқ аст, агар объекти молу мулки манқули баҳодиҳӣ дорои иқтидор ё маҳсулнокии барзиёд (ҳамчун воситаи муайян кардани андозаи тахфиф барои набудани манфиатнокӣ, ки бояд ҳамчун қисми ислоҳ ба кухнашавии иқтисодӣ истифода шавад).

114. Ин усулро танҳо ба сифати санчишӣ истифода бурдан мумкин аст, ба истиснои ҳолатҳое, ки ҳамон як объекти молу мулки манқул бо иқтидори ҳамшабеҳ дар худи ҳамон минтақаи чуғрофӣ мавчуд набошад.

115. Бояд тазаккур дод, ки таносуби байни харочот ва иқтидор одатан ғайримуқаррарӣ мебошад, аз ин рӯ, ислоҳи экспоненсиалӣ бо истифодаи коэффитсиенти боздорӣ низ талаб карда мешавад.

116. Ҳисобот оид ба баҳодиҳии молу мулки манқул тибқи талаботи боби 5 Стандартҳои мазкур таҳия карда мешавад.

4. БАҲОДИҲИИ МОЛИКИЯТИ ЗЕҲНӢ

§1. Объектҳои баҳодиҳии моликияти зеҳнӣ

117. Барои мақсадҳои Стандартҳои мазкур объекти баҳодиҳӣ объектҳои ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ мебошанд:

1) натичаҳои фаъолияти эчодии зеҳнӣ:

- асарҳои илмӣ, санъат ва адабиёт, аз чумла барномаҳои мошини электронию ҳисоббарор ва манбаи маълумот;
- ичро, фонограмма, ташкили намоиши эфирӣ ё кабелӣ;
- ихтироот, намунаҳои саноатӣ;
- навъҳои растанӣ;
- топологияи микросхемаҳои интегралӣ;
- маълумоти дорои сирри хизматӣ ё тичоратӣ;
- номи фирмавӣ;

2) воситаҳои фардикунонии иштирокчиёни аҳдҳои гражданӣ, молҳо, корҳо ё хизматрасониҳо:

- тамғаҳои молӣ ва тамғаҳои хизматрасонӣ;
- номгӯи макони пайдоиши молҳо ва нишон додани пайдоиши онҳо;

3) натичаҳои дигари фаъолияти зеҳнӣ ва воситаҳои инфиродии ба он баробаркардашуда, ки мутобиқи қонунгузории Чумҳурии Точикистон ва

санадҳои ҳуқуқии байналмилалии эътирофнамудаи Ҷумҳурии Тоҷикистон ҳифз карда мешаванд.

118. Стандартҳои мазкур барои истифода дар раванди амалӣ намудани фаъолияти баҳодиҳӣ ҳангоми муайян кардани арзиши бозорӣ (ё дигар) ҳуқуқ ба моликияти зеҳнӣ (минбаъд – объекти баҳодиҳӣ ё объекти баҳодиҳишаванда) пешбинӣ шудааст:

- ҳангоми гузаштани ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ ба объекти баҳодиҳӣ;
- ҳангоми муайян кардани арзиши объекти баҳодиҳӣ, ки ба сифати мавзӯи гарав истифода бурда мешавад;
- ҳангоми интиқоли объекти баҳодиҳӣ ба сифати саҳм ба сармояи оинномавӣ, фондҳои шахсони ҳуқуқӣ;
- ҳангоми баҳодиҳии ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ ба объекти баҳодиҳӣ ҳамчун дороиҳои ғайримоддӣ бо мақсади баҳисобгирии муҳосибавӣ ва ҳисоботдиҳии молиявӣ;
- ҳангоми муайян кардани арзиши ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ ба объекти баҳодиҳӣ дар сурати муфлисшавии соҳибҳуқуқ;
- ҳангоми баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ бо мақсади назорати дурустии пардохти андозҳо ҳангоми ба вуҷуд омадани баҳсҳо оид ба ҳисоб кардани манбаи андозбандишаванда;
- ҳангоми ба вуҷуд омадани баҳсҳо дар бораи вайрон кардани ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ ба объекти баҳодиҳӣ;
- ҳангоми муайян кардани арзиши ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ ба объекти баҳодиҳии ройгон гирифташуда;
- ҳангоми суғуртаи ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ ба объекти баҳодиҳӣ;
- дар ҳолатҳои дигари баҳогузории ҳатмии пулии ҳуқуқҳои моликият ба объекти баҳодиҳӣ, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон пешбинӣ кардааст.

§2. Супориш барои баҳодиҳии ҳуқуқҳо ба моликияти зеҳнӣ

119. Дар супориш барои баҳодиҳии ҳуқуқҳо ба моликияти зеҳнӣ бояд инҳо нишон дода шаванд:

- объекти баҳодиҳӣ;
- ҳуқуқҳои моликияти зеҳнӣ ба объекти баҳодиҳӣ, ки ҳангоми муайян кардани арзиши объекти баҳодиҳӣ ба назар гирифта мешавад;
- ҳуқуқҳои моликияти зеҳнӣ ба объекти баҳодиҳӣ, ки бояд баҳодиҳӣ карда шавад;
- ҳадафи баҳодиҳӣ;
- истифодаи эҳтимолии натиҷаҳои баҳодиҳӣ;
- намуди арзиш;
- санаи баҳодиҳӣ;
- хусусиятҳои объекти баҳодиҳӣ, ки ба арзиши он ба таври назаррас таъсир мерасонад, агар фармоишгар ба ҳуҷҷатҳои дахлдори дорои аломатҳои зикршуда баҳо надиҳад;

- номгӯи ҳуҷҷатҳои барои гузаронидани баҳодиҳӣ зарурӣ, ки аз ҷониби фармоишгари баҳодиҳӣ ва (ё) шахси дигари ваколатдор пешниҳод шудааст, ба истиснои ҳуҷҷатҳое, ки зарурати онҳо дар раванди гузаронидани баҳодиҳӣ ошкор шудаанд;

- хусусиятҳои санҷиши объекти баҳодиҳӣ, чараён ва ё натиҷаҳои истифодаи он ё асосҳое, ки ба объективӣ гузаронидани санҷиш монеа мешаванд, дар сурати мавҷуд будани онҳо;

- тартиб ва муҳлати аз ҷониби фармоишгар пешниҳод шудани мавод ва иттилооте, ки барои гузаронидани баҳодиҳӣ заруранд;

- зарурати ҷалби коршиносони соҳавӣ (мутахассисони дорои салоҳияти зарурии касбӣ дар масъалаҳое, ки дар рафти баҳодиҳӣ талаб карда мешаванд). Агар дар марҳилаи омодасозии супориш барои баҳодиҳӣ аз ҷониби яке аз тарафҳои шартнома зарурати ҷалби коршиносони соҳавӣ муайян шуда бошад, пас ин шарт бояд ба супориши баҳодиҳӣ дохил карда шавад;

- иҷозатҳое, ки бояд барои баҳодиҳӣ асос ёбанд.

120. Барои гузаронидани баҳодиҳӣ ба баҳодиҳанда бояд ҳуҷҷатҳое дастрас карда шаванд, ки хусусиятҳои миқдорӣ ва сифатии объекти баҳодиҳиро муқаррар намоянд. Ҳуҷҷатҳое, ки фармоишгари баҳодиҳӣ ё шахсони сеюм пешниҳод кардаанд, бояд аз ҷониби шахси ваколатдор имзо карда шуда, тибқи тартиби муқарраргардида тасдиқ карда шаванд (фармоишгари баҳодиҳӣ, шахсе, ки ҳуҷҷатро додааст ё нотариус). Дар ин ҳолат ин ҳуҷҷатҳо эътимоднок ҳисобида мешаванд.

121. Баҳодиҳанда бояд маълумоти гирифташударо барои пуррагӣ ва мувофиқ будани он ҷиҳати муайян кардани арзиши бозории (ё арзиши дигар) объекти баҳодиҳӣ таҳлил намояд. Ҳангоми зарурат баҳодиҳанда метавонад ба фармоишгари баҳодиҳӣ дархостҳоро барои гирифтани шарҳу тавзеҳи иловагӣ вобаста ба таркиби ҳуҷҷатҳои пешниҳодшуда ва маълумоти дар он мавҷудбуда дар бораи объекти баҳодиҳӣ фиристад.

122. Номгӯи ҳуҷҷатҳои дастрасшаванда ва маълумот дар бораи объекти баҳодиҳишавандаи моликияти зеҳнӣ ба Стандартҳои мазкур замима мегарданд (замимаи 1).

§3. Роҳҳо ва усулҳои баҳодиҳӣ

123. Роҳҳои асосие, ки дар баҳодиҳии арзиши бозории (ё арзиши дигар) ҳуқуқҳои моликияти зеҳнӣ истифода мешаванд, муқоисавӣ, даромаднокӣ ва хароҷотнокӣ мебошанд. Ҳангоми интихоби роҳҳое, ки дар баҳодиҳӣ истифода мешаванд, бояд на танҳо қобили истифода будани ҳар як роҳ, балки ҳадафи баҳодиҳӣ, истифодаи мақсадноки натиҷаҳои баҳодиҳӣ, иҷозатҳо, мукаммалӣ ва саҳеҳии маълумоти ибтидоӣ ба назар гирифта шавад. Дар асоси таҳлили ин омилҳо интихоби роҳҳое, ки баҳодиҳанда истифода менамояд, асос меёбад.

124. Роҳи муқоисавӣ дар мавриди дастрас будани маълумоти муътамад ва кофӣ барои таҳлили нархҳо ва хусусиятҳои объектҳои ҳамшабеҳ тавсия

дода мешавад. Дар ин ҳолат ҳам нархҳои муомилоти анҷомёфта ва ҳам нархҳои пешниҳодшуда метавонанд амалӣ карда шаванд.

125. Роҳи муқоисавиро ҳамчун роҳи ягонаи баҳодиҳии моликияти зеҳнӣ дар ҳолатҳои зерин истифода бурдан мумкин аст:

- фурӯши ҳуқуқи моликият ба объекти баҳодиҳӣ тибқи муомилот, ки ҳангоми муайян кардани арзиши объекти баҳодиҳӣ метавонад ба назар гирифта шавад;

- мавҷуд будани объектҳое, ки дар бозор фаъолона муомилот мекунанд ва ҳамшабеҳи объекти хизматрасонии моликияти зеҳнӣ мебошанд;

- мавҷудияти муомилоти зуд-зуд ва ё ба наздикӣ анҷомёфта бо объектҳои ҳамшабеҳи объекти хизматрасонии моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда.

126. Агар ҳолатҳои дар банди 125 зикршуда мавҷуд набошанд (ё қаноатбахш набошанд), пас дар сурати мавҷуд будани ҳолатҳои зерин баҳодиҳанда бояд амалисозии ҳама гуна роҳҳои дигар ва санҷиши натиҷаҳои онҳоро бо мақсади муқоисаи баҳодиҳии бадастомада бо роҳи муқоисавӣ бо мақсади тасдиқи он ба назар гирад:

- муомилот бо объектҳои баҳодиҳишуда ё муомилот бо чунин объекти хизматрасонии моликияти зеҳнии дар бозор мушоҳидашаванда дар сатҳи ҷории номуайянии бозор ва фаъолияти онҳо аҳамият надоранд;

- объекти баҳодиҳӣ ё объекти хизматрасонии моликияти зеҳнии ҳамшабеҳ дар бозор муомилот мекунанд, аммо на он қадар фаъоланд;

- маълумот дар бораи муомилоти бозор дастрас аст, аммо объекти хизматрасонии моликияти зеҳнии муқоисашаванда аз объекти баҳодиҳишаванда хеле фарқ мекунанд, ки метавонад ворид намудани ислоҳҳои субъективиро талаб кунад;

- маълумот дар бораи муомилоти охирин беэътимод аст (набудани иттилоот, харидори синергетикӣ, муомила на бо шартҳои бозор, фурӯши дорои мушкилот ва ғайра);

- омили муҳимтарине, ки ба арзиши объекти баҳодиҳишаванда таъсир мерасонад, нархест, ки барои он дар бозор дода мешавад, на хароҷот барои азнавбарқароркунии объекти баҳодиҳӣ ё имконияти он ҷиҳати ба даст овардани даромад.

127. Дар доираи роҳи муқоисавӣ усулҳои гуногун, ки ҳам барои муқоисаи мустақими объекти баҳодиҳишаванда ва ҳам объектҳои ҳамшабеҳ ва ҳам таҳлили маълумоти оморӣ ва иттилоот дар бораи бозори объекти баҳодиҳӣ асос ёфтааст, истифода мешаванд.

128. Шарти зарурии истифодаи роҳи муқоисавӣ дар баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ иҷро кардани ҳар ду меъёрҳои зерин мебошад:

- дастрасии маълумот дар бораи муомилот байни тарафҳои мустақил, ки дар онҳо объекти моликияти зеҳнии ҳамшабеҳ дар санаи баҳодиҳӣ ё санаи ба он наздик ҷалб шудаанд;

- дастрасии маълумоте, ки барои ислоҳ кардан бо мақсади бақайдгирии фарқияти ҷиддии байни объекти баҳодиҳишаванда ва объекти моликияти зеҳнӣ, ки дар чунин муомилот иштирок мекунанд, кофӣ мебошад.

129. Хусусияти гуногунтаркибии объекти моликияти зеҳнӣ, ки муомилот бо онҳо хеле кам ба таври алоҳида аз муомилот бо дороиҳои дигари тиҷоратӣ гузаронида мешавад (моддӣ, молиявӣ), чунин маъно дорад, ки танҳо дар ҳолатҳои кам маълумот дар бораи муомилот бо объекти моликияти зеҳнии ҳамшабеҳ пайдо мешавад. Агар маълумоти бозор мавҷуд бошад, пас, одатан онҳо муомилоти монанд мебошанд, вале ба объекти моликияти зеҳнӣ шабоҳат надоранд.

130. Дар ҳолатҳое, ки маълумот оид ба нархҳо ё нархи мултипликаторҳо мавҷуд бошанд, бояд ба ин маълумот ҷиҳати инъикоси фарқияти байни объекти баҳодиҳӣ ва объекти моликияти зеҳнӣ, ки дар муомилот иштирок мекунанд, ислоҳҳо ворид карда мешаванд. Чунин ислоҳҳо барои инъикос кардани хусусиятҳои фарқкунандаи объекти баҳодиҳишаванда аз объекти моликияти зеҳнӣ, ки дар муомилот иштирок мекунанд, заруранд. Ҳолатҳое мешаванд, ки ин ислоҳҳоро танҳо дар сатҳи сифатӣ, на миқдорӣ муайян кардан мумкин аст. Аммо, зарурати ворид кардани ислоҳҳои назарраси сифатӣ метавонанд ба он ишора кунанд, ки барои баҳодиҳӣ ягон усули дигар муносибтар аст.

131. Усули муомилоти муқоисавӣ, чун қоида, ягона муносибати муқоисавӣ мебошад, ки метавонад барои объекти моликияти зеҳнӣ амалӣ карда шавад.

132. Аксари объекти моликияти зеҳнии барои тиҷорат арзишманд бо мурури замон дар бозор фурӯхта, харида ва дубора фурӯхта мешаванд, ки имкон медиҳад арзиши бозоргонии онҳо дар асоси маълумоти бозор ва муқоисаи фурӯш ҳисоб карда шавад. Дар ҳолати мавҷуд будани маълумоти муқоисавии бозор усули муомилот метавонад муфид бошад. Ин усул метавонад барои санҷиши аломатҳои арзиши консессияи тиҷоратӣ ва иҷозатнома, ки бо шаклҳои дигар ҳисоб карда шудаанд, хизмат намояд.

133. Барои усули муомилот муайян карда мешаванд:

- нарх ва ё мултипликатори нарх, ки бо объекти баҳодиҳӣ якхела ё монанд мебошанд;

- ислоҳҳо ба нархи объекти моликияти зеҳнӣ муқоисашаванда (ислоҳи коэффитсиенти баҳодиҳӣ) барои инъикоси фарқияти хусусиятҳо, хосиятҳои объекти баҳодиҳӣ ва объекти моликияти зеҳнӣ, ки дар муомила иштирок мекунанд.

134. Мултипликатори нарх андозаест, ки дар натиҷаи тақсим кардани арзиши объекти моликияти зеҳнӣ, ки дар муомилот иштирок мекунад ва ба нишондиҳандаи махсуси молиявӣ, масалан, даромади ибтидоӣ ё оянда вобаста мебошад, ба даст оварда мешавад. Мултипликатори нархҳо танҳо бо истифодаи нишондиҳандаҳои молиявӣ маҳдуд намешавад, дар баъзе ҳолатҳо истифодаи нишондиҳандаҳои дигар аз нишондиҳандаҳои молиявӣ фарқ дошта, дар ҳисобиҳо иҷозат дода мешавад (нархи як синфи мол ва

хизматрасонӣ, нарх барои як нишондоди функсионалии патентшудаи маҳсулоти иҷозатдодашуда, нархи як рамзи барномавӣ ва ғайра).

135. Роҳи даромаднокӣ бояд ҳамчун роҳи ягонаи баҳодиҳии моликияти зеҳнӣ истифода шавад, ки ҳангоми мавҷуд будани имконият ба объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда даромад овардан, муҳимтарин омиле мебошад, ки ба арзиши он таъсир мерасонад ва ё дар робита бо объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда ҳаҷми дурнамо ва муҳлати даромад дар оянда пешбинӣ шудааст. Айни замон, дар бозор танҳо шумораи ками объектҳои ҳамшабеҳи мувофиқ мавҷуданд (агар онҳо умуман вуҷуд дошта бошанд).

136. Агар ҳолатҳои дар банди 135 нишондодашуда мавҷуд набошанд (қаноатбахш набошанд), пас ҳангоми мавҷуд будани ҳолатҳои зерин баҳодиҳанда бояд татбиқи ҳама гуна роҳҳои дигар ва гузаронидани расмиёти баркашии натиҷаҳои онҳоро барои мувофиқаи арзиши дар доираи истифодаи роҳи даромаднокӣ бадастомада бо мақсади тасдиқи он баррасӣ намояд:

- қобилияти объекти баҳодиҳишаванда барои ба даст овардани даромад танҳо яке аз омилҳое мебошад, ки ба арзиши ин объект таъсир мерасонад;

- номуайянии назаррас дар маблағ ва муҳлати даромади оянда вобаста ба молу мулки баҳодиҳӣ вуҷуд дорад;

- имконияти дастрасӣ ба иттилоот дар бораи нишондиҳандаҳои пешбинишудаи истифодаи объекти баҳодиҳишаванда вуҷуд надорад ва/ё объекти баҳодиҳӣ ҳанӯз даромад наовардааст, аммо тибқи пешбиниҳо ин ба вуҷуд меояд.

137. Дар доираи роҳи даромаднокӣ усулҳои гуногунеро истифода мебаранд, ки ба дисконти гардиши пул ва капитализатсияи даромад асос ёфтаанд.

138. Усулҳои роҳи даромаднокӣ, ки дар баҳодиҳии ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ бештар истифода мешаванд, инҳо мебошанд:

- усулҳои ба роялтӣ асосёфта (усули озодкунӣ аз роялтӣ ва усули пардохт аз рӯи роялтӣ);

- усули афзалияти фоида (ё усули «то» ва «баъд»).

139. Усули озодкунӣ аз роялтӣ барои миқдоран баён кардани таъсири озодкунӣ аз роялтии фарзӣ имкон медиҳад ва барои баҳодиҳии ҷараёни имконпазирии пардохтҳои роялтӣ, ки истифодабарандаи объекти моликияти зеҳнӣ бояд барои истифодаи он пардохт кунад, имконият медиҳад.

140. Дар доираи усули озодкунӣ аз роялтӣ, арзиши объекти моликияти зеҳнӣ дар асоси андозаи пардохтҳои тахминии роялтие, ки ба хотири ихтиёрдории ин объект сарфа мешавад, муайян карда мешавад, на аз истифодаи он бо иҷозатномаи тарафи сеюм. Аслан ин усул метавонад инчунин консептуалӣ ҳамчун усули тахфифшудаи гардиши пул нисбати ҷараёни пуле, ки соҳиби моликияти зеҳнӣ тавассути додани ҳуқуқи истифодаи моликияти зеҳнӣ ба шахсони сеюм барои гирифтани иҷозатнома ба даст овардааст, баррасӣ карда шавад.

141. Марҳилаҳои асосии истифодаи усули озодкунӣ аз роялтӣ инҳо мебошанд:

- таҳияи дурнамо барои объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда дар давоми тамоми муҳлати истифодабарии он. Нишондиҳандаи маъмултарини дурнамо даромад мебошад, зеро қисми зиёди роялтиҳо бо фоизи даромад пардохт карда мешаванд. Аммо, ҳангоми баҳодиҳии муайян метавон нишондиҳандаҳои дигар, ба монанди роялтӣ барои воҳиди маҳсулот истифода шаванд;

- муайян кардани меъёри роялтӣ нисбат ба объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда. Барои ба даст овардани меъёри тахминии роялтӣ метавон ду усулро истифода бурд. Усули аввал ба меъёрҳои роялтии бозорӣ барои муомилоти муқоисавӣ ё ҳамшабеҳ асос ёфтааст. Шарти асосии истифодаи ин усул мавҷуд будани объекти моликияти зеҳнии муқоисашаванда мебошад, ки барои истифода тибқи иҷозатномаи тиҷоратӣ пешниҳод карда мешавад. Усули дуюм ба тақсими фоида асос ёфтааст, ки аз ҷониби соҳиби иҷозатномаи манфиатдор барои ҳуқуқи истифодаи объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда дар муомилоти мустақили тиҷоратӣ пардохт карда мешавад;

- истифодаи меъёри роялтӣ ба дурнамо барои ҳисобкунии андозаи пардохти роялтӣ муайяншуда, ки бинобар соҳибии объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда пешгирӣ шудааст;

- баҳодиҳии пешакии ҳама гуна хароҷоти иловагӣ, ки барои онҳо соҳиби иҷозатномаи объекти баҳодиҳишаванда ҷавобгар аст. Ин хароҷот метавонанд пешпардохтҳои аз ҷониби баъзе иҷозатномагирандагон талабшударо дар бар гиранд. Барои муайян кардани он ки оё хароҷоти эҳтимолӣ (масалан, хизматрасонӣ, маркетинг ё реклама) масъулияти иҷозатномадиҳанда ё иҷозатномагиранда аст, бояд меъёри роялтӣ таҳлил карда шавад. Маҷмӯи меъёри роялтӣ маънои онро дорад, ки тамоми масъулият ва хароҷоти вобаста ба соҳибии объекти моликияти зеҳнӣ, ки аз рӯи иҷозатнома истифода мешаванд, дар ихтиёрдории иҷозатномагиранда боқӣ мемонад, дар ҳоле ки роялтии холис эҳтимол дорад, ки қисм ё ҳатто тамоми масъулият ва хароҷоти вобаста ба объекти моликияти зеҳнии тибқи иҷозатнома истифодашаванда ба зиммаи иҷозатномагиранда вогузор мешавад, объекти моликияти зеҳнӣ ба иҷозатномагиранда таъин шудааст. Вобаста аз он ки оё роялтӣ маҷмӯӣ ё холис мебошад, ҳангоми баҳодиҳӣ бояд мутаносибан чунин хароҷот, ба монанди хизматрасонии техникӣ, маркетинг ё рекламаи бо объекти моликияти зеҳнии тибқи иҷозатнома иҷозатномадошта хориҷ ё дохил карда шавад;

- дар ҳолате, ки агар хароҷот ва пардохти роялтӣ ба кам гардидани заминаи андозбандӣ аз даромад мусоидат кунад, тавсия дода мешавад, ки истифодаи меъёри дахлдори андоз барои муайян кардани воситаҳои сарфашуда вобаста ба моликияти объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда дар заминаи баъди пардохти андозҳо алоқаманд мебошад. Аммо, барои мақсадҳои муайян (масалан, ташаккули нархи интиқолӣ)

таъсири андозҳо одатан дар баҳодиҳӣ ба назар гирифта намешавад ва ин марҳила бояд гузаронида шавад;

- муайян кардани меъёри дахлдори дисконтӣ барои объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда ва ҳисобии арзиши овардашуда ё капитализатсияи маблағи воситаҳои сарфашуда вобаста ба ихтиёрдории объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда;

- ҳисобӣ ва иловаи манфиати андозӣ аз истеҳлок ба арзиши овардашудаи (ё капитализатсияи) маблағи воситаҳои сарфашуда вобаста ба ихтиёрдорӣ ва баҳодиҳии объекти моликияти зеҳнӣ, дар сурати, агар ин тибқи қонунгузории амалкунанда иҷозат дода шуда бошад.

142. Новобаста аз он ки меъёри роялтӣ ба муомилоти бозор ё усули тақсими фоида (ё ҳар ду) асос ёфтааст, интихоб бояд хусусиятҳои баҳодиҳии объекти моликияти зеҳнӣ ва муҳите, ки он истифода мешавад, ба назар гирифта шавад. Агар ин омилҳо ба назар гирифта шаванд, пас барои интихоби меъёри мушаххаси роялтӣ дар доираи муомилоти мушоҳидашуда ва ё фоидае, ки барои баҳодиҳии объекти моликияти зеҳнӣ ҳангоми тақсими он имконпазир аст, асос ба вуҷуд оварда мешавад. Ба номгӯи омилҳое, ки ба назар гирифта мешаванд, дохил мешаванд:

- муҳити рақобатпазир (андозаи бозор барои объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда, мавҷуд будани алтернативаҳои воқеӣ, шумораи рақибон, монеаҳо барои воридшавӣ ба бозор, мавҷуд будани (ё набудани) хароҷоти вобаста ба табдили самти истеҳсолот);

- аҳамияти объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда барои соҳибҳуқуқони он (оё объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда ҷузъи калидии тафовут нисбат ба рақибон мебошад, ки он дар стратегияи маркетингии соҳибҳуқуқон то чӣ андоза муҳим аст, аҳамияти нисбии он дар муқоиса бо дороиҳои дигари моддӣ ва ғайримоддӣ, инчунин маблағе, ки соҳибҳуқуқ барои бунёд, нигоҳдорӣ ва такмили объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда сарф мекунад);

- давраи истифодабарии объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда (мухлати пешбинишудаи иқтисодии хизмати объекти баҳодиҳишаванда ва ҳама гуна хавфҳои фарсудашавии он).

143. Номгӯи васеи меъёрҳои стандартии роялтӣ (фоиз аз маблағи фурӯш (ҳаҷми фурӯш) ё нархи воҳиди маҳсулот) ба Стандартҳои мазкур замима карда мешаванд (замимаи 2).

144. Ҳангоми интихоби меъёри роялтӣ баҳодиҳанда бояд *инчунин* ҳолатҳои зеринро ба назар гирад:

- хоҳиши иштирокчиёни шартномаи иҷозатнома, ки роялтиро пардохт мекунанд, пардохтро вобаста аз сатҳи фоидаи онҳо ва саҳми объекти моликияти зеҳнӣ, ки ба онҳо бар ивази мукофоти литсензионӣ ба ин фоида пешниҳод намудааст;

- ҳуқуқҳои мушаххасе, ки ба иҷозатномагиранда дода мешаванд, инчунин ҳама гуна маҳдудиятҳо барои муомилоти роялтие, ки мушоҳида мешаванд.

145. Усули баҳодиҳии ҷараёни имконпазири пардохт барои роялтӣ, ки имкон медиҳад истифодабарандаи объекти моликияти зеҳнӣ бояд барои истифодаи он пардохт кунад. Дар доираи ин усул арзиши ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ аз рӯи андозаи пешбинишудаи роялтӣ, ки тарафи сеюм барои истифодаи объекти моликияти зеҳнӣ тибқи иҷозатнома пардохт мекунад, муайян карда мешавад. Марҳилаҳои асосии татбиқи ин усул бо марҳилаҳои усули озодкунӣ аз роялтӣ мувофиқат мекунанд. Тафовут дар он аст, ки ба ҷойи озодкунӣ аз роялтии фарзиявӣ дар ҳисобиҳо, пардохтҳои имконпазири роялтӣ иштирок мекунанд, ки тарафи сеюм барои ҳуқуқи истифодаи объекти моликияти зеҳнӣ дар доираи иҷозатномаи додашуда пардохт менамояд, дар бар мегирад.

146. Усулҳои «то» ва «баъд» имкон медиҳанд, ки арзиши объекти моликияти зеҳнӣ бо роҳи муқоисаи ду сенария муайян карда шавад, вақте ки корхона объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишударо истифода намебарад ва объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишавандаро корхонае истифода мебарад, ба шарте ки ҳамаи омилҳои дигар бетағйир боқӣ монанд.

147. Муқоисаи ин ду сенарияро метавон бо ду роҳ анҷом дод:

- ҳисоб кардани арзиши тиҷорат аз рӯи ҳар як вариант бо муайян кардани фарқияти арзиши тиҷорат, ки арзиши объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда мебошад;

- ҳисоб кардани фарқияти даромад аз рӯи ду сенария барои ҳар як давраи оянда.

148. Арзиши овардашудаи ин маблағҳо баъдан барои ба даст овардани арзиши объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда истифода мешавад.

149. Меъёрҳои тахфифӣ ё меъёрҳои бозпас барои объекти моликияти зеҳнӣ. Ҳангоми ҳисоб кардани меъёри дисконтӣ барои гардиши пулӣ, ки бо объекти моликияти зеҳнӣ баҳодиҳишаванда, меъёри заминавӣ (бехавф) ва андозаи мукофот барои хавфҳои вобаста ба сармоягузорӣ ба объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда ба назар гирифта мешавад.

150. Меъёрҳои асосҳои тахфифӣ ин меъёрҳои мушоҳидашаванда мебошанд, ки дар асоси иттилооти бозор ё мушоҳидаҳои муомилот сурат мегиранд. Меъёрҳои асосӣ барои ба назар гирифтани баҳодиҳӣ инҳоанд:

- меъёрҳои фоизӣ аз рӯи коғазҳои қиматноки давлатӣ, ки аз рӯи муҳлати пардохт, давомнокии амали ҳуқуқҳои моликият ба объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда муқоиса карда мешаванд;

- хароҷоти хизматрасонии қарз ё меъёри фоизии қарзҳо, ки муҳлати пардохти онҳо бо муҳлати истифодаи объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда баробар мебошанд;

- хароҷот аз рӯи сармоя ва ё меъёри бозпас барои сармояи худӣ ба корхона (тиҷорат), ки бо объекти моликияти зеҳнии баррасишаванда алоқаманд аст;

- хароҷоти миёнаи баркашидани сармояи тиҷорат ё ширкате, ки истифодабарандаи объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда мебошад.

151. Дар доираи ба наздикӣ харидорӣ шудани тиҷорате, ки дорои объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳӣ мебошад, меъёри дохилии бозпас нисбат ба ин муомилот бояд ба назар гирифта шавад.

152. Ҳамчун баҳодиҳии ҳамаи дороиҳои тиҷорат бояд таҳлили меъёри бозпаси миёнаи баркашӣ нисбат ба дороиҳо бо мақсади тасдиқи интихоби оқилонаи меъёри дисконтӣ муайян карда шавад.

153. Ҳангоми баҳодиҳии хатарҳое, ки бо объекти моликияти зеҳнӣ алоқаманданд, бояд омилҳои зерин ба назар гирифта шаванд:

- объекти моликияти зеҳнӣ ҳамчун дороиҳои ғайримоддӣ дар муқоиса бо дороиҳои моддӣ сатҳи баланди хавф дорад;

- агар объекти моликияти зеҳнӣ барои истифодаи маҳдуди ихтисосӣ бошад, сатҳи хавфи ин объект нисбат ба хатари объекте, ки таъиноти бисёрҳадафа дорад, зиёдтар бошад;

- сатҳи хатари объекти моликияти зеҳнии алоҳида нисбат ба сатҳи хавфи гурӯҳҳои дороиҳо (ё тиҷорат дар маҷмӯъ) метавонад баландтар бошад;

- объекти моликияти зеҳние, ки барои иҷрои вазифаҳои ғайристандартӣ истифода мешавад, нисбат ба объекти моликияти зеҳние, ки барои иҷрои корҳои муқаррарӣ истифода мешавад, дараҷаи баланди хавф дорад;

- ба монанди сармоягузориҳои дигар, объекти моликияти зеҳние, ки муҳлати хизмати дарозтар дорад, одатан ҳамчун объектҳои дорои хавфи баландтар буда, ҳангоми шароити дигари баробар баррасӣ мешавад;

- объекти моликияти зеҳнӣ бо гардиши пулии ба осонӣ баҳодиҳишаванда метавонад дар муқоиса бо объекти моликияти зеҳнӣ ё дороиҳои ғайримоддӣ хатари камтаре дошта бошад, ки барои онҳо ҳисоб кардани гардиши пулӣ мушкилтар аст.

154. Муҳлати истифодабарии иқтисодии объекти моликияти зеҳнӣ меъёри муҳим барои баҳодиҳӣ мебошад, махсусан ҳангоми истифодаи роҳи даромаднокӣ. Ин метавонад муҳлати ниҳоӣ бошад, ки бо омилҳои ҳуқуқӣ, технологӣ, функсионалӣ ё иқтисодӣ маҳдуд аст. Объекти алоҳидаи моликияти зеҳнӣ метавонад муҳлати номаҳдуди истифодабарӣ дошта бошад. Мафҳуми муҳлати истифодабарии иқтисодии объекти моликияти зеҳнӣ аз мафҳуми муҳлати боқимондаи самараноки истифодабарӣ барои мақсадҳои муҳосибавӣ ё баҳисобгирии андоз фарқ мекунад.

155. Ҳангоми баҳодиҳии муҳлати истифодабарии иқтисодӣ, омилҳои ҳуқуқӣ, технологӣ, функсионалӣ ва иқтисодӣ бояд дар алоҳидагӣ ва ҳам ба таври маҷмӯӣ баррасӣ карда шаванд.

156. Ҳангоми муайян кардани андозаи ҳисобии муҳлати истифодабарии иқтисодии объекти моликияти зеҳнӣ бояд хусусияти истифода ё ивазкунии он ба назар гирифта шавад. Баъзе объекти моликияти зеҳниро метавон якбора иваз намуд, вақте ки шакли нави онҳо дастрас гардад, алтернативаи беҳтар ва арзон, дар ҳоле ки объекти дигари моликияти зеҳнӣ тадриҷан иваз карда мешавад.

157. Фоидаи андоз аз истеҳлок. Объекти моликияти зеҳнӣ баъди ба сифати дороиҳои ғайримоддӣ ба тавозун қабул шудан метавонад бо мақсади

баҳисобгирии андоз истеҳлок карда шавад ва ҳамзамон ба афзоиши босамари гардиши пулӣ мусоидат кунад. Вобаста ба роҳе, ки барои баҳодиҳӣ истифода шудааст, ворид намудани фоидаи андоз аз истеҳлок ба арзиши моликияти зеҳнии баҳодиҳишуда метавонад мақсаднок бошад, агар тибқи қонунгузории амалкунанда тартиби дигар пешбинӣ нашуда бошад.

158. Агар ҳангоми баҳодиҳии объекти моликияти зеҳнӣ роҳи муқоисавӣ ё хароҷотнокӣ истифода шавад, эҳтимолияти фарсудашавии дороиҳо аллакай дар нархе, ки барои ташкил ва харидории ҳуқуқи моликият ба ин объекти моликияти зеҳнӣ пардохт шудааст, нишон дода мешавад. Аммо, ҳангоми истифодаи усули даромадноки фоидаи андоз аз истеҳлок тавсия дода мешавад, ки ба баҳодиҳӣ дохил карда шавад, ба шарте ки қонунгузорӣ иҷозат дода бошад.

159. Барои баъзе мақсадҳои баҳодиҳӣ, ба монанди ҳисоботи молиявӣ заминаи дахлдори баҳодиҳӣ фурӯши гипотетикии объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишавандаро пешбинӣ мекунад. Чунин қоида, барои ин мақсадҳо фоидаи андоз аз истеҳлок бояд ба баҳодиҳӣ ҳангоми истифодаи роҳи даромаднокӣ дохил карда шавад, зеро дар ин ҳолат харидор метавонад объекти моликияти зеҳниро ҳамчун дороии ғайримоддии дар чунин муомилоти гипотетӣ харидоришуда истеҳлок кунад. Бо мақсадҳои дигари баҳодиҳӣ муомилоти имконпазир метавонад ба тиҷорат ё гурӯҳи дороиҳо алоқаманд бошад. Барои чунин заминаи баҳодиҳӣ дохил кардани фоидаи андоз аз истеҳлок ба баҳодиҳӣ танҳо дар он ҳолат мувофиқи мақсад дониста мешавад, агар муомилот ба азнавбаҳодиҳии дороиҳои ғайримоддӣ оварда расонад.

160. Роҳи хароҷотнокӣ бояд ҳамчун усули ягонаи баҳодиҳии моликияти зеҳнӣ дар ҳолатҳои зерин истифода бурда шавад:

- мавҷуд будани имконияти воқеии барқароркунии босуръати объекти моликияти зеҳнӣ, ки амалан дорои ҳамон фоидае мебошад, ки объекти баҳодиҳишаванда бе ягон маҳдудияти меъёрию ҳуқуқӣ дорад, дар натиҷа харидори манфиатдор барои истифодаи фаврии объекти баҳодиҳишаванда маблағи зиёд намедиҳад;

- объекти баҳодиҳишаванда мустақиман даромад ба даст намеорад ва хусусияти хоси он истифодаи даромад ва/ё усули муқоисавиро имкон намедиҳад ва/ё заминаи истифодашудаи баҳодиҳӣ асосан ба хароҷоти ивазкунӣ асос ёфтааст.

161. Агар ҳолатҳои дар банди 160 зикршуда мавҷуд набошанд (ё қаноатбахш набошанд), пас ҳангоми мавҷуд будани ҳолатҳои зерин баҳодиҳанда бояд имконияти истифодаи ҳама гуна роҳҳои дигар ва гузаронидани расмиёти баркашидани натиҷаҳои онҳоро барои мувофиқаи нишондиҳандаи арзиши дар доираи истифодаи усули хароҷотӣ бадастомада бо мақсади тасдиқи он баррасӣ кунад:

- мавҷуд будани имконияти воқеӣ барои барқароркунии объекти моликияти зеҳнӣ бо истифодаи муқоисаи фоиданокӣ ҳангоми мавҷуд будани

монеаҳои имконпазири хусусияти меъёрию ҳуқуқидошта ё маҳдудиятҳои вобаста ба хароҷоти вақти зиёди сарфшуда барои ташкили ин объект;

- амалисозии роҳи хароҷотнокӣ барои асоснокии роҳҳои дигар ва/ё объекти баҳодиҳишавандаи ба наздикӣ бунёдшуда, ки дар натиҷа ҳангоми истифодаи роҳи хароҷотнокӣ дорои сатҳи баланди саҳеҳӣ мебошад.

162. Усули хароҷотӣ бештар нисбат ба объекти моликияти зеҳние, ки аз ҷониби худи соҳибҳуқуқон омода шудаанд, амалӣ карда мешаванд. Ин объекти моликияти зеҳнӣ қисми дороиҳои ғайримоддии корхона мебошад, ки аз рӯи хароҷоти воқеии сарфшуда баҳодиҳӣ карда мешавад. Ин чунин хароҷотҳо мебошад:

- хароҷот барои иҷрои корҳои илмию тадқиқотӣ, таҷрибавию конструкторӣ ва банақшагирию технологӣ бо мақсади ташкили натиҷаи ҳифзкунандаи фаъолияти зеҳнӣ;

- хароҷоти патентӣ барои гирифтани ҳимояи ҳуқуқӣ нисбат ба натиҷаи эҷодшуда;

- хароҷоти истеҳсолот дар асоси натиҷаи бавуҷудовардашудаи намунаҳои таҷрибавӣ, нимсаноатӣ ва саноатии маҳсулот;

- хароҷот барои гузаронидани таҳқиқот;

- хароҷот барои истеҳсоли маҳсулот, омодасозии техникии (конструкторию технологӣ) маҳсулот, истеҳсоли силсилаи васлкунӣ, санҷишҳои тахассусӣ ва ғайра.

163. Дар доираи роҳи хароҷотнокӣ усулҳои гуногун дар асоси муайян кардани хароҷот барои омода кардани нусхаи дақиқи объекти баҳодиҳӣ ё объекте, ки дорои хусусиятҳои муфиди ба ҳам монанд мебошанд, истифода мешаванд.

164. Дар маҷмӯъ се усули асосӣ мавҷуданд, аз ҷумла усули хароҷоти таърихӣ, усули хароҷоти азнавбарқароркунӣ ва усули хароҷоти ивазкунӣ, ки ба категорияи роҳи хароҷотӣ дохил мешаванд.

165. Усули хароҷоти таърихӣ ин муайян кардани арзиши ҳуқуқи моликияти зеҳнӣ аз рӯи ин шакл дар асоси маълумоти тасдиқшудаи ҳуҷҷатӣ оид ба хароҷоти воқеии кардашуда барои ташкили объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда, аз ҷумла хароҷоти овардани он, ба ҳолате ки барои мақсадҳои банақшагирифта муносиб аст.

166. Арзиши ҳуқуқи моликиятӣ ба моликияти зеҳнӣ аз рӯи усули мазкур чунин муайян карда мешавад:

- тамоми хароҷоти воқеӣ (захираҳои моддии хароҷотӣ, пардохти музди муаллифон, хизматрасонии ташкилотҳои сеюм, пардохтҳои патентӣ вобаста ба гирифтани патент, шаҳодатнома ва ғайра) ба истиснои андоз аз арзиши иловашуда ва андозҳои дигари ҷуброншаванда муайян карда мешаванд. Маълумот дар бораи хароҷоти воқеии сарфшуда аз ҳуҷҷатҳои баҳисобгирӣ ва ҳисоботҳои корхона-соҳибҳуқуқ дар давоми даврае, ки объекти моликияти зеҳнӣ бунёд ёфт ва ба ҳолате расонидани он, ки он барои мақсадҳои банақшагирифташуда истифода мешавад;

- хароҷоти воқеии ошкоршудаи арзиши воқеӣ ба андозаи шохиси нархҳо дар санаи баҳодиҳӣ ислоҳ карда мешаванд. Хароҷоти гузашта бо истифода аз шохиси нархҳо барои соҳаҳо ё гурӯҳҳои молҳои дахлдор бо арзиши ҷории онҳо ҳисоб карда мешаванд;

- андозаи фарсудашавии объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда бо ифодаи пулӣ муайян карда мешавад;

- фарқи байни андозаи ислоҳшудаи хароҷот ва андозаи фарсудашавии объекти моликияти зеҳнӣ муайян карда мешавад;

- ба андозаи оқилонаи фоидаи соҳибкорӣ, андозҳои бебозгашт ва пардохтҳои ҳатмӣ, ки ба арзиши объекти баҳодиҳӣ мансубанд, илова карда мешаванд.

167. Усули хароҷоти азнавбарқароркунӣ дар ҳолатҳое истифода бурда мешавад, ки маълумоти боэътимод дар бораи хароҷоти воқеии ташкили объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда (ба таври ҳуҷҷатӣ тасдиқшуда) вуҷуд надоранд. Тибқи ин усул хароҷоти барқарорсозии объекти моликияти зеҳнӣ ин хароҷоте мебошад, ки барои сохтани нусхаи нави объекти баҳодиҳӣ дар айни замон бо истифода аз мавод ва технологияе, ки барои омода намудани объекти баҳодиҳӣ истифода мешавад, заруранд.

168. Усули хароҷоти ивазкунӣ барои ивазкунии объекти моликияти зеҳнӣ хароҷоти барои бунёди объекти дигар ба ҳисоб меравад, ки ба муфиднокии объекти баҳодиҳӣ ҳамшабеҳ буда, бо истифода аз мавод ва технологияҳо ба санаи баҳодиҳӣ татбиқ шудаанд.

169. Ҳангоми истифодаи усули хароҷоти ивазкунӣ бояд ба назар гирифта шавад:

- хароҷоти мустақим ва ғайримустақими ивазкунии фоидаҳои объекти моликияти зеҳнӣ, аз ҷумла захираҳои меҳнатӣ, мавод ва хароҷоти сохта;

- мубтало будани объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда ба фарсудашавӣ;

- мақсаднок будани воридкунии тафовути (маржаи) фоида берун аз хароҷоти ба назар гирифташуда. Дар объекти моликияти зеҳнии аз ҷониби шахси сеюм харидоришуда эҳтимолан хароҷоти тарафи сеюм вобаста ба ташкили ин объект ба инобат гирифта мешавад, инчунин фоидае, ки бозпаси сармоягузориҳоро барои ташкили он таъмин мекунад. Ҳамин тариқ, хароҷоте, ки аз ҷониби шахсони сеюм амалӣ карда мешаванд, алакай маблағи иловагӣ ба меъёри фоидаро ба назар мегиранд;

- имкони ворид кардани хароҷоти аздастдода, ки хароҷоти вобаста ба қобилияти истифода набурдани объекти моликияти зеҳнии баррасишаванда ҳангоми давраи татбиқ ё мутобиқшавӣ ба шароити истифодабарӣ дар тиҷорати харидорро ба назар мегирад.

§4. Ҷамъбасти натиҷаҳо ва муайян кардани андозаи арзиши объекти баҳодиҳӣ

170. Ҳангоми истифодаи беш аз як роҳи баҳодиҳии моликияти зеҳнӣ андозаи умумии объекти баҳодиҳӣ бо роҳи ҷамъбасти натиҷаҳои ҳисоби арзиши объекти бадастоварда ҳангоми истифодаи роҳҳои дахлдори баҳодиҳӣ бо дар назар доштани муқаррароти дар Стандартҳои мазкур дарҷгардида муқаррар карда мешавад.

171. Ҳангоми татбиқи усулҳои гуногуни ҳисобкунӣ дар доираи як роҳ бояд як натиҷа дар доираи ин шакли усул асоснок ва ба даст оварда шавад.

172. Номутобиқатии назарраси натиҷаҳои бадастомада бо истифодаи ҳар як роҳ бояд бо таҳлили сабабҳои эҳтимолии чунин номувофиқӣ ҳамроҳ карда шавад. Агар натиҷаи яке аз роҳҳо аз дигарон хеле фарқ кунад (беш аз ду баробар) ва муайян кардани сабабҳои ба вуҷуд омадани номутобиқатӣ мушкил бошад, пас истифода накардани ин роҳ назар ба дохил кардани натиҷаҳо ҳангоми истифодаи он дар ҷамъбасти минбаъда барои ба даст овардани арзиши ниҳоии объекти баҳодиҳӣ дурусттар аст.

173. Усули ҷамъбасти натиҷаҳои баҳодиҳии моликияти зеҳнӣ, ки бо роҳҳои гуногун ба даст оварда шудаанд, инчунин ҳама гуна қарорҳо ва эҳтимолияте, ки дар ин ҳолат ба вуҷуд меоянд, бояд асоснок карда шаванд.

5. ТАЛАБОТ БА ҲИСОБОТИ БАҲОДИҲӢ

§1. Талабот ба нигоҳ доштани ҳисоботи баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ

174. Иҷрои дурусти уҳдадориҳои баҳодиҳанда, ки тибқи шартнома ба зиммааш гузошта шудааст, таҳияи саривақтӣ дар шакли хаттӣ ва ба фармоишгар супоридани ҳисобот оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ (минбаъд – ҳисоботи баҳодиҳӣ) мебошад.

175. Ҳисоботи баҳодиҳӣ бояд тавре таҳия карда шавад, ки истифодабарандагони ҳисоботи баҳодиҳӣ, ки дар соҳаи баҳодиҳӣ дониши махсус надоранд, мантиқи ҷараёни баҳодиҳӣ ва мувофиқати амалҳои андешидашудаи баҳодиҳандаро барои муқаррар кардани андозаи арзиши объекти баҳодиҳӣ фаҳманд.

176. Маълумоте, ки дар раванди баҳодиҳӣ истифода мешавад, бояд ошкор карда шавад, ба истисноӣ иттилооте, ки хусусияти махфӣ доранд. Маълумоти махфӣ аз ҷониби баҳодиҳанда танҳо дар мувофиқа бо фармоишгар ва ё ашхосе, ки чунин маълумотро пешниҳод кардаанд ё бо қарори дахлдори суд ошкор карда мешавад. Дараҷаи махфияти маълумоти истифодашаванда аз ҷониби фармоишгар ва ё шахсоне муайян карда мешавад, ки чунин маълумотро пешниҳод мекунанд ё бевосита бо он алоқамандананд.

177. Баҳодиҳанда бояд ҳуҷҷатгузориро таҳия ва пешбурд намояд, ки шакл ва мундариҷаи он бояд қонеъкунандаи шартҳои супориш барои баҳодиҳӣ бошанд. Ҳуҷҷатгузории мазкур бойгонии асосии маълумоте, ки ҳангоми пешниҳоди хизматрасонии баҳодиҳӣ ба даст оварда шудаанд ва таҳлил карда шудаанд, маълумот дар бораи расмиёти иҷрошуда, роҳҳо ва усулҳои истифодашуда, инчунин хулосаҳо оид ба арзиши объекти

баҳодиҳишаванда мебошанд.

178. Муайян кардани миқдор, намуд ва мундариҷаи ҳуҷҷатҳое, ки ба масъулияти баҳодеҳ вогузошта шудааст.

179. Баҳодиҳанда бояд нигоҳдории ҳуҷҷатҳоро (инчунин ҳисоботи баҳодиҳиро) дар давоми давраи вақт, ки барои эҳтиёҷоти амалияи худ ва қонеъ гардонидани талаботи стандартҳои амалкунандаи фаъолияти баҳодиҳӣ ва санадҳои дигари меъёрии ҳуқуқӣ кофӣ мебошанд, таъмин намояд. Дар давоми тамоми давраи нигоҳдорӣ баҳодиҳанда бояд ба ҳама гуна ҳуҷҷати ҳифзшудаи вобаста ба баҳодиҳӣ дастрасӣ дошта бошад.

180. Ҳисоботи баҳодиҳӣ бояд дорои тавсифи дақиқ ва саҳеҳи талаботи супориши баҳодиҳӣ, нишон додани санаи таҳияи ҳисобот ва рақами он, ҳадаф ва истифодаи эҳтимолии баҳодиҳӣ ва шарҳу тафсири ҳама гуна иҷозатҳо ва маҳдудиятҳоро, ки ба хулосаҳои ниҳоӣ ва арзиш таъсири бевосита расониданд, бошад. Ҳисобот инчунин метавонад шарҳи расмиёти таҳлилиро, ки дар раванди баҳодиҳӣ истифода мешаванд, дар бар гирад. Ғайр аз ин, бо мақсади пешгирӣ намудани шубҳаҳои эҳтимолӣ дар воқеияти баҳодиҳӣ ҳисобот метавонад дорои маълумоти дахлдоре бошад, ки салоҳият ва мустақилияти баҳодиҳанда, риояи меъёрҳои ахлоқӣ ва касбии ӯро тасдиқ намояд.

181. Маълумот, таҳлил, андешаҳо ва хулосаҳо бояд ба таври возеҳ ва дастрас ошкор шуда, ба иштибоҳ наандозанд.

182. Ҳисоботи баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ аз ҷониби баҳодиҳандагоне имзо карда мешавад, ки бевосита баҳодиҳии молу мулкро гузаронида, бо муҳр ва имзои роҳбари субъекти фаъолияти баҳодиҳӣ тасдиқ карда мешавад.

183. Ҳангоми гузаронидани баҳодиҳӣ дар асоси қарори суд ё қарори мақоми ваколатдори давлатӣ баҳодиҳанда вазифадор аст ҳангоми баҳодиҳӣ намуди арзиши объекти баҳодиҳӣ, ки дар таъинот ё қарори дахлдор омадааст, истифода барад ва онро дар ҳисоботи баҳодиҳӣ нишон диҳад.

184. Ҳисоботи баҳодиҳӣ бояд ба талаботи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ» ва Стандартҳои мазкур мувофиқат кунад. Андозаи умумии арзиши объекти баҳодиҳӣ бояд бо асъори миллӣ ва андозаи мутлақ нишон дода шавад, агар дар шартнома тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад.

185. Ҳисоботи баҳодиҳӣ, ки аз ҷониби баҳодиҳандаи давлати хориҷӣ бо мақсади таъмини эътирофи он дар қаламрави Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия шудааст, бояд бо иштироки баҳодиҳандаи дорои иҷозатнома барои анҷом додани фаъолияти баҳодиҳӣ дар Ҷумҳурии Тоҷикистон таҳия карда шавад.

§2. Талабот ба шакли ҳисоботҳо, бақайдгирӣ ва нигоҳдории онҳо

186. Вобаста аз шартҳои шартнома ва маълумоти пешниҳодшуда ҳисоботи баҳодиҳии молу мулк метавонад дар яке аз шаклҳои зерин таҳия карда шавад:

- ҳисоботи пурра;

- ҳисоботи мухтасар.

187. Ҳисоботи пурраи баҳодиҳӣ бояд аз рӯи ҳар саҳифа рақамгузорӣ ва дӯзонда шуда, дорои чунин иттилооти ҳатмӣ бошад:

- мундариҷа;
- номи объекти баҳодиҳӣ;
- маҳалли ҷойгиршавии объекти баҳодиҳӣ ва суроға;
- нишон додани асоснокии гузаронидани баҳодиҳӣ;
- нишон додани санаи баҳодиҳӣ ва давраи гузаронидани корҳои баҳодиҳӣ;
- нишон додани санаи таҳия ҳисобот ва рақами ҳисобот;
- нишон додани шакли ҳисоботи пешниҳодшуда;
- номи фармоишгар ва соҳиби объекти баҳодиҳӣ;
- номи иҷрокунандаи корҳои баҳодиҳӣ;
- нишон додани ҳадаф ва истифодаи эҳтимолии баҳодиҳӣ;
- муайян кардани молу мулки баҳодиҳишаванда ва манфиатҳои молу мулки баҳодиҳишаванда;
- нишон додан ва асоснок кардани намуди баҳодиҳии муайяншуда;
- шартҳои асосӣ, маҳдудият ва иҷозатҳо;
- истинод ба ҳуҷҷатҳои меъёрии истифодашуда, ки фаъолияти баҳодиҳиро танзим мекунанд;
- асоснок кардани усулҳо ва шаклҳои баҳодиҳии истифодашуда;
- маълумоти умумӣ дар бораи объекти баҳодиҳӣ, аз ҷумла тавсифи объекти баҳодиҳӣ ва натиҷаҳои асосии санҷиши он;
- таҳлили маълумоти гирифташуда дар бораи объекти баҳодиҳӣ, аз ҷумла баррасӣ ва таҳлили маълумоти бозор;
- таҳлили вазъи молиявӣ (ҳангоми баҳодиҳии маҷмӯи молу мулк);
- натиҷаҳои ҳисобкунӣ ва ҷамъбастҳои қабулкардашуда;
- таҳлили истифодаи самараноки объекти баҳодиҳӣ;
- хулоса ва натиҷаҳо оид ба арзиши объекти баҳодиҳӣ, ки барои қабули қарори ниҳоӣ асоснок карда шудаанд;
- ҳамоҳангсозии натиҷаҳои баҳодиҳии бадастомада.

188. Ҳисоботи мухтасар бояд аз рӯи ҳар саҳифа рақамгузорӣ ва дӯзонда шуда, маълумоти ҳатмии бо Стандартҳои мазкур пешбинишударо дар бар гирад, аммо дар ҳаҷми ихтисоршуда (бе тавсифи муфассали методология, таҳлил ва ҳисобкунӣ ва ғайра).

189. Ҳисоботи мухтасар одатан барои ба расмият даровардани натиҷаҳои шумораи калони объектҳои хос истифода мешавад ва метавонад дар намуди шаклҳо, варақаҳо ва ҷадвалҳои махсус таҳияшуда пешниҳод карда шавад.

190. Хулоса ва натиҷаҳо оид ба арзиши объекти баҳодиҳӣ (моликият) бояд дорои маълумоти ҳатмии зерин бошад:

- номи объекти баҳодиҳӣ;
- намуди арзиши муайяншуда;
- санаи баҳодиҳӣ;

- усулҳо ва методологияи истифодашаванда;
- андозаи арзише, ки дар натиҷаи баҳодиҳӣ ба даст оварда шудааст.

191. Ҳангоми зарурат баҳодиҳанда ҳуқуқ дорад дар хулоса ва ё натиҷаи арзиши объекти баҳодиҳӣ тахминҳо ва огоҳиҳои худро оид ба истифодаи натиҷаҳои баҳодиҳӣ инъикос намояд.

192. Замимаҳо ба ҳисобот:
- супориш барои баҳодиҳӣ;
- санади санҷиши объекти баҳодиҳӣ;
- нусхаи ҳуҷҷатҳои тасдиққунандаи тахассуси баҳодиҳанда;
- нусхаи шаҳодатнома дар бораи узвият дар иттиҳодияи касбии баҳодиҳандагон (ҳангоми мавҷуд будан);
- аксҳои объекти баҳодиҳӣ;
- нусхаи ҳуҷҷатҳои асосии аз ҷониби фармоишгар пешниҳоднамуда;
- рӯйхати адабиёти истифодашуда
- ва ғайраҳо.

193. Ҳисоботи пурра ва мухтасар бояд дорои дараҷаи якхелаи далелҳо бошанд. Бо салоҳдиди баҳодиҳанда ҳисоботи баҳодиҳӣ дар таркиби худ (ё алоҳида) метавонад як мактуби ҳамроҳӣ дошта бошад, ки мақсади гузаронидани корҳо ва натиҷаҳои бадастовардаро нишон диҳад.

194. Таҳия кардани ҳисоботи баҳодиҳии моликият дар шакли мухтасар ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии мустақилонаи комплексҳои ҷудонашавандаи молу мулк, саҳмияҳо (ҳиссаҳо, саҳмҳо) манъ аст.

195. Шакли мухтасари ҳисобот метавонад аз ҷониби баҳодиҳандагон ҳангоми баҳодиҳии такрории қаблии анҷомдодашуда ва ҳангоми ҷамъбасти мухтасари ҳисоботи пурра истифода шавад. Дар ин ҳолат ҳисоботи мухтасар бояд дорои истинод ба ҳисоботи пурраи иҷрошуда бошад.

196. Актуализатсия (баҳодиҳии такрорӣ) нисбат ба объекти қаблан баҳодиҳишуда ҳангоми зарурати дубора санҷидан ё баҳодиҳии такрории натиҷаи бадастомада дар давоми як сол гузаронида мешавад.

197. Ҳангоми аз нав санҷидан баҳодиҳии объект дар ҳаҷми пурра ва бо риояи ҳама талабот оид ба баҳодиҳӣ ва бақайдгирии натиҷаҳои он гузаронида мешавад.

198. Ҳангоми баҳодиҳии такрорӣ дақиқ намудани арзиши объекти қаблан баҳодиҳишуда дар санаи нав нишон дода мешавад, ба шарте ки дар ҳолати ҷисмонӣ ва ҳуқуқии объект ба мавқеи он дар бозор ягон тағйироти назаррас рӯй надода бошад. Натиҷаҳои баҳодиҳии такрорӣ метавонанд дар шакли илова ё ҳисоботи мухтасар ба ҳисоботи пурраи қаблан манзуршуда пешниҳод карда шаванд.

199. Ҳангоми гузаронидани баҳодиҳии такрорӣ истинод ба маводи баҳодиҳии қаблӣ иҷозат дода мешавад.

200. Баҳодиҳанда ҳуқуқ дорад шакли ҳисоботи баҳодиҳиро дар асоси талаботи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ», Стандартҳои мазкур, инчунин бо дар назар доштани таҷрибаи касбии худ мустақилона муайян кунад (агар дар шартҳои шартнома бо фармоишгар

тартиби дигаре пешбинӣ нашуда бошад).

201. Интиқол ва нигоҳдории ҳисоботи баҳодиҳӣ дар шакли коғазӣ ва электронӣ мумкин аст.

202. Андозаи арзиши умумии объекти баҳодиҳӣ, ки дар ҳисоботи баҳодиҳӣ нишон дода шуда, бо тартиб ва дар асоси талабот, стандартҳои баҳодиҳӣ ва санадҳои меъёрӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳии мақоми ваколадори давлатӣ дар соҳаи фаъолияти баҳодиҳӣ таҳия гардидааст, барои мақсадҳои анҷом додани муомилот бо объекти баҳодиҳӣ тавсия дода мешавад, агар аз рӯзи таҳия ва пешниҳоди он на зиёда аз 6 (шаш) моҳ гузашта бошад.

203. Хулосаи баҳодиҳанда нисбат ба баҳодиҳии объект, ки дар ҳисобот инъикос ёфтааст, танҳо ба санаи баҳодиҳӣ қобили қабул мебошад. Баҳодиҳанда нисбати тағйироти омилҳои иқтисодиву иҷтимоӣ, таваррум ва қонунгузорӣ, ки метавонанд ба арзиши объект таъсир расонанд, масъул нест.

204. Ҳисобот дар бораи арзиш, хулосаи касбии баҳодиҳандаро нисбат ба арзиши аслии бозории объект таҷассум мекунад ва наметавонад кафолат диҳад, ки объект дар бозори озод бинобар сабаби тағйир ёфтани нархи бозор, сатҳи таваррум ва фарсудашавӣ бо нархи баробари дар ҳисобот нишондодашуда харида ва ё фурӯхта шавад.

205. Ҳисоботи баҳодиҳӣ, ҳуҷҷатҳо ва маводи дигари иттилоотӣ, ки аз ҷониби баҳодиҳанда дар раванди гузаронидани баҳодиҳӣ ҷамъоварӣ кардааст, бояд дар бойгонии шахсии худ на камтар аз 3 сол нигоҳ дошта шаванд.

206. Агар тибқи шартнома оид ба баҳодиҳӣ нашри натиҷаҳои он пешбинӣ шуда бошад ё имконпазир бошад (шиносоии тарафи сеюм бо онҳо), баҳодиҳанда бояд матни интишори эҳтимолиро якҷоя бо ҳисоботи баҳодиҳӣ пешниҳод кунад.

§3. Экспертиза ва баррасии ҳисоботҳои баҳодиҳӣ

207. Стандартҳои мазкур намудҳои зерини санҷиши ҳисоботҳои баҳодиҳиро муқаррар менамоянд:

- экспертизаи ҳисобот – тасдиқи арзиши объекти баҳодиҳӣ, ки аз тарафи баҳодиҳанда дар ҳисобот муайян карда шудааст, аз ҷумла экспертизаи меъёрию методӣ;

- баррасии ҳисобот – таҳлили мутобиқати роҳҳо, таъинот, усулҳои баҳодиҳӣ, ба расмият даровардани натиҷаҳои баҳодиҳӣ ба талаботи стандартҳои истифодашуда.

208. Экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳӣ аз ҷониби Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ дар ҳолатҳои муқаррарнамудаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, Низомномаи Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ, инчунин дар асоси таъиноти суд ва қарорҳои мақомоти ҳифзи ҳуқуқи Ҷумҳурии Тоҷикистон гузаронида мешавад.

209. Баррасии ҳисоботҳои баҳодиҳиро ҳуқуқ доранд баҳодиҳандагони дорои таҷрибаи фаъолияти амалии касбии на камтар аз 5 сол дар асоси

шартнома барои баррасии ҳисоботи баҳодиҳӣ дар ҳолатҳои муқаррargardидаи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон, инчунин дар асоси таъиноти суд ва қарорҳои мақомоти ҳифзи ҳуқуқ гузаронанд.

2010. Натиҷаи экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳӣ хулосаи коршиносон буда, натиҷаи баррасии ҳисобот тақризе мебошад, ки мутобиқи талаботи Стандартҳои мазкур дар шакли хаттӣ омода карда шудааст.

211. Экспертиза ва баррасии ҳисоботи баҳодиҳиро шахсе, ки бевосита дар баҳодиҳӣ иштирок кардааст ё агар ӯ муассис, соҳибмулк, саҳмдор, қарзгиранда, суғуртакунанда ё шахси мансабдори шахси ҳуқуқии фармоишгари экспертиза ё иҷрокунандаи баҳодиҳӣ бошад ё агар манфиати молу мулкӣ ба объекти баҳодиҳӣ дошта бошад, ки нисбати он экспертиза гузаронида мешавад ё агар ӯ бо шахсони дар боло зикршуда дар муносибатҳои наздики хешутаборӣ бошад, карда наметавонад.

212. Барои экспертиза ё баррасии ҳисоботи баҳодиҳӣ ҳисоботи баҳодиҳӣ (нусхаи аслӣ ё ба тарзи дахлдор тасдиқшуда) пешниҳод карда мешавад.

213. Муайян кардани иҷозатҳо ва шартҳои маҳдудкунанда иҷозат дода мешавад, ки дар асоси онҳо экспертиза ё баррасии ҳисобот дар қисме, ки ба ин Стандартҳо мухолифат намекунад, гузаронида мешавад.

214. Экспертиза ва ҳисоботҳои баҳодиҳӣ баррасии баҳодиҳии такрориро дар назар надорад. Экспертиза ва баррасии ҳисоботи баҳодиҳӣ бе санҷиши объекти баҳодиҳӣ метавонад гузаронида шавад ва аз ташхиси корҳои аз тарафи баҳодиҳанда иборат мебошад.

215. Экспертиза ва баррасии ҳисоботҳо баҳодиҳӣ ба тавri воқеӣ, пурра, ҳаматарафа бо риояи намудани талаботи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ» ва Стандартҳои мазкур гузаронида мешаванд.

216. Нусхаи хулосаи экспертӣ ва баррасиро иҷрокунанда дар давоми муҳлати умумии даъво, ки қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон муқаррар намудааст, ба ҳисоботи баҳодиҳӣ, ки барои он хулосаи экспертӣ таҳия шудааст, нигоҳ медорад.

217. Хулосаи экспертӣ бояд дар бар гирад:

- санаи таҳия ва рақами хулосаи коршинос;
- асос барои гузаронидани экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳӣ;
- маълумот дар бораи фармоишгари экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳӣ ё мақоме, ки барои экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳӣ ҳуҷҷат пешниҳод кардааст;
- намуди экспертизаи гузаронидашудаи ҳисоботи баҳодиҳӣ;
- маълумот дар бораи ҳисоботи объекти баҳодиҳӣ, инчунин маълумот дар бораи маводи дигаре, ки барои экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳӣ пешниҳод шудаанд;
- маълумот дар бораи иҷозатҳо ва шартҳои маҳдудкунанда ҳангоми таҳияи хулосаи экспертӣ, дар сурати мавҷуд будани онҳо;

- маълумот дар бораи аъзои шӯрои экспертӣ, ки хулосаи экспертиро таҳия намудаанд (насаб, ном, номи падар, маълумот дар бораи шаҳодатномаи тахассусӣ);

- натиҷаҳои санҷиши ҳисоботи баҳодиҳӣ ба талаботи муқarrarnamudai Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ», Стандартҳои мазкур бо нишон додани номгӯи талаботи муқarraršuda;

- натиҷаҳои санҷиши асоснокии шаклҳои интихобгардидаи муайян кардани арзиши объекти баҳодиҳӣ ва санҷиши мутобиқати ҳисоботи арзиши ҳисобнамудаи иҷрошудаи объекти баҳодиҳӣ бо асосҳои методии муайян кардани арзиш дар ҳисоботи овардашуда;

- натиҷаи амалиёти дигар, ки бо салоҳдиди коршинос барои ташкили афкори экспертӣ ҳангоми гузаронидани экспертизаи тасдиқи арзиши объекти баҳодиҳӣ, ки баҳодиҳанда дар ҳисобот муайян кардааст, зарур мебошад;

- хулоса аз рӯи ҷамъбасти гузаронидани экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳӣ.

218. Натиҷаи экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳӣ хулосаи мусбӣ ё манфии экспертӣ мебошад.

219. Хулосаи мусбии экспертӣ эътироф карда мешавад:

- хулосаи экспертӣ, ки ҷамъбастро дар бораи тасдиқи арзиши объекти баҳодиҳӣ, ки баҳодиҳанда дар ҳисобот муайян кардааст, аз ҷумла хулоса оид ба мутобиқати ҳисобот ба талаботи Қонуни Ҷумҳурии Тоҷикистон «Дар бораи фаъолияти баҳодиҳӣ» ва Стандартҳои мазкур;

- хулосаи манфии экспертӣ – хулосаест, ки дорои хулосае мебошад, ки аз хулосаҳои дар ин банд овардашуда фарқ мекунанд.

220. Хулосаи экспертӣ дар шакли хаттӣ таҳия шуда, бояд рақамгузорӣ ва дӯзонда шавад (ба истиснои ҳолатҳои тартиб додани хулосаи экспертӣ дар шакли ҳуҷҷати электронӣ).

221. Хулосаи экспертиро шахсоне имзо мекунанд, ки экспертизаи ҳисоботи баҳодиҳиро анҷом додаанд ва он аз ҷониби роҳбари Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ ё шахси ваколатдор тасдиқ карда мешавад.

222. Талаботи иловагиро ба тартиби тасдиқи хулосаи экспертӣ Шӯрои экспертӣ оид ба фаъолияти баҳодиҳӣ метавонад муқаррар намояд.

223. Баррасӣ набояд хулосаи шахсӣ дар бораи арзиши объекти баҳодиҳиро дар бар гирад. Баррасӣ бояд инҳоро инъикос намояд:

- асос барои гузаронидани баррасӣ;

- номи пурраи ҳисоботи баҳодиҳии молу мулк, ки объекти баррасӣ буд, маълумот дар бораи иҷрокунандагони он, тахассуси онҳо ва хулоса дар бораи имконияти баҳодиҳии молу мулк аз ҷониби шахсони зикршуда тибқи талаботи ҳуқуқии фаъолияти касбии баҳодиҳӣ;

- муҳлати баррасӣ ва санаи имзо кардани баррасӣ;

- хулоса дар бораи асоснокии интихоби намуди арзиш ва мутобиқати он ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ оид ба баҳодиҳии молу мулк;

- хулоса дар бораи маълумоти ибтидоии ҷамъоваришуда аз ҷониби таҳиягари ҳисобот ва маълумоти дигар оид ба баҳодиҳии молу мулк (пуррагии онҳо, кофӣ будан ҷиҳати баҳодиҳии молу мулк ва дарҷ кардани он дар ҳисобот);

- хулоса дар бораи мутобиқат ва дурустии истифодабарии роҳҳо ҳангоми баҳодиҳӣ, усулҳо ва расмиёти баҳодиҳӣ бо дар назар доштани мақсад ва асосҳои баҳодиҳӣ, асоснокии тахминҳои истифодашуда;

- хулосаи умумӣ дар бораи эътимоднокии баҳодиҳии молу мулк.

224. Аз рӯи натиҷаҳои баррасӣ ҳисобот тибқи меъёрҳои зерин тасниф карда мешавад:

- ҳисобот ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ оид ба баҳодиҳии молу мулк пурра ҷавобгӯ аст;

- ҳисобот дар маҷмӯъ ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ оид ба баҳодиҳии молу мулк ҷавобгӯ аст, аммо дорои камбудиҳои ночизе мебошад, ки ба эътимоднокии баҳодиҳӣ таъсир нарасониданд;

- ҳисобот ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ оид ба баҳодиҳии молу мулк пурра ҷавобгӯ нест ва камбудиҳои назаррас дорад, ки ба эътимоднокии баҳодиҳӣ таъсир расонидаанд, аммо пас азислоҳи ин камбудиҳо метавонад барои мақсадҳои дар ҳисобот муайяншуда истифода шаванд;

- ҳисобот ба талаботи санадҳои меъёрии ҳуқуқӣ оид ба баҳодиҳии молу мулк мувофиқат намекунад, бесифат ё ғайрикасбӣ буда, онро наметавон истифода намуд.

225. Баррасӣ дар шакли хаттӣ тартиб дода шуда, аз ҷониби баҳодиҳанда, ки тақризи ҳисоботи баҳодиҳиро баррасӣ намудааст, имзо гузошта мешавад.

6. МУҚАРРАРОТИ ХОТИМАВӢ

226. Шахсони воқеӣ ва ҳуқуқие, ки ба вайрон намудани Стандартҳои мазкур роҳ додаанд, тибқи қонунгузории Ҷумҳурии Тоҷикистон ба ҷавобгарӣ кашида мешаванд.

Замимаи 1
ба Стандартҳои миллии баҳодиҳии
Ҷумҳурии Тоҷикистон

Рӯйхати
ҳуҷҷатҳои дархостшаванда ва маълумот дар бораи объекти моликияти зеҳнии баҳодиҳишаванда

1. Ҳуҷҷатҳое, ки хусусияти миқдорӣ ва сифатии объекти баҳодиҳиро муайян мекунанд, аз ҷумла ҳуҷҷатҳои муқарраркунанда ва тасдиқкунандаи ҳуқуқӣ, инчунин ҳуҷҷатҳои барӯйхатгирӣ, хулосаи

экспертизаҳо, инчунин ҳуҷҷатҳои дигар оид ба объекти баҳодиҳӣ (ҳангоми мавҷуд будан).

2. Номи маҳсулоте, ки бо истифодаи объекти баҳодиҳӣ истеҳсол мешавад ва тавсифи мухтасари он.

3. Маълумот дар бораи хароҷот ва сармоягузориҳои кардашуда барои ташкили объекти баҳодиҳӣ ва расонидани он ба ҳолати воридшавӣ ба муомилоти граждании ва барои истифода бо мақсадҳои банақшагирифташуда бо нишон додани манбаи ин маълумот (аз рӯи ҳар як объекти баҳодиҳӣ, бо сомонӣ).

	Номгӯи моддаҳои хароҷот	Муҳлати ташкили объекти баҳодиҳӣ			Манбаъ
		Соли 1-ум		Соли ҷорӣ	
	Хароҷоти музди меҳнат ва пардохтҳои дигар ба кормандоне, ки бевосита ба иҷрои корҳо барои ташкили объекти баҳодиҳӣ тибқи қарордоди меҳнатӣ машғул мебошанд				
	Маблағи ҷудошуда барои эҳтиёҷоти иҷтимоӣ				
	Арзиши захираҳои моддию истеҳсолӣ, ки ҳангоми иҷрои корҳои зикргардида истифода шудаанд				
	Арзиши таҷҳизот ва асбобу анҷоми махсус, ки барои истифода ба сифати объекти озмоиш ва таҳқиқот пешбинӣ шудаанд				
	Истеҳлоки иншооти воситаҳои асосӣ ва дороиҳои ғайримоддӣ, ки ҳангоми иҷрои корҳои зикргардида истифода мешаванд				
	Хароҷот барои нигоҳдорӣ ва истифодаи таҷҳизоти илмию таҳқиқотӣ, дастгоҳу иншоот, воситаҳои асосӣ ва молу мулки дигар				
	Хароҷоти умумии хоҷагидорӣ, дар сурати, агар он бевосита бо иҷрои ин корҳо алоқаманд бошад				
	Хизматрасониҳои ташкилотҳо ва				

	шахсони дигар, ки ҳангоми иҷрои ин корҳо истифода мешаванд				
	Хароҷоти дигар, ки бевосита бо иҷрои корҳои илмию таҳқиқотӣ, таҷрибавию тарҳкашӣ ва технологӣ, аз ҷумла хароҷот оид ба гузаронидани озмоишҳо вобастааст				

4. Маълумот дар бораи гарониҳо вобаста ба объекти баҳодиҳӣ (ҳангоми мавҷуд будан), хусусиятҳои ҷисмонии объекти баҳодиҳӣ, фарсудашавӣ, куҳнашавӣ бо нишон додани манбаи ин иттилоот.

5. Маълумот дар бораи хусусиятҳои миқдорӣ ва сифатии унсурҳое, ки ба объекти баҳодиҳӣ дохил мешаванд ва дорои хусусиятҳои хос мебошанд, ки ба натиҷаҳои баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ бо нишон додани манбаи ин иттилоот таъсир мерасонанд.

6. Маълумот дар бораи омилҳо ва хусусиятҳои вобаста ба объекти баҳодиҳӣ, ки ба арзиши он ба таври назаррас таъсир мерасонанд, бо нишон додани манбаи иттилоот.

7. Маълумот дар бораи истифодаи ҷории объекти баҳодиҳӣ бо нишон додани манбаи ин маълумот.

8. Мавод (ё нусхаҳои онҳо) оид ба пешбинии истифодаи объекти баҳодиҳӣ дар дурнамои наздик (бизнес-нақша, ҳисобиҳои техникию иқтисодӣ, натиҷаҳои таҳқиқоти тиҷоратӣ ва вазъи савдо (маркетингӣ) ва ғайра), аз ҷумла дурнамои истеҳсол ва фурӯши маҳсулот бо истифодаи объектҳои баҳодиҳӣ:

	Номгӯй	То истифодаи объектҳои баҳодиҳӣ	Давраи дурнамоии истифодаи ОМЗ			
			Соли 1-ум	Соли 2-юм		Соли N
	Ҳаҷми истеҳсолот					
	Нархи фурӯш, сомонӣ/воҳиди маҳсулот					
	Даромад, ҳазор сомонӣ					
	Арзиши аслӣ, ҳазор сомонӣ					
	Даромади умумӣ, ҳазор сомонӣ					
	Даромадҳои дигар, ҳазор сомонӣ					

	Хароҷоти дигар, ҳазор сомонӣ					
	Даромад то андозбандӣ, ҳазор сомонӣ					
	Андоз аз даромад, ҳазор сомонӣ					
	Фоидаи соф, ҳазор сомонӣ					

9. Маълумот дар бораи прототипҳо, технологияҳои рақобатӣ ва ҳаммонандҳои дигар ва бартариҳои рақобатии объекти баҳодиҳӣ дар муқоиса бо ҳаммонандҳо:

	Номгӯи намудҳои ҳаммонанди маҳсулот (корҳо, хизматрасониҳо)	Номгӯи корхонае, ки маҳсулоти ҳаммонанд истеҳсол мекунад (корҳо, хизматрасониҳо)	Нархҳои маҳсулот ё нархномаҳо ба кору хизматрасо-ниҳои иҷрошуда	Хусусиятҳои фарққунанда

10. Маълумоти дигаре, ки бартарияти рақобат ва мақсаднокии истифодаи объекти баҳодиҳиро дар гардиши хоҷагидорӣ ва тиҷоратӣ тасдиқ мекунад, хусусиятҳои миқдорӣ ва сифатии объекти баҳодиҳиро тавсиф карда, боэътимодии баҳодиҳӣ ва таҳияи ҳисоботи боварибахшро оид ба баҳодиҳии объекти баҳодиҳӣ таъмин менамояд.

11. Нусхаи тавозун ва натиҷаҳои молиявии (бо ҳамаи замимаҳо) ташкилот (корхонаи соҳибҳуқуқ) дар давраи ташкил ва истифодаи объекти баҳодиҳӣ (барои 3 соли охир, аз ҷумла соли ҷорӣ).

12. Нусхаи ҳуҷҷати «Маълумот дар бораи хароҷоти истеҳсол ва фурӯши маҳсулот (кор, хизматрасонӣ)» (шакли ҳисоботдиҳӣ оид ба талаботи мушоҳидаи омори давлатӣ) дар давраи ташкил ва истифодаи объекти баҳодиҳӣ (ҳангоми мавҷуд будан).

13. Ҳуҷҷатҳои мазкур бояд дар шакли нусхаи бо мухр ва имзои шахси ваколатдори фармоишгари баҳодиҳӣ тасдиқшуда пешниҳод карда шаванд.

14. Ҳуҷҷатгузорӣ (маълумот) аз ҷониби фармоишгар дар санаи муайян кардани арзиш пешниҳод карда мешавад, агар иловатан тартиби дигар муқаррар нашуда бошад.

15. Ҳуҷҷатҳои (маълумоти) аз ҷониби фармоишгар пешниҳод гардида (аз ҷумла маълумотнома, ҷадвалҳо, тавозунҳои муҳосибавӣ), бояд аз ҷониби шахси ваколатдор имзо карда шуда, тибқи тартиби муқарраршуда тасдиқ карда шаванд ва дар ин сурат онҳо боэътимод ҳисобида мешаванд.

16. Фармоишгар метавонад сохтор ва шакли пешниҳоди ҳуҷҷатҳои аслӣ (маълумот)-ро бо шарти нигоҳ доштани ҳамаи маълумоти зарурӣ тағйир диҳад.

Замимаи 2
ба Стандартҳои миллии баҳодиҳии
Ҷумҳурии Тоҷикистон

Номгӯи васеи меъёрҳои стандартии роялтӣ
(фоиз аз маблағи фурӯш (ҳаҷми фурӯш) ё нархи воҳиди маҳсулот)

№	Объектҳое, ки дар онҳо меъёри роялтӣ истифода мешавад	Роялтӣ, %
Соҳаҳои саноат		
1	Авиатсионӣ	6–10
2	Автомобилӣ	1–3
3	Инструменталӣ	3–5
4	Металлургӣ	5–8
5	Молҳои истеъмолии истифодабарии дурудароз	5
6	Молҳои истеъмолии талаботи оммавӣ бо муҳлати ками истифодабарӣ	0,2–1,5
7	Мошинсозии самти кишоварзӣ	4,5
8	Дастгоҳсозӣ	4,7–7,5
9	Мошинсозии самти сохтмон	4,5
10	Бофандагӣ	3–6
11	Фарматсевтӣ (дорусозӣ)	2–5
12	Кимиёвӣ	2–4
13	Мошинсозии самти кимиё	4–7
14	Электронӣ	4–10
15	Электротехникӣ	1–5
Таҷҳизот барои:		
	- роҳҳои оҳан	3–5
	- корҳои канселярӣ	3
	- дегхонагӣ	5
	- маҳсулоти рехтагарӣ	1,5–2,0
	- тиббӣ	4–8
	- коркарди металл	4,5
	- саноати металлургӣ	5–8
	- коркарди сатҳӣ	6–7
	- мақсадҳои умумисаноатӣ	5,5
	- обтозакунӣ	5
	- саноати хӯрокворӣ	4
	- борбардорию нақлиётӣ	5
	- корҳои чопӣ	4
	- радиоалоқа	7
	- самолётсозӣ	6–10
	- корҳои кафшергарӣ	3,5–5,0

	- алоқа	7
	- сигналҳо	1,0–1,5
	- барои мақсадҳои махсус	6
	- киштиҳо	3–5
	- саноати бофандагӣ	3–6
	- нақлиёт	5
	- саноати кимиёвӣ	3–5
	- дастгоҳҳои сардкунии таъиноти умумӣ	2–4
	- дастгоҳҳои сардкунӣ барои саноат	4–6
	- заводҳои сементбарорӣ	3–5
	- дастгоҳҳои электронӣ	4–8
	- электротехника	4–7
Намудҳои алоҳидаи маҳсулот:		
	- техникаи авиатсионӣ	6–10
	- муҳаррикҳои автомобилӣ ва қисмҳои эҳтиётии онҳо	2–4
	- қисмҳои этиётии автомобилҳо	2–3
	- автомобилҳо	5
	- аккумуляторҳо	3–4
	- моддаҳои хушбӯйкунанда	3
	- либоси таг	2–4
	- риштарошак	1–2
	- ядакҳо	1–2
	- коғаз	1–2
	- дучархаҳо	3–5
	- ветил (даҳанпӯши махсус)	3–6
	- кондитсионерҳои ҳавотозакунӣ	3–4
	- аслиҳа	5–10
	- бозиҳо (бе ҳуқуқҳои муаллиф)	3–6
	- маснуот аз каучук	3,0–3,5
	- маснуот аз пластмасса	3
	- маснуот аз шиша	2–4
	- асбобҳои ченкунӣ	5–8
	- асбоб	5–7
	- клапанҳо	2–3
	- ширеш	2–3
	- китобҳо (бе ҳуқуқҳои муаллиф)	3–6
	- чарм	3
	- компрессорҳо	5–7
	- коғази нусхабардорӣ	1–2
	- хӯрока барои чорво	2–3
	- таҷҳизоти дегхона	5
	- дегҳо	3–5
	- моддаҳои рангкунанда	3

	- рангҳо	2–3
	- ашёи аз металл рехташуда	1,5–2,0
	- лифтҳо	4–5
	- мебел аз чӯб	2–3
	- мебел аз металл	3
	- асбобҳои тиббӣ	4–7
	- таркибҳои металлӣ	2–4
	- равғанҳои минералӣ	2–3
	- муҳаррикҳои таъиноти саноатӣ	4–7
	- системаҳои гармидиҳӣ	4–6
	- нӯшокиҳо	2–5
	- обкашҳо	5–7
	- кордҳо	1–2
	- пойафзол	1,00–1,25
	- оптика	8
	- асбобу анҷом	5–7
	- атриёт	2–5
	- нашрияҳои чопӣ	3–6
	- оташдонҳо	4–6
	- нӯшокиҳо	3–5
	- пластинкаҳо	2–5
	- нимноқилҳо	1–2
	- маҳсулоти нимтайёр	1,5–2,0
	- ҳаракатдиҳандаҳо	5
	- молҳои озуқаворӣ	1–2
	- маҳсулоти кимиёи органикӣ	2–4
	- радиолампаҳо	3–4
	- релеи дастгоҳ	4–6
	- асбоби дастӣ	3
	- тайёраҳо (самолётҳо)	5–10
	- мошинҳои кишоварзӣ	2–5
	- маснуоти оҳангарӣ	2–3
	- молҳои варзишӣ	1–3
	- дастгоҳҳои коркарди металл	4–6
	- мошинҳои сохтмонӣ	3–5
	- масолеҳи сохтмонӣ	2–4
	- киштиҳо	3–5
	- торҳои бофандагӣ	2–3
	- дастгоҳҳои телевизионӣ	7
	- матоъҳо барои либосдӯзӣ	3
	- матоъҳо барои мақсадҳои саноатӣ	3–4
	- молҳо барои саноати синамогарӣ	3–5
	- трикотаж	2–4

	- нуриҳо	1,5–2,0
	- борпечи коғазӣ ва картонӣ	2–3
	- молҳои фарматсевтӣ (дорусозӣ)	2–4
	- молҳои аксбардорӣ	1–3
	- моддаҳои кимиёвии кишоварзӣ	1
	- реактивҳои кимиёвӣ	1–3
	- асбобҳои назоратию ченкунии барқӣ	3–5
	- ноқилҳои барқӣ	2–4
	- мошинҳои электронию ҳисоббарорӣ	7,5

Тавсияҳо барои истифодабарӣ

1. Меъёрҳои роялтие, ки дар ҷадвал оварда шудаанд, ҳангоми баҳодиҳии иҷозатномаи истисноӣ тавсия медиҳанд. Барои гузашт (бегона кардани) ҳуқуқҳои истисноӣ тавсия дода мешавад, ки меъёрҳо ба 15-30% зиёд ва барои иҷозатномаи оддӣ (ғайриистисноӣ) ба 30-50% кам карда шаванд.

2. Меъёрҳои роялтие, ки дар ҷадвал оварда шудаанд, ба технологияи ягона равона карда шудаанд (барои ҳамаи объектҳои моликияти зеҳнӣ, ки дар истеҳсол ва фурӯши молҳои дахлдор истифода мешаванд) заминаи технологии истеҳсол ва фурӯши маҳсулоти дахлдорро ташкил медиҳанд. Ҳангоми баҳодиҳии объекти моликияти зеҳнии алоҳида аз ин таркиб, тасҳеҳи дахлдор вобаста ба саҳми объекти моликияти зеҳнии баҳододашуда ба технологияи ягона зарур аст. Ҳангоми зарурат ҷалби коршиносони соҳавӣ мақсаднок аст.

3. Меъёрҳои роялтие, ки дар ҷадвал оварда шудаанд, ба ихтироъ (патент) нигаронида шудаанд. Ҳангоми баҳодиҳии ҳуқуқи молумулкӣ ба ихтироъ дар асоси нахустпатент, намунаҳои саноатӣ, тамғаи молӣ, сирри тиҷорат (ноу-хау) бояд тасҳеҳи дахлдорро вобаста ба реҷаи ҳифзи ҳуқуқӣ, аҳамият ва саҳми чунин объекти моликияти зеҳнӣ ба натиҷаҳои умумӣ (фоида аз фурӯши маҳсулот бо истифодаи объекти моликияти зеҳнии баҳододашаванда) ворид намуд. Ҳангоми зарурат ҷалби коршиносони соҳавӣ ё намояндагони патентӣ мақсаднок мебошад.

4. Меъёрҳои роялтие, ки дар ҷадвал оварда шудаанд, ба реҷаи ҳифзи ҳуқуқии патенти натиҷаҳои фаъолияти зеҳнӣ ва воситаҳои фардикунонии ба он баробаркардашуда нигаронида шудаанд. Барои баҳодиҳии объекти моликияти зеҳнӣ, ки дар реҷаи ҳуқуқи муаллифӣ ва ё сирри тиҷоратӣ ҳифз шудааст, вобаста ба дараҷаи ҳифзи ҳуқуқҳои зеҳнии объекти моликияти зеҳнии баҳододашуда ислоҳи дахлдор лозим аст. Маълум аст, ки дараҷаи ҳифзи ҳуқуқии объектҳои ҳуқуқи муаллифӣ ё натиҷаҳои фаъолияти зеҳнии зери низоми сирри тиҷоратӣ ҳифзшаванда нисбат ба объектҳои зери низоми қонунгузории ҳуқуқи патентӣ ҳифзшуда заифтар аст. Ҳангоми зарурат ҷалби коршиносони соҳавӣ ё ваколатдори патентӣ мақсаднок мебошад.