

МИРЗО УЛУҒБЕК НОМИДАГИ
САМАРҚАНД ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

“Қурилишни бошқариш” факултети

“Қурилишда менежмент” кафедраси

ДИПЛОМ ЛОЙИХАСИ БЎЙИЧА

Т У Ш У Н Т И Р И Ш Х А Т И

Диплом лойиҳаси мавзуси: Бугунги кун шароитида кўчмас мулкни баҳолашни баъзи бир хусусиятларини кўриб чиқиш (ишлаб чиқариш бинолари мисолида)

Битирувчи 402 –КМЭ гуруҳ талабаси:

Мусаев Ж.

Диплом лойиҳаси раҳбари:

Буронов О.Б.

Маслаҳатчилар:

Буронов О.Б.

Кафедра мудири:

Бўриев Ҳ.Т.

Факултет декани:

Рахимов А.Р.

МУНДАРИЖА:

Кириш	3
I - Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жиҳатларини назарий	6
Боб услубий тадқиқ этиш	
1.1. Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк бозори тавсифи.	6
1.2. Кўчмас мулк бозорида мулкни баҳолашнинг ёндошув ва усуллари	12
1.3. Кўчмас мулкни бошқариш	18
II- Танланган корхонанинг («Диллер Сармоя» МЧЖ 2014-йил)	23
Боб. молиявий иқтисодий кўрсаткичларини таҳлил қилиш.	
Танланган объектнинг меъморий-қурилиш лойихаси	
бажарилади	
2.1 “Диллер Сармоя” М.Ч. Ж ташкилоти ҳақида қисқача маълумот	23
2.2 “Диллер Сармоя” М.Ч.Ж. Иқтисодий статистик кўрсаткичларининг таҳлили	25
III- Танланган ишлаб чиқариш объектини баҳолаш натижаси	36
Боб. асосида бошқарув самарадорлигини ишлаб чиқиш	
3.1. Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини тўғрисида қисқача маълумотлар	36
3.2. Баҳолаш объекти қийматини харажатга оид ёндашув билан аниқлаш	43
3.3. Баҳолаш объекти қийматини даромадга оид ёндашув билан аниқлаш	52
3.4. Баҳолаш объекти қийматини таққослашга оид ёндашув билан аниқлаш	56
3.5. Баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш	60
IV Хулоса	64
V Фойдаланилган адабиётлар рўйхати	67
Иловалар	

Кириш

Битирув малакавий ишининг долзорблики. Ўзбекистон Республикаси мустақилликка эришгач кўчмас мулк бозорида баҳолаш фаолиятининг тикланиши ва оёққа туришига иқтисодиётдаги бозор ислохотларининг ривож топиши сабаб бўлди. Бу тушунарли ҳолатдир, негаки айнан бозорнинг ривожланиши мамлакат иқтисодиётидаги барча келгуси ўзгаришларни белгилаб беради.

Президентимиз И.А.Каримовнинг 2012 йилда мамлакатимизни ижтимоий–иқтисодий ривожланиш якунлари ва 2013 йил мўлжалланган энг муҳим устувор йўналишларга бағишланган Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги “Бош мақсадимиз-кенг кўламли ислохотлар ва модернизация йўлини қатъият билан давом эттириш” маърузасида таъкидлаганидек. 2013-2014 йилларда қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида якка тартибда уй – жойларни қуриш кўламини янада кенгайтириш алоҳида ўрин тутиши: ҳақида таъкидлаб ўтганлар, шунинг учун кўчмас мулк бозорига эътибор жуда катта бўлмоқда.¹

Республикада кўчмас мулк бозорининг тикланиши ва ривожланиши бўйича муайян ишлар олиб борилмоқда. Кўчмас мулк бозори инфратузилмаси субъектлари яратилди ва муваффақиятли иш юритмоқда: буларга Республика кўчмас мулк биржаси, кўчмас мулк ва инвестициялар агентлиги, ўндан зиёд хусусий риэлторлик фирмалари ҳамда 80 дан ортиқ брокерлик идоралари ва баҳолаш инфратузилмаси киради. Лекин ҳозирги вақтда, кўчмас мулк бозорининг туб субъектлари: дипломли баҳоловчилар ва риэлторларнинг йўқлигини ҳам айтиб ўтиш лозим.

Баҳолаш фаолияти Республикамизда аста-секин ривожланаяпти, халқаро талабларга мос келадиган миллий давлат баҳолаш андозаларини ишлаб чиқиш ва амалда қўллаш борасидаги ижобий тажриба ҳақида гапира туриб, айни

¹ - Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислам Каримовнинг 2012 йилда мамлакатимизни ижтимоий–иқтисодий ривожлантириш якунлари ҳамда 2013 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Тошкент. 2013 йил 18 январ. Халқ сузи.

вақтда баҳоловчи экспертлар фаолиятини маълум тартиб ва қоидаларга бўйсиндирувчи тегишли тўла меъёрий негизнинг, уни бошқариш ва назорат қилишни самарали тизимининг амалда мавжуд эмаслигини таъкидлаб ўтиш зарур. Бундан ташқари, баҳоловчи экспертларнинг тегишли профессионал ўқитиш ва аттестациясини, баҳолаш фаолиятининг илмий негизини таъминловчи услубий материалларни тайёрлаш ва ишлаб чиқишнинг чет эл профессионал андозаларини замон шароитларига мослаштиришни ташкил этмасдан туриб, баҳолаш фаолиятини амалга ошириб бўлмайди.

Умуман олганда, Ўзбекистонда баҳолаш фаолияти маълум даражада ривожланмоқда, негаки сотиш ва сотиб олиш, ижара, гаров, суғурта, асосий жамғармаларни қайта баҳолаш, корхоналарнинг бирлашуви ва жалб этилиши, меросхўрлик ҳуқуқини бажарилиши, суд ҳукмининг ижро этилиши учун ўз вақтида объектни баҳолаш зарур бўлади.

Баҳолаш фаолияти билан шуғулланувчи малакали мутахассисларни тайёрлаш, қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш масаласига алоҳида эътибор қаратиш керак. Бу мақсадни амалга ошириш учун ўқув адабиёти, техник ва бошқа воситаларнинг тегишли мажмуасини тайёрлаш лозим.

Битирув малакавий ишининг мақсад ва вазифалари: Ишда кўчмас мулк бозори, баҳолашнинг ҳуқуқий ва меъёрий асослари ҳамда тамойиллари таърифланган. Унда, ердан фойдаланишнинг ҳуқуқий негизлари кўриб чиқилган, ерни иқтисодий баҳолашнинг асосий усуллари келтирилган. Кўчмас мулкни хужжатлаштириш ва унинг техник ҳолатларини баҳоланиши муҳокама этилган.

Битирув ишида баҳолашнинг бозор ва нобозор усуллариининг услубий асослари баён этилган. Яхшиланишларни баҳолашнинг даромадли усули - даромадни капиталлаштириш ва келгуси даромадларни дисконтлашнинг мазмуни батафсил ёритилган. Кўчмас мулк объекларнинг маълум бир хусусиятлари ва шу объекларнинг фойдалилик томонлари одамларнинг эҳтиёжларини қондира олиш даражаси уларнинг фойдалилик даражаларини

қийматларини ёки бошқача сўз билан айтганда истемол қийматларини белгилаб беради. Кўчмас мулк бозорида баҳолаш фаолиятининг тикланиши ва оёққа туришига иқтисодиётдаги бозор ислохотларининг ривож топиши сабаб бўлди. Бу тушунарли ҳолатдир, негаки айнан бозорнинг ривожланиши мамлакат иқтисодиётидаги барча келгуси ўзгаришларни белгилаб беради. Кўчмас мулк бозорида биноларнинг ўрни жуда катта бўлиб, бўчмас мулк бозарининг асосий қисмини бино ва иншоотлар ташкил қилади. Кўплаб бино ва иншоотларнинг техник ҳолати жуда мустаҳкам аммо уларнинг кўриниши ҳозирги замон талабига жавоб бермагани учун ҳозирги вақтда бино ва иншоотларга реконструкция ишлари олиб борилиб, модернизация қилинмоқда, сабаби Ўзбекистон ривожланган давлатлар қаторига аста секинлик билан кириб бормоқда, шу сабабли мамлакатимизнинг ташқи кўриниши жуда катта аҳамиятга эгадир. Амир Темур бобомизнинг “ бизнинг кимлигимизни билмоқчи бўлсанг, биз қурган бино ва иншоотларга қара” айтган сўзи ўз исботини топмоқда сабаби, қайси ривожланган давлатга қараманг осмон ўпар бино ва иншоотларига кўзингиз тушади. Бизнинг олдимизга қўйган мақсадимиз кўчмас мулк бозорини жуда мукаммал яъни замон талабига жавоб бера оладиган даражада шакиллантирмоғимиз лозим.

Битирув ишида баҳолаш тадбири, баҳолаш объектининг қисқача таърифи, баҳолашнинг турли усуллари ёрдамида қийматни аниқлаш ва олинган якуний натижаларнинг мувофиқлаштиришни ўз ичига олган кўчмас мулкни баҳолаш ҳақидаги мукаммал ҳисобот намунаси келтирилган.

Битирув ишининг объекти. Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехи

I- БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ ЖИҲАТЛАРИНИ НАЗАРИЙ УСЛУБИЙ ТАДҚИҚ ЭТИШ.

1.1. Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк бозори тавсифи.

Мустақил давлатнинг ривожланаётган иқтисодиётидаги энг муҳим долзарб муаммоларидан ҳисобланган, бозор инфратузилмасини шакллантириш, бозор иштирокчилари ўртасида мўътадил, маданиятли рақобатга риоя қилишдир. Бозор муносабатларининг ривожланиши, хусусий мулк институтининг пайдо бўла бошлаши, кўчмас мулк бозорининг фаоллаштирилиши, кўчмас мулк соҳасини бошқариш ва назорат қилишни давлат тизимига киритиш зарурияти вужудга келди, негаки кўчмас мулк соҳасидаги бозор инфратузилмасининг бош ислохотчиси давлатдир.

Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳўзиридаги Ислохот ва инвестициялар бўйича идоралараро координацион кенгашнинг «Ўзбекистонда ўтказилаётган иқтисодий ислохотларни янада эркинлаштириш ва чуқурлаштириш бўйича чора-тадбирлар тўғрисида» ги қарорида хусусан қуйидагилар қайд қилинган: бизнесга хизмат кўрсатиш билан боғлиқ бўлган бозор инфратузилмаси, унинг барча институтларининг устувор тараққиёти таъминлансин, дейилган.

Кўчмас мулк бозорининг ўрни ва аҳамияти қуйидагилардан иборат:

- бу нафақат мутахассислар, балки барча фуқаролар иштирок этадиган муносабатлар доираси, яъни бу аввало ижтимоий бозордир. Шунинг учун улар кўчмас мулк бозорининг ривожланиши умуман ҳар бир шахс мамлакатнинг иқтисодий равнақи шароитларини таъминланишидан манфаатдордирлар;
- кўчмас мулк бозорининг ривожланиши, ушбу бозорсиз мавжуд бўлолмайдиган, ишлаб чиқариш ва фуқаролар фаровонлигининг ўсишига олиб боровчи инвестицион жараёнларнинг ривожини таъминлайди.

Кўчмас мулк бозори - бу мулк ҳуқуқларини беришга, нархларни белгилашга, ердан фойдаланиш ва уни яхшилашларнинг рақобат қилувчи турлари ўртасида ҳудудларни қайта тақсимлашга имкон берадиган механизмларнинг муайян тўпламидир.

Кўчмас мулк бозори - мураккаб тўзилма. Ҳаридорлар ва сотувчиларни бирга учраштириш учун бозорда кўчмас мулк операциялари бўйича вакиллар, ипотека кредитори, суғуртачи, ҳуқуқшунослар ишлайдилар.

Турли ҳудудлар ёки туманлардаги кўчмас мулк бозорлари бир-биридан катта фарқ қилади. Масалан, ҳар бир ер майдони ўзига хос бўлиб, қурилиш учун фойдаланилиши, қишлоқ хўжалик, саноат мақсадларига хизмат қилиши мумкин. Бу фарқлар иқтисодий шароитлар, маҳаллий ҳокимият белгилайдиган ҳудудий ҳуқуқий негиздаги тавофутлар натижасида ҳам келиб чиқади.

Ҳозирги кунда кўчмас мулк бозори самарали бўлиши учун қуйидаги шароитларни яратиш лозим:

- бозорни марказлаштириш шароитидан чиқариш;
- андозалаштирилган мулкни мавжудлиги,
- сотувлар ва нархлар ҳажмларининг мавсумий тебранишлари йўқлиги,
- оддий молиялаштириш, ҳуқуқий талаблар ва чеклашларни минимумига келтириш;
- маҳаллий ҳокимият томонидан бозорга ўтказиладиган таъсирини йўқотиш.

Юқорида қайд этилган шартларни бажариш жуда ҳам мураккаб, шунинг учун ҳам кўчмас мулк бозори ҳали мукаммал эмас. Бундан ташқари, кўчмас мулк бозорида келишувлар баъзида яширин (хусусий) хусусиятга эга. Давлат институтларида рўйхатга олиш вақтида кўпинча маълумотларнинг ҳаммаси киритилмайди ёки улар аниқ бўлмайди. Сотиб олиш ва сотиш шартномасида кўрсатилган нарх ҳар, доим ҳам тўланган нархга тўғри келавермайди. Ҳақиқий нархлар ҳақида маълумотлар тўплаш борасида баҳоловчи анча қийналади. Баъзида келишувлар ахборотлар етарли бўлмаган, асосланмаган маълумотларга таянган ҳолларда амалга оширилади, шунинг учун ҳам нархлар юқори ёки паст бўлади. Шу сабабли ҳам бозор маълумотлари таҳлиliga ўта эҳтиёткорлик билан ва ҳис-ҳаяжонсиз ёндошиш лозим.

Кўчмас мулк бозорида юзага келувчи вазиятни яхшироқ тушуниш учун унинг ўзига хос камчиликларини ва уларнинг бозор ҳолатига таъсирини кўриб

чиқайлик:

1. Кўчмас мулк бозорида ҳуқуқий ва иқтисодий шароитларни шакллантириш бўйича ягона сиёсат (кўчмас мулк бозорининг ривожланиш концепцияси) га риоя қилинмаслиги:

- муносабатлар умуман бозор бўйича эмас, балки унинг алоҳида таркибий қисмлари (ер, тураржойлар ва одам турмайдиган жойлар, саноат кўчмас мулки ва б.) бўйича, асосан улар орасидаги ўзаро алоқаларсиз бошқарилади.

- «Кўчмас мулк бозори» деган умумлаштирилган тушунча қонунчилик даражасида мавжуд эмас.

- атамалар ҳуқуқий жиҳатдан тўлиқ аниқланмаган, изга солинмаган, тушунчалар бўйича ишлар етарлича тартибга солинмаган.

- маҳаллий ҳокимият органларининг «қонун чиқаришдаги ихтиёрийлиги» учун қулай шароит яратилаяпти.

2. Мавжуд кўринишдаги ер қонунлари ер учун хусусий мулкни фақат унинг бирор мақсадга қаратилган қатъий чекланган турлари учун мўлжаллаган, шунинг учун ерга бўлган иқтисодий муомала энг кам миқдоргача чекланган.

3. Кўчмас мулкни бошқариш бозор ривожланиши эҳтиёжларига мос келмайди:

- тураржой фондиниинг бошқарилиши деярли тамомила ҳокимиятнинг муниципал ва соҳа органларида мужассамлашган;

- айтиб ўтилган объектларнинг ижобий сифатларини орттириш ва улардан фойда олиш мақсадида фойдаланиш бўйича фаолият юритилмаётгани туфайли кўчмас мулк объектлари самарали бошқарилмаяпти, бутун «бошқарув» тизими бино ва иншоотлар эксплуатациясидан иборат бўлиб қолмоқда.

5. Кўчмас мулк бозорини ахборот билан таъминлаш ривожланмаган:

- маълумотлар базаси тўлиқ эмас ва турли бошқармалар бўйлаб тарқоқ ҳолда ёйилган;

- кўчмас мулк объектлари, уларнинг келишувда қатнашувчи эгалари ва фуқароларнинг лаёқати ҳақида тегишли идоралардан расмий ахборот олиш

қийинлашган;

- бозорнинг профессионал иштирокчилари ҳақидаги ахборот ёпиқлигича қолиб келмоқда, бу борада ойдинлик йўқ.

- баҳолаш фаолияти ҳақидаги давлат қонунни жорий қилиниши;

- кўчмас мулк ҳуқуқлари ва у бўйича келишувларни рўйхатга олиш тизимини вужудга келиши. Чунки бу тизим, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси - шу масала бўйича асосий ҳуқуқ манбаи кўринишида қонуний асосга эга;

- фуқаролик ҳуқуқлари объектларини мустақил баҳолаш институти ривожланиши;

- баҳолаш фаолиятини лицензиялаш органлари яратилиши;

- ҳам хусусий мулк, ҳам давлат мулкни сотиб олиш ва сотиш келишувлари сони кўпайиши (хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш кўринишида) ва х.к.

Шундай қилиб, юқорида кўрсатилган камчиликларни бартараф этиш бўйича манфаатдор давлат органларининг ўзаро ҳамкорлиги ёрдамида шаклланаётган бозор инфратузилмаси кўчмас мулк бозори иштирокчиларига тез, ишончли, қулай ва арзон оммавий хизматларни кўрсатишга имкон берувчи бозордаги янги вазият яратилапти.

Кўчмас мулкни баҳолаш соҳасидаги қонуний асослар.

Кўчмас мулкни техник, ҳуқуқий ва иқтисодий баҳолаш операциялари, уларнинг дастлабки йилларда сотиш нархини аниқлаш, ер кодекси ва кадастри ҳамда баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун, маълум қонуний ва меъёрий ҳужжатлар асосида амалга оширилаяпти.

Шу ҳужжатларнинг тегишли қисмларини келтирамыз. Ўзбекистон Республикасининг 1991-йил 19-ноябрдан кучга кирган «Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида» ги Қонуни (31.08.95- йилдаги №118-1; 26.12.97- йилдаги №349-1 қарорларда ЎзР Қонунига ўзгартиришлар киритилган).

1. Жамоат мулки объектининг қийматини дастлабки баҳолаш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда бажарилади (26.12.97- йилдаги №349-1 ЎЗР Қонунининг таҳририда).

Ер кодекси тўғрисида. Ўзбекистон Республикасининг «Ер кодекси» 1998-йил 1-июлдан кучга кирган ва у Ўзбекистон Республикасида ердан фойдаланишнинг ҳуқуқий хусусиятларини бошқаради.

Жумладан, «Ер кодекси» да қуйидагилар кўрсатиб ўтилган:

7 - модда. Шаҳарлар давлат ҳокимияти органларининг ер муносабатларини бошқариш соҳасидаги омилкорлиги.

Шаҳарлар давлат ҳокимияти органларининг ер муносабатларини бошқариш соҳасидаги йўналишларига қуйидагилар киради:

- ер майдонларини савдо ва хизмат кўрсатиш соҳасидаги объектлар билан бирга юридик ва жисмоний шахсларга хусусий мулк сифатида сотиш.

«Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонун. Қонун Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг 19.08.1999 - йилдаги Қарори билан тасдиқланган.

Жумладан, ушбу Қонунда қуйидагилар келтирилган:

3-модда. Баҳолаш фаолияти тушунчаси.

Баҳолаш фаолияти деганда баҳоловчининг (юридик ёки жисмоний шахснинг) баҳолаш объекти қийматини аниқлашга қаратилган фаолияти тушунилади.

14-модда. Баҳоловчининг ҳуқуқлари.

Баҳоловчи қуйидаги ҳуқуқларга эга:

- баҳолаш усуллари мустақил равишда қўллаш;
- баҳолаш объектини мажбурий баҳолашдан ўтказишда ҳужжатлардан фойдаланиш эркинлигини таъминлашни буюртмачидан талаб қилишга, ушбу баҳолашни амалга ошириш учун зарур бўлган тушунтиришларни ва қўшимча маълумотлар олишга;
- баҳолаш объектни баҳолашдан ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни учинчи шахслардан талаб қилиб олишга. Мазкур ахборотни беришни рад этиш

баҳолашнинг ишончилигига жиддий таъсир этадиган ҳолларда, баҳоловчи бунинча баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатиб ўтади;

- баҳолашни ўтказишда иштирок этишга заруриятга қараб бошқа баҳоловчилар ёки ўзга мутахассисларни жалб этиш;

- буюртмачи шартнома шартларини бузган баҳолаш объекти ҳақида зарур ахборот тақдим этилишининг ёки шартномага мувофиқ иш шароитларининг таъминламаган ҳолларда, баҳолашни ўтказишни рад этишга ҳақли.

Баҳоловчи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

Кўчмас мулкни баҳолашнинг меъёрий асослари.

Кўчмас мулк устидаги амаллар ва уни баҳолаш жараёни маълум меъёрий ва ҳуқуқий ҳужжатлар асосида ташкил қилинади. Уни баҳолаш Ўзбекистон Республикасининг қуйидаги меъёрий-техник ҳужжатлари асосида амалга оширилади

- 1993-йилда -асосий воситаларнинг емирилишига қараб уларнинг қийматини қайта баҳолаш коэффициенти. «Ўзбекистон Республикасининг асосий воситаларни қайта баҳолашни ўтказиш тартиби», 9.06.1993-йилда тасдиқланган. №1-илова.

- Асосий воситалар қийматини қайта ҳисоблаш индекслари. Вазирлар Маҳкамасининг 01.06.1993- йилдаги №261-Қарори. №1-илова.

- 1995- йилда асосий воситалар қийматини қайта баҳолаш индекслари. Вазирлар Маҳкамасининг 28.11.1994- йилдаги №572-Қарори. №1-илова.

- Вазирлар Маҳкамасининг 23.11.1994- йилдаги №575 Қарорида ёрдамчи хўжаликни юритиш учун (0,06 га) ва тураржой қурилиши учун (0,04 га) ер майдонлари учун умрбод мерос қилиб олинadиган эгалик ҳуқуқини мамлакат фуқароларига сотиш кўзда тутилган.

- Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган бино ва иншоотларни баҳолаш, қайта баҳолаш тўғрисидаги қоида. ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг 29.12.1995- йилдаги №478 Қарори билан тасдиқланган.

- Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган бинолар ва иншоотлар бўйича инвентаризацион-баҳолаш ишларини ўтказиш тўғрисида. ЎзР Вазирлар Маҳкамасининг 21.01.1998- йилдаги №35 қарори.
- Ўзбекистон Республикаси давлат мулки объектларини давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тартиби. ЎзР Давлат мулк қўмитасининг Раиси томонидан 1997- йил 23- майда тасдиқланган. (ЎзР Адлия вазирлиги томонидан 23.05.1997- йил, №345 билан рўйхатга олинган).
- Тураржой бинолари жисмоний емирилишини баҳолаш тўғрисидаги қоида. ҚМҚ 2.01.16-97. Фуқаролар турмайдиган бино ва иншоотлар тикланма қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари тўплами. ГККИНТП - 18-01-99. Т., 1999- йил.

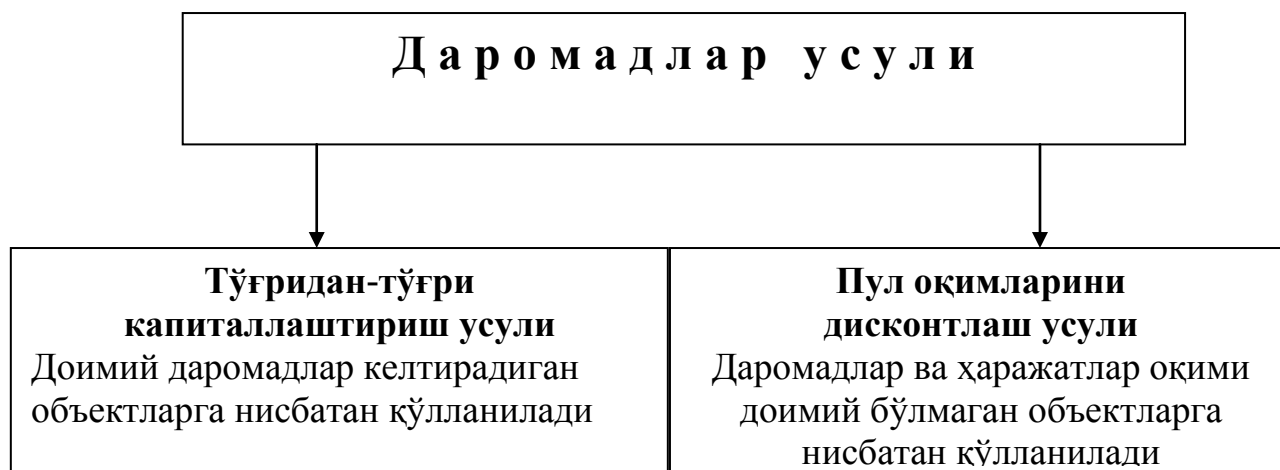
Кўчмас мулк устида бажариладиган амалларга доир яна бир неча техник ва меъёрий ҳужжатлар мавжуд, янгилари жорий этиляпти.

1.2. Кўчмас мулк бозорида кўчмас мулкни баҳолашнинг ёндошув ва усуллари.

1. Баҳолаш объектини баҳолашни амалга оширишда баҳоловчи баҳолашнинг даромадга оид, қиёсий ва харажатга оид ёндашувларидан фойдаланиши (ёки фойдаланишдан воз кечиш сабабларини асослаши) лозим. Ҳар бир баҳолаш ёндашуви доирасида 10-сон МБМСда белгиланган усулларни танлашни баҳоловчи баҳолаш мақсади, баҳолаш объектининг хусусияти ва ривожланиш имкониятлари, чекловчи шартлар, ахборот базаси мавжудлиги ва унинг тўлиқлигини ҳисобга олиб мустақил амалга оширади.

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

- тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули;
- пул оқимларини дисконтлаш усули.



Манба: Н.Ж. Тўйчиев, Г.А. Нигманова, Мулкни баҳолаш (Ўқув қўлланма) 92- б.

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

- баҳолаш объектидан кутилаётган даромадни ҳисоблайди;
- капиталлаштириш ставкаси ёки рента мультипликаторини ҳисоблайди.

Баҳолаш объекти қийматини даромадни капиталлаштириш ставкасига бўлиш ёки ялпи ёки соф рента мультипликаторига кўпайтириш йўли билан аниқлайди. Ўзгартирилиши лозим бўлган кутилаётган даромад сифатида унинг қуйидаги турларидан бири олинади:

- эҳтимол тутилган ялпи даромад, яъни кўчмас мулкдан у тўлиқ юкланган шароитда ҳамда барча йўқотишлар ва харажатларни ҳисобга олмаган ҳолда олинishi мумкин бўлган даромад;
- эҳтимол тутилган ялпи даромаддан майдонлардан тўлалигича фойдаланмаслик туфайли юз берган йўқотишларни айириш ва ижара ҳақи олинганда кўчмас мулк объектидан бозор мақсадларида нормал фойдаланишдан олинган бошқа даромадларни қўшиш йўли билан олинadиган ҳақиқий ялпи даромад;
- ҳақиқий ялпи даромаддан амортизация ажратмаларини ўз ичига олмайдиган

операцион харажатларни айириш йўли билан олинадиган соф операцион даромад.

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

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

Пул оқимларини дисконтлаш усулини қўллаганда баҳоловчи:

- прогноз даври муддатини аниқлайди;
- прогноз даврида олинадиган пул оқимлари қийматларини ҳисоблайди;
- баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қийматини ҳисоблайди;
- дисконтлаш ставкасини ҳисоблайди;
- баҳолаш объекти қийматини пул оқимларининг жорий қийматлари ва баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги жорий қийматини қўшиш йўли билан аниқлайди.

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

Прогноз даврида олинадиган пул оқимлари ўлчови сифатида қуйидаги даромад турларидан бири олинади:

- эҳтимолий ялпи даромад;
- ҳақиқий ялпи даромад;
- соф операцион даромад;
- солиқлар тўлангунга қадар қарзга хизмат кўрсатиш бўйича харажатлар чегириб ташланган соф операцион даромадга тенг бўлган пул оқими;
- пул оқимлари номинал ёки реал ўлчовларда ҳисобланади.

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

- сотувларни таққослаш усули;
- нарх ва даромад нисбати усули.

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

Сотувларни таққослаш усулини қўллаганда баҳоловчи:

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

баҳолаш объекти бозорига хос бўлган таққослаш бирликларини танлайди;

аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш элементлари кўра, таққослаш бирликларидан фойдаланган ҳолда солиштиради ва ҳар бир таққослаш элементи бўйича баҳолаш объектига нисбатан ҳар бир аналог нархига тузатишлар киритади;

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

Таққослашнинг ҳисобга олиниши шарт бўлган асосий элементларига қуйидагилар киради:

- топшириладиган мулк хуқуқлар;
- молиялаштириш шартлари;

- сотув шартлари;
- хариддан кейинги харажатлар;
- бозор шартлари;
- жойлашган ери;
- баҳолаш объектининг физик тавсифлари;
- баҳолаш объектининг иқтисодий тавсифлари;
- фойдаланиш тури;

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

Нарх ва даромад нисбати усули ўхшаш объектлар бўйича нарх ва даромад нисбатининг таҳлилига ва мазкур таҳлил натижасидан баҳолаш объектини баҳолашда фойдаланишга асосланади.

барча аналоглар бўйича ялпи рента мультипликаторининг ўртача ўлчанган қийматини аниқлайди;

баҳолаш объектининг ялпи даромадини ялпи рента мультипликаторининг ўртача ўлчанган қийматига кўпайтириш йўли билан баҳолаш объекти қийматини ҳисоблайди.

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

баҳолаш объектининг соф операцион даромадини ҳисоблайди;

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

зарур ҳолда аналогларнинг баҳолаш объекти билан қиёсийлигини оширадиган тузатишлар киритади;

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

барча аналоглар бўйича капиталлаштириш умумий ставкасининг ўртача

ўлчанган қийматини аниқлайди;

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

Баҳолаш объекти қиймати харажатга оид ёндашув билан ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қиймати ва яхшилашлар тиклаш қийматининг йиғилган эскириш ҳажми чегириб ташланган йиғиндиси сифатида аниқланади.

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

- ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қийматини;
- яхшилашларни тиклаш ёки ўрнига белгилаш харажатларини;
- кўчмас мулк объектини яратишда хусусий капиталдан (инвестициялардан) фойдаланиш таваккали учун тадбиркорга (инвесторга) тўланадиган мукофотдан иборат бўлган тадбиркор даромадини;

яхшилашларнинг йиғилган эскириши ҳажмини;

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

ер участкасига бўлган мулк хуқуқлар қиймати ва яхшилашлар қийматининг йиғиндиси сифатида баҳолаш объекти қийматини.

Яхшилашларни тиклаш ёки ўрнига белгилаш харажатлари қурилиш билан бевосита боғлиқ бўлган тўғридан-тўғри харажатлар ва яхшилашларни амалга оширишда қилинадиган, лекин қурилиш-монтаж ишлари таркибига киритилмайдиган билвосита харажатлар йиғиндиси сифатида аниқланади.

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

қиёсий бирлик усули;

компонентларга ажратиш усули;

айрим нархлар усули, у икки хил асосий турларга эга – ресурсли усул ва

базисли-индексли усул;

аналоглар усули.

Тадбиркор даромадининг қиймати бозор ахборотиға мувофиқ қуйидаги усуллардан бири билан аниқланади:

аналоглар усули билан;

эксперт баҳолаш усули билан;

киритилган харажатлар усули билан.

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

- яхшилашларнинг ҳақиқий ёши ва уларнинг иқтисодий хизмат муддатини таққослашга асосланган иқтисодий ёш усули;
- йиғилган эскириш ҳажми яхшилашларнинг тиклаш қиймати ёки ўрнига белгилаш қиймати билан ер участкасининг сотув нархидан мазкур участкага бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини айириш йўли билан ҳисобланган яхшилашлар қиймати ўртасидаги тафовут сифатида аниқланадиган ўхшаш объектларнинг сотув нархлари таҳлилига асосланган бозор экстракцияси усули;
- йиғилган эскиришни физик (бартараф этиладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган) эскириш, функционал (бартараф этиладиган ва бартараф этиб бўлмайдиган) ва ташқи (иқтисодий) эскириш йиғиндиси сифатида баҳолашга асосланган ажратиш усули.

1.3. Кўчмас мулкни бошқариш.

Ўзбекистон Республикаси мустақилликка эришгач кўчмас мулкни бошқариш фаолиятининг ривожланиши ва оёққа туришига иқтисодиётдаги бозор ислохотларининг ривож топиши сабаб бўлди. Бу тушунарли ҳолатдир, негаки айнан бозорнинг ривожланиши мамлакат иқтисодиётидаги барча келгуси ўзгаришларни белгилаб беради.

Республикада кўчмас мулк бозорининг бошқариш ва ривожланиши бўйича муайян ишлар олиб борилмоқда. Кўчмас мулк бозори бошқариш инфратузилмаси субъектлари яратилди ва муваффақиятли иш юритмоқда: буларга Республика кўчмас мулк биржаси, кўчмас мулк ва инвестициялар агентлиги, ўндан зиёд хусусий риэлторлик фирмалари ҳамда 80 дан ортиқ брокерлик идоралари ва баҳолаш инфратузилмаси киради.

Кўчмас мулк бошқаруви тизимларининг фаолиятларини таҳлил қилиб, уларда бўлаётган жараёнларни йўлга қўйишдан иборат бўлади ва шу асосида тўғри ҳулосалар берилиши лозим бўлади, кўчмас мулк бошқарувини ривожлантириш учун дастурлар ва таклифлар ишлаб чиқади. Кўчмас мулк бошқаруви асосан Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг чиқарган қонун ва қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Кўчмас мулк бошқармасининг турли хил қарор ва қонунларидан, МБМСларидан четга чиқмаган ҳолда, конституция, қонун ва фармонларга зид бўлмаган равишда бошқарилиши лозим. Ҳар бир вилоятни ўзини кўчмас мулк бошқармаси бор, ушбу кўчмас мулк бошқармалари ўзларини вилоятларида бўлаётган иш жараёнлари: ҳалқга, давлат ташкилотларга ер участкалари бериш, юридик ва жисмоний шахсларни давлат банкларидан олган керидетларини тўлай олмаганликлари сабабли гаров сифатида қўйилган уларнинг мол мулкларини аукцион орқали сотиб бериш ишларини олиб боради.

Бошқарув жараёнларни илмий асосланганлиги ва тўғри белгиланганлиги бошқарув учун жуда муҳимдир. Бошқариш функциялари:

- бошқариш усуллари:
- бошқаришнинг тузилмавий таркиби:
- лавозимларни белгилаш ва кадрларни танлаш каби муҳим масалалар ҳал этилади.

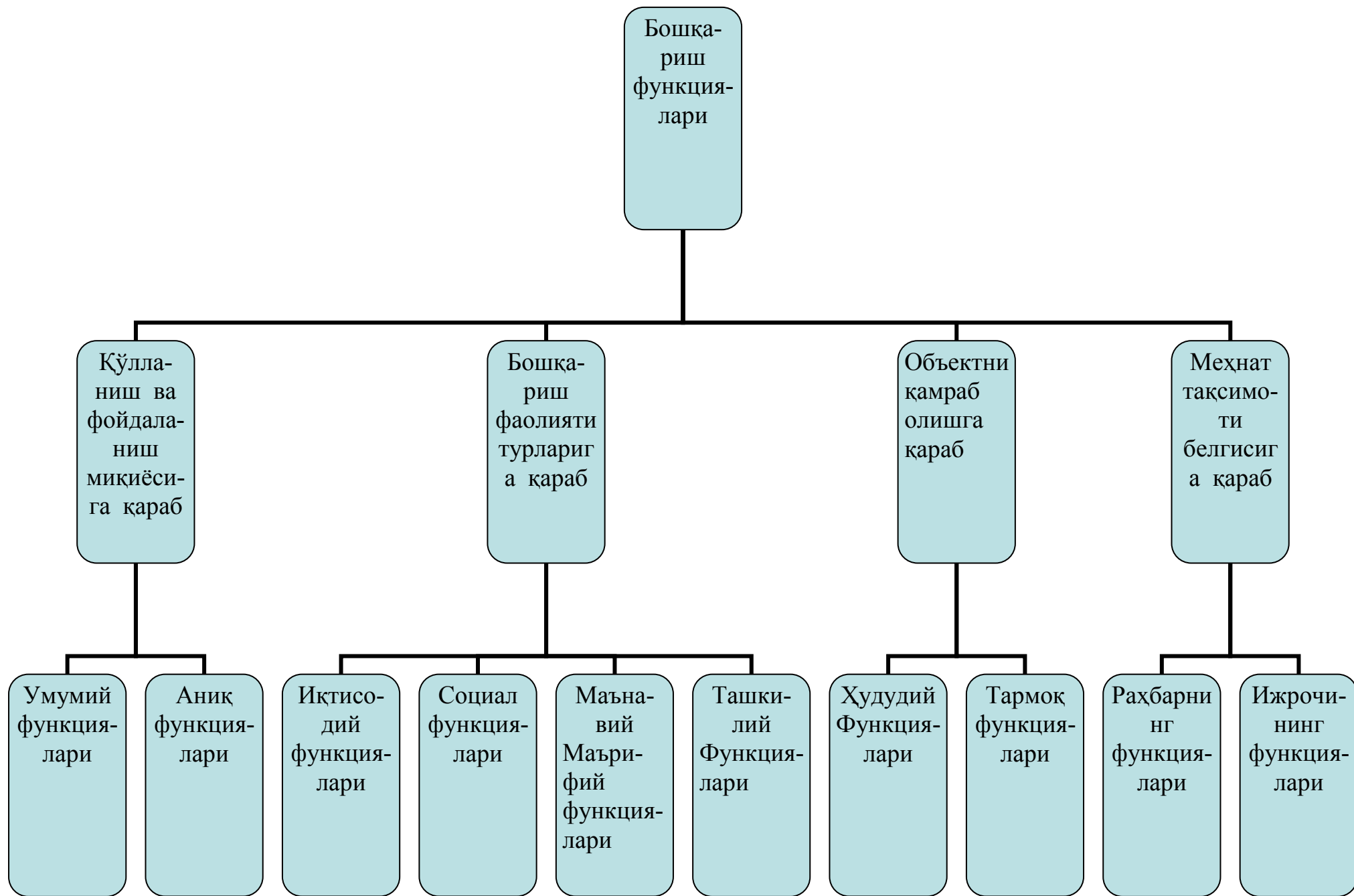
Умумжамият миқёсидаги муносабатларни акс эттирилишига қараб мақсад турлари.

1. Бошқарув поғоналарига қараб.
2. Амалга ошириш муддатига қараб.
3. Бошқарувнинг амалга оширилишига қараб.
4. Кутиладиган натижаларга қараб.
5. Мураккаблик даражасига қараб.

Бошқариш функцияси деганда у ёки бу объектни бошқаришга оид аниқ вазифаларни ҳал этишга қаратилган бир турдаги ишлар мажмуи тушунилади. Бошқарув функцияларининг мазмуни у ёки бу фаолиятини ташкил қилишдан келиб чиқади. Масалан, ишлаб чиқаришнинг дастлабки босқичида:

- Лойиҳалаш;
- Конструкторлик;
- Режалаштириш каби ишларни бажариш билан боғлиқ функциялар пайдо бўлади. Кейинги функциялар ишлаб чиқаришни тайёрлаш, яъни,
- Маҳсулот тайёрлаш технологиясини ишлаб чиқиш;
- Меҳнат нормалар, материаллар сарфини белгилаш;
- Асбо бускуналарни тайёрлаш каби ишларни бажариш билан боғлиқ функциялар пайдо бўлади.

Бошқариш функциялари кўп қиррали тушунчадир шу сабабли уларни муҳим белгилар бўйича туркумларга ажратиб ўрганиш зарурияти туғилади.



Бошқарув функцияларининг моҳияти таснифи ва мазмунини ўзгариш бошқарувинини бутун жараёнини тартибга солиб туриш учун зарурдир, чунки юқорида таъкидлаганимиздек, бошқарув мазмуни жараён сифатида унинг функцияларида намоён бўлади.

Бошқаришнинг асосий функциялари.

1. Режалаштириш.
2. ташкил қилиш.
3. Мувофиқлаштириш ва тартибга солиш.
4. Назорат.

Бошқариш фаолиятининг турларига кўра, функциялар қўйдагича бўлади:

- Бошқаришнинг иқтисодий функциялари;**
- Бошқаришнинг социал функциялари,** яъни
 - Меҳнат шароитини яхшилаш,
 - Ходимларнинг уй жойга эҳтиёжини, сойиал маъданий –эҳтиёжларини қондириш,
 - Моддий раҳбатлантиришни таъминлаш,
 - Ижтимоий ҳимояни таъминлаш ва ҳ.к:
- Бошқаришнинг маънавий маърифий функциялари,**яъни
 - Ишлаб чиқаришни ташкил қилиш,
 - Ўзаро алоқаларни ўрнатиш ва мувофиқлаштириш,
 - Барча буғин ва бўлимлар ўртасида вазифалар тақсимоти, ваколат ва бошқариш аппарати ходимлар ўртасида маъсулиятни белгилаш,
 - Бошқаришнинг аниқ услубини танлаш ва қарор қабул қилишда ва иш тартибини изчиллиги, ахборотлар оқимини ташкил қилиш ва ҳ.к.

Қайд қилинган функциялар бир –бир билан боғлиқ ва маълум даражада тартибга солинган кўп унсурлардан, таркибий, қисмлардан иборат бўлиб, улар яхлитликка эга. Шунинг учун ҳам бошқариш жараёнида уларнинг бирортаси ҳам эътибордан четда қолмаслиги керак.

II -Боб. Танланган корхонанинг(«Диллер Сармоя » МЧЖ 2014-йил)

молиявий иқтисодий кўрсаткичларини таҳлил қилиш. Танланган объектнинг меморий-қурилиш лойихаси бажарилади.

2.1 “Диллер Сармоя” МЧ Ж ҳақида қисқача маълумот.

«Диллер Сармоя» М.Ч.Ж. ташкилотининг таъсифларининг умумий йиғилиши қарорига асосан, №1, 10.10. 2004 йил ташкил этилган ва Самарқанд шаҳар ҳокимияти қарорига кўра давлат рўйхатидан ўтказилган. “Реестр. № 993, 24 ноябрь 2004 йил ” .

Жамият томонидан Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПК-843-сонли Қарори ҳамда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 12 июндаги №128-сонли Қарори талабларини бажарилиши юзасидан бир катор ишлар амалга оширилди. Жумладан жамият таъсисчиларининг 2004 йил 10 октябрдаги умумий йиғилиш Қарорига асосан таъсис шартномасига ўзгартириш тасдиқланди. Унга кўра жамиятнинг низом жамғарма 70 617 000 (Етмиш миллион олти юзи ун етти минг) сўмни ташкил этган. Низом жамғармасининг 51% Республика «Баҳолаш ва Консалтинг Маркази» МЧЖ хиссасига қолган 49% эса фуқаро «PARVIS PROIKT SERVIS» хиссасига тўғри келади. Низом жамғармаси таъсисчилар томонидан тегишли тартибда тўла шакллантирилган.

Фаолият юзасидан жамиятга қарор талабларини амалда бажарилиши бўйича Ўзбекистон Республикаси Давлат Мулкини Бошқариш Давлат Қўмитаси томонидан 2009 йил 18-мартда «Бизнесни Баҳолаш» фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи BL001 №0070Ўзбекистон Республикаси ҳудудида Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш учун лицензия берилган бўлиб Самарқанд шаҳар ҳокимлигининг Тадбиркорлик субъектларини давлат рўйхатидан ўтказиш Инспекцияси томонидан қайта рўйхатга олинган.

Жамият томонидан баҳоловчиларнинг профессионал жавобгарлигини суғурталаш бўйича ўз фаолиятини амалга ошириб келмокда. Жумладан “Kapitalsug’urta” суғурта компанияси Самарқанд шаҳар бўлимининг 2012 йил

14 майдан 2013 йил 13 майгача амал килувчи №05/56/1/015851-рақамли, «Баҳоловчиларнинг профессионал жавобгарлигини суғурталаш бўйича» суғурта пули 500000,0 минг сўмлик Полисига эга.

Ташкилотда 2012 йил давомида ўртача 8 нафар ишчи ходим мутахасислар, баҳоловчи лавозимлари бўйича меҳнат фаолият олиб борди. 8 нафар ходимнинг 8 таси олий маълумотли ходимлар ҳисобланади. Ҳозирда 6 нафар ходимлар Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкани бошқариш давлат кумитасининг баҳоловчи сифатида фаолият кўрсатиш ҳукукини берувчи Баҳоловчининг малака сертификатига эга. ташкилотни 2012 йил фаолияти давомида кўрсатилган давр харажатлари 210 275,95 сўм.

2.1.жадвал

Т/р.	Номи	Миқдори (Сўм)
1	Банк хизмати	1 548 977
2	Ходимларни ўқитиш учун харажатлар	2 593 000
3	Телефон алоқа хизматлари	860 000
4	Интернет хизматлари	1 621 827
5	Суғурта тўловлари	2 035 972
6	Янги йил тадбири учун харажатлар	799 000
7	Автомобиль эҳтиёт қисмлари учун	1 180 900
8	Меҳмонхона харажатлари	869 596
9	Иш ҳаққи фонди	95 731 812
10	25% ягона ижтимоий тўлов	22 988 348
11	Қурилиш материаллари	15 750 000
12	Хизмат сафари харажатлари	4 250 000
13	Асосий воситаларнинг эскириши 2011 йил	11 596 206
14	Офис ижараси харажатлари	7 416 649
15	Моддий ёрдам	1 000 000
16	Канцелярия моллари учун харажатлар	21 182 870
17	Жарималар ДСИга	1 098 524
18	Бошқа харажатлар	17 751 439
	ЖАМИ:	210 275 954 сўм.

миқдорида ташкил этди. ташкил этиб 2012 йил ҳисоботини 70 617.0 минг сўм соф фойда билан якунлади.

Жамият томонидан Бахоловчи мутахсис ходимлар малакасини ошириш бўйича бир мунча ишлар амалга оширилди. Жумладан ўтган йили 2-нафар Бахоловчи мутахсис фаолияти юзасидан малака ошириб кайтди, 2-нафар Бахоловчи мутахсис ёрдамчилари малака сертификатига эга бўлиш учун маҳаллий бизнес мактабда таҳсил олиб айти пайтда малака имтиҳонларига тайёрланмоқдалар. Келгусида ҳам мутахсис ходимлар малакасини ошириш, янги мутахсис ходимлар тайёрлаш, ҳисоботларни сифатини ошириш, ички назоратни кучайтириш ва фаолият юзасидан бошқа кенг қўламли ишларни амалга оширишни 2012 йил учун режа қилиб қўйган. Жамият томонидан камчимликларни бартараф этиш бўйича чора тадбирлар қўрилмоқда. Бунда ҳисоботларни сифатини янада яхшилаш кадрлар масаласига эътиборни кучайтириш, ички назорат тартибини янада яхшилаш ва бошқалар инobatга олинган.

2.2 “Диллер Сармоя” М.Ч.Ж. нинг иқтисодий

кўрсаткичлари таҳлили.

Жамият таъсисчиларининг 2011 йил 21 майдаги умумий йиғилиш Қарори билан жамият низоми ва таъсис шартномасига қушимча ва ўзгартиришлар киритилган бўлиб Самарқанд шаҳар ҳокимлигининг «Тадбиркорлик субъекларини руйхатга олиш олиш инспекцияси» томонидан руйхатга олинган. Жамият Низом жамгармаси 110000,0 минг сўмни (бир юз ўн миллион) ташкил этади. Низом жамгармасининг 51% Республика «Баҳолаш ва Консалтинг Маркази» МЧЖ хиссасига, қолган 49% эса жамоа хиссасига тугри келади. Низом жамгармаси таъсисчилар томонидан тегишли тартибда тула шакллантирилди.

Жамият томонидан бахоловчиларнинг касбий жавобгарлигини сугурталаш бўйича ўз фаолиятини амалга ошириб келмоқда. Жумладан 2010 йил 11 октябрдан 2011 йил 10 октябргача амал қилувчи «Ўзагросугурта» ДАСК нинг Самарқанд шаҳар булинмасининг №070934-рақамли, №002-сонли «Бахоловчиларнинг касбий жавобгарлигини сугурталаш бўйича» сугурта пули 250000,0 минг сўмлик Полисига ҳамда «Халқ сугурта» МЧЖ шаклидаги

сугурта компанияси Самарканд вилоят филиалининг 2011 йил 11 октябрдан 2012 йил 10 октябргача амал килувчи №08/13/00001-сонли «Баҳоловчиларнинг касбий жавобгарлигини сугурталаш бўйича» сугурта пули 250000,0 минг сўмлик Полисига эга. Ушбу жадвалда келтирилган Жами ташкилот бўйича амалга оширилган ишларининг Ҳажми, ташкилотни ўз кучи билан бажарган Баҳолаш ишларининг Ҳажми, Ходимларни руйхат бўйича ўртача сони, киши, Ходимларни иш хақи фонди, Бажарилган Баҳолаш ишларининг ишлаб чиқариш таннари, Баланс фойда. Ушбу кўрсаткичларни жами бир йилда ташкилот бўйича бажарилган ишларини ҳажми 311004,3 . кварталларга бўламиз. ташкилотни ўз кучи билан бажарган Баҳолаш ишларининг Ҳажми 311004,3, Ходимларни руйхат бўйичаўртача сони 8 киши Ходимларни иш хақи фонди 98731,8 минг сўм, Бажарилган Баҳолаш ишларининг ишлаб чиқариш таннари 278304,32 минг сўм, Баланс фойда 85728,35 минг сўм. Ушбу кўрсаткичларни кварталларга бўламиз. **1-қв** Баҳолаш ишларининг Ҳажми 77751,08 сўм, ташкилотнинг ўз кучи билан Баҳолаш ишларини бажарган Ҳажми 77751,075 сўм, Ходимлар рўйхати эса 8 киши бўлиб, Ходимларнинг иш хақи 25900,95 сўм , бажарилган Баҳолаш ишларини ишлаб чиқариш таннари 72526,08 сўм, Фойда баланси эса 2213,08. **2-қв** бу кўрсаткич маълум бир миқдорда камайган бўлиб, жами ташкилотда бажарилган ишларини Ҳажми 75751,10 сўмни ташкил этиб, ўз кучи билан бажарилган ишларини Ҳажми 75751,10 ходимлар сони эса 7 киши бўлиб, Ходимларнинг иш хақи Ҳажми 23938,5, Бажарилган Баҳолаш ишларининг Ҳажми 59298,91, ташкилотнинг баланс фойдаси эса 16187,74. 3-қв эса ушбу кўрсаткичлар 2-қв нисбатан анча ортиб жами ташкилотда бажарилган ишларини ҳажми 79851,004 сўмни ташкил этиб, ўз кучи билан бажарилган ишларини ҳажми 79851,004 сўмни ходимлар сони эса 9 киши бўлиб , Ходимларнинг иш хақи ҳажми 27958,95 сўмни , Бажарилган Баҳолаш ишларининг ҳажми 7582,08 сўмни , ташкилотнинг баланс фойдаси эса 24542,11 сўмни ташкил этди. 4-қв эса ташкилотнинг ушбу кўрсаткичлари 3-

қв нисбатан маълум миқдорда камайиб, жами ташкилотда бажарилган ишларини ҳажми 77651,1 сўмни ташкил этиб, ўз кучи билан бажарилган ишларини ҳажми 77651,1 сўмни ходимлар сони эса 8 киши бўлиб, Ходимларнинг иш ҳақи ҳажми 20933,5 сўмни, Бажарилган Баҳолаш ишларининг ҳажми 70653,25 сўмни, ташкилотнинг баланс фойдаси эса 22866,42 сўмни ташкил этди

Хозирда жамиятимизда малакали Баҳолаш сертификатиға эға 6 нафар баҳоловчи ва соҳалар бўйича Баҳолаш жараёнини яхши биладиган 8 нафар турли соҳа мутахассислари ёрдамчи баҳоловчилар мавжуд.

Бухгалтерия ҳисобини юритиш ва ҳисоботлар тузиш бўйича ҳисоб сиёсати тузилган. Жамият томонидан Баҳоловчи мутахассис ходимлар малакасини ошириш бўйича бир мунча ишлар амалға оширилди. Жумладан утган йили 4-нафар Баҳоловчи мутахассис фаолияти юзасидан малака ошириб кайтди, 2-нафар Баҳоловчи мутахассис ёрдамчилари имтихонларни мувофаккиятли топшириб малака сертификатиға ҳамда 2-нафар мутахассис тилла ва қимматбаҳо буюмларни Баҳолаш юзасидан уқиб малака оширди.

«Диллер Сармоя» МЧЖнинг баҳолаш фаолияти бўйича 2012-йил якуни кўрсаткичлари 2.2-жадвалда ёритилган.

2.2.-жадвал

«Диллер Сармоя» МЧЖнинг баҳолаш фаолияти бўйича

2014-йил якуни кўрсаткичлари

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда	Шу жумладан кварталлар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Жами ташкилот бўйича бажарилган Баҳолаш ишларининг Ҳажми, минг сўм	311004,3	77751,08	75751,10	79851,004	77651,1
2	ташкilotни ўз кучи билан бажарган баҳолаш ишларининг Ҳажми, минг сўм	311004,3	77751,075	75751,1	79851,004	77651,1
3	Ходимларни руйхат бўйича ўртача сони, киши	8	8	7	9	8
4	Ходимларни иш ҳақи фонди, минг сўм	98731,8	25900,95	23938,5	27958,95	20933,5
5	Бажарилган ишларининг ишлаб чиқариш таннари, минг сўм	278304,32	72526,08	59298,91	75826,08	70653,25
6	Баланс фойда, минг сўм	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42

Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя” МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари таҳлили.

2.3.-жадвал.

**2014 -йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ томонидан баҳоланган ишлари
ҳажмини кўрсаткичлари таҳлили.**

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда		Шу жумладан кварталлар бўйича			
				I	II	III	IV
1	Жами ташкилот бўйича, баҳолаш ишларнинг Ҳажми:	311004,3		77751,08	75751,10	79851	77651,1
	1 кваталарга нисбатан ўзгариш сурати,%			100%	97,4	105,4	97,2
2	А) ташкилотни ўз кучи билан бажарган Баҳолаш ишлари Ҳажми :	Сўм	%	align="right">77751,08	align="right">75751,1	align="right">79851	align="right">77651,12
		311004,3	100,0				
	1 кваталарга нисбатан ўзгариш сурати,%			100%	97,43	105,41	97,25
3	Б) Жалб килинган ташкилотларнинг кучи билан бажарган Баҳолаш ишлари:	Сўм	%	align="center">0	align="center">0	align="center">0	align="center">0
		0	0,0				
	1 кваталарга нисбатан ўзгариш сурати,%			100%	0,0	0,0	0,0

2.4-жадвал.

2014-йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ ташкилоти ўз кучи билан баҳолаган ишлар ҳажми ўзгариш динамикаси таҳлили.

Кўрсаткичлар	Ўз кучи билан бажарган баҳолаш Ҳажми, минг сўм	Бажарилган ишлар Ҳажмини ўзгариш суръати ,%	
		Олдинги кварталга нисбатан	1 кварталга нисбатан
1	2	3	4
I	77751,08	100%	100%
II	75751,10	97,4	97,4
III	79851,004	105,4	102,7
IV	77651,1	97,2	99,9
Жами бир йилда	311004,295		

Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя” МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари таҳлили.

2.5-жадвал

2014-йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ ташкилоти ходимлар сонини ўзгариш кўрсаткичи тахлили.

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда	Шу жумладан кварталлар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Ходимларни рўйхати бўйича ўртача сони, киши	8	8	7	9	8
	Олдинги кваталарга нисбатан Ўзгариш сурати,%	100%	100%	12,5	128,57	88,89
	1 кваталарга нисбатан Ўзгариш сурати,%		100%	87,5	112,5	100,0
2	1 млн сўм КМИга тугри келадиган ходимларнинг сони,киши		108,70	103,89	122,61	100,47
	Олдинги кваталарга нисбатан Ўзгариш сурати,%		100%	95,58	118,0	81,9
	1 кваталарга нисбатан Ўзгариш сурати,%		100%	95,58	112,80	92,43

Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя “ МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари тахлили.

2.6-жадвал

2014-йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ ташкилоти меҳнат унумдорлиги кўрсаткичлари тахлили.

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда	Шу жумладан кварталлар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Баҳолаш ишларининг шартнома бахоси, минг сўм	311004,3	77751,08	75751,10	79851,004	77651,1
2	Ходимларни рўйхати бўйичаўртача сони, киши	8	8	7	9	8
3	1 ходимнинг меҳнат унумдорлиги, минг сўм		9719	10822	8872	9706
4	Меҳнат унумдорлигини Ўзгариш динамикаси: олдинги кваталарга нисбатан Ўзгариш сурати,%		100	1102,7	-1949,3	834,1
5	1 кваталарга нисбатан Ўзгариш сурати,%		100%	1102,7	-846,6	-12,5

Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя “ МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари тахлили.

2.7-жадвал.

2014-йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ ташкилоти Баҳолаш ишларининг таннархи ўзгариш динамикаси таҳлили.

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда	Шу жумладан кварталлар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Баҳолаш ишларининг шартнома баҳоси, минг сўм	311004,3	77751,08	75751,10	79851	77651,1
2	Бажарилган Баҳолаш ишларининг хизмат кўрсатиш таннархи, минг сўм	278304,32	72526,08	59298,91	75826,08	70653,25
3	Ишларнинг таннархи ва шартнома баҳоси уртасидаги фарк (1п-2п), минг сўм	32699,98	5224,995	16452,19	4024,924	6997,866
4	Шуни ўзи ишларнинг шартнома баҳосига нисбатан, %	10,5	6,7	21,7	5,0	9,0
5	Таннархни ўзгариш динамикаси: Олдинги кваталарга нисбатан ўзгариш сурати, %		100%	314,9	24,5	173,9
6	1 кваталарга нисбатан ўзгариш сурати, %		100%	314,9	77,0	133,9

Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя” МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари таҳлили.

2.8 -жадвал

2014-йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ ташкилоти 1-сўм КМИга туғри келадиган харажатлари ўзгариш динамикаси таҳлили.

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда	Шу жумладан кварталлар бўйича			
			I	II	III	IV
1	1 сўм КМИ туғри келадиган харажатлар, тийин	0,895	0,933	0,783	0,950	0,910
2	Ўзгариш, тийин : -олдинги кварталга нисбатан	-	-	0,150	-0,167	0,040
	1 кварталга нисбатан	-	-	0,150	-0,017	0,023
3	Ўзгариш, % : -олдинги кварталга нисбатан	-	100%	83,921	121,305	95,818
	1 кварталга нисбатан	-	100%	83,921	101,801	97,543

Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя” МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари таҳлили.

2.9 - жадвал

2014 – йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ ташкилоти фойда ва даромади тахлили.

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда	Шу жумладан кварталлар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Бинолар ва машиналарни Баҳолашдан олинган фойда	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42
	ёрдамчи хужалик	-	-	-	-	-
	Хизмат кўрсатиш ресурсларини реализация қилишдан олинган фойда	-	-	-	-	-
	Дивиденд шаклидаги даромад	4187,02	1046,06	958,79	1048,92	1133,25
	бошка реализация натижалари	-	-	-	-	-
	жами баланс бўйича фойда	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42
2	Даромад	184460,2	48033,03	40126,2	52501,06	43799,87

Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя” МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари тахлили.

2.10-жадвал.

2014–йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ ташкилоти фойда ва даромади ўзгариш динамикаси тахлили.

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда	Шу жумладан кварталлар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Баланс бойича олинган фойда, минг сўм	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42
2	Ўзгариш, олдинги кваталарга нисбатан, минг сўм/%		100%	73,1	151,6	93,2
3	Ўзгариш: 1-кваталарга нисбатан минг сўм/%		100	73,1	110,9	103,3
4	Даромад, минг сўм	184460,2	48033,03	40126,2	52501,06	43799,87
5	Ўзгариш, олдинги кваталарга нисбатан, минг сўм/%		100	83,5	130,8	83,4
6	Ўзгариш: 1-кваталарга нисбатан минг сўм/%		100	83,5	109,3	91,2

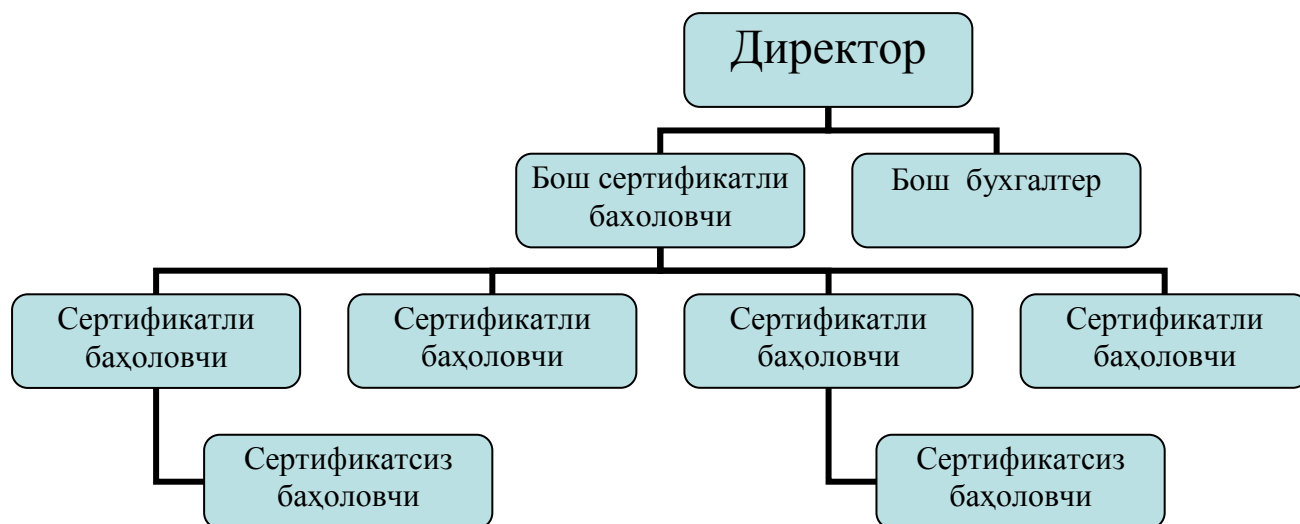
Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя” МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари тахлили.

2014–йилда «Диллер Сармоя» МЧЖ ташкилоти фойдалилик даражаси кўрсаткичлари тахлили.

№	Кўрсаткичлар	Жами бир йилда	Шу жумладан кварталлар бўйича			
			I	II	III	IV
1	Баланс бўйича олинган фойда, минг сўм	85728,35	22132,08	16187,74	24542,11	22866,42
2	Айланма капитал, минг сўм		23325,32	22725,33	23955,3	23295,33
3	Фойдалилик даражаси, %	92	94,9	71,2	102,4	98,2
4	Фойдалилик даражаси ўзгариши, +-%, олдинги кварталларга нисбатан		100	75,1	143,8	95,8
5	1-кваталарга нисбатан		100	75,1	143,8	103,5

Манба: Муаллиф томонидан “Диллер Сармоя “ МЧЖнинг иқтисодий кўрсаткичлари тахлили.

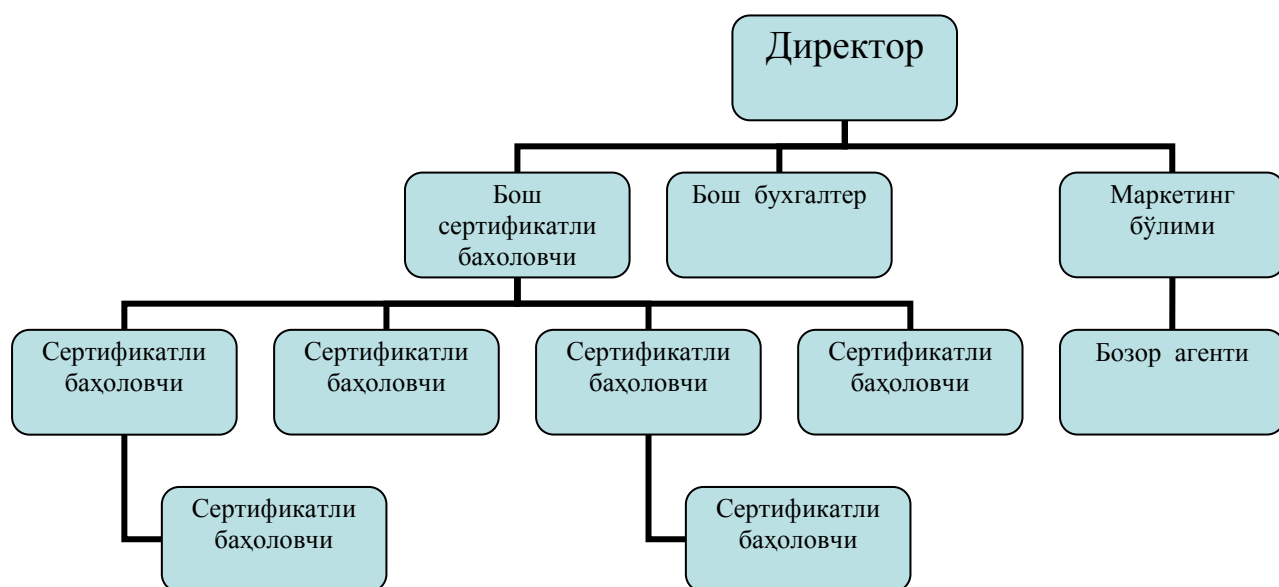
«Диллер Сармоя» баҳолаш ташкилотининг бошқарув структураси.



Манба: ташкилот маълумотлари асосида.

Кўчмас мулк бозорида баҳоловчи ташкилотларнинг бошқарув структураси шундан иборатки: Баҳолаш ташкилотлари асосан бошқаришнинг функционал структурасидан фойдаланади. Бу структурада асосан ташкилотни раҳбари сифатида директор бошқаради сўнги ўринда

бир хил лавозимга эга олий маълумотли сертификати бор баҳоловчилар ва ташкилотнинг бош бухгалтери туради. Ундан кейинги ўринларда эса сертификатсиз олий маълумотли ходимлари туради ва ундан кейинги лавозимларда эса ташкилотнинг қоровуллари ва бошқалари туради. Ушбу бошқарув тизимида ташкилотни директор бошқаради ва ҳамма ходимлар эса директорга бўйсинади директорлар эса ўз лавозимидан келиб чиқган ҳолда келган мижозларни баҳолаш объекти катта кичиклигига қараб ходимларга баҳолаш ишларини топширади чунки бу баҳолаш касби жуда маъсулятли касб ҳисобланади ва бу ташкилотда сертификатли ходимлар ва сертификати йўқ ходимлар ҳам бор катта биноларни баҳолашга тўғри келиб қолса, сертификати йўқ ходимни тажрибаси етмайди. Шу сабабли катта биноларни баҳолаш ишларини ташкилот раҳбарлари асосан сертификати бор ходимларга топширади. Агар сертификати бор ходимлар баҳолаш ишлари билан банд бўлиб қолсалар, сертификати йўқ ходимлар ўз тажрибасидан келиб чиқган ҳолда баҳолаш ишларини бажаради. Сертификати бор ходимлар эса ушбу бажарилган ишларини текшириб, куриб чикади ҳамда директорга тасдиқлаш учун киритади.



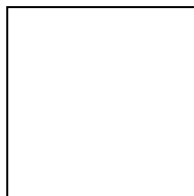
Манба: Муаллиф томонидан Диллер Сармоя ташкилотнинг янги структураси ишлаб чиқилган

ООО «ДИЛЛЕР-САРМОЯ» МЧЖ

«Диллер-Сармоя» МЧЖ
директор



ТАСДИКЛАЙМАН



Имзо, М.У.

«Диллер-Сармоя» маъсуляти чекланган жамият

УРГУТ ШАХРИ ДУСТЛИК МАХАЛЛАСИ А.ТЕМУР КУЧАСИДА
ЖОЙЛАШГАН «URGUT-SHARQ» М.Ч.Ж. ГА ТЕГИШЛИ ПОЛИЭТИЛЕН
ВА ПОЛИПРОПИЛЕН МАХСУЛОТЛАРИ ИШЛАБ ЧИКАРИШ ЦЕХИНИ
АЙРИМ КИСМИ БИНОЛАРИНИ БАХОЛАШ БУЙИЧА

Х И С О Б О Т

*Руйхатга олиш раками:
Баҳолаш объектлари номи:*

Баҳолаш объектлари манзили:

Буюртмачи:

*Баҳолаш мақсади:
Аниқланаётган қиймат тури:
Баҳолаш санаси:
Хисобот тузилган сана:*

№ - **1548** -
Полиэтилен ва полипропилен махсулотлари
ишлаб чиқариш цехини айрим қисми
(Б,В,В1,Г,Д,Е,Л) бинолари
Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур
кучаси
«URGUT-SHARQ» МЧЖ
Гаровга қуйиш учун
Бозор баҳоси
2014 йил 11 январь
2014 йил 11 январь

Самарканд – 2014.

«URGUT-SHARQ» МЧЖ

директори:

З.Хакимовга

Сизнинг 2013 йил 10 январдаги хатингизга шунингдек ўзаро тузилган шартномага асосан «Диллер-Сармоя» масъулияти чекланган жамияти, Ўзбекистон Республикаси Давлат Мулк Кумитасининг 2008 йил 11 декабрдаги хисоб серияси BL001, тартиб раками №0032, кайд этиш раками RR0032-сонли лицензиясига асосан, «URGUT-SHARQ» МЧЖга карашли Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучасида жойлашган Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми биноларини (Б,В,В1,Г,Д,Е,Л) кредит олиш учун гаров таъминоти сифатида 2014 йил январ ҳолатига бозор баҳоси аниқланди.

Гаровга қўйилаётган мол-мулклар «URGUT-SHARQ» МЧЖнинг мулк хисобланади. Баҳолаш жараёнида хисоб китобларни олиб боришда Ўзбекистон Республикасининг Мулкни Баҳолаш Миллий Стандартлардан фойдаланилди. Ушбу баҳолаш хисоботини тайёрлашда мавжуд стандартлардан ҳамда методик курсатмалардан ва Ўзбекистон Республикаси ҳудудида баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқига шунингдек бизнесни баҳолаш малакасига эга бўлган баҳоловчи мутахассислар катнашди.

Олиб борилган таҳлил ва хисоб китоблар натижасидан баҳоланаётган объектнинг баҳоланиш қиймати 2014 йил январ ҳолатига қўйидаги баҳони консултатив маълумот сифатида ҳавола этилмоқда:

~ 300 000 000 (*Уч юз миллион*) сум.

Сизга маълум қиламизки ушбу хат баҳолаш хисоботи саналмайди, балки хисоботга илова бўлиб, баҳолаш ҳақидаги хисобот факат тулик ҳажмда ишончли бўлади. Алоҳида фикрлар ва ҳулосалардан хисобот контекстидан ташқари фойдаланиш ноаниқ бўлади ва тадқиқотлар натижаларининг бузилишига олиб келиши мумкин бўлган эҳтимоллар ва чегараловчи шартларга мувофиқ бажарилади.

Сизга ушбу баҳоларни маълум қилиш билан бир қаторда таклаф этилаётган баҳолар Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тугрисида»ги қонуннинг 18 моддасига асосан тавсия этилмоқда, мулкнинг охириги баҳосини мулк эгаси белгилайди.

Бажарилган ишларимиз юзасидан савол ва тушунмовчиликлар бўлса марҳамат қилиб бизга мурожат қилишингиз мумкин, бизнинг хизматимиздан фойдаланганлигингиз учун ўз миннаддорчилигимизни билдирамыз.

Хурмат билан,

«Диллер-Сармоя»
МЧЖ директори:

З.А.Халикулов.

III БОБ. ТАНЛАНГАН ИШЛАБ ЧИҚАРИШ ОБЪЕКТИНИ БАҲОЛАШ НАТИЖАСИ АСОСИДА БОШҚАРУВ САМАРАДОРЛИГИНИ ИШЛАБ ЧИҚИШ.

3.1. Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини тўғрисида қисқача маълумотлар.

Ўзбекистонда бозор ислохотларининг ривожланиши кучмас ва кучар мулкнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқлар кийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Баҳолаш фаолияти иктисодиётни ислох қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди. Кучмас мулк кийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини, мулк турларини, баҳолашнинг узига хос хусусиятларини батафсил урганиш ва амалда қўллаш баҳолаш фаолиятини бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида тушуниш имконини беради.

Республикада кучмас мулкни баҳолаш хизматларига бўлган талаб бозор иктисодиётига утишнинг дастлабки кунлариданок пайдо бўлди. Давлат кучмас мулкни хусусийлаштиришнинг кенгайиши, корхона устав сармоясига киритиладиган кучмас мулкнинг қўпайиши, кучмас мулк гарови остида кредитлашнинг ривожланиши ва биринчи навбатда мулкдорлар сифини шакллантириш ҳамда ривожлантиришга йўналтирилган кучмас мулк билан бажариладиган бошқа фуқаролик ҳуқуқий жараёнлар баҳолаш тузулмасининг мажбурий тарзда иштироқи билан амалга оширилади.

Шу асосда гаров таъминоти учун «URGUT-SHARQ» МЧЖга тегишли Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучасида жойлашган Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми биноларини тахлили мазкур Хисоботда қўриб чиқилади.

Гаров тушунчаси Ўзбекистон Республикасининг «Гаров» тугрисидаги қонуни, Ўзбекистон Республикасининг «Ипотека» тугрисидаги қонуни ва бошқа норматив актлар билан бошқарилади.

Ушбу баҳолаш ҳисоботидан куйидаги меъёрий ҳужжатлар тупламидан фойдаланилди.

1. Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш тугрисида»ги қонуни;
2. Ўзбекистон Республикаси фуқаролик кодекси;
3. Ўзбекистон Республикаси Мулкни Баҳолаш Миллий Стандартлари (МБМС) № 1, 2, 3, 5, 10;
4. Йириклаштирилган нормативлар асосида қўчмас мулкнинг тикланиш қийматини аниқлаш «Турар жой бўлмаган бино ва иншоотларнинг тикланиш баҳолари умумлаштирилган курсаткичлари туплами»;

Умумий маълумотлар

Баҳолаш учун асос:	2013 йил 10 январдаги хати ва узаро тузилган баҳолаш шартнома	
Баҳолаш объекти:	Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми бинолари (Б,В,В1,Г,Д,Е,Л)	
Баҳолаш объекти манзили:	Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучаси	
Объектнинг таркиби:	Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми бинолари қурилиш таги майдони: 854,11 кв.м, фойдали майдони: 745,97 кв.м.	
Объектнинг эгаси:	«URGUT-SHARQ» МЧЖ	
Гаровга қуювчи манзили:	Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучаси	
Баҳолаш мақсади:	Мулкларни кредит олиш учун гаровга қуйиш	
Баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мулкчиси	Олинаётган кредит учун гаров таъминоти учун ва фақат шу мақсадда фойдаланиш кузда тутилган.	
Ҳисобот шакли:	Ёзма	
Аниқланган қиймат тури:	Бозор баҳоси	
Баҳолаш вазифаси:	Буюртмачига мулкнинг бугунги кундаги уртача бозор баҳоси ҳақида маълумот бериш.	
Қуриқ утказилган сана:	2014 йил 10 январ.	
Баҳолаш санаси:	2014 йил 11 январ.	
Ҳисобот тузилган сана:	2014 йил 11 январ.	
Буюртмачи:	«URGUT-SHARQ» МЧЖ	
Баҳоланган вақтда чет эл валюталарининг сумга	1АҚШ доллари	- 2 203,22 сум - 67,46 сум

нисбатан киймати. (Марказий банкнинг курси буйича)	1 Россия руббли 1 Евро	- 3 034,20 сум
	2014 йил 7 январ ҳолатига	
Баҳолаш натижалари		
Объектдан энг самарали фойдаланиш хусусида чиқарилган хулосалар:	Объект ишлаб чиқариш ҳудудида жойлашганлиги учун ишлаб чиқариш бинолари сифатида мулк эгасини ўзи фойдаланиши ёки ижарага бериши самарали ҳисобланади.	
Ёндашувлар буйича натижалари:		
Харажат ёндашуви:	84 400,0 минг сум	
Даромад ёндашуви:	354 300,0 минг сум	
Киёсий ёндашуви:	354 100,0 минг сум	
Баҳолаш объектининг бозор киймати	300 000,0 минг (Уч юз миллион) сум	

Томонларнинг реквизитлари ва манзиллари	
Ижрочи	Буюртмачи
«ДИЛЛЕР-САРМОЯ» МЧЖ Самарканд шаҳри М.Кошгарий кучаси 72 уй. х/р 2020 8000 8048 5888 5001 ИДАТ Асака банк МФО 00264 ИНН 301 664 415 ОКОНХ 84500	«URGUT-SHARQ» МЧЖ Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучаси х/р: _____ МФО: _____, ИНН: _____

Баҳолаш фаолиятини амалга ошириш лицензияси. Ўзбекистон Республикаси Давлат Мулкни бошқариш давлат қўмитаси томонидан 11.12.2008 йил №0032 рақамли баҳолаш фаолиятини амалга ошириш лицензияси.

Баҳолаш фаолиятининг жавобгарлик сугуртаси. «Кафолат» ДАСК ОАЖ сугурта компаниясининг 07.01.2014 йил №0185739-сонли сугурта полиси.

Ҳисоботини тайёрлашда иштирок этган баҳоловчи мутахассис: Директор-баҳоловчи: Халикулов Зайниддин Амириддинович – мулкларни профессионал

бахоловчи, маълумоти олий, Самарканд Давлат Университетининг дипломи ва Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш давлат кумитаси томонидан 2013 йил 23 август №0203-сонли бахоловчининг малака сертификатига ҳамда баҳолаш фаолияти бўйича 18 йиллик иш стажига эга.

Бахоловчи-мутахассис: Муртазаев Шухратхон Насруллаевич, маълумот олий, Самарканд Меъморчилик Қурилиш институти ва Самарканд Кишлоқ Хужалиги Институтининг дипломлари ва Ўзбекистон Республикаси ДМҚ томонидан 09.12.2011 йил №0580-сонли бахоловчининг малака сертификатига ҳамда баҳолаш фаолияти бўйича 15 йиллик иш стажига эга.

Баҳолаш объектнинг тавсифи

Гаровга қўйилаётган қучмас мулклар хусусий мулк бўлиб, Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми (Б,В,В1,Г,Д,Е,Л) бинолари:

2.1. жадвал.

№ тр	Гаров мол-мулклари номи	Қурилиш майдони кв.м.	Фойдали майдони кв.м	Изоҳлар
1	Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми бинолари	854,11	745,97	Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур қучасида жойлашган.

Манбалар: Кадастр ҳужжатлар туплами:

Объект жойлашган манзил таҳлили

Баҳолаш объектлари Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми бинолари бўлиб Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур қучасида жойлашган.

Баҳолаш объектлари Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур қучасида жойлашиб, атрофида турли ишлаб чиқариш бинолари мавжуд. Худуддаги бинолар қаватлилик даражаси асосан 1-2 қаватни ташкил этади. Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур қучасининг ишлаб чиқариш худудида

жойлашганлиги сабабли бу ҳудудда кучмас мулкка булган талаб доимо яхши булиши урганилди.

Объект жойлашган манзил юкоридан куриниши



Ҳудудда транспорт катнови муаммосиз, шаҳар йуналғиши буйича транспорт катнови йулга куйилган. Бундан ташкари ҳам шахсий ва транспорт воситалари катнови мавжуд.

Баҳолаш объекти таркиби

Баҳоланаётган объектнинг умумий майдонлари: Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми биноларининг қурилиш ости майдони: 854,11 кв.м булиб, фойдали майдони 745,97 кв.м; ни ташкил этади. Объектда қушимча қурилишлар мавжуд.

Баҳолаш объектининг вазифаси ва ундан жорий фойдаланиши

Баҳоланаётган объектлар Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми бинолари номи билан давлат руйхатидан утган булиб, ҳозирда ҳам шу мақсадда ишлаб чиқариш цехи биноси сифатида мулк эгаси томонидан фойдаланилмоқда.

Майдоннинг тусиклари: Ер майдонида бино иншоотдан ташкари алохида девор тусиклар билан уралган, баҳолаш объектлари бино деворининг ташки томони билан чегараланган.

Ер ости ва усти мухандислик коммуникациялари: баҳолаш объектида электр узатиш тармоги мавжуд.

Майдоннинг сейсмик ҳолати: ҳудуднинг сейсмик ҳолати, яъни зилзилага бардошлилиги 7-8 баллни ташкил этади.

Майдон ва уни атрофи ободонлиги (кукаламлаштириш, ҳудуднинг ёритилиши, тозаллиги): объектлар майдони атрофи уртача ҳолатда ободонлаштирилган, тозаллик даражаси яхши ҳолатда, захира ер майдонлари мавжуд.

Ҳудуднинг экологик даражаси: Ҳудуд ва уни яқин атрофида ҳар хил турдаги ташкилотлар ва турар жойлари бор, инсон соғлигига жиддий таъсир этувчи ёмон экологик вазият мавжуд эмас.

Шовкин даражаси: Объектлар атрофида шовкин даражаси йук.

Транспорт таъминоти

Объект жойлашган манзил Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучасида жойлашганлиги сабабли транспортлар катнови муаммосиз. Транспорт таъминоти билан боглик куйидаги курсаткичларни келтириш лозим топилди:

Объект жойлашган жойдан шаҳар марказигача булган масофа: объект Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучасида жойлашган.

Объектга кириш йўлларининг ҳолати: объектларга транспорт воситасининг кириш йўли Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучасидаги кучадан булиб, унинг бугунги кундаги ҳолати яхши ҳолатда.

Объектларнинг меъморий-режавий қисми

№	Литер	Бино номи	Курилган йили	Майдонни хисоблаш	Майдони кв.м.	Баланс д.л.г.и, м	Хажми куб.м.
1	Б	Полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехи	2012	13,0*52,25	679,25	5,80	3939,65
2	В	Ошхона		6,40*11,50	73,60	3,15	231,84

3	B1	Хожатхона		6,40*6,35	40,64	3,15	128,02
4	Г	Ёрдамчи бино	2012	5,50*6,60	36,30	3,55	128,87
5	Д	Хожатхона	2012	2,45*3,10	7,60	2,70	20,51
6	Е	Ховуз	2012	2,20*3,80	8,36	1,20	10,03
7	Л	Ховуз	2012	2,20*3,80	8,36	1,20	10,03
		ЖАМИ:			854,11		

Объектнинг конструктив қисми ва уларнинг ҳолати

Баҳоланиши суралган Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми биноларининг конструктив қисмлари қуйидаги элементлардан ташкил топган:

№	Конструктив элементлар	Техник тавсифи ва тури	Визуал курик давридаги ҳолати
1	Пойдевори	Бетон	Яхши даражада
2	Деворлар ва ора девор	Керамзит блок, бетон	Яхши даражада
3	Ораёпма	Т/ферма, ж/б плита, ёғоч	Яхши даражада
4	Томи	Тунука	Яхши даражада
5	Поли	Бетон	Яхши даражада
6	Эшик ва ромлари	Акфа, метал	Яхши даражада
7	Пардозлаш ишлари ички ташки	Пардозланган	Яхши даражада
		Пардозланган	Яхши даражада
8	Бошка ишлар	Бино замон талабига таъмирланган	Яхши даражада

Мулк эгаси тугрисида қисқача маълумот

Умумий номланиши: Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехи

Тармок тури: - ишлаб чиқариш ва савдо

Мулк эгаси: «URGUT-SHARQ» МЧЖ

Юридик манзили:

Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур кучаси

3.2. Баҳолаш объекти қийматини харажатга оид ёндашув билан аниқлаш.

Харажатли ёндашув усули деганда емирилиши ҳисобга олинган ҳолда баҳоланиш объектини тиклаш ёки алмаштиришга сарфланадиган харажатларни аниқлайдиган усуллар йигиндиси тушунилади. Ушбу ёндашувнинг асосий мақсади – баҳоланиш вақтида мулкнинг тикланиш қийматини аниқлаш учун мулкнинг умумий эскиришини ҳисобга олган ҳолда умумий харажатларни аниқлашдан иборат. Ушбу ёндашув меъёрий ёндашув деб ҳисобланади ва меъёрий ҳужжатлардан келиб чиқади.

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

Кўчмас мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

Кўчмас мулкнинг тиклаш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатларига биноан аниқланади. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаса, кўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган нормативларидан фойдаланишга йўл қўйилади.

Йириклаштирилган нормативлар асосида кўчмас мулкнинг тикланиш қийматини аниқлаш 1999 йил 30 мартда №682 сон билан Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлигида рўйхатдан утган ҳамда Вазирлар Маҳкамаси қошидаги Ўзгеодезкадастр бош бошкармаси, Ўзбекистон Республикаси Коммунал хизмат Вазирлиги томонидан тасдиқланган ГККИНП-18-013-2004 йил «Турар жой булмаган бино ва иншоотларнинг тикланиш баҳолари умумлаштирилган курсаткичлари туплами»дан фойдаланилган ҳолда амалга оширилади.

$$C_{п.б.} = S \times C_{еи} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_p$$

Бунда: $C_{п.б.}$ – бинонинг 1991 йил ҳолатига тикланиш баҳоси

S - баҳоланаётган объектнинг ҳажми M_3 (майдон M_2 , узунлик п.м)

$C_{еи}$ - УПВСНЗиС таблицаси бўйича 1991 йил баҳосига утиш бирлиги

K_1 – капитал гуруҳи (группу капиталность)

K_2 - сесмик райони (сейсмичность района)

K_3 - ҳудудий коэффицент (территориальный коэффицент)

K_4 - ташки ва ички пардозлаш ишлари

K_5 - сантехник жихозлар ва бошқалар

Баҳоланаётган объектнинг тулик тикланган кийматини аниқлаш учун қуйидаги формуладан фойдаланамиз:

$$C_{п.в.} = C_{п.б.} \times I_y$$

$C_{п.в.}$ - Бинонинг баҳоланган давридаги тулик тикланган киймати

$C_{п.б.}$ - Бинонинг 1991 йил ҳолатига тикланиш баҳоси

I_y - Баҳоланган даврига ҳокимликнинг қурилиш материалларининг қимматлашишини инобатга олган ҳолда қупайтувчи.

Самарқанд вилоят ҳокимининг 2010 йил 13 майдаги №38-сонли қарори бўйича 61,8 x 8,57 коэффицентлари ва Ўзбекистон Давлат Статистика Қўмитасининг қимматлашиш коэффицентларидан фойдаланамиз:

$$K_i = 61,8 \times 8,57 \times 1,01 \times 1,208 \times 1,215 \times 1,213 \times 1,269 = 1208,53$$

1998 йил (Индекс удоржания СМР на 1998 г) - 61,8

2010 йил 1 январ (Индекс удоржания СМР на 01.01.2010 г) - 8,57

2010 йил 1 январ (Индекс удоржания Минмакроэкономстата на 01.01.2010 г) - 1,010

2011 йил 1 январ (Индекс удоржания Минмакроэкономстата на 01.01.2011 г) - 1,208

2012 йил 1 январ (Индекс удоржания Минмакроэкономстата на 01.01.2012 г) - 1,215

2013 йил 1 январ (Индекс удоржания Минмакроэкономстата на 01.01.2013 г) - 1,213

2013 йил 1 октябрь (Индекс удоржания Минмакроэкономстата на 01.10.2012 г) - 1,269

Ушбу коэффицентлардан келиб чиққан ҳолда харажат ёндашувида бино иншоотларнинг баҳоланиш киймати ҳисобланган қурилиш материалларининг қимматлашиш индексида фойдаланган ҳолда ҳисоб китоблар амалга

оширилади.

Литер	Бинонинг тури	1991 йилга бахоси	Коеффициент	тикланиш киймати
Б	Полиэтилен махсулотлари ишлаб	14 072,74	1 208,53	17 007 328,47
В	Ошхона	11 283,65	1 208,53	13 636 629,53
В1	Хожатхона	5 415,16	1 208,53	6 544 383,31
Г	Ёрдамчи бино	2 745,33	1 208,53	3 317 813,66
Д	Хожатхона	814,57	1 208,53	984 432,28
Е	Ховуз 2,2х3,8	521,41	1 208,53	630 139,63
Л	Ховуз 2,2х3,8	521,41	1 208,53	630 139,63
	Темир дарвоза 20м2	1 706,50	1 208,53	2 062 356,45
	Чегара девори L=87,5м h=3	8 029,33	1 208,53	9 703 686,18

Баҳолаш объектининг емирилишини аниклаш.

1. Жисмоний эскириш – табиий қариш, нотугри фойдаланиш, конструктив нуқсонлар, шунингдек яхшилаш элементларининг механик шикастланишлари билан белгиланган яхшилашлар кийматидаги йукотиш.

Бартараф этиб булмайдиган эскириш – шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш харажатлари бартараф этиш натижасида кучмас мулк объектига кушиладиган кийматидан купрокдир.

Бартараф этиб буладиган эскириш – шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш харажатлари бартараф этиш натижасида кучмас мулк объектига кушиладиган кийматидан камрок ёки унга тенгдир.

Баҳолаш объекти жисмоний эскиришини аниклашда қуйидаги жадвалдан фойдаланилди:

Бино ва иншоотлар техник ҳолатининг йириклаштирилган мезонлари

Жисмоний эскириш, %	Асосий бино конструкцияларининг ҳолати	Ички конструктив элементлар ҳолати	Техник ҳолатининг умумий тавфиси	Техник ҳолатига баҳо
0-20%	Бузилган ва деформацияланган (шакли узгарган) ҳолатлари йук ва шунингдек, дефектларни бартараф этиш излари кузатилмокда	Пол ва потолоклар ҳолати текис, равон, пардозлаш ишлари копланмаларида горизонтал ёриклар мавжуд эмас	Айрим носозликлар мавжуд бўлиб, қайсики жорий таъмирлаш жараёнида бартараф этилган бўлиши мумкин ва умуман олганда бинодан фойдаланишда таъсирга эга эмас	Яхши
21-40%	Шикастланган ва	Пол ва потолоклар	Объект умуман	Кони-

	дефектлар, шу жумладан букилган холатлар йук. Айрим жойларида турли таъмир-лаш холати излари, жумладан эшик ва дераза ораликларида ва тепадан (перемычка) ларда кичик ёриклар кузатилади	холати текис, потолокнинг айрим жойларида сочсимон ёриклар кузатилади. Зинапоя пиллапояларида кичик шикастланишлар мавжуд. Эшик ва ромлар очилиши куч таъсири билан очилади	олганда фойдаланиш учун ярокли, аммо фойдаланишнинг ушбу боскичида жорий таъмирлаш талаб этилади	карли
41-60%	Таъмирлашнинг янги излари мавжуд. Ташки пардозлаш ишларида ёриклар кузати-лади, горизонтал линия кийшайган жойларининг бартараф этилган излари бор. Блок ва девор терилувидаги эскиришлар, ёриклар борлиги билан характерланади	Пол кисмининг айрим жойлари калкиб, горизонталдан огиш хо-латлари бор. Потолок кисмининг куплаб жойларида ёриклар ёпил-ган булиб, кайта ёриклар пайдо булганлиги мавжуд. Пол копла-маларининг айрим жойларида ташлаб кетиш холлари ва зина-пояларда куплаб шикастланган жойлари кузатилади	Объектдан фойдаланиш учун таъмирлаш ишлари олиб борилган шароитда фойдаланиш мумкин	Кони-карсиз
61-80%	Турли даврлар оралигида келиб чиккан очик ёриклар, шу жумладан, гиштарнинг кундалангига эскириш таъсирида огирликлар тушган. Горизонтал линияда катта эгилиш холатлари ва айрим жойларида деворнинг вертикалдан огиш холатлари кузатилади	Полнинг катта кисмларида кал-киш холатлари ва катта улчамда горизонталдан огиш холатлари, пол копламасининг ката мавжуд эмас ва катта кисмида шикастла-ниш холатлари, потолокнинг куплаб жойлари пардозлари тушган. Куплаб дераза ва ром-лар тоб ташлаган. Зинапояларда катта хажмда шикастланишлар, зиналар оралигида очик жойлар ва нуксонлар мавжуд	Объектнинг холати авария даражасида. Мақсадли фойдаланиш учун тулик алохида кисмларни, тармоқларининг алмаштиргандан сунг ёки таъмирлаш ишларини олиб боргандан сунг фойдаланиш мумкин	Ава-рия холати да
81-100%	Бино хавфли холатда девор кисмлари харобага айлан-ган,	Полда катта нуксон ва огишлар бор. Потолокнинг сези-	Объект фойдаланиш учун тулик яроксиз холатга келган	Ярок-сиз

	шакли узгариб жойлар-да тешик холатлар, тепаларда, дераза орала-рида бутун девор буйича ёриклар, гори-зонтал линияда катта эгилган холат булиб, деворнинг кулаб тушиш эхтимоли бор	ларли даражасида букилган холатлари бор. Эшик ва ром-ларнинг ёгоч ва кисмларида чириш холатлари мавжуд. Зинапоянинг зиналари-да зиналар етишмайди. Ички пардозлаш ишлари тулик вай-ронагарчилик холатига келган		
--	--	---	--	--

2. Функционал эскириш – яхшилашлар тулалигича ёки айрим элементларига кура бозор талабларига мувофик эмаслиги билан белгиланган яхшилашлар кийматидаги йукотиш.

Бахолаш объектларининг функционал эскиришини аниклашда унинг режавий-архитектура-вий курилиши ва таъмирланишининг hozirgi замон талабига жавоб бера олиши инобатга олинди.

3. Ташки (иктисодий) эскириш – кучмас мулк объекти киймати мазкур объектдан ташки омиллар таъсири натижасида пасайиши.

Бахолаш объектининг ташки эскиришини аниклашда унга таъсир этувчи ташки омиллар таъсир доираси тахлил килинди.

Йигилган эскириш – кучмас мулк объектининг жисмоний, функционал ва ташки эскириш билан боглик умумий кийматининг йуколиши (кадрсизланиши).

Бахоланаётган объектнинг йигилган эскириш киймати ажратилиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади: $\mathcal{E}_i = \mathcal{E}_{жис} + \mathcal{E}_{функ} + \mathcal{E}_{юз}$.

Объект бахосини аниклашда колдик бахони аниклаш усули кулланилади, бунда умумий йигилган емирилиш $P_{из}$ ҳисобга олинади:

$$C_0 = C_{н.в.с.} - (C_{н.в.с.} P_{из}/100);$$

Бу ерда: C_0 – бахолаш кунига тикланиш бахоси; $C_{н.в.с.}$ – Бахолаш кунига тулик тикланиш киймати; $P_{из}$ – Тулик йигилган физик емирилиш;

$$P_{из} = (1 - (1 - I_{физ}/100)(1 - I_{физ}/100)(1 - I_{эк}/100)100.$$

Йигилган емирилиш жисмоний емирилиши $I_{\text{физ}}$, функционал $I_{\text{фц}}$ ва иктисодий $I_{\text{эк}}$ эскиришини узига мужассам килган.

Бинонинг жисмоний емирилиши куйидаги формула билан аникланади:

$$I_{\text{физ}} = \sum_{i=1}^n I_i L_i / 100;$$

Бу ерда: $I_{\text{физ}}$ – бинонинг жисмоний емирилиши, %;

I_i – конструктив элементнинг жисмоний емирилиши, %;

L_i – тикланиш бахосига мос коэффициент i – конструктив элемент.

n – бинода конструктив элементлар сони.

Бахоланиши суралган Полиэтилен ва полипропилен махсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми биноларининг замон талабида эканлигини эътиборга олиб конструктив элементлари фоиз миқдорида жисмоний, ташқи ва функционал эскириш кулланилмади.

Литер	Бинонинг тури	Бинонинг тикланиш қиймати	Бинонинг эскириш даражаси	Харажат бахоси
Б	Полиэтилен махсулотлари ишлаб чиқариш цехи	17 007 328,47	0,00	17 007 328,47
В	Ошхона	13 636 629,53	0,00	13 636 629,53
В1	Хожатхона	6 544 383,31	0,00	6 544 383,31
Г	Ёрдамчи бино	3 317 813,66	0,00	3 317 813,66
Д	Хожатхона	984 432,28	0,00	984 432,28
Е	Ховуз 2,2х3,8	630 139,63	0,00	630 139,63
Л	Ховуз 2,2х3,8	630 139,63	0,00	630 139,63
	Темир дарвоза 20м2	2 062 356,45	0,00	2 062 356,45
	Чегара девори L=87,5м h=3	9 703 686,18	0,00	9 703 686,18
	Жами			54 516 909,15

Тадбиркорнинг даромади ҳисоби.

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини сотиб олиш, унда яхшиланишларни яратиш ва кейинчалик сотиш (еки фойдаланиш) – муқофотни талаб этувчи мустақил бизнесдир. Харажат ёндашувида тадбиркорнинг даромади тадбиркорнинг (инвесторнинг) шахсий капитални (инвестицияларини) қучмас мулк объектини яратиш учун ишлатиш таваккалчилиги учун оладиган муқофотни аниқлаш учун бино бозор қийматини бир қисми сифатида

белгиланади.

Умумий ҳолларда тадбиркорнинг даромади қурилишга қўшган капитали учун олган даромади меъёри сифатида белгиланади. Мазкур микдор ҳар доим қучмас мулк объектининг сотув нарҳига қўшилади. Ушбу ҳолатда инвестор учун даромадга капитал қўйиш меъёрини аниқлашда баҳоловчи альтернатив инвестициялар тамойиллидан келиб чиқади.

Тадбиркорнинг даромадини ҳисоблаш (тафсилотларга берилмаган ҳолда) қуйидаги формула бўйича амалга оширилган:

$$ТДк = 0,5 n Уа [1 + n Уа / 3 + C0 (1 + 2 n^2 У а^2/3) 100\%],$$

Бу ерда: **ТДк** – тадбиркор даромади, %;

С₀ – туловларнинг умумий суммасидаги аванс тулови улуши, %

n – қурилиш йиллари сони (давр); **Уа** – қўйилган капиталдан олинadиган йиллик даромад меъёри.

Тахминан ухшаш объектлар учун қурилиш давомийлиги (n) «Қурилиш давомийлиги ва қорхоналар, бинолар ва иншоотлар қурилишининг захира меъёри» СНИП 1.04.03-85 бўйича белгиланган. Баҳоланаётган объектга ухшаш бўлган қучмас мулк объектларининг қурилишига таъсир қилувчи иқтисодий, ижтимоий ва бошқа омилларни тавсифловчи маълумотларга қўра туловларнинг умумий суммасидаги аванс туловининг улуши қурилиш умумий қийматининг қарийб 30 фоизини ташкил қилди. Даромад унумдорлигининг йиллик меъёри (Уа) инвестициялашнинг бир хил таваккалчиликлари ва капиталнинг қайтиши муддатларини эътиборга олган ҳолда тахминан ухшаш объектларни капиталлаштиришнинг ҳисоблаш коэффициентига мувофиқ келади. Баҳоланаётган объект учун капиталлаштириш коэффициенти 16,0 фоизни ташкил қилди.

Тадбиркорнинг даромадини ҳисоблаш.

Қурилиш йилларининг сони (n)	Аванс туловлари улуши (С₀)	Қўйилган капитал бўйича даромаднинг йиллик меъёри (Уа)	Тадбиркорлик фойдаси (ТДк), %
2	30%	16%	23

Юқорида келтирилган формулага биноан тадбиркорнинг даромади баҳолаш

объекти учун қарийб 23% фоизни ташкил қилади ёки $TДк = 1,23$ дир.

Демак юқоридаги тадбиркорлик коэффицентидан фойдаланилган ҳолда бинонинг баҳоси келтирилган формулага биноан тадбиркорнинг даромади баҳолаш қуйидагича

№	Бинонинг тури	Бинонинг тикланиш қиймати	Тадбиркорлик коэффиценти	Харажат баҳоси
1	Полиэтилен ва полипропилен махсулотлари ишлаб чиқариш цехи	54 516 909	1,23	67 055 798
	Жами:			67 055 798

Ер участкасига бўлган мулк қийматлари ҳисобидан

Ер участкасига бўлган мулк қийматлари ҳисобидан бир қанча усуллари мавжуд. Баҳоланаётган объект жойлашган ер участкаси қийматлари аниқлаш учун қиёсий таҳлил усули танланди ва ҳисоб-китоблар қуйидагича амалга оширилди:

Ер солиқ ставкаси баҳолаш даврига 9 495 728 сум /м² белгиланган (приложения к Постановлению Президента РУз от 25.12.2012 г. №ПП-1887).

Ердан фойдаланиш ҳуқуқи баҳоси, белгиланган уртача йиллик ер солигидан тушган пул оқимини ЎЗР Марказий банки томонидан баҳолаш даврига тақдим қилинган қайта молиялаш коэффиценти орқали дисконтлаш ёки капитализация йули билан бугунги кундаги баҳоси сифатида қабул қилинган Ўшбу методика Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлиги томонидан 2009 йил 18 ноябрда 2044-сон билан рўйхатга олинган «Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Қучмас мулк қийматлари баҳолаш» ни тасдиқлаш ҳақидаги қарордан келиб чиқиб ҳисоблаб чиқилди.

Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини биноларининг жами ажратилган ер майдони: 5 106,8 кв.м. жами қурилиш ости майдони 1 983,69 кв.м. ташкил этмоқда. Биз баҳоланаётган бино иншоотлар (Б,В,В1,Г,Д,Е,Л) қурилиш ости майдони 854,1 кв.м. ни ташкил этади бу биноларнинг 43% қисмини ташкил этмоқда пропорционал равишда олсак баҳоланаётган бино иншоотларга тегишли бўлган ер майдони: 2 198,81 кв.м.

ташкил этмоқда.

Демак юкоридагиларга асосан куйидаги хисоб-китоблар бажарилди:

№	Номланиши	Ул.бир.	Микдорлар
1	Умумий ермайдони	Кв.м	2 198,81
2	Бир йиллик ер солиги	сум/кв.м	949,57
3	Бир йиллик солик киймати	м.сум	2 087 927,51
4	Кайта молиялаш ставкаси	%	12
5	Ердан фойдаланиш киймати	м.сум	17 399,40

Баҳолаш объектлари бўйича 2 198,81 м² ер майдонига булган мулк хукуклари киймати юкоридаги жадвалда келтирилган микдорида аникланди, ва ердан фойдаланиш хукуки 17 399 400 сумга баҳоланмоқда.

Харажат (затрат) усулида баҳолаш натижаси.

Баҳолашни суралган Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми биноларининг яхшилашларни тиклаш киймати ёки алмаштириш кийматини аналоглар усули билан таҳлил килинганда куйидаги натижага эришдик:

№	Бино ва иншоотлар	Бино баҳоси (сум)	Ердан фойдаланиш хукуки (сум)	Хисобланган баҳоси (сум)
1	Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехи айрим қисми (Б,В,В1,Г,Д,Е,Л)	67 055 798	17 399 400	84 455 198

Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини айрим қисми биноларини жойида қуриб чиқиб таҳлил килинганда куйидаги натижага эришдик:

≈ 84 400,0 минг (Саксон турт миллион турт юз минг) сум.

3.3. Даромад ёндошуви буйича объект бахосини аниклаш

Даромадли йул (поход) – бахоланаётган объектдан кутилаётган даромадларни аниклаш усуллари узига мужассамлаштиради.

Бахоланаётган кучмас мулкдан олиниши кузда тутилган даромад харидор-инвесторнинг кутишлари, умидларидан келиб чиккан холда тасаввур килинади. Харидор-инвестор келажакда пул маблаг курунишида даромад олиши мулжалланади. Алмаштириш принципи ҳам даромад килишнинг бир усули булиб, унга биноан потенциал инвестор ухшаш (аналогичный) даромад келтирувчи бошка кучмас мулк олиниши харажатларига нисбатан куп маблаг туламайди.

Бахони хисоблаш тугридан-тугри капиталлаштириш ёки пул окимларини дисконтлаш усуллари оркали бажарилади. Шароитга кура усулларнинг бири, ёки булмаса иккаласи ҳам кулланилиши мумкин.

Бахоланиши суралган бино иншоотлар мажмуасининг бугунги кундаги тахминий бахосини аниклаш максадида даромад усулида урганиб чикадиган булсак, ушбу кучмас мулкларни ижорага берилган такдирда келиши мумкин булган даромадни тахминий хисоблаб чикадиган булсак куйидаги натижага эришамиз.

Самарканд вилоят хокимининг 2012 йил 20 декабрдаги №263-К – сонли кароридан келиб чикиб бино ва иншоотлар буйича ижара туловининг таянч ставкасини хисоблаш тартиби буйича урганиб чикиб биноларнинг бир йиллик 1м² майдон учун йиллик энг кам ставкасига нисбаттан купайтувчисини куллайдиган булсак 1м² майдон учун олинадиган ижара хаки бахолаш даврига куйидаги формула ёрдамида аникланади.

$$T_c = \mathcal{E}_c * K_z * (K_k + K_x + K_o)$$

Бу ерда:

T_c – бир йилга 1 кв.м. учун ижара тулови

$\mathcal{E}_c$ – бир йилга 1кв.м. учун энг кам ставка

K_z – худудий зона коэффиценти

K_k – қурилиш тури буйича коэффициент

K_x – туташиб кетган худуддан фойдаланиш коэффициенти

K_o – тижорат максадида фойдаланиш кулайлик коэффициенти

Бахоланиши суралган объект учун мос равишда тугри келадиган улчов бирликлар куйидагиларни ташкил этмокда.

E_c – бир йилга 1 кв.м. учун энг кам ставка – 2 500,0 сум.

K_z – худудий зона коэффициенти – 2,0 коэффициенти.

K_k – қурилиш тури буйича коэффициент – 1,5 коэффициенти.

K_x – туташиб кетган худуддан фойдаланиш коэффициенти – 1,0 коэффи.

K_o – тижорат максадида фойдаланиш кулайлик коэффиц. – 0,6 коэффи.

$$T_c = 2\,500,0 * 2,0 * (1,5 + 1,0 + 0,6) = 15\,500 \text{ сум.}$$

Самарканд шаҳридаги ижарага берилаётган биноларнинг ижара суммаларини аниклаш максадида Самарканд шаҳрида Кучмас мулк объектларига ва уларга булган ҳуқуқларига доир битимларни тузиш чоғидаги воситачилик қилиш билан шугулланувчи «REVIVAL DREAMS» хусусий корхонаси томонидан бизга такдим қилган 19.10.2012 йилдаги №5 сонли маълумотлардан келиб чиқган ҳолда Самарканд шаҳрида жойлашган бино ва иншоотларнинг 1м2 ижара баҳоси нотурар бинолари учун 1м2 ижара ҳақи 20 000 – 25 000 сумни ташкил этмокда. Ушбу курсаткичларни инобатга олган ҳолда юқорида келтирилган ижара учун белгиланган энг кам миқдорига 3 қупайтувчисидан фойдаланадиган булсак мазкур ижара баҳоларига такқосласак тугри келади шу боис ушбу қупайтувчидан фойдаланамиз ва бозор талабига яқин баҳога эга буламиз ҳамда қуйидаги натижага эришамиз:

№	Бинолар	Бино фойдали майдони м2	1м2 бино учун олинадиган йиллик ижара ҳақи	Йиллик ижара ҳақи (сум)
1	Полиэтилен ва полипропилен махсулотлари ишлаб чиқариш цехи айрим қисми	745,97	15 500*3	34 687 605

Ушбу олиниси кузда тутилатган фойдани йиллар давомида ушиб боришини прогноз киладиган булсак куйидаги натижага эришамиз:

Прогноз килинаётган йиллар	1-йил	2-йил	3-йил	4-йил	5-йил	6-йил
<i>Ушиб бориши фоизи</i>		10%	10%	10%	10%	5,0%
Олиниси кутилатган соф фойда (минг сумда)	34688	38156	41972	46169	50786	53325

Ушбу кучмас мулклардан келгуси беш йилликда олиниси кузда тутилатган фойдани дисконтлаш оркали бугунги кундаги баҳосини аниқлайдиган булсак куйидаги натижага эришамиз:

Мулкнинг келгуси даврда олиниси кузда тутилган даромадини инобатга олган холда дисконтлаш усули билан ҳисоблаш формуласи:

$$P = \frac{E_1}{1+r} + \frac{E_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{E_n}{(1+r)^n} + P_n$$

P- мулкнинг баҳолаш даврига булган киймати

$E_1, E_2, \dots, E_n$ -1, 2, ... n - йиллардаги соф фойда ёки мулкни ишлатишдан тушган пул оқими.

P_n - Жорий вақтга келтирилган мулкнинг прогноз килинаётган даврнинг охирига қолдиқ киймати. r - Дисконт ставкаси.

$$P_n = \frac{E_n}{r-q}$$

E_n – прогноз килинган даврнинг охириги йилига мулк эгасининг соф фойдаси.

q – прогноз килинган йилларнинг охирига қадар кутилатган соф фойданинг йилма йил ушиб бориши.

Даромад усулини қўллаш жараёнида яна бир муаммони ҳал этиш лозим – дисконтлаш миқдорини аниқлаш. Дисконтлаш миқдори инвестор томонидан узининг маблағларини мазкур мулкнинг харид қилиш учун сарф қилиниши ихтимоли бор сарфлаш даромадлигининг энг охириги паст даражаси сифатида қўйилади. Бу инвесторни узининг маблағларини ҳар хил хавф билан даромад келтириши мумкин булган бошқа муқобил сарфлаш имкониятлари борлигини

англатади. Инвестицияларнинг узок муддатли мукобил сарфланишининг энг узига хос хили кимматли когозларни (мисол учун облигацияларни) харид килишдир.

Шунинг учун облигацияларнинг даромадлиги дисконтлаш микдорини аниклашда биринчи боскич ҳисобланади. Дисконтлаш микдорининг асосий бугинини таваккалсиз микдоридир. Хавфсиз микдорини корхона ва ташкилотларнинг депозит ва пул куйишда банклар томонидан бериладиган уртача фоиз микдори.

Капиталлаштириш коэффиценти куммулятив усули билан аникланган ва унинг ҳисоб-китоби куйидаги жадвалда келтирилган.

Таваккалсиз микдори (кайта молиялаш ставкаси)	12,0 %
Бошқарув камчиликлари билан боглик таваккал	1,0 %
Лойихаларни ноликвидлигига таваккал	1,0 %
Хукук устиворлигига боглик таваккал	1,0 %
Молиявий доирасида ва банкларни сиесати узгаришига боглик молиявий таваккал	1,0%
Капиталлаш коэффиценти	16,0%

Шундай килиш Дисконт ставкаси. $r \approx 16,0 \%$ деб оламиз.

Демак ушбу бино ва иншоотларни ижарага бариш оркали келтириши мумкин булган даромадини дисконтлаш оркали ҳисоблаб курадиган булсак куйидаги натижага эришамиз:

Прогноз йиллари			1 йил	2 йил	3 йил	4 йил	5 йил	6 йил
Усиб бориши				10%	10%	10%	10%	5,0%
Соф фойда			34688	38156	41972	46169	50786	53325
Амортизация (м.сумда)		2725,8	2725,8	2780,4	2836,0	2892,7	2950,5	3009,6
Пул окими			37413	40937	44808	49062	53737	56335
Дисконт ставкаси	16%							
Жорий			0,8621	0,7432	0,6407	0,5523	0,4761	0,4104

киймат коэффициенти								
Жорий киймат			32253	30423	28707	27096	25585	
Пргноз килинган даврдаги жорий киймат йигиндиси			144063					
Прогноз килинган йилнинг охирига соф фойда								512136
реверс жорий бахоси			210202					
Бозор бахоси	Минг сумда		354 265,71					

≈ 354 300,0 минг (Уч юз эллик турт миллион уч юз минг) сум.

3.4. Баҳолаш объекти қийматини таққослашга оид ёндашув билан аниқлаш

Киёсий (такқослаш) ёндашув – маълум бир объектлар олди-сотди муомалалари ҳақида ҳа-барларни билиб, ухшаш (аналог) объектларнинг баҳоланиш баҳоси билан таққослаш асосида амал-га ошириладиган баҳолаш усуллари тупламидир. Ушбу ёндашув асосан мулклар бозори ривожлан-ган ва аналогик объектларни олди-сотди систематик маълумотларга эга булган мамлакатларда қулланилади. Тугридан-тугри сотилишни таҳлил қилиш асосидаги таққослаш усули худди шу объектга ухшаш (аналог) объект билан олди-сотди ишлари бажарилганлиги ҳақидаги маълумотларга асосланган. Ушбу ёндошувнинг натижалари (аниқ маълумотлар асосида) мулкнинг реал даражада бозор қийматини курсатади. Баҳолашнинг ушбу ёндашуви алмаштириш тамойилига асосланган.

Мазкур ёндашув буйича объект қийматини баҳолашнинг асосий боскичлари қуйидагича:

1. Баҳолаш объектига ухшаш (аналогик) объектлар сотилиши, таклиф баҳолари хақидаги маълумотларни йиғиш;
2. Эркин бозор шароитида олди-сотди ишлари бажарилганлиги хақида маълумотлар олиш;
3. Улчов бирликларини тугри танлаш ва ҳар бир улчов бирлиги учун такқослаш таҳлилини утказиш, яъни такқослаш объектлари баҳосига нисбатан баҳолаш объектининг баҳосини аниқлаш учун улар баҳосини коррективировка қилиш (тузатиш);
4. Баҳолаш объектининг баҳосини такқослаш характеристикалари таҳлили йўли билан аниқлаш ва уларни ягона баҳолаш курсаткичига ёки курсаткичлар гуруҳига келтириш.

Агар аналоглар сони аналогларни бирликка қўпайтирилган баҳолаш объекти билан таққослашни амалга оширишда қўлланилаётган таққослаш элементлари сонидан камроқ бўлса, баҳолаш учун тузатишларни ҳисоблашнинг сифатга оид усулларида фойдаланилади. Мазкур усулларга қуйидагилар киради:

- аналоглар нархларининг ўсиб ёки камайиб боровчи қаторида баҳолаш объектининг ўрнини аниқлаш мақсадида баҳолаш объекти ва аналогларнинг қиёсийлиги таҳлилига асосланган нисбий қиёсий таҳлил усули;
- баҳоловчининг ёки жалб қилинган мутахассисларнинг баҳолаш объекти ва аналоглар хусусидаги субъектив фикрига асосланган экспертиза йўли билан баҳолаш усули.
- ***Ишлаб чиқариш цехи биноти:*** Самарканд шаҳри Бедил кучасида жойлашган, қурилиш ости майдони 662,0 кв.м, бошланғич баҳоси 165 698 100 сум (Заравшон рузномаси).
- ***Ишлаб чиқариш цехи биноти:*** Ургут шаҳрида жойлашган, қурилиш ости майдони 598,0 кв.м, бошланғич баҳоси 152 958 000 сум (Заравшон рузномаси).
- ***Ишлаб чиқариш цехи биноти:*** Самарканд шаҳрида жойлашган, қурилиш ости майдони 2000,0 кв.м, таклиф баҳоси 962 500 000 сум (<http://arka.uz>).

Киёслаш омиллари номи	Баҳолаш объекти	Аналог объект №1	Аналог объект №2	Аналог объект №3
Объект номи	Ишлаб чиқариш базаси	И.чик. цехи биноси	И.чик. цехи биноси	И.чик. цехи биноси
Маълумот олинган манба	Визуал курик маълумоти	"Зарафшон" газ.	"Зарафшон" газ.	http:arka.uz
Объектнинг сотилиш баҳоси, сум		165 698 100	152 958 000	962 500 000
Курилиш ости майдони	854,11	662	598	2 000,00
1 кв.м. курилиш майдон баҳоси, сум		250 148	255 736	481 250
Кийматнинг юзага келиш вақти	12.01.2014 й.	23.11.2013	22.10.2013	19.12.2013 й.
<i>Вақт бўйича тузатиш</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Тузатишдан кейинги киймат, сум		250 148	255 736	481 250
Кийматнинг юзага келиш шарт	Бозор киймати	Бошлангич баҳо	Бошлангич баҳо	Таклиф баҳоси
<i>Сотув шарт бўйича тузатиш</i>		<i>1,3</i>	<i>1,3</i>	<i>0,95</i>
Тузатишдан кейинги киймат, сум		325 193	332 456	457 188
Объектлар жойлашган манзили	Ургут шахри Дустлик маҳалласи	Самарканд ш. Бедил кучаси.	Ургут шахри	Самарканд ш.
<i>Тузатиш киритиш</i>		<i>0,9</i>	<i>1</i>	<i>0,9</i>
Тузатишдан кейинги киймат, сум		292 673	332 456	411 469
Ер участкаси юзаси, кв.м	2 198,81	Маълумот йук	Маълумот йук	Маълумот йук
<i>Тузатиш киритиш</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Тузатишдан кейинги киймат, сум		292 673	332 456	411 469
Объектнинг қурилган йили	2012	Маълумот йук	Маълумот йук	Маълумот йук
<i>Тузатиш киритиш</i>		<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
Тузатишдан кейинги киймат, сум		292 673	332 456	411 469
Объектнинг конструктив ечими (қурилиш	бетон, п/гишт, т/бетон,	Маълумот йук	Маълумот йук	Маълумот йук

материаллари)	шифер			
<i>Тузатиш киритиш</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги киймат, сум		292 673	332 456	411 469
Каватлар сони	1 каватли	1 каватли	1 каватли	1 каватли
<i>Тузатиш киритиш</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги киймат, сум		292 673	332 456	411 469
Объектнинг ҳолати (пардозлаш ишлари)	Урта	Маълумот йук	Маълумот йук	Маълумот йук
<i>Тузатиш киритиш</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги киймат, сум		292 673	332 456	411 469
Объектни архитектуравий услуби	талаб даражасида	Замоновий	Замоновий	Замоновий
<i>Тузатиш киритиш</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги киймат, сум		292 673	332 456	411 469
Фаолият тури	И/чбиноси ва музлатгич	Ишлаб чиқариш	Ишлаб чиқариш	Ишлаб чиқариш
Фаолият турига нисбаттан тузатиш		1,20	1,20	1,20
Тузатишдан кейинги киймат, сум		351 208	398 947	493 763
Объектда шароитининг мавжудлиги	мавжуд	мавжуд	мавжуд	мавжуд
<i>Тузатиш киритиш</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги киймат, сум		351 208	398 947	493 763
Объектда транспорт таъминоти	Тугридан тугри	Тугридан тугри эмас	Тугридан тугри эмас	Тугридан тугри эмас
<i>Тузатиш киритиш</i>		1	1	1
Тузатишдан кейинги киймат, сум		351 208	398 947	493 763
Баҳолаш объектининг 1 кв.м. баҳоси, сум	414 639			
Баҳолаш объектини уртача баҳоси,сум		354 147 576		

≈ 354 100,0 минг (Уч юз эллик турт миллион бир юз минг) сум.

3.5. Баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш.

Натижаларни келиштириш ва объектнинг Бозор баҳоси хақида хулоса.

Кулланилган йулар (подход) оқибатида баҳоланаётган объект хақида қуйидаги натижаларга эришилди. Уч хил баҳолаш усулида олинган маълумотлар қуйидаги жадвалда келтирилган.

Йулар (подходы)	Баҳо курсаткичи, сум
Харажатли ёндошуви	84 400 000
Даромадли ёндошуви	354 300 000
Таккослаш ёндошуви	354 100 000

Баҳолаш натижаларини келишуви Иерархия (ИТУ) усулида ечилади.

Хар қандай масалани ечимини топишда элементларнинг иерархик қуринишда тасвирлаш бу - Иерхия таҳлил усулидир.

Ушбу усул хар қандай мураккаб масалани уни ташкил этувчи бир неча оддий масалаларга бўлиб, келажакда баҳоловчи томонидан кетма-кет қайта ишланадиган жуфт таккослашлардир.

Жуфт таккослаш йули билан критериялардаги приоритетлар аниқланади.

Бунинг учун тесқари симметрик матрица тузилади, жуфт таккослаш учун эса нисбий шкала ишлатилади. Жуфт таккослаш бир элементнинг иккинчи элемент устида узғаришида келтирилган. Ушбу фикрлар кейинчалик бутун сонларда ифодаланиб, қуйидаги шкала ишлатилади.

Таблица. Жуфт таккослаш шкаласи нисбати

Баҳолаш курсаткичларининг муҳумлиги	Курсаткичлар
Тенг аҳамиятли	1
Қам устунлиги	3
Анча устунлиги	5
Аниқ устунлик	7
Абсолют устунлиги	9

* Хар бир критерия қуйидаги формула орқали аниқланади $W_{ij} = (P_{aij})^{1/n}$. бунда a_{ij} - критерия муҳумлиги.

* солиштирма оғирлиги меёрлаштирилади: $W_{ij} = W_{ij} / W$. Шундай қилиб қатталиги ва жамланган натижани хар бир критерияни жамланган қийматини оғирлигини курсатади.

*Хар бир критерия учун хар бир альтернативанинг приоритетларини аниклаш муҳокама этилган процедура бажарилади.

Ушбу баҳолаш ёндашувларидан харажат ёндашувида ҳисобланган натижани келиб чиқишида фойдаланилган маълумотларнинг бугунги кун бозор коннектурасидан кескин фарқ қилишини ва ҳосил булган натижа бозор баҳосидан сезиларли даражада кам булганлигини инобатга олиб харажат ёндашувида чиқган натижадан нисбатдан кам фойдаланилди.

Барча тузатишлар ҳисоб натижаси қуйида келтирилган

1. Критериялардаги приоритет ҳисобланади						
Матрица сравнения и расчет значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г	Ҳисоб	Барча критерия
А	1	1	3	5	1,97	0,41
Б	1	1	3	3	1,73	0,36
В	0,33	0,33	1	1	0,57	0,12
Г	0,2	0,33	1	1	0,51	0,11
Йигинди:					4,79	1,00
2.1. Сотувчи ва потенциал инвесторнинг асл хоҳишини ва имкониятини курсатиш (А)						
	Таккослаш	Даромад	Харажат	А критерия буйича барча усул		
Таккослаш	1	2	2	1,59	0,49	
Даромад	0,5	1	0,5	0,63	0,20	
Харажат	0,5	2	1	1,00	0,31	
Йигинди:				3,22	1,00	
2.2. Тури, сифати ва барча маълумотларга асосан олиб бориладиган таклиф. (Б)						
	Таккослаш	Даромад	Харажат	Б критерия буйича барча усул		
Таккослаш	1	0,33	3	1,00	0,28	
Даромад	3	1	3	2,08	0,58	
Харажат	0,33	0,33	1	0,48	0,13	
Йигинди:				3,56	1,00	
2.3. Бозор конъюктурасининг узгариши ҳисобга олиб қулланилган усулларнинг параметр қобилятини курсатиш (В)						
	Таккослаш	Даромад	Харажат	В критерия буйича барча усул		
Таккослаш	1	3	3	2,08	0,60	
Даромад	0,33	1	1	0,69	0,20	
Харажат	0,33	1	1	0,69	0,20	

Йигинди:				3,47	1,00
2.4. Алохида специфик объектнинг унинг баҳосига этиш қобилияти (Г)					
	Таккослаш	Даромад	Харажат	Г критерия бўйича барча усул	
Таккослаш	1	1	3	1,44	0,44
Даромад	1	1	2	1,26	0,39
Харажат	0,33	0,5	1	0,55	0,17
Йигинди:				3,25	1,00
Хар бир усул оғирлиги натижавий курсаткичи ҳисобланади					
	А	Б	В	Г	Солиштирма оғирлик
	0,41	0,36	0,12	0,11	
Таккослаш	0,49	0,28	0,6	0,44	0,4
Даромад	0,2	0,58	0,2	0,39	0,4
Харажат	0,31	0,13	0,2	0,17	0,2

Таблица. Баҳоланаётган қучмас мулкнинг Жамланма қатталиги бозор баҳосида:

№	Қулланилган усуллар	Аниқланган қиймат, (сум)	Нуфузлилик улуши коэффициентлари	Ҳисобланган баҳо, (сум)
1	Харажатли ёндошуви	84 400 000	0,20	16 880 000
2	Даромад ёндошуви	354 300 000	0,40	141 720 000
3	Таккослаш ёндошуви	354 100 000	0,40	141 640 000
				300 240 000

Ушбу жадвалдан қурилиб турибдики, Ургут шаҳри Дустлик маҳалласи А.Темур қучаси жойлашган, қурилиш майдони 854,11 кв.м., фойдали майдони 2820,34 кв.м га эга бўлган Полиэтилен ва полипропилен маҳсулотлари ишлаб чиқариш цехини (Б,В,В1,Г,Д,Е,Л) айрим қисми биноларининг баҳоси 2014 йил январ ҳолатига:

~ 300 000 000 (*Уч юз миллион*) сум.

ФОТО СУРАТЛАРИ





Хулоса.

Биз ушбу Битирув малакавий ишимизнинг якунлаш чоғида қилинган ишлардан келиб чиқиб, шундай хулоса қилиш лозим: Ҳар бир баҳоловчи баҳолаш ишларини олиб бориш жараёнида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси Кўчмас мулк бўйича чиқарган қонун фармонларини ўқиб тушиниб бориши керак. М.Б.М.С нинг чиқарган ҳар бир стандартини ўрганишлари лозим. Кўчмас мулк бозорида бу қонун, фармон ва стандартлар, бозорда бўладиган жараёнларни бир хилда боришини ва қинғир ишларнига йўл қўйилишини чеклайди. Кўчмас мулк бозори кенг қамровли бозор ҳисобланиб, бу бозорда баҳоланадиган кўчмас мулклар асосан учта ёндошувларнинг турли усуллари асосида баҳоланади. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг чиқарган ҳар бир стандартларида бу учта ёндошув ва усуллари қўлланилган: Харажатли ёндошувда аслида эскиришларни чигириб ташлангандан кейинги ҳолати ҳисобланади. Бизнинг объектимиз янги бўлгани учун аммо қурилиш ишлари бошланганига 3 йил бўлгани учун биз харажатли ёндошувда:

Б	бинонинг жисмоний эскириши ташкил этади.	3%	3
У	функционал эскириш.	3%	3,0%
Т	ташқи эскириш.	3%	3,

эскириш бердик, чунки стандартларда берилган кўчмас мулк биноларига қурилиш ишлари бошланган йилидан, ҳар йилига 1,1% эскириш берилиши лозим.

Қиёслаш ёндошувида биз баҳолаётган биномизни теварак атрофида бирорта ҳам бино сотилмаганлиги сабабли, аналогларни шаҳардан олишга мажбур бўлдик. Биз баҳолаётган бино қиёсланаётган аналогларимиздан ҳажми жиҳатидан, баландлиги жиҳатидан ва 2 қаватга тенг ва ер тўла бўлганлиги сабабли, ҳар жиҳатдан катта устунликларга эга фақат ҳудудий жиҳатдан биз баҳолайдиган биномиз районда бўлганлиги сабабли, (-) ҳудудий коэфцент бирамиз. Ҳар қайси аналогдан чиққан натижани қўшиб, учга бўламиз ва чиққан натижа қиёслаш ёндошуви таҳлилининг умумий

сўмаси бўлиб ҳисобланади.

Даромад ёндашувида баҳолаш.

Кўчмас мулкни ижарага беришда барқарор пул оқими таъминланади, шунинг учун кўчмас мулкни даромадёндашуви билан баҳолаш тўғридан-тўғри капиталлаштириш методи билан амалга оширилади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш методини қўллаш жараёнида ижара ставкалари миқдори бозор ахборотидан фойдаланилади. Бунда, фойдаланилаётган ижара ставкаси маҳаллий ҳокимият органлари томонидан давлат мулки объектлари учун белгиланган ижара ставкасидан паст бўлмаслиги керак.

Ижара ҳақи.

Биоларни ҳақиқий ижара ставкасини аниқлаш учун мавжуд бозордаги нархлар таҳлил қилинди. Таҳлил жараёнида реэлторлик фирмаларидан, ҳафталик чоп этилаётган газетасидан ва интернет тармоғидан олинган ижара тўғрисидаги маълумотлар ўрганилди, натижада баҳолаш объектига яқин ҳудудда ўхшаш аналог объектнинг ижарага бериш тўғрисидаги маълумотлари топилмади.

Бизнинг биномиз Ургут туманида жойлашгани учун бандлик даражаси бир оз юқари ҳисобланади. Чунки шаҳар шароитида ҳалқ жуда гавжум булгани учун бандлик даражаси бермаса ҳам бўлади.

Баҳолаётган биномизни баҳолаш жараёнини биз битирув олди амалиёт ўтаган ташкилотдан олган амалий билимларимиз асосида баҳоладик, бу баҳолаш ташкилоти нуфузли баҳолаш ташкилотларидан ҳисобланади, бу ташкилотнинг баҳоловчи ходимлари анча амалий кўникмига эга мутахасис ҳисобланади, шу сабабли бу ташкилотнинг мужозлари эшигидан аримайди. Буни юқорида келтирган статистик иқтисодий кўрсаткичларидан ҳам билиб олсак бўлади.

Кўчмас мулк бозорида мулкни баҳолаш бўйича кадарларга бўлган эҳтиёж.

Кўчмас мулк бозорида алоҳида ўрин эгаллаган баҳолаш бўйича

мутахасислар етишмаётганлиги сабабли, баҳолаш ташкилотларида ишлаётган ходимлар, бошқа соҳани мутахасислари бўлиб, сертификат асосида иш олиб бормоқда, сертификатга ўқиш учун бу мутахасислар 3 ойлик курсларни давлат томонидан белгилаб қўйилган тўловларини тўлаб ўқимоқда, баҳолаш соҳаси бўйича дипломли мукаммал билимга эга мутахасислар ҳозирги вақтда бўлмаганлиги учун бизнинг соҳамиз яъни “Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш ” йўналишларни такомиллаштирилса, яъни баҳолаш бўйича кўпроқ дарс соатлари ташкил этилса,бу соҳа анча илдамлаб кетади. Сабаби тўрт йил мобайнида “Кўчмас мулк экспертизаси ва баҳолаш” бўйича тахсил олган ўқувчи кучли назарий билимга ва амалий кўникмаларга эга мутахасис бўлиб етишади, бу соҳани мутахасиси бўлиб етишган кадр уч ойлик курс яъни сертификат учун ўқиётган ўқувчилардан кўра билим савияси анча юқори бўлади. Чунки сертификат учун уч ой ўқийди, баҳолаш бўйича тўрт йил институтда ўқийди орадаги фарқ жуда катта ва бундан кўриниб турибдики институтни битирган кадр билим даражаси ҳам жуда юқори бўлади ва тўғридан тўғри ушбу эгаллаган мутахассислик дипломи билан ҳеч қандай тўсиқсиз баҳолаш фирмаларини ташкил қилса ва баҳолаш ташкилотларида ҳеч қандай сертификатсиз дипломи билан ишласалар мақсадга мувофиқ бўлади деб ўйлаймиз. Ҳозирги вақтда “Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш ” йўналишини битирган талабалар тўрт йил ўқиганига қарамасдан баҳолаш ташкилотларида ишлаши учун ёки баҳолаш фирмаси очиши учун сертификат олишга уч ой вақтини йўқотиб, баҳолаш бўйича ўқиши лозим бўлмоқда.

Таклифимизни мазмуни шундан иборатки, юқорида айтиб ўтганимиздек, кадрлар салоҳиятини такомиллаштириш ва ушбу йўналиш бўйича эгаллаган мутахассислик дипломлари билан ҳеч қандай тўсиқсиз, кўчмас мулк бозорига тўғридан тўғри кириб бориш,“Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш” йўналишини ичига баҳолашни ҳам киритиб юбориш, сабаби кўчмас мулк бозорида экспертиза ва бошқариш сўзлари энг юқори чўқида туради. Шундай экан баҳолашни ҳам бошқаришни ичида ташкил этиши лозим.

Адабиётлар рўйхати.

1. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ислом Каримовнинг 2012 йилда мамлакатимизни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ҳамда 2013 йилга мўлжалланган иқтисодий дастурнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Тошкент. 2013 йил 18 январ. Халқ сўзи.
2. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари// - Т.: Ўзбекистон, 2009. 24 б.
3. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. Тошкент. Адолат. 2003 й.
4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 8 майдаги 210-сонли Қарори билан тасдиқланган “Баҳолаш фаолиятини лицензиялаш тўғрисидаги Низом”
5. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йий 24 октябрдаги 463-сонли “Капитал қурилишда нархларни шакллантиришнинг смета-норматив базасини такомиллаштириш ва янгилаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Қарори.
6. Бозор иқтисодиёти назарияси ва амалиёти. Дарслик.-Т.: Ўқитувчи, 2000.- 280 бет.
7. Гуломов С.С, Баев Х.И., Баева Ж.Б. Валюта, молия, кредит, банк ва суғурта муаммолари.-Т.: ТДИУ, 1997.-130 б.
8. Исаков М.Ю. Экономика капитального строительства. Учебное пособие. - Т.: Издательство Литературного фонда Союза писателей
9. П.Г.Грабовой и др. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов /Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс». М.: изд-во «АСВ». 1999.
10. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Кўчмас
11. мулкни баҳолаш. Ўқув қўлланма. Тошкент: "Фан" , 2005. -231б.
12. Н.Ж.Тўйчиев, А.М.Мирхошимов, К.А.Плахти Кўчмас мулкни

13. баҳолаш асослари. Тошкент: "Адолат" , 2001. -156 б.
14. Под общ. редакцией В.Н.Зарубина, В.М.Рутгайзера.Оценка рыночнойстоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. / - М.: Дело. 1998. - 384 с.
15. Под общ. редакцией О.С.Назарова, Э.Л.Третьякова.Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. / - М.: Дело, 1998. - 240 с,
16. Андрианов Ю.В. Введение в оценку транспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. - М.: Дело, 1998. - 256 с.
17. Козырев А.Н. Оценка интеллектуальной собственности. М.:Экспертное бюро-М, 1997. - 289 с.