

ОЎМТВ ва Давлат архитектура-
қурилиш қўмитасининг 2008 йил
31 июлдаги №16/226-сонли
қарори билан тасдиқланган шакл

МИРЗО УЛУҒБЕК НОМИДАГИ
САМАРҚАНД ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ
Қўрилишни бошқариш факултети
«Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш» кафедраси

**ДИПЛОМ ЛОЙИХАСИ БЎЙИЧА
ТУШИНТИРИШ ХАТИ**

Диплом лойиҳасининг мавзуси:

**“Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулк объектларини
баҳолаш(офис кўчмас мулки сифатида)”**

(Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси)

Битирувчи гуруҳ талабаси: 402КМЭваУБ

_____ Пирназаров Собит

Кафедра мудири: _____ Доцент Гиясов Б.Д.

Диплом лойиҳаси раҳбари: _____ Доц. Ганиева Ф.С.

Маслаҳатчилар:

Самарқанд – 2017 йил

МУНДАРИЖА:

Кириш

I БОБ. Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулкни баҳолашнинг услубий асослари

1.1. Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулк объекти қийматини аниқлашнинг кетма-кетлиги

1.2. Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулкни баҳолаш ёндашувлари.

II БОБ. « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси »нинг молиявий фаолиятини таҳлил этиш ва баҳолаш.

2.1 « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси » ҳақида қисқача маълумотлар

III БОБ. Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулк объектларини баҳолаш(офис кўчмас мулки сифатида)

3.1. Офис кўчмас мулк қийматини даромад ёндашувида баҳолаш

3.2. Офис кўчмас мулк қийматини харажат ёндашувида баҳолаш

3.3. Офис кўчмас мулк қийматини қиёсий ёндашувида баҳолаш

КИРИШ

Республикамизда курилишини ривожлантириш ва мазкур жараёни молиялаштиришдаги фаоляти алоҳида эътиборга лойиқдир. Ўзбекистон Республикасида бозор инфратузилмасининг ривожланиши билан ўтган йиллар мобайнида баҳолаш фаоляти шаклланиш йўлини босиб ўтди ва ҳозирги кунда иқтисодиётнинг мустақил соҳасига айланди. Баҳолаш фаоляти ҳақидаги Қонунга асосланган, баҳолаш фаолятини тартибга солишнинг давлат тартиби шакллантирилган. У юридик шахсларни лицензиялаш, жисмоний шахсларни сертификатлаш, лицензион талаб ва шартларнинг бажарилишини назорат қилишни ўз ичига олади.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш хизматлари соҳасига оид зарур ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларнинг фаол ривожланиши учун иқтисодий шароитлар яратилган. Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаоляти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди.

Кўчмас мулк бозоридаги ҳолат кўпгина иқтисодий жараёнларнинг кечишига таъсир қилади, ушбу бозорсиз инвестицион фаолликни ошириб бўлмайди. Шунинг учун, миллий иқтисодиёт тизимида кўчмас мулк бозорининг ўрни ва аҳамияти беқиёсдир. Кўчмас мулкни баҳолаш кўпинча қуйидаги мақсадлар учун талаб қилинади: Банкдан кредит олиш учун (ипотека кредити); мерос олиш учун; суд жараёни мақсадлари учун; мулкни сотиш учун.

Ушбу диплом лойиҳаси турар жой кўчмас мулкни баҳолаш

Тадқиқот мақсади: Диплом лойиҳасида офис кўчмас мулкни баҳолаш услубиятини ўрганиш асосий мақсад қилиб қўйилган.

Диплом лойҳанинг таркибий тўзилиши. Диплом лойҳаси кириш, уч боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат.

I БОБ. Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулкни баҳолашнинг услубий асослари

1.1. Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулк объекти қийматини аниқлашнинг кетма-кетлиги

Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектлари икки турга бўлинади: даромад келтирувчи – тижорат объекти ва даромадни ишлаб
поғоналардан ташкил топган. Баҳолаш вазифаларини аниқлашда, мазкур
босқич қуйидагиларга бўлинади:

- баҳоланаётган объектнинг идентификацияси;
- баҳолаш санасини аниқлаш, мақсадларни ва вазифаларини таърифлаш,
- қиймат турини аниқлаш, буюртмачи чегараланган шартлар билан танишиш.

Баҳолаш объектнинг бирламчи текшуруви:

- баҳолаш учун иш хажмини инобатга олиб, шартнома тузиш;
- маълумотлар олиш ва бозорни синчикловлик билан ўрганиб чиқиш;
- объект-аналогларни танлаш;
 - таққослаш элементларини танлаш;
 - объектнинг бозор қийматини аниқлашда тузатишларни киритиш.

Даромал ёндашуви.

- даромадларни аниқлаш;
- соф операцион даромад, капиталлаштириш коэффициенти ёки дисконтлаш
ставкасини аниқлаш;
- даромадни дисконтлаш усули ёрдамида объектнинг бозор қийматини
аниқлаш.

Баҳоланаётган объектнинг якуний қийматини аниқлаш учун ҳар бир
ёндашувнинг муҳимлиги кўриб чиқилади ва асосланади.

Биринчи гуруҳ тамойиллар. Фойдаланувчининг нуқтаи назарини акс
эттирувчи вазият асосида қуйидаги тамойиллар ётади:

- Фойдалилик тамойили – бу муайян кўчмас мулкнинг фойдаланувчи эҳтиёжларини қониқтириш қобилияти. Кўчмас мулк муайян фойдаланувчи учун унинг иқтисодий, шахсий ва ҳ.к. эҳтиёжларини амалга ошириш фойдали бўлган тақдирдагина қийматга эга бўлади. Масалан, агарда кимдир кўчмас мулк учун пул тўлашга тайёр бўлса ва шу билан бирга мулкдорга даромад келтирсагина бу кўчмас мулк фойдалидир. Кўчмас мулк ўз эгасини таҳлил этилганда ортиқча ёки етишмаган яхшиланишларни аниқлаш учун фойдаланилади.

-Қолдиқ унумдорлиги тамойили. Қолдиқ унумдорлик меҳнат, маблағ ва бошқарув харажатлар қоплангандан кейин, ерга тааллуқли соф даромад билан белгиланади. Мазкур тамойил товарларни ишлаб чиқариш ёки хизматлар учун ишлаб чиқаришнинг тўртта омили мавжудлиги ва зарурлиги тўғрисидаги мумтоз иқтисодий назария қондасини акс этиради. Булар ер, меҳнат, маблағ ва бошқарув омилларидир. Шу мавжуд омиллардан лозим даражада фойдаланганда даромад қилиш ва уларга сарфланган харажатлар қопланганидан кейин қолиши мумкин бўлган қўшимча қиймат ерга тааллуқлидир. Қолдиқ унумдорлик шунинг натижасида ҳосил бўладиган, ер сотувларидан келадиган фойдани кўпайтириш, харажатларни камайтириш ёки алоҳида эҳтиёжларни қондириш ҳисобига қўшимча даромадлар олиш имконини беради.

-Энг юқори унумдорлик тамойили. Ишлаб чиқаришнинг у ёки бу омили ўзгариши объект қийматини ўзгартириши мумкин. Бундан мулкни баҳолашнинг яна бир тамойили келиб чиқади, унинг мазмуни қуйидагича: ишлаб чиқаришнинг асосий омилларига ресурсларнинг қўшилиб бориши билан соф натижа (даромад) харажат ўсиши суръатларидан тезроқ оша бошлайди, бироқ маълум бир нуктага етганда соф натижа секин суръатлар билан ўсади. Бу секинлик қийматнинг ўсиши қўшилган ресурсларнинг харажатларидан камроқ бўлмагунга қадар давом этади. Мазкур тамойил энг

юқори даромад назариясига асосланади ва юқори унумдорлик тамойили деб аталади.

-Мувозанатлашганлик тамойили. Мулкий мажмуа – бу тизим бўлиб, тизимнинг ривожланиши ва мавжуд бўлиши қонуниятларидан бири бўлиб унинг элементларининг мувозанатлашганлиги ва мутаносиблиги ҳисобланади. Мулкий мажмуанинг қийматини баҳолашда мувозанатлашганлик (мутаносиблик) тамойилини ҳисобга олиш зарур, унга кўра дай шароитда корхона қийматининг ўзгариши ҳам табиий. Бинобарин, корхона қийматини баҳолаш маълум бир санада амалга оширилиши керак. Қиймат ўзгариши тамойилининг моҳияти ана шундан иборат.

-Иқтисодий тақсимот тамойили. Бу тамойилига кўра, мулк қийматини орттириш учун мулкий ҳуқуқларни ўзига хос тақсимлаш ва бириктириш лозим бўлади. Тақсимотни мулк ҳуқуқларининг турлари учун қўллаш мумкин: жисмоний тақсимлаш (участкаларга, вертикал бўйича ва ҳ.к.); фойдаланиш ҳуқуқлари бўйича тақсимлаш (фойдаланиш ҳуқуқини чеклашлар); мулк ҳуқуқлари кўринишлари бўйича тақсимлаш (биргаликда ижарага олиш, шериклик, ҳиссадорлик жамиятлари ва ҳ. к.); фойдаланиш вақти бўйича тақсимлаш (турли муддатларга ижарага қўйиш, бутун ҳаёт давомида эгалик қилиш, келгуси ҳуқуқлар).

-Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили. Юқорида келтирилган тамойилларни қўллаш орқали амалга оширилган таҳлилнинг натижаси бўлиб, мулкдан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш ҳисобланади.

1.2. Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулкни баҳолаш ёндашувлари.

Даромадли ёндашиши билан баҳолаш деганида объектнинг қиймати тўғридан-тўғри объект келтириши мумкин бўлган барча жорий даромадларга боғлиқ тамоёили деб тушунилади. Объектнинг бозор қиймати унинг тараққиётига чамбарчас боғлиқ. Объектнинг бозор қийматини аниқлаганда унинг фақат келажакда ҳар қайси шаклда даромад келтирувчи томони ҳисобга олинади. Шу билан бирга ўта муҳим жойи шундан иборатки, ривожланишнинг қайси жараёнида эгаси томонидан даромад олиниши бошланади ва қайси таваккал билан у боғлиқ бўлиши мумкин. Ана шу барча омиллар мазкур ёндашиш доирасида баҳолаш усуллари ҳисобга олиш имконини беради.

Объектнинг бозор қийматини даромадли ёндашиш ёрдамида аниқлаш Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули – жорий фойдаланиш кўрсаткичи энг самарали фойдаланиш кўрсаткичига мувофиқ бўлган амалдаги кўчмас мулк объектни баҳолаш учун қўлланилади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усулини қўллаганда қуйидагилар бажарилади:

- баҳолаш объектидан кутилаётган даромад ҳисобланади;
- капиталлаштириш ставкаси ёки рента мультипликатори ҳисобланади;
- кутилаётган даромадни капиталлаштириш ставкасига бўлиш ёки ялпи соф рента мультипликаторига кўпайтириш 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 йиғиндисига тенг бўлади.

Пул оқимларини дисконтлаш усулини қўллаганда қуйидагилар бажарилади:

- прогноз даври муддати аниқланади;
- прогноз даврида олинадиган пул оқимлари қийматлари ҳисобланади;
- баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати ҳисобланади;
- дисконтлаш ставкаси аниқланади;
- баҳолаш объекти қиймати пул оқимларининг жорий қийматлари ва баҳолаш объектининг прогноз даври тугаганидан кейинги жорий қийматини қўшиш йўли билан аниқланади.

Агар даромад оқимлари даврнинг узоқ муддат мобайнида барқакор бўлса ёки даромад оқимлари барқарор мўътадил суръатларда ўзгарса, тўғридан-тарзда инвестициялашнинг ана шундай ҳажмининг даромадлилигини таққослашга асосланган. Бўлажак даромадлар сифатида қўйидагилар қабул қилинади: офисни ижарага олиш ҳуқуқининг амал қилиш муддати давомида ушбу ҳуқуқлардан, соф фойда, дивидентлар кўринишида олинадиган даромадлар пул оқими; ижара муддатининг якунида офисни қайтаришдан олинадаган пул тушумлари. Офисни ижарага олиш ҳуқуқларининг қиймати пул тушумларининг жорий қиймати ҳамда унинг жорий қолдиқ қийматидан мажбуриятлар қийматининг чиқариб ташланишга тенг. Пул оқимларини дисконтлаш усули билан ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқларини баҳолаш:

-Офисни ижарага олиш ҳуқуқларининг даромадлилигини тависфловчи кўрсаткичларни танлаш ва уларни ҳисоб – китоб қилиш тартибини аниқлаш.

-Ялпи даромадларни таҳлил қилиш ва ушбу даромадларнинг башоратини тўзиш. Ялпи даромадлар динамикасини башорат қилиш офисни ижараси бозорининг аҳволини, офисни ижарага олишга бўлган талабни ва нархларни ўрганиш асосида амалга оширилади. Бунда рақобатчилар томонидан эхтимолий таклифлар ва бошқа оммилар ҳисобга олинади.

-Офисни ижарага олиш билан боғлиқ харажатлар динамикасини таҳлил қилиш ва унинг башоратини тўзиш.

-Эҳтимолий инвестицияларни таҳлил қилиш ва уларнинг башоратини тузиш.

- Башорат даврида ҳар бир йил учун пул оқимининг қийматини ҳисоблаш, пул оқими солиқлар ва амортизация суммаси тўланганлигидан сўнги соф фойдани ўз ичига олади.

-Дисконт ставкасини аниқлаш. Дисконт ставкаси сифатида қўйилмалар даромадлигининг унда сармоядор ўз маблағларини ер участкаларини ижарага олиш ҳуқуқини қабул қилинади. Бунда шу нарса назарда тутиладики, сармоядорда ҳар доим маблағларни офисни ижарага олиш ҳуқуқини қўлга киритишга сарфлаши мумкин бўлган қўйи чегара даражаси қабул қилинади. Бунда шу Молиявий беқарорлик;

1. Ҳамкорлар таркибининг барқарорлиги;

2. Бошқа омиллар.

-Қўйидаги формула ёрдамида жорий йилга келтирилган қабул қилинган башорат даврида (P_T) учун дисконтлаштирилган пўл оқимини миқдорини ҳисоб-китоб қилиш:

$$\text{— — — — —} , (4)$$

Бу ерда E_1, E_2, E_n - биринчи, иккинчи, n -йили якуни бўйича пул оқими;

n -йиллар сони, башорат даврининг давомийлиги;

R -дисконт ставкаси.

-Башорат даврининг сўнги йили якуни ҳолати бўйича ер участкасининг қолдиқ қийматини қўйидаги формула бўйича ҳисоблаш:

$$\text{— — — — —} , (5)$$

Бу ерда E_n - башорат даврининг якунида n -йили якуни бўйича ер участкасининг пул оқими; Q - башорат даврининг якунида кўтиляётган пул оқимининг ўсиш суръатлари,% ҳисобида.

-Ер участкасининг қийматини (C) қўйидаги формула бўйича ҳисоблаш:

$$C = C_T + C_n, (6)$$

Ушбу катталиқ ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқлари қийматининг баҳоси ҳисобланади.

Даромаднинг тўғридан –тўғри капитализациялаш усули олинган даромадларни таҳлил қилишга асосланган. Офисни ижарага олиш ҳуқуқларининг қийматини (C) ушбу

зирлар Маҳкамаси қошидаги Узгеодезкадастр бош бошкармаси, Ўзбекистон Республикаси Коммунал хизмат Вазирлиги томонидан тасдиқланган ГККИНП-18-013-2004 йил «Турар жой бўлган бино ва иншоотларнинг тикланиш баҳолари умумлаштирилган курсаткичлари тўплами»дан фойдаланилган ҳолда амалга оширилади.

2011 йил базис нархларидаги турар жой биносининг тўлиқ тикланиш қиймати қўйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$C = V \times C_{\text{табл.}} \times [(K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n) - (n - 1)], (8)$$

Бунда: C – бинонинг 2011 йил ҳолатига тикланиш баҳоси

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

$C_{\text{табл}}$ - УПВСНЗиС таблицаси бўйича базис йили баҳосидага бир бирликнинг нарҳи;

K_1 – бинонинг капитал гуруҳини ҳисобга олувчи коэффициент

K_2 - ҳудуднинг зилзилага бардошлигини ҳисобга олувчи коэффициент

K_3 - ҳудудий коэффициент

K_4 - ташки ва ички пардозлаш ишлари

К5 - сантехник жихозлар ва бошкалар

Бахоланаётган объектнинг тулик тикланган кийматини аниклаш учун қуйидаги формуладан фойдаланамиз:

$$C_{п.в.} = C \times I_y, (9)$$

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

C - Бинонинг базис йил ҳолатига тикланиш баҳоси

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

Бахоланаётган объектнинг йиғилган эскириш қиймати ажратиш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади: $\mathcal{E}_y = \mathcal{E}_{жис} + \mathcal{E}_{функ} + \mathcal{E}_{юз}$.

Объект баҳосини аниклашда қолдиқ баҳони аниклаш усули қулланилади, бунда умумий йиғилган емирилиш $\Pi_{из}$ ҳисобга олинади:

$$C_d = C_{п.в.с.} - (C_{п.в.с.} \Pi_{из}/100), (10)$$

Бу ерда: C_d – баҳолаш қунига тикланиш баҳоси; $C_{п.в.с.}$ – Баҳолаш қунига тулик тикланиш киймати; $\Pi_{из}$ – Тулик йиғилган физик емирилиш;

$$\Pi_{из} = (1 - (1 - I_{физ}/100)(1 - I_{фц}/100)(1 - I_{эк}/100)100.$$

Йиғилган емирилиш жисмоний емирилиши $I_{физ}$, функционал $I_{фц}$ ва иқтисодий $I_{эк}$ эскиришини узига муҷассам қилган.

Бинонинг жисмоний емирилиши қуйидаги формула билан аникланади:

п

яси, уларнинг хабардорлик шартлари ёки қелишув шартлари сабабли бозор меъёрларидан фарқ қилади. Бироқ, қўп ҳолларда яққа қелишувлар нархлари бозорнинг ривожланиш йўналишини акс эттириш тенденциясига эга. Берилган бозор учун қиёсий сотувлар ва сотув учун таклифларнинг етарли миқдори бўйича ахборот мавжуд бўлганда, қўчмас мулкнинг бозор қийматининг энг яхши индикатори бўлиб хизмат қилувчи баҳо тенденцияларини аниқлаш осон бўлади. Қиёсий сотувлар нуқтаи назаридан ёндашув умуман олганда қўчмас мулк объектлари бозор қийматини

баҳолашнинг энг мақбул усулидир. Ҳаражатли ва даромадли усулларни қўллаб баҳолашда хатоликларга йўл қўйилиши мумкин.

Аналоглар бўйича қийматни қайта тиклаш усулининг шунчаки қийматни қайта тиклаш ва ўриндошлик усулларида фарқи, объектни яратиш жорий нархларда баҳоланувчи айнан аналог усулидан ташкил топган.

Кўрилатган усулда баҳолаш дастлабки саралаш ва баҳоланувчи объектни айти вақтда яратиб бўлинган аналог-объектлар билан солиштириш асосида олиб борилади. Аналогларни баҳолаш натижалари деб топилгандан сўнг, уларнинг қайта тикланиш қиймати қўлланилади, яъни қурилиш лойиҳасида улар учун ҳисобланган смета қиймати. Шундай қилиб, натижа лойиҳа аналоглари бўйича интеграл қиймат кўринишида изланади. Натижа, аналог-объект ва баҳоланувчи объект айнан ўхшаш бўлганда мукамал бўлади. Бошқа ҳолларда, агар танланган аналоглар баҳоланаётган объектдан бир мунча фарқ қилса, улар қийматига тузатишлар киритилади. Натижада, ҳаражатлар барча турларининг бевосита ҳисобини юритиш вазифаси қуйидаги ишларни бажариш зарурлигини таъкидлайди:

замонавий аналог-объектни (яқинда қурилган) топиш;

аналог-объектнинг смета қиймати ҳақида маълумот олиш;

натижаларни баҳоланаётган объектга кўчириш;

тузатиш ишларини олиб бориш (аналог-объект билан маълум фарқлар бўлганда).

Қиёсланаётган объектлар фарқи муаммосини бартараф қилишнинг ва аналог-объектларни излаш маконини кенгайтиришнинг яна бир йўлларида бири, мутлоқ бирликларда ўлчанадиган кўрсаткичлардан (масалан, бино ҳажми ва қурилиш учун умумий ҳаражатлар, ижарага беришдан умумий даромад) солиштира кўрсаткичларга (солиштира қурилиш ҳаражатлари, 1 м² или 1 м³ майдонга ўртача ижара ставкаси) ўтишдан иборат.

Қиёсий усулни қўллашнинг асосий қийинчилиги аниқ маълумотларнинг етарли эмаслигидан иборат: прецедентлар базаси, кўчмас мулк объектлари

билан ўтказилган келишувлар сони кўп эмаслиги, бунинг устига, тўлиқ ўхшаш бўлган объектлар ҳақиқатан мавжуд эмаслиги

Асосий ҳисоб-китоб операциялари. Қиёсий ёндошувни қўллашда аввало, маълум бозор баҳоси билан баҳоланаётган объектга аналог бўлган кўчмас мулк объекти танланади; уларнинг техник-иқтисодий параметрлари солиштирилгандан сўнг, тафовутлар қайд этилади ва зарур тузатишлар қиймат кўринишида киритилади, таянч қиймати аниқланади. Модомики, барча кўрилатган параметрлар бўйича иккита айнан бир хил кўчмас мулк объекти мавжуд эмас экан, таққосланаётган объектларнинг сотув нархларига тузатишлар киритиш зарурияти юзага келади.

-Таққосланадиган кўчмас мулк объектлари бўйича фарқларга тузатишлар киритиш. Маълумки, ҳар қандай ахборотнинг йўқ бўлгандан кўра борлиги яхши. Табиатдан ва шахсий тажрибасидан келиб чиқиб баҳоловчи солиштирилаётган объектлар ўртасидаги тафовутларни аниқлайди, уларни у ёки бу шаклда ифодалайди.

-Кўчмас мулк объекти баҳоси ҳақида қарор чиқариш. Олдинги босқичда олинган натижалар асосида, тузатишлар ёрдамида барча солиштирилган объектлар бўйича олинган ўртача арифметик йиғиндини топиш йўли билан кўчмас мулк объектининг баҳоси ҳисоблаб чиқарилади. Шунинг ёрдамида тутиш керакки, агар, таққосланадиган объектлар аввалбошда кўпчилик параметрлари бўйича аналогик танланмаган бўлса, кўчмас мулк объектининг баҳоси ҳақида нотўғри хулосага келиш хавфи мавжуд.

Кўчмас мулк объектининг баҳосини аниқлаш учун қиёсий ёндошув аналог бино ёки иншоотларнинг сотиш-сотиб олишнинг мукамал битимлари нархида ифодаланган эркин бозор фикрига асосланган. Бу ёндошув баҳони аниқлашда аниқ натижаларни беради, бироқ, кўчмас мулк бозори заиф ривожланган минтақаларда уни қўллаш чекланган.

—

I БОБ. « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси »нинг молиявий
фаолиятини таҳлил этиш ва баҳолаш.

2.1 « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси » хақида қисқача
маълумотлар

Бугун Ўзбекистон Республикасининг амалга оширалаётган бозор иқтисодиёти шароитидаги ислохотлар шуни кўрсатадики хусусан, баҳолаш ишлари юртимиз кескин ривожланиб бормоқда ва муҳим аҳамият касб этиб келмоқда. Кўчмас мулк бозоридаги кескин ўзгаришлар ва баҳолаш ишлари Миллий стандартлари асосида ўз аксини топмоқда ва етилишиб чиқаётган мутахассислар баҳолашга оид янги вазифаларни ўрганмоқда.

«Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси» Ўзбекистон республикасининг Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 12 сентябрдаги “Капитал қўрилишда хўжалик муносабатлари механизмини таккомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 395-сонли қарорининг 4 бандига асосан вилоят ҳокимлиги капитал қўрилиш бошқармаси негизида, бюджет маблағлари ҳисобидан ташкил топган. «Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси» марказлаштирилган маблағлар ҳисобидан қўриладиган қўрилишларга ягона буюртмачи ҳизматини ташкиллаштиришга маъсул бўлиб, вилоят ҳокимлиги олдида ҳисобот беради. «Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси» капитал қўрилиш жамғармаси вориси ҳисобланиб бошқарма балансида бўлган асосий ва айланма маблағларни ҳамда қўрилиши туғалланмаган объектларни, лойиҳа- смета ҳужжатларини қонунда белгиланган тартибда қабул қилиб олади. Вилоят ҳокимлиги коммунал фойдаланиш бирлашмаси қошидаги капитал қўрилиш бошқармаси, вилоят ҳокимлиги якка тартибда уй- жойлар қўрилишини мувофиқлаштириш Бош бошқармаси буюртмаси асосида марказлаштирилган манбалар ҳисобидан қўрилаётган, қўрилиши туғалланмаган ва келгусидан қўрилиши

режалаштиралаётган объектларни янги ташкил этилаётган яғони буюртмачи Инжиринг компаниясига юклатилсин.

Низомига асосан компания директори –компания фаолиятига раҳбарлик қилади ва юкланган вазифалар бошқарилиши учун шахсан жавоб беради. Тегишли ташкилотлар, шу жумладан хорижий ташкилотлар билан инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш, шу жумладан фойдаланишга тайёр ҳолда қўриш юзасидан шартномалар тўзади. Компания номидан иш олиб боради ҳамда юридик ва жисмоний шахслар,шу жумладан хорижий юридик ва жисмоний шахслар билан узаро муносабатларда уни ифодалайди.Қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлади.

Компания давлат бюджет ташкилотлари учун белгиланадиган қоидалар бўйича бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботи юритади, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда статистика ҳисоботини ва бошқа ҳисоботларни амалга оширади.Компаниянинг молия –хўжалик фаолиятини назорат қилиш, текшириш, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тегишли назорат органлари томонидан амалга оширилади.

Буюртмачи ва пудратчининг мажбуриятлари.

Буюртмачи томонидан қўйидагилар таъминланади:

- Ер участкаси танлаш ва ажратиш, бирламчи –рухсат берувчи ҳужжатларни ва қўрилиш ҳудудини тайёрлаш, лойиҳа олди ишларни ташкил этиш, лойиҳанинг, иш ҳужжатларининг ва танлов ҳужжатларни нинг тасдиқланадиган қисмини келишиш, экспертизадан ўтказиш ва тасдиқлаш;
- Ишларни бажариш ва молиялаштириш жадваллари билан биргаликда шартномалар тўзиш;
- Қўрилиш объектини давлат архитектура –қўрилиш назорати органларида рўйхатдан ўтказиш;

- Пудратчига кўриш учун бирламчи руҳсат берувчи хужжатларни бериш;
- Молиялаштириш, пудратчи томонидан қабул қилинган шартнома мажбуриятларига ва шартномада қайд этилган бошқа функцияларга риоя қилишни устидан назорат қилиш ва бошқалар.

Пудратчи томонидан қўйидагилар таъминланади:

- Иш хужжатларни ишлаб чиқиш ва унинг технология қисмини буюртмачи билан келишган ҳолда қўрилиш жараёнида уни эксперт кузутиш;
- Ишларни бажариш жадвалига мувофиқ ҳамда белгиланган стандартларга, қўрилиш нормалари ва қоидаларига риоя қилган ҳолда тасдиқланган лойиҳада назарда тутилган ишларни бажариш;
- Лойиҳа ечимларига ҳамда қўрилиш нормалари ва қоидаларига риоя қилган ҳолда қўрилиш –монтаж, махсус ва ишга тушириш –созлаш ишларни ўз вақтида ва сифатли бажариш ва бошқалар.

Компания жорий йилда бажарилган иш ҳажми 3340385,0 минг сумни ташкил этди.

Компаниянинг манзили: 703000 , Самарқанд шаҳри Куксарой майдони, ҳокимият биноси 2Г –корпус

Корхонани бошқариш структураси қўйидагича:

Фаолиятнинг асосий тури – янги объектларни қўриш ва молиялаштириш.

Мулкчилик шакли – давлат. Компания директори – Сафаев А.

Жадвалда келтирилган маълумотлардан кўриниб турибдики, хўжалик маблағларининг умумий миқдори «Самарқанд вилояти Инжиринг

компанияси » да 2016 йил давомида 58095757,307 минг сўмга ёки 81 %га камайган. Активларнинг умумий миқдорини камайиши айланма активлар камайиши натижасида содир бўлган. Хужалик маблағларининг асосий қисмини йил давомида жалб қилинган сармоя – жорий мажбуриятлар (9,4%-13,8%) ташкил қилган. Йилнинг охирида жалб қилинган сармоя миқдори камайган, салмоғи ҳам пасайган. Жалб қилинган сармоя салмоғи камайиши ёки ўзгармаслиги компаниянинг молиявий мустаҳкамлигини оширишига олиб келади. Йил давомида компания ўз фаолиятини асосан жалб қилинган сармоя ҳисобидан амалга оширилган.

Компания хўжалик маблағларининг таркибий тузилмаси оқилоналигини иммобилизация коэффиценти ва воситаларни ҳаракатчанлик коэффиценти кўрсатади. Иммобилизация коэффиценти, яъни хўжалик маблағлардаги асосий активларнинг салмоғи йил давомида 98% – 96,6%ни ташкил қилган ва йил охирида 1,4%га камайган. Воситаларни ҳаракатчанлик коэффиценти, яъни айланма активларнинг хўжалик маблағлардаги салмоғи паст: йил бошида 2,2% ва йил охирида 3,4%ни ташкил қилган. Айланма активларнинг умумий миқдори йил давомида 1854409,981минг сўмга ёки 1,2%га купайган. Айланма маблағлар таркибини кўриб чиқсак, ишлаб чиқариш захираларнинг миқдори 17605,322минг сўмдан йил бошида 19266,322минг сўмгача купайган. Уларнинг айланма маблағлардаги салмоғи эса 0,005%дан 0,007%гача, яъни -0,002%га купайган. Пул маблағларининг ҳам миқдори 37826,878минг сўм, ҳам салмоғи 0,2 %купайган. Пул маблағларининг миқдорини купайиши компаниянинг тўловга лаёқатлилигини купайишига олиб келади. Компаниянинг дебиторлик қарзлари салмоғи йил давомида 0,2%дан 1,2%гача купайган. Бу вазият ҳам « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси » нинг молиявий ҳолатига салбий таъсир ўтказди.

Умуман олганда, 2016 йилдаги « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси »нинг мулкый ҳолати ёмон эмас, хўжалик маблағларининг таркибини эса оқилона деб ҳисоблаш мумкин.

	Рентабеллик кўрсаткичлари, %			
1	Махсулот рентабеллиги	37	31	6
2	Активларнинг рентабеллиги	45	70	25
3	Асосий активлар рентабеллиги	46	73	27
4	Айланма активлар рентабеллиги	210	209	0,1
5	Ўз сармоя рентабеллиги	50	82	32
6	Фойдалилик даражаси	486	510	24

Изоҳ: Жадвалдаги маълумотлар шартли равишда олинган

Юқоридаги жадвалда ўтказилган ҳисоб-китоблар шуни кўрсатадики Самарқанд вилояти Инжиринг компаниясининг махсулот рентабеллиги 2016 йилда 31 %ни ташкил қилган, ўтган йилда эса бу кўрсаткич 37 %ни ташкил қилган. Демак, компанияда махсулот рентабеллиги 6 %га камайган. Активларнинг рентабеллиги ўтган йилга нисбатан 25 %га, асосий активлар рентабеллиги эса 27 %га кўпайган. Компанияни бозор иқтисодиёти шароитида ишлай олиш имконияти асосан унинг фойдалилик даражаси билан баҳоланади. Компанияни фойдалилик даражасини баҳолаш учун қуйидаги омилларни ҳисобга олиш керак:

- фойданинг миқдори;
- бажарилган ишлар учун ҳисоблашлар даври;
- корхонани айланма капиталининг миқдори.

Бозор муносабатлари шароитида қурилиш ташкилотлари фойдалилик даражаси баланс фойда ва айланма капитал нисбати билан аниқланади:

$$\Phi_{\text{дар}} = (\Phi_{\text{бал}} \times 100\%) / K_{\text{айл}}, (13)$$

Бунда: $\Phi_{\text{бал}}$ – баланс фойда, минг сўм;

$K_{\text{айл}}$ – айланма капитал.

« Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси » 2016 йилда фойдалилик даражаси 510 %ни ташкил қилган, бу кўрсаткич ўтган йилга нисбатан 24 %га кўпайган. Компания бозор муносабатлари шароитида ишлай олиши учун, уларнинг фойдалилик даражаси 5 %дан кам бўлмаслиги керак.

Умуман олганда, таҳлил қилинаётган компаниянинг рентабеллик кўрсаткичлари ўтган йилга нисбатан кўпайган ва улар даражаси юқори. Компанияларнинг махсулот рентабеллиги 15-18% оралиғида бўлиши керак. Демак, « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси » рентабеллиги юқори компаниялар қаторига киради. Компаниянинг фойдалилик даражаси 5 %дан кўп, демак « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси » бозор иқтисодиёти шароитида ишлай олиш имкониятига эга.

III БОБ. Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулк объектларини
баҳолаш(офис кўчмас мулки сифатида)

3.1. Офис кўчмас мулк қийматини даромад ёндашувида баҳолаш

Диплом лойиҳасида офис - кўчмас мулкни баҳолаш услубиятини ўрганиш асосий мақсад қилиб қўйилган. . Даромад келтирувчи тижорат кўчмас мулк объектни даромад ёндашувида баҳолашни офис кўчмас мулк объекти мисолида кўриб чиқамиз. Офис биноси Самарқанд туман Фарход

Жадвал 5.

Офис объектнинг конструктив тавсифи

Бинонинг номи	Пойдевор	Девор ва пардадевор	Пол	Ораёпма	Том	Ташқи пардоз	Ички пардоз
Офис биноси	Бетон	Пишиқ ғиштдан	Мармар	Темир Бетон плита	Темир қоплама	Сувоқ	Сувоқ

Офис биносининг кирар жойи тўғри бурчакли шаклда, кириш эшиги пластикдан ясалган. Офис биносининг барча хоналари тўртбурчакли, девор ва шифтлар оддий усулда пардозланган, хожатхона алоҳида жойлашган. Куйидаги жадвалда хоналарни ўлчамлари кўрсатилган:

Жадвал 6

Офис биносининг ўлчамлари ва майдони

Литер	кават	Хоналар рақами	Хоналар номланиши	Баландлиги ,м	Ўзунлиги, м	Эни, м	Майдони, кв.м
А	1	1	Хизмат кўрсатиш зали	3,2	18,5	5,4	100
		2	Директор хонаси	3,2	5,7	5,3	30,2
		3	Қабулхона	3,2	3,9	2,2	8,6
		4	Ҳисобчилар хонаси	3,2	5,6	3,8	21,3
		5	Хожат хона	3,2	1,9	3,1	5,8
		6	Омборхона	3,2	1,9	3,1	5,8
		7	Коридор-рекреация	3,2	9,5	2,3	22
		Жами ёрдамчи майдон					194
		Жами умумий майдон					227

Мухандислик коммуникациялар таъминоти:

- 1.Элект тармоғи: асосий -220в, шаҳар тармоғидан, қўшимчаси йўқ.
- 2.Газ таъминоти - бор
- 3.Сув таъминоти – бор
- 4.Оқова – бор
- 5.Иссиқлик таъминоти – бор
- 6.Телефон, радио, телевидение – бор
- 7.Автомобиль кириш йўли – бор
8. Темир йўл кириш – йўқ.

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

Операцион харажатлар қуйидагини ташкил этади:

-мол-мулк солиғи

Жами операцион харажатлар -6,04%ни ташкил этади

Капиталлаштириш коэффицентини кумулятив

Энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили

Баҳоловчини фикрига кўра – бозор таҳлилидан келиб чиққан ҳолда мулкнинг самарали фойдаланиш яқуни келиб чиқади. Бошқача қилиб айтганда, жисмонан бажариш имкони бўлган, истарли даражада асосланган ва молиявий жихатдан амалга ошириш мумкин бўлган, оқилона фойдаланиш мумкин бўлган ва қонуний муқобил вариантлар ичидан танлаб олинган, кўчмас мулкнинг энг юқори қийматига олиб келадиган фойдаланиш варианты.Кўчмас мулкдан бир неча йўллар билан фойдаланиш мумкин. Кўчмас мулкдан фойдаланишда ҳар бир йўналиш бўйича белгиланган ва тўғри келадиган унинг баҳоси бўлиб, баҳолашни ўтказиш вақтида

фойдаланишни бир йўналиши олинади. Яъни энг яхши ва энг самарали фойдаланиш тамойили олинади.

Баҳоланаётган Самарқанд туман Фарход шаҳарчасида жойлашган офис биносини марказий трассасида жойлашганлиги, атрофида савдо дўконлари ва маиший хизмат кўрсатиш шаҳобчалари, мавжудлиги сабабли, ундан энг яхши ва энг самарали фойдаланиш усули – уни ижарага бериш ёки ўз йўналиши бўйича ишлатиш ҳисобланади. Баҳолаш объектнинг вазифаси ва ундан жорий фойдаланиш: баҳолаш объекти ҳозирги кунда ўз йўналашида, яъни офис биносини сифатида фойдаланилмоқда.

3.2. Офис кўчмас мулк қийматини харажат ёндашувида баҳолаш

Харажатли ёндашув 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 объектнинг 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.

Йириклаштирилган нормативлар асосида кўчмас мулкнинг тикланиш қийматини аниклаш Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлигида руйхатдан утган ҳамда Вазирлар Маҳкамаси қошидаги Ўзгеодезкадастр бош бошкармаси, Ўзбекистон Республикаси Коммунал хизмат Вазирлиги томонидан тасдиқланган ГККИНП-18-013-2001 йил «Хизмат кўрсатиш объектларни тикланиш баҳолари умумлаштирилган кўрсаткичлари тўплами»дан фойдаланилган ҳолда амалга оширилади.

2001 йил базис нархларидаги овқатланиш объект биносининг тўлиқ тикланиш қиймати қуйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$C = S \times C_{\text{табл.}} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n, (14)$$

Бунда: C – бионинг 2011 йил ҳолатига тикланиш баҳоси

S - баҳоланаётган объектнинг ҳажми м³ (майдон м², узунлик п.м)

$C_{\text{табл}}$ - УПВСНЗиС таблицаси бўйича 2001 йил баҳосидаги бир бирликнинг нархи;

K_1 – бионинг капитал гуруҳини ҳисобга олувчи коэффицент

K_2 - ҳудуднинг зилзилага бардошлигини ҳисобга олувчи коэффицент

K_3 - ҳудудий коэффицент

K_4 - ташки ва ички пардозлаш ишлари

K_5 - сантехник жихозлар ва бошқалар

Баҳоланаётган объектнинг тулик тикланган қийматини аниклаш учун қуйидаги формуладан фойдаланамиз:

$$C_{\text{п.в.}} = C \times I_y, (15)$$

$C_{\text{п.в.}}$ - Бионинг баҳолаш давридаги тулик тикланган қиймати

C - Бионинг 2001 йил ҳолатига тикланиш баҳоси

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

Хизмат кўрсатиш объектларни тикланиш баҳолари умумлаштирилган кўрсаткичлари тўплами»дан баҳоланаётган объект аналогини топиб,

баҳонинг йириклаштирилган кўрсаткичини аниқлаб оламиз. Тўпламнинг 17-чи жадвали бўйича қўрилиш ҳажми 10 000 куб метргача бўлган 1-қаватли гиштли бинонинг 2001 йилдаги 1 кв. м баҳоси 329,8 сўмни ташкил қилади. Аналог объектнинг пойдевори –темирбетон, деворлари – пишиқ ғишдан, ора ёпмалар – темир бетон плита, поллари – ёғоч. Бинода қуйидаги муҳандислик жихозлари мавжуд: марказий исситиш тизими, иссиқ сув ва газтаъминоти, сувқувур, канализация, электтаъминоти, радио, телефон, телевидение.

Капиталлик гуруҳи – 1.

Худудий коэффициент Самарқанд вилояти учун 1,007

Сейсмик коэффициенти -1,15

Капиталлик гуруҳига ўтиш коэффициенти -1,0

Бино баландлигига тузатувчи коэффициент -10

Баҳолаш объекти жисмоний эскиришини аниқлаш учун унинг техник ҳолатини визуал кўриқи ўтказилади.

Жадвал 10

Бинони техник ҳолати тавсифи

Жисмоний емирилиш, %	Бинонинг конструкцияларининг ҳолати	Ички конструктив элементларнинг ҳолати
0-20	Шикаст ва деформация мавжуд эмас. Нуқсонларни бартарф қилинганлиги излари ҳам мавжуд эмас	Пол ва шиплар текис, горизонтал, қоплам ва пардозларда ёриқликлар мавжуд эмас
21-40	Шикаст ва деформация ҳамда букилишлар мавжуд эмас. Айрим жойларда ҳар қил таъмир излари бор, шу жумладан пардадевор ва перемқчкаларда кичик ёриқликлар мавжуд.	Пол ва шиплар текис, шипда қилдай ёриқликлар бўлиши мумкин. Зинапояларда шикастланишлар мавжуд. Дераза ва эшиклар бир оз тиришиш билан очилади.
41-60	Ташқи пардознинг кўп жойларида ёриқлик ва таъмир излари бор. Горизонтал чизиқларнинг букилиш излари ва уларни бартараф қилинган жойлари бор.	Полларнинг айрим жойлари лоппиллайдиган ва горизонтал чизиғидан чекланиб қолган ҳолда. Шипда илгари таъмирланган аммо яна юзага келган кўп ёриқликлар мавжуд. Пол қопламасининг (паркет, плитка) айрим жойларида силжишлар, зинапояларда кўп микдорда

		ши кастрланишлар мавжуд.
61-80	Деворларда турли хил очик тиркишлар мавжуд. Горизонтал чизиқларнинг катта букилишлари ва деворларнинг вертикал ҳолатидан силжишлари мавжуд	Полларнинг кўп жойлари лоппиллайдиган, қопламаси кўп жойларда кўчган ва ёрилган, горизонтал чизигидан кўп чекланишлар мавжуд. Шипнинг кўп жойларида қум шувоқ айрилиб тушган. Эшик ва деразалар қийшайиб кетган. Зинапояларнинг кўп миқдорда ши кастрланиш, тиркиш ва букилишлари мавжуд.
81-100	Бино ҳавфли ҳолатда. Деворлари дарз кетган, эшик ва деразалар жойлари шакли ўзгарган. Пардадевор, перемқчка ва деворларнинг бутун юзида тиркишлар мавжуд. Горизонтал чизиқларнинг катта букилишлари мавжуд, деворлар аврия ҳолатига келиши мумкин.	Полларнинг юзида анча қийшайиш ва нишаблик ҳоллари мавжуд. Эшик ва деразаларнинг туташган жойлари чириган. Зинапояларда зина ва панжаралар етишмайди. Ички пардоз бутунлай вайрон бўлган.

Баҳолаш объектини конструктив элементлари бўйича жисмоний эскиришини аниқлашда қуйидаги жадвалдан фойдаланилади:

Жадвал 11

Самарқанд туман Фарход шаҳарчасида жойлашган офис биносини емирилишини аниқлаш

Бинонинг конструктив элементлари	Конструктив элементларнинг солиштирма улушлари, %	Конструктив Элементларнинг тавсифи	Конструкцияларнинг ҳолати	Солиштирма улушига киритилган тузатиш, %	Тузатиш киритилган дан кейин солиштирма улуши, %	Конструктив элементларнинг емирилиши, %	Емирилишнинг ўртача улуши, %
Пойдевор	10	темирбетон	яхши	-	10	10	1,0
Девор ва пардадеворлар	24	пишиқ ғишт	қониқарли	-	22	10	2,2
Ора ёпма	12	бетон	яхши	-	12	10	1,2
Том ёпма	2	темир	қониқарли	-	2	20	0,4
Поллар	11	мармар	қониқарли	-	11	20	1,7
Эшик ва деразалар	10	пластик	яхши	-	10	25	2,5
Пардозлаш ишлари	12	шувоқ	қониқлир	-	12	30	3,6
Ички сантехника ва элект жихозлар	14		қониқарли	-	14	20	2,8
Бошқа ишлар	5		қониқарли	-	5	10	0,5

Жами:	100			0	100		14,9
				Жисмоний емирилиш			14,9
				Функционал емирилиш			0
				Иктисодий емирилиш			0
				Жами емирилиш:			14,9

даромади одатда 10-30%ни ташкил этади. Тадбиркорлик даромадини 25 %деб қабул қиламиз.

3.3. Офис кўчмас мулк қийматини қиёсий ёндашувида баҳолаш

Қиёсий усулнинг асосий афзаллиги қиёслаш қоидаларига тўлиқ амал қилинган ҳолатда, унинг объективлиги, тўғрилиги ва бозор ориентацияси ҳисобланади. Шунинг учун, биз баҳолаш объектининг бозор баҳоси ҳақида гапирганимизда, биринчи номзод бўлиб айнан қиёслаш усули ҳисобланади.

Қиёслаш усулининг моҳияти шундан иборатки, кўчмас мулк бозори секторларида битимлар статистикасини тўплаш, уни тизимлаштириш ва аналогларни саралашни таъминлаш. У ҳолда объектнинг изланаётган баҳоси – бу айнан ўхшаш объектларнинг айнан ўхшаш шарт-шароитларда бозордаги сотув нархи (ижара ставкаси) ва яқин вақт ичида. Баҳолаш сифати эса, баҳоловчининг ўхшаш объектлар билан аналогик битимлар ҳақидаги тўлиқ ва тўғри маълумот билан таъминланишига боғлиқ.

Мазкур ёндашув бўйича объект қийматини баҳолашнинг асосий боскичлари қуйидагича:

1. Баҳолаш объектига ўхшаш (аналогик) объектлар сотилиши, таклиф баҳолари ҳақида маълумотлар йиғиш;
2. Эркин бозор шароитида олди-сотди ишлари бажарилганлиги ҳақида маълумотлар олиш;
3. Ўлчов бирликларини тўғри танлаш ва ҳар бир ўлчов бирлиги учун таққослаш тахлилини ўтказиш, яъни таққослаш объектлари баҳосига нисбатан баҳолаш объектининг баҳосини аниқлаш учун улар баҳосини коррективировка қилиш (тузатиш);

4. Баҳолаш объектининг баҳосини таққослаш характеристикалари таҳлили йўли билан аниқлаш ва уларни ягона баҳолаш кўрсаткичига ёки кўрсаткичлар гуруҳига келтириш.

“Зарафшон”, “Даракчи” ва “Панорама” рўзномаларида ва Интернет тармоғидан олинган маълумотларга кўра, уй-жойларнинг сотилиш нарлари қуйидагича:

Жадвал 13

Аналог объектларнинг тавсифи

Т/р	Қавати ва хоналар сони	Жойлашган жойи	Конструктив ечими ва техник ҳолати	Умумий майдони, кв.м	Таклиф этилаётган нарх, сўм	Ахборот манбаи
1	2 қаватли, 1-қават	Самарқанд шаҳри, Дағбидский кучаси	Ғиштли, косметик таъмир талаб	230.0	296 000 000	www.torg.uz
2	2 қаватли, 2-қават	Самарқанд шаҳри, Кимёгарлар кўрғони	Панелли, косметик таъмир талаб	260.0	370 000 000	http://www.makler.uz
3	2 қаватли, 2-қават	Самарқанд шаҳри, Строительная кўчаси	Ғиштли, жуда яхши ҳолатда	268.0	1 26 000 000	www.torg.uz
4	2 қаватли, 2-қават	Самарқанд шаҳри, Саттепо маскани	Панелли, жуда яхши ҳолатда	160.0	1 10 000 000	Телефон: +7 7273337733
5	2 қаватли, 1-қават	Самарқанд шаҳар, М.Улуғбек кўчаси	Ғиштли, жуда яхши ҳолатда	240	1 15 000 000	http://www.sahar.uz

Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштиришда турли критериялар ҳисобга олинади:

- сотувчи ва потенциал инвесторнинг асл хоҳиши ва имконияти;
- бозор конъюнктурасининг ўзгариши;
- объектнинг специфик кўрсаткичлари ва х.к.

Натижаларни мувофиқлаштириш кўрсаткичлари:

	Кўрсаткичлар	ёндашувлар		
		харажатли	даромадли	қиесий
1	Ахборотнинг ишончлилиги	1	1	1
2	Ахборотнинг тўлиқлилиги	2	1	2
3	Ҳисоб-китоб учун қабул қилинган эҳтимоллар	0	1	2
4	Харидор ва сотувчининг ҳақиқий ниятини инобатга олиш қобилияти	2	2	1
5	Бозор инфраструктурасини инобатга олиш қобилияти	2	0	2
	Жами:	7	5	8
	Баллар йиғиндиси	20		
	Кўрсаткичлар бўйича ёндашувлар солиштирма оғирлиги	0,35	0,25	0,40

Самарқанд туман Фарход шаҳарчасида жойлашган офисни бозор баҳосини аниқлаш

	Қўлланилган ёндашувлар	Аниқланган қиймат, сўм	Кўрсаткичлар улушининг коэффиценти	Ҳисобланган баҳо, сўм
1	Харажатли ёндашув	240 658 992,7	0,35	84 230 646
2	Даромад ёндашуви	151 851 483	0,25	37962870
3	Қиесий ёндашув	117 938 916	0,40	47175566
	Жами:		1	169 369 082

Демак, Самарқанд туман Фарход шаҳарчасида жойлашган офисни бозор қиймати 169 369 082 (бир юзи олтмиш тўққиз миллион уч юз олтмиш туққиз минг саксон икки) сўмни ташкил қилади.

Хулоса

1.Диплом лойихаси офис кўчмас мулкни баҳолаш услубиятига бағишланган бўлиб, « Самарқанд вилояти Инжиринг компанияси »нинг маълумотлари асосида бажарилган.

2. самарали фойдаланиш усули – уни ижарага бериш ёки ўз йўналиши бўйича ишлатиш ҳисобланади. Баҳолаш объектнинг вазифаси ва ундан жорий фойдаланиш: баҳолаш объекти ҳозирги кунда ўз йўналашида, яъни офис сифатида фойдаланилмоқда.

5.Кўчмас мулк объекти учта ёндашув ёрдамида баҳоланди.Буларга харажатли, даромад ва қиесий ёндашувлар киради. Офис объектни бугунги кунда тахминий баҳосини аниқлаш мақсадида даромад усулидан келиб чиққанда, ушбу бинодан олинadиган даромад ижара шаклида даромад деб ҳисобладик. Ҳисобга олинган операцион харажатлар қуйидагилардан ташкил топти: мол-мулк солиғи, мол-мулкни суғурталаш харажатлари, коммунал индекслари ёрдамида аниқланган. Офис объектни қолдик қийматини аниқлаш учун унинг емирилиш даражаси бинонинг алоҳида конструктив элементлари бўйича аниқланган. Объектнинг умумий емирилиши 14,9 % ташкил этган. Ер майдонидан фойдаланиш ҳуқуқи қиймати аниқланмади, чунки баҳоланаётган офис объектни ер майдони мавжуд эмас. Офис объектни харажат ёндашувида аниқланган қиймати 240 658 992,7 сўмни ташкил қилди.

8.Кўчмас мулкни қийсий ёндашув ёрдамида баҳолаш учун баҳоланаётган бинога ўхшаган 5-та объект - аналоглар топилди ва улар тўғрисида маълумотлар йигилди. Баҳоланаётган бинонинг қийматига офис объектлар жойлашган қавати, ҳудуди, транспорт таъминоти, техник ҳолати, сотиш вақти ва бошқа омилларга тузатишлар киритилди. Баҳолаш объектнинг 1м² баҳосини ҳисоблаб, унинг баҳолаш қиймати аниқланди. Баҳоланаётган офис

объектнинг қийматини ёндашувда аниқланган қиймати 117 938 916 (бир юзи ўн етти миллион туққиз юз уттиз саккиз минг туққиз юз ўн олти) сўмни ташкил қилади.

9. Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш шуни кўрсатдики, Самарқанд туман Фарход шаҳарчасида жойлашган офисни бозор қиймати 169 369 082 (бир юзи олтмиш туққиз миллион уч юз олтмиш туққиз минг саксон икки) сўмни ташкил қилади.

АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ:

1. Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонуни 19.08.1999 й. №811-1.
2. Вазирлар Маҳкамасининг 2008 йил 28 июлдаги 161-сон Қарорига 1-илова “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳаққонийлигини
11. Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плаhti. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари.Тошкент: «Адолат» нашриёти,2000 й., 156 б
- 12.Н.Ж.Туйчиев, А.М.Мирҳошимов, К.А.Плаhti, А.С. Усмонов, А.Т.Хотамов. Кўчмас мулкни баҳолашда ҳисобларни бажариш қўлланмаси. Тошкент: «Адолат»нашриёти,2000 й., 50 б.
- 13.Х.М. Убайдуллаев, М.М.Иноғомова. Турар жой ва жамоат биноларини. лойихалашнинг типологиясасослари. Тошкент: «Ворис- нашриёт»,2009й., 384 б.

Интернет сайтлари

1. www.torg.uz
2. www.market.uz
3. www.zor.uz
4. www.bozor.uz
5. www.appraiser.ru