“REAL BIZNES BAHO”
MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYATI

«ТАСДИКЛАЙМАН»
« Real Biznes Baho » МЧЖ рахбари
_______________К.Санжаров

Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамасининг 04.05.2021 йилдаги 266-сонли “Давлат иштирокидаги корхоналарнинг активларидан самарали фойдаланишга доир кушимча чора-тадбирлари тугрисида” ги карорига мувофик “Буш турган объектлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш Маркази” Наманган вилояти худудий бошкармаси балансидаги, Наманган вилояти, Янгикургон тумани, Сохибкор МФЙда жойлашган **“КУРИЛИШИ ТУГАЛЛАНМАГАН ДАМ ОЛИШ МАСКАНИ”** бино-иншоотларини белгиланган тартибда хусусийлаштириш максадида бозор кийматини аниклаш буйича бахолаш

Х И С О Б О Т И

Рег. № 279
«28» май 2021 й.

Бахолаш санаси: 01 май 2021 йил
Бахолаш максади: Белгиланган тартибда хусусийлаштириш.
Буюртмачи: Давлат активларини бошкариш Агентлиги Наманган вилояти худудий бошкармаси
Бажарувчи: «Real Biznes Baho» МЧЖ
Бахоловчи: Санжаров Комилжон Искандарович

Наманган шахри – 2021 й.

«REAL BIZNES BAHO» MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYATI

«РЕАЛ БИЗНЕС БАХО» ОБЪЩЕСТВО ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Namangan vil. Namangan sh. Navoiy ko'cha-10 Tel.:8-369-226-20-23. "Asakabank" Namangan bulimi. h/r: 20208000204790123001
MFO: 00231 INN: 207012869 OKONX 84100

III. ИЛОВА ХАТ (УМУМЛАШТИРУВЧИ КИСМ)

№ 279
28.05.2021 й.

Узбекистон Республикаси Давлат активларини бошкариш Агентлиги Наманган вилояти худудий бошкармаси бошлиги Б.Матмусаевга

Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамасининг 04.05.2021йилдаги 266-сонли карорини таъминлаш доирасида Узбекистон Республикаси Давлат активларини бошкариш Агентлиги Наманган вилояти худудий бошкармасининг 24.05.2021 йилдаги 01-02/1028-сонли буюртманомаси ва «Real Biznes Baho» МЧЖ билан 2021 йил 10 январда тузилган 4-Б-сонли бош шартномага асосан "Буш турган объектлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш Маркази" Наманган вилоят худудий бошкармаси балансидаги, Янгикургон тумани, Сохибкор МФЙда жойлашган "Курилиши тугалланмаган Дам олиш маскани" бино-иншоотларини белгиланган тартибда хусусийлаштириш максадида бахолаш ишлари бажарилди.

Бахолаш санаси 2021 йилнинг 01 май, объект 2021 йилнинг 24 май куни урганилди.

Хисобланган тавсиявий бозор киймати Узбекистон Республикасининг «Бахолаш фаолияти» тугрисида»ги Конуни ва «Узбекистон Республикасининг Ягона миллий бахолаш стандарти"нинг 1-сон МБС, 2,-сон МБС, 3-сон МБС, 4-сон МБС, 5-сон МБС , 6-сон МБС хамда 8-сон «Кучмас мулкни бахолаш» мулкини бахолашни Миллий стандартига мувофик аникланди. .

Бизга буюртмачи томонидан тақдим этилган хужжатлар ва маълумотларга асосан олиб борилган хисоб-китоб буйича бино-иншоотларни бозори кийматни аникланди ва 8-сон МБС хамда ушбу стандартни куллаш буйича методик кулланмага асосан объектни тула мулкчилик хукукини бозор киймати аникланди

Бахолашда биз бахолаш объектига турли мажбуриятлар ва худуддан мумкин булган фойдаланиш учун чекловлар юклатилмаган деган шартлардан келиб чиқдик.

Бизга буюртмачи томонидан тақдим этилган маълумотларга асосан олиб борилган хисоб-китоб натижалари куйидагича:

№	Бахолаш ёндашувлари	Қиймати (сум)	Солиштирма кисми%	Аниқланган қиймат(сум)
1.	Даромад ёндашуви	163085878,0	60,0	97851527,0
2.	Қиёсий ёндашуви	Кулланилмади	0,0	0,0
3.	Харажат ёндашуви	254143395,0	40,0	100457358,0
	Мувофиқлаштирилган қиймат		**100,0**	**198.308.885,0**
	Экологик фактор киймати			**17.505.457,0**
	Объектни якуний бозор киймати			**215.814.342,0**

Узбекистон Республикаси Давлат активларини бошкариш Агентлигининг 2020 йил 01 майдаги 01/11-1562-сон буйруги билан тасдиқланган «Кучмас мулкни баҳолаш» 8-сон МБСга асосан олиб борилган хисоблар буйича "Буш турган объектлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш Маркази" Наманган вилоят худудий бошкармаси балансидаги **"КУРИЛИШИ ТУГАЛЛАНМАГАН ДАМ ОЛИШ МАСКАНИ"**нинг турли ёндашувларда аникланган кийматларни мувофиклаштирилган холда аникланаган бозор киймати, экологик фактор кийматни

[illegible] 215.814.000,0=(икки юз ун беш миллион саккиз юз саккизюз ун турт минг) сумни [illegible].

[illegible] томонидан аниқланган қиймат Ўзбекистон Республикаси «Бахолаш фаолияти [illegible]»ги қонунининг № 18-моддасига асосан тавсия хусусиятига эга.

[illegible] ишларини амалга ошириш жараёнида қуйидаги конун ва меерий хужжатларга асосланди:

– [illegible] Республикасининг «Бахолаш фаолияти тўғрисида» ги қонуни, 1999 йил 19 август 811-1 [illegible] 8 апрел куни «Бахолаш фаолияти тўғрисида» ги Ўзбекистон Республикаси Қонунига ўзгартириш [illegible] киритиш хақидаги № 208-сонли Ўзбекистон Республикаси Қонуни).

– [illegible] Республикасининг Ягона Миллий бахолаш стандартининг №1, №2,№3, №4. №5,№6 [illegible]

– [illegible] Республикаси Давлат статистика қўмитасининг бахолов кунига мавжуд қимматлашув [illegible].

– [illegible] тикланиш қийматлари «Нотурар бино ва иншоотларни тикланиш қийматларини [illegible] кўрсаткичлари тўплам»

– [illegible] вилоят хокимининг 26.11.2009 йилдаги йигилиш баённомаси билан тасдикланган [illegible] коэффициентлари.ва х.к.

[illegible] хат бахолаш тўғрисидаги ҳисоботга асосан тайёрланди ва фақатгина ҳисоботнинг тўлиқ [illegible] равишда, яъни ҳисоботда қабул қилинган барча фаразлар ва чеклашларни ҳисобга олган [illegible] мумкин.

[illegible] хисоботида биз томондан аниқланган бахолаш қийматлари ёки юритилган фикрлар тўғрисида [illegible] бизга мурожат этишингизни сўраймиз.

[illegible] билан,
[illegible] директори К.Санжаров

Объекнинг фотосуратлари. (илова килинади)

[illegible]

[illegible] объект	*"Буш турган объектлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш Маркази" Наманган вилоят худудий бошкармаси балансидаги «Курилиши тугалланмаган Дам олиш маскани» бино-иншоотларига булган тула мулкий хукук.* *Умумий курилиш ости майдони 267,53 м2 (+35м.кв)* *Умумий фойдали майдони 220,68 м2* *Умумий фойдаланишдаги ер майдони 2300 м2 (амалда)*
[illegible]	"Буш турган объектлардан самарали фойдаланишни ташкил этиш Маркази" Наманган вилоят худудий бошкармаси
[illegible] манзили	*Наманган вилояти, Наманган ш. Навоий кучаси 72-уй*
[illegible] хужжат	*Топшириш-кабул килиш далолтномаси*
[illegible] манзили:	*Наманган вилояти, Янгикургон тумани, Сохибкор МФЙ*
[illegible]	*Узбекистон Республикаси Давлат активларини бошкариш Агентлиги Наманган худудий бошкармаси*
[illegible] манзили	*Наманган шахри, А.Навоий кучаси 72-уй*
[illegible]	*Мутлок хукук.*
[illegible]	*Белгиланган тартибда хусусийлаштириш*
[illegible] тури	*Бозор киймати*
[illegible]	*Давлат активларни бошкариш Агентлиги Наманган худудий бошкарсаминин 24.05.2021 йилдаги 01-03/1028-сонли буюртманомаси хамда «Real Biznes Baho» МЧЖ ва «Буюрмачи» билан 2021 йил 10 январда тузилган 4-Б-сонли бош шартнома.*
[illegible]	*«REAL BIZNES BAHO» МЧЖ* *Х\р: 20208000204790123001, «Асакабанк» Наманган булими, МФО: 00231, ИНН: 207012869, ОКОНХ 84100*
[illegible] манзили	*Наманган вилояти, Наманган шахри, Навоий куча, 10 уй.* *Тел: 227-20-23 219.19.59*
[illegible] жавобгарлиги	*«Узбекинвест экпорт-импорт миллий СК» томонидан 14.09.20 йилда берилган «Бахолов-чининг касбий жавобгарлиги» буйича 08-69/01103083 ракамли сугурта полиси* (амал килиш муддати 13.09.2021 йилгача)
[illegible] манзили:	*Наманган шахар. Навоий куча 10-уй*
[illegible] (лар) малакаси.	Санжаров Комилжон Искандарович Сертификат, серии BS-001 № 0258 19 декабр 2018 йилда Узбекистон Республикаси Наманган вилояти хокимининг 17.03.2021 хузуридаги ЛБМ Агентлиги кошидаги Бизнес ва бошкарув республика Олий мактаби томонидан берилган, амал килиш муддати 24.12.2023 йил.
[illegible] йил холатига расми [illegible]	*АКШ доллари 1/10509,11 сум Россия руб 1/141,51 сум*
[illegible] санаси	*01.05.2021 йил*
[illegible] санаси	*28.05.2021 йил*
[illegible]	*Ёзма*
[illegible] муддати	*Бахолаш санасидан бошлаб 6 ойгача*

[illegible] объекти кийматини аниклаш боскичлари.

[illegible] объектини бозор кийматни аниклаш жараёни куйидаги кетма-кетликдан иборат булиб – бахолашга [illegible] белгилашдан Буюртмачига бахолаш буйича хисоботни топширишни уз ичига олади:

1. Бахолашга вазифани белгилаш ва бахолаш буйича шартнома тузиш;
2. Ташки ва ички маълумотларни туплаш ва тахлил килиш;
3. Кучмас мулк объектини энг макбул ва энг самарали фойдаланишни тахлили;
4. Бахолаш усуллари, ёндшувларини танлаш ва асослаш;
5. Натижаларни мувофиклаштириш ва аникланган киймат буйича хулоса;
6. Бахолаш буйича хисобот тузиш.

5.3. БАХОЛАШ НАТИЖАЛАРИ.

Кучмас мулкни бозор киймати купрок бахолаш объектини кейинда фойдаланиш турига боглик булади. Бозор муносабатларни шакилланиш тенденциясидан келиб чикиб кучмас мулкни хозирда лойихадаги фойдаланиш тури билан фойдаланишда ва махаллий тахлил утказган холда объектдан келажакда хам ишлаб чикариш сохаси доирасида фойдаланиш энг макбул ва энг самарали фойдаланиш булади деб олинди. Бахолаш жараёнида учта ёндашув: сотувларга асосланган ёндашув, даромадларни капиталлаштиришга асосланган ёндашув ва харажатларга асосланган ёндашув кулланилади. Хар бир ёндашув кисман урин босиш (замещения) прицепига асосланади. Кучмас мулк объектнини кийматини бозор белгилайди ва унинг кийматини чегаралайди, чунки очик бозорда худдий шундай объект учун инвесторлар томонидан туланадиган киймат худдий шундай объект келтирадиган даромад, шундай объектни яратишга килинадиган харажатлар билан чегараланади.

Бахолаш ва уннинг натижаларидан фойдаланиш максадларидан, хамда мавжуд маълумотлардан келиб чикиб бахолаш объектини бахолаш санасига киймати буйича куйидаги хулосага келди:

Бахолаш объектни энг макбул ва энг самарали фойдаланиш тури	Хизмат курсатиш (мавсумий дам олиш)
Хисобланган кийматлар:	
Даромад ёндашуви	163085878,0 сум
Сотувларни таккослаш ёндашуви	кулланилмади
Харажат ёндашуви	251143395,0 сум
Бахолаш объектни мувофиклаштирилган бозор киймати:	198308885,0 сум
Объектни киймати экологик факторни инобатга олган холда (сум)	215.814.342,0 сум

Ушбу хисоботда аникланган киймат бутун кучмас мулк объектга тегишли (яхшилашлар + ер майдонидан фойдаланиш хукуки) булиб факат шартномада курсатилган максадлар учун хакикийдир.

Ўзбекистон Республикаси Давлат активларни бошкариш Агентлигининг 2020 йил 01 майдаги 01/11-15/62-сонли буйруги билан тасдикланган "Узбекстон Республикасининг "Ягона миллий бахолаш стнадарти" ва 8-сонли "Кучмас мулкни бахолаш" МБСга асосан **бахолаш объекти булган кучмас мулкларни турли хил ёндашувларида хисобланган кийматларни мувофиклаштирган холда "Курилиши тугалланмаган Дам олиш маскани" бино-иншоотларини хисобланган бозор қиймати яхлитланган холда 215.814.000,0=(икки юз ун беш миллион саккиз юз ун турт минг) сумни ташкил этади.**

5.4. Буюртмачи томонидан такдим этилган хужжатлар:

1. Буюртмачининг 24.05.2021 йилдаги 01-03/1028-сонли буюртмаси.
2. «Наманган вилояти ер тузиш ва кучмас мулк кадастр хизмати давлат унитар корхонаси Янгикургон тумани бўлими томонидан 2020 йилда руйхатдан ўтган 1702-сонли кадастр иши жилдлари нусхаси (кучирма)
3. Бошка хужжатлар нусхалари

5.5. БАХОЛАШГА ОИД ВАЗИФАНИ БЕЛГИЛАШ.

Бахолашга оид вазифани белгилашда 2-сон МБС талабарига мувофик қуйидаги асосий шартлар кўрсатилди:

- баҳоланаётган активнинг номи ва тавсифи;
- баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқлар;
- баҳолаш объектининг жойлашган жойи;
- буюртмачи ва унинг реквизитлари;
- баҳоловчи ташкилот ва унинг реквизитлари;
- баҳолаш мақсади ҳамда баҳолашда иштирок этаётган тарафлар мажбуриятлари;
- баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;
- баҳолаш санаси;
- баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури;
- чекловчи шартлар;
- буюртмачи ёки у ваколат берган шахс тақдим этиши лозим бўлган бошланғич ахборот рўйхати;
- баҳолаш ишларини бажариш муддатлари.

5.5.1. Бахолаш максади, аникланадиган киймат тури ва унинг натижаларидан фойдаланиш мулжали.

Буюртмачи томонидан бахоловчига объектни бахолаш максади ва унинг натижаларидан фойдаланиш мулжаллари тугрисида маълумот берилган.