

**ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИга қарашли  
Бухоро вилояти Когон тумани Сухор МФЙ Сайид Амир кулол кўчаси 74-  
уйда жойлашган Нотурарни бозор қийматини аниқлаш учун бозор  
қийматини аниқлаш тўғрисида**

## **БАҲОЛАШ ҲИСОБОТИ**

<b>РЎЙХАТГА ОЛИНГАН РАҚАМ:</b>	<b>№ 20/1320-24-ЕВ</b>
<b>МАНЗИЛИ:</b>	<b>Бухоро вилояти Когон тумани Сухор МФЙ Сайид Амир кулол кўчаси 74-уй</b>
<b>АНИҚЛАНАДИГАН ҚИЙМАТИ ТУРИ:</b>	<b>Бозор қиймати</b>
<b>БАҲОЛАШ СНАСИ:</b>	<b>01.01.2024 йил</b>
<b>БАҲОЛАШ ТЎҒРИСИДАГИ ҲИСОБОТ ТУЗИЛГАН САНА:</b>	<b>14.02.2024 йил</b>
<b>МУЛКЧИЛИК ШАКЛИ:</b>	<b>Жамият мулки</b>
<b>БУЮРТМАЧИ:</b>	<b>ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИ</b>
<b>БАХОЛОВЧИ ТАШКИЛОТ:</b>	<b>«ELEKTRON BAHOLASH» МСНЖ 04.01.2023 йилда тартиб рақами D0014 бўлган аъзолик сертификати берилган. Сертификат амал қилиш муддати чегараланмаган.</b>



**МУНДАРИЖА**

<b>№</b>	<b>Номи</b>	<b>Ст.р</b>
1	Умумлаштирувчи қисм (илова хат)	3
2	II-Бўлим. Асосий атамалар, тарифлар ва стандарт принциплари	3
3	III-Бўлим. Баҳолашга оид вазифа, асосий фактлар ва хулосалар	7
	3.1.Баҳолаш миллий стандартлари талабларига мувофиқлиги ҳақида баёноти.	7
	3.2.Баҳолаш натижаларига таъсир кўрсатган фаразлар ва чекловчи шартлар	8
	3.3. Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда фойдаланилган маълумотларнинг мазкур маълумотлар олинган манбалар кўрсатилган ҳолдаги рўйхат	8
4	IV-Бўлим. Баҳолаш объектининг тавсифи бўлими.	9
	4.1.Яхшилашлар тавсифи	10
5	V-Бўлим. Баҳолаш объекти бозорининг таҳлили.	12
	5.1.Макроиктисодий кўрсаткичлар	12
	5.2.Минтақа кўчмас мулк бозорининг таҳлили.	13
	5.3.Баҳолаш объекти сегменти (тижорат кўчмас мулки) бозорини таҳлили.	13
6	VI-Бўлим. Энг макбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили.	14
7	VII-Бўлим. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи.	14
	7.1. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларига қисқача шарҳ	14
	7.2 Қўлланилган баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва асосланиши ёки бирон-бир баҳолаш ёндашуvidан фойдаланишдан воз кечишни асослаш.	19
	7.3.Хисоблашлар ва баҳолаш объекти қийматини аниқлаш тартиби.	20
	7.4.Харажат ёндашуvida баҳолаш.	20
	7.5.Бино ва иншоотнинг эскириш қийматини аниқлаш.	22
	7.6. Бино ва иншоотнинг баҳолаш қийматини аниқлаш.	23
	7.7. Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқларини қийматини баҳолаш.	25
8	VIII-Бўлим.Баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш	30
	8.1.Қўлланилган баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш ва якуний қийматини аниқлаш.	32
9	IX-Бўлим. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг сифати тўғрисида баёноти	32
10	X-Бўлим. Иловалар	33



Тошкент шаҳри, М.Улугбек тумани, Х.Олимжон майдони, 1-"Б" уй, Тел: (71) 203 77 22, E-mail: online@e-baholash.uz X/P: 2020 8000 7004 2441 7001, АТИБ "Ипотека-банк" Тинчлик филиали МФО: 00580, СТИР:

№2389

14.02.2024 йил

Буюртмачи: **ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИ Райиси О.А.Бутаева**

ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИга қарашли Бухоро вилояти Когон тумани Сухор МФЙ Сайид Амир кулол кўчаси 74-уйда жойлашган 20:04:40:02:02:0046 рақамли кадастр асосида «Нотурар»(кейинги ўринларда - «Баҳолаш объекти»)ни баҳолаш қуйидаги:

- баҳолаш учун асос: 25.01.2024 йилдаги № 05-082 ЕВ – сонли бош шартномага асосан

- баҳолаш мақсади: бозор қийматини аниқлаш

- баҳолаш санаси: 01.01.2024 йил ҳолатига;

- баҳоланаётган қиймат тури: Бозор қиймати;

шартларда «ELEKTRON BAHOLASH» МСНЖ томонидан харажат усул билан амалга оширилди

**Бунда қуйидаги:**

**Энг муҳим фаразлар ва чекловчи шартлар белгиланди, жумладан:**

- ҳисоботда буюртмачи томонидан тақдим қилинган ахборот манбаларидан фойдаланилди;
- мазкур ҳисобот тўла ҳажмда ва унда кўрсатилган мақсадлардагина ишончлидир;
- баҳоловчи ташкилот баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқларнинг юридик тавсифи учун жавобгар бўлмайди. Баҳоланаётган ҳуқуқлар, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда айтиб қўйилган чеклашлардан ташқари, ҳар қандай эътирозлар ёки чеклашлардан ҳоли деб қаралади;
- баҳоловчи, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган омиллардан ташқари, баҳолаш натижаларига таъсир этадиган яширин омилларнинг йўқлигини назарда тутди. Баҳоловчи ташкилот бундай омилларнинг мавжудлиги ва уларни аниқлаш зарурияти учун жавобгар бўлмайди;
- баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлашда фойдаланган дастлабки маълумотлар ишончли манбалардан олинган бўлиши ва ҳаққоний деб ҳисобланиши лозим. Баҳоловчи ташкилот уларнинг мутлақо аниқлигини кафолатлай олмайди, шу боис баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ахборот манбаларига ҳаволалар келтирилиши лозим;
- баҳоловчи ташкилот ушбу санадан кейин вужудга келиши ва баҳолаш объектининг бозор қийматига таъсир этиши мумкин бўлган иқтисодий, юридик ва бошқа омилларнинг ўзгариши учун ҳеч қандай жавобгарликни ўз зиммасига олмайди;
- буюртмачи ҳам, баҳоловчи ташкилот ҳам баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фақат баҳолаш тўғрисидаги шартномада назарда тутилган тартибда фойдаланишлари мумкин;
- баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчи ташкилотнинг объект қиймати хусусидаги фикрини ўз ичига олади ва объект эркин бозорда объектнинг мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган қийматига тенг бўлган нархда сотилишини кафолатламайди;

Тақдим қилинган маълумотларга асосан олиб борилган ҳисоб-китоб натижаларига кўра,  
Баҳолаш объектини тавсия этилаётган баҳолаш қиймати яхлитланганда қуйидагича:

**329,312,000.00 (Уч юз йигирма тўққиз миллион уч юз ўнликки минг) сўм**

**Баҳоловчилар томонидан аниқланган қиймат Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги қонунининг 18-моддасига асосан тавсия хусусиятига эга бўлиб, мулк қийматини мулкни тасарруф этувчи ўз манфаатларидан келиб чиққан ҳолда белгилайди.**

Ушбу баҳолаш ҳисоботида илова хат баҳолаш ҳисоботисиз ҳаққоний эмас.

**Баҳолаш ҳисоботида биз томондан аниқланган Баҳолаш қийматлари ёки юритилган фикрлар тўғрисида саволлар туғилса бизга мурожаат этишингизни сўраймиз.**

**Директор**

**N.Jumaniyazova**



## II-Бўлим. Асосий атамалар, тарифлар ва стандарт принциплари

**актив ёки активлар** — баҳолашга оид вазифа (баҳолаш вазифаси) татбиқ этиладиган баҳолаш объектлари. Мазкур Стандартда «актив ёки активлар» тушунчасининг бошқача маъноси кўрсатилмаган бўлса, унинг қўлланилиши «актив», «активлар гуруҳи», «мажбурият», «мажбурият гуруҳи» ёки «активлар ва мажбуриятлар гуруҳи» маъносида ишлатилишини ҳам назарда тутати;

**баҳолаш мақсади** — актив қийматининг баҳолашга оид вазифада баҳолаш натижасидан қандай фойдаланилиши мўлжалланаётганлигини ҳисобга олиб белгиланган турини аниқлаш. Баҳолашнинг умумий мақсадлари молиявий ва солиқ ҳисоботи учун, мижознинг манфаатларини судда ҳимоя қилиш, битимларга ҳамроҳлик қилиш, гаров кредитлари бўйича қарорларни асослаш учун баҳолашни ўз ичига олади;

**баҳолаш экспертизаси** — қонун ҳужжатларига мувофиқ баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини эксперт текширувидан ўтказиш;

**баҳоловчи** — белгиланган тартибда лицензияловчи орган томонидан берилган баҳоловчининг малака сертификатига эга бўлган жисмоний шахс;

**бўлиши мумкин/мумкин/эхтимол** — ушбу сўзлардан фойдаланилиши баҳоловчилар тушуниши ва эътиборга олиши керак бўлган ҳаракатлар ва тартиб-таомиллар борлигини кўрсатади. Баҳоловчи бу масалаларни баҳолашга оид вазифада қандай ҳисобга олиши унинг ушбу Стандарт мақсадларига мувофиқ келадиган ҳолатларда қандай касбий мулоҳаза юритишига боғлиқ;

**бююртмачи** — баҳолаш ким учун олиб борилаётган бўлса, ўша шахс;

**вазн коэффициенти/вазн** — якуний қиймат ҳақида ҳулосани шакллантириш жараёнида муайян қиймат кўрсаткичига ишонч даражаси;

**гудвилл** — корхонадан алоҳида идентификация қилиниши ва баҳолалиши мумкин бўлмаган омиллар (корхона номи ва ишлаб чиқарилаётган маҳсулотнинг машҳурлиги, муайян обрў ва ишга доир алоқалар мавжудлиги, жойлашган ер ва бошқа шунга ўхшаш омиллар) таъсирида вужудга келадиган номоддий актив;

**дисконтлаш ставкаси** — бўлғуси пул тушумларини жорий қийматга айлантириш учун фойдаланиладиган иктисодий самара ставкаси;

**жорий қиймат** — тегишли дисконтлаш ставкасидан фойдаланиб, муайян санага келтирилган бўлғуси даромадлар қиймати;

**интеллектуал мулк объекти** — жисмоний ёки юридик шахснинг интеллектуал фаолият натижалари ҳамда фуқаролик муомаласи иштирокчиларининг товарлар, ишлар ва хизматларнинг хусусий аломатларини акс эттирувчи воситаларга бўлган мутлақ ҳуқуқи;

**иштирокчи** — баҳолаш ҳақида вазифада қўлланиладиган баҳолаш базаси (базалари)га мувофиқ манфаатдор иштирокчи ёки иштирокчилар. Баҳолаш базаларининг ҳар хиллиги баҳоловчига турли нуқтаи назарларни, хусусан, «бозор иштирокчилари» позицияларини (масалан, бозор қиймати, адолатли қиймат) ёки муайян мулкдор ёки потенциал харидор позициясини (масалан, инвестиция қиймати) ҳисобга олиш зарурлигини уқтиради;

**капиталлаштириш ставкаси** — муайян давр учун даромад миқдорини қийматга айлантириш учун фойдаланиладиган, қоида тариқасида, фоиз ҳисобида ифодаланадиган бўлувчи. Кўчмас мулк объектининг умумий таннархи уни ишлаб чиқаришга кетган бевосита ва билвосита харажатларни ўз ичига олади. Агар харидор кўчмас мулкни сотиб олгандан кейин кўшимча капитал харажатлар қилган бўлса, таннархни ҳисоблашда бу харажатлар сотиб олишнинг ретроспектив (ўзи учун) қийматига қўшилади. Бу харажатлар объектининг бозор қийматига бозор уларни қанчалик мақсадга мувофиқ деб ҳисоблашига қараб, ўз ҳиссасини қўшади;

**қиймат** — сотиб олиш мумкин бўлган товарлар ёки хизматлар харидорлари ва сотувчилари келишиб олишлари эҳтимоли юқори бўлган нархга тегишли иктисодий тушунча. Қиймат бу факт эмас, балки аниқ вақтда аниқ товарлар ва хизматларнинг танланган қиймат талқинига мувофиқ эҳтимол қилинадиган ва ҳисоблаб чиқиладиган катталиқ. Қийматнинг иктисодий тушунчаси баҳолаш санасида ушбу товарлар эгаси бўлган ёки ушбу хизматларнинг фойдаланувчилари оладиган фойдага бозорнинг қарашини акс эттиради. Қиймат баҳоларини тушуниш ва қўллаш учун қийматнинг тури ва талқинини аниқ кўрсатиш, шунингдек уларнинг баҳолаш бўйича топшириққа мувофиқлигини таъминлаш зарур. Қиймат талқинининг ўзгариши турли мулк объектлари учун қайд қилиб қўйиладиган қиймат миқдорига жиддий таъсир кўрсатиши мумкин. Қиймат тушунчаси қандайдир битим билан боғлиқ пул суммасини назарда тутати. Шунга қарамай, баҳоланаётган мулкнинг сотилиши, унинг баҳолаш санасида бозор қиймати тариқидида мужассам шартларга амал қилган ҳолда сотилиши мумкин бўлган нархини белгилаш учун зарурий шарт бўлмайди;

**қийматни баҳолаш соҳасидаги эксперт** — бошқа баҳоловчи томонидан бажарилган баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг ишончлилиги экспертизасини ўтказадиган ҳамда баҳолаш объектини такрорий баҳолашни ўтказмасдан эксперт ҳулосасида ўзининг баҳолаш ҳақидаги ҳисоботнинг ишончлилиги ҳақидаги холис фикрини билдирадиган профессионал баҳоловчи;

**мультипликатор** — корхонанинг нархи ёки ўзгача қиймат асоси ва унинг фаолиятини тавсифловчи молиявий, ишлаб чиқариш ёки ашёвий кўрсаткич ўртасидаги нисбатни кўрсатувчи коэффицент;

**нарх** — қандайдир товар ёки хизмат учун таклиф этилаётган, сўралаётган ёки тўланган пул суммаси. Сотув нархи, у очик эълон қилинган ёки сир сақланганлигидан қатъи назар, содир бўлган факт ҳисобланади. Аниқ харидорлар ва сотувчиларнинг молиявий имкониятлари, мотивлари ёки алоҳида манфаатларидан келиб чиқиб, товар ёки хизматга тўланган нарх товар ёки хизматнинг қийматига мос келмаслиги мумкин. Шунга қарамай, нарх қоида тариқасида ушбу товарлар ёки хизматларга мазкур харидор ва/ёки сотувчи томонидан муайян вазиятларда ўрнатиладиган нисбий қиймат индикаторидир;

**номоддий активлар** — ташкилот томонидан улардан ишлаб чиқариш, ишлар бажариш, хизматлар кўрсатиш ёки товарларни сотиш жараёнида фойдаланиш мақсадида ёхуд маъмурий ва бошқа функцияларни амалга ошириш учун узок муддат мобайнида тутиб туриладиган, моддий-ашёвий мазмунга эга бўлмаган идентификацияланувчи мол-мулк объектлари;

**натижаларни ўлчаш** — қоида тариқасида турли ёндашувларни қўллаш доирасида олинган турли қиймат кўрсаткичларини таҳлил қилиш ва мувофиқлаштириш жараёни;



**пул оқими** — муайян давр мобайнида актив, активлар гуруҳи, корхона томонидан яратиладиган пул маблағлари оқими;  
**салмоқли/аҳамиятли/жиддий (ёки муҳим)** — баҳолаш жиҳатларининг баҳолаш вазифаси (шу жумладан, дастлабки маълумотлар, фаразлар, шунингдек қўлланиладиган усуллар ва ёндашувлар) нуктаи назаридан аҳамиятлилиги, уларни қўллаш ва/ёки уларнинг баҳолашга таъсири баҳолаш фойдаланувчиларининг иқтисодий ёки бошқа қарорларига таъсир кўрсатади;  
**таннарх** — товар ёки хизматни харид қилиш, яратиш ва ишлаб чиқаришга доир харажатлар йиғиндисидан иборат;  
**тиклаш қиймати** — баҳолаш объектига ўхшаш янги объектни ўхшаш материаллар ва технологиялардан фойдаланиб яратиш харажатлари суммаси;

**ўрнига белгилашқиймати** — баҳолаш объектига ўхшаш фойдали хоссаларга эга бўлган янги объектни замонавий материаллар ва технологиялар ёрдамида яратиш харажатлари суммаси;

**харажатлар** — товар ёки хизматни яратиш ёки ишлаб чиқариш учун талаб қилинадиган ресурслар миқдорининг пуллик ифодаси. Харидор томонидан товар ёки хизмат учун тўланган нарх унинг учун уларни сотиб олиш харажатларига айланади. Мулк объекти учун харажатларни ҳисоблаб чиқиш ишлаб чиқариш харажатлари ёки алмаштириш харажатларининг ҳисоблаб чиқилган миқдорига асосланиши мумкин. Ишлаб чиқариш харажатлари мавжуд объект нусхасини ўхшаш технологиялар ва материаллардан фойдаланиб яратишга қилинган харажатлардир. Алмаштириш харажатлари эса ҳисобланган миқдори айни пайтда бозорда қўлланиладиган технологиялар ва материаллардан фойдаланиб таққосланарли фойдалиликка эга объектни яратишни назарда тутаяди;

**яхшилашлар** — ер участкасини ундан кейинчалик фойдаланиш учун ўзгартириш борасидаги фаолият натижасида яратилган ва у билан узвий боғлиқ бўлган ер участкасидаги ўзгаришлар. Яхшилашлар бинолар, иншоотлар, муҳандислик системалари ва тармоқлари, кўп йиллик ўсимликларни ва улар билан жамулжам ҳолда конструктив ёки функционал яхлитликни ташкил этадиган бошқа объектларни ўз ичига олади.

**стандарт талабларига риоя қилиш принципи** — мазкур Стандарт баҳоловчилар ва баҳолаш ташкилотлари учун мўлжалланган бўлиб, активлар қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатилганда ҳамда экспертлар томонидан баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг (бундан буён матнда баҳолаш ҳақидаги ҳисобот деб юритилади) ишончлилиги текширилганида қўллаш мажбурий ҳисобланади. Агар, баҳолаш ушбу Стандартга мувофиқ ўтказилган ёки ўтказилади деб кўрсатилган бўлса, қиймат баҳоси мазкур Стандартнинг барча тегишли МБСга риоя этган ҳолда тайёрланганлигини аниқлатади;

**активлар ва/ёки мажбуриятларни баҳолашни ўтказишда стандартни қўллаш принципи** — мазкур Стандарт активлар, мажбуриятлар ёки активлар ва мажбуриятлар гуруҳларининг қийматини баҳолашда қўлланилади;

**ҳолислик принципи** — баҳолаш жараёни баҳоловчидан дастлабки маълумотлар ва фаразларнинг ишончлилиги юзасидан холис мулоҳазаларни шакллантиришни талаб қилади. Қиймат баҳосининг ишончлигини таъминлаш учун, ушбу мулоҳазалар шаффофик ҳамда ҳар қандай субъектив омилларнинг баҳолаш жараёнига таъсири эҳтимолини энг паст даражага тушириш мумкинлигини инобатга олган ҳолда ишлаб чиқилган бўлиши керак. Баҳолаш жараёнида қўлланиладиган мулоҳаза ва таҳлилларнинг аниқ ўтказилмаслиги ҳамда объектив бўлмаган хулосалар ва якуний натижаларнинг шакллантирилишининг олдини олиш учун холис бўлиши керак. Ушбу Стандартни қўллашнинг асосий шарти баҳолаш жараёнида субъектив омилларнинг натижага таъсир қилмаслигини белгилайдиган зарур объективлик даражасини таъминлай оладиган зарур назорат ва усуллардан фойдаланишни назарда тутаяди;

**малакалилик принципи** — қийматни баҳолаш тегишли кўникма, тажрибага, баҳолаш предмети, актив айланадиган бозор (бозорлар) ҳамда баҳолаш мақсадлари ҳақида билимларга эга бўлган баҳоловчилар томонидан бажарилиши керак. Агар баҳоловчи баҳолашни ҳамма жиҳатдан бажариш учун барча керакли кўникмаларга, тажрибага ҳамда билимларга эга бўлмаса, у ҳолда баҳоловчи умумий вазифанинг баъзи бир жиҳатлари бўйича ёрдам сўраб мутахассисга мурожаат этиши мумкин, бунда баҳолашга оид вазифада, шунингдек баҳолаш ҳақидаги ҳисоботда мазкур ҳолат акс эттирилиши керак. Баҳоловчи ҳар қандай мутахассисларнинг иши натижаларини аниқлаштириб олиши, тушуниши ва қўллаши учун техник кўникмаларга, тажрибага ва билимларга эга бўлиши лозим;

**чеклинишлар принципи** — баҳолаш стандартларидан чеклинишлар бу шундай вазиятки, унда мазкур Стандартнинг айрим талабларидан фарқ қиладиган аниқ қонунчилик, норматив ёки бошқа умумэтироф этилган талабларга риоя этиш зарур бўлади. **аналог** — асосий иқтисодий, физик, техник ва бошқа тавсифларга кўра баҳолаш объектига ўхшаш, нархи ўхшаш шартларда тузилган битимдан ёки рақобатли бозорда қилинган таклифдан маълум бўлган бошқа объект;

**таваккалсиз ставка** — кўчмас мулкка инвестицияланган капиталдан олиннадиган, таваккалчиликнинг энг паст даражаси билан тавсифланадиган даромад метёри;

**ялпи рента мультипликатори** — кўчмас мулк объектининг сотув нархи ва ялпи (потенциал ёки ҳақиқий) даромади нисбатини акс эттирувчи кўрсаткич;

**ҳақиқий ёш** — яхшилашларнинг уларнинг ҳолати ва фойдали хоссаларига мувофиқ бўлган, яхшилашларнинг иқтисодий хизмат муддатидан уларнинг қолган иқтисодий хизмат муддатини айириш йўли билан ҳисобланадиган ёши. Фойдаланиш шароитларига қараб яхшилашларнинг ҳақиқий ёши уларнинг амалдаги (хронологик) ёшидан кичкина, унга тенг ёки ундан катта бўлиши мумкин;

**пул оқими** — муайян давр мобайнида кўчмас мулк объектдан олиннадиган пул маблағлари оқими;

**ер участкаси** — ер фондининг қайд этилган чегарага, майдонга, жойлашиш манзилига, ҳуқуқий режимга ҳамда давлат ер кадастрида акс эттириладиган бошқа хусусиятларига эга бўлган қисмидир;

**ташки (иқтисодий) эскириш** — кўчмас мулк объекти қиймати мазкур объектдан ташқи омиллар таъсири натижасида пасайиши;

**йиғилган эскириш** — кўчмас мулк объектининг жисмоний, функционал ва ташқи эскириш билан боғлиқ умумий қийматининг йўқолиши (қадрсизланиши);

**бартараф этиб бўлмайдиган эскириш** — шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш харажатлари бартараф этиш натижасида кўчмас мулк объектига қўшиладиган қийматидан кўпроқдир;

**бартараф этиб бўладиган эскириш** — шундай бир эскириш бўлиб, уни бартараф этиш харажатлари бартараф этиш натижасида кўчмас мулк объектига қўшиладиган қийматидан камроқ ёки унга тенгдир;



**жисмоний эскириш** — табиий қариш, нотўғри фойдаланиш, конструктив нуқсонлар, шунингдек яхшилаш элементларининг механик шикастланишлари билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотиш;

**функционал эскириш** — яхшилашлар тўғрисида ёки айрим элементларига кўра бозор талабларига мувофиқ эмаслиги билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотиш;

**ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк** — очик бозорда сотиб олинмаган, сотиладиган ва ижарага берилмаган кўчмас мулк;

**кўчмас мулкка бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклаш** — гаровга, ижарага бўлган ҳуқуқни, сервитутларни, чеклашларни, шартнома бўйича мажбуриятларни, мулкни ушлаб қолиш ҳуқуқини, суднинг мулкни хатлаш тўғрисидаги қарорини, ҳуқуқларни топширишни ва қонун ҳужжатларида белгиланган, кўчмас мулкка нисбатан олинмаган бошқа ҳуқуқларни ўз ичига олувчи кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ. Кўчмас мулкка бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклаш қонун ҳужжатларига ёки шартномага мувофиқ белгиланади;

**қурилиши тугалланмаган объект** — қурилиш ишлари бошланган, лекин баҳолаш санасида ҳали тугалланмаган ва (ёки) объект қурилишини молиялаштириш манбаларидан қатъи назар, фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги ҳужжатлари белгиланган тартибда расмийлаштирилмаган объект;

**таваккалчилик учун мукофот** — таваккалсиз ставка бўйича қўйилмалар билан таққослаганда, кўчмас мулкка қўйилмаларга хос бўлган таваккалчилик даражасини акс эттирадиган даромаднинг қўшимча нормаси;

**ихтисослаштирилган кўчмас мулк** — ўз хусусиятига (конструктив хусусиятлари, ихтисослиги, катта-кичиклиги, жойлашган ерига ёки мазкур омиллар бирикмасига) кўра ундан фойдаланишнинг муайян тури билан чекланган фойдали хоссаларга эга бўлган ва очик бозорда камдан-кам сотиладиган (корхонанинг бир қисми сифатида сотилган ҳоллар бундан мустасно) кўчмас мулк;

**иқтисодий хизмат муддати** — шундай бир давр муддати бўлиб, унинг ўтиши мобайнида яхшилашлар кўчмас мулк объектининг қийматида ҳисса қўшади;

**дисконтлаш ставкаси** — баҳоланаётган кўчмас мулк объектини яратиш ёки ўзгартириш билан боғлиқ бўлган тахмин қилинаётган барча харажатларни ва ҳисоб-китобларга кўра у келгусида яратадиган даромадни мазкур объектни баҳолаш санасига келтириш учун фойдаланиладиган фоиз ставкаси;

**капиталлаштириш ставкаси** — баҳолаш объектига ўхшаш кўчмас мулк объектларининг жорий (муайян санадаги) даромаддорлик кўрсаткичи;

**тиклаш қиймати** — баҳолаш объектига ўхшаш янги объектни ўхшаш материаллар ва технологиялардан фойдаланиб яратиш харажатлари суммаси;

**ўрнини алмаштириш қиймати** — баҳолаш объектига ўхшаш фойдали хоссаларга эга бўлган янги объектни замонавий материаллар ва технологиялар ёрдамида яратиш харажатлари суммаси;

**жорий қиймат** — тегишли дисконтлаш ставкасидан фойдаланиб муайян санага келтирилган бўлгуси даромадлар қиймати;

**яхшилашлар** — ер участкасини ундан кейинчалик фойдаланиш учун ўзгартириш борасидаги фаолият натижасида яратилган ва у билан узвий боғлиқ бўлган ер участкасидаги ўзгаришлар. Яхшилашлар бинолар, иншоотлар, муҳандислик системалари ва тармоқлари, кўп йиллик ўсимликларни ва улар билан жамулжам ҳолда конструктив ёки функционал яхлитликни ташкил этадиган бошқа объектларни ўз ичига олади;

**соф рента мультипликатори** — кўчмас мулк объектининг сотув нархи ва соф операцион даромади нисбатини акс эттирадиган кўрсаткич.

**хизмат муддати узоқ элементлар** — яхшилашнинг хизмат муддати билан тенг бўлган муддатга эга яхшилаш элементлари;

**хизмат муддати қисқа элементлар** — яхшилашнинг хизмат муддати мобайнида вақти-вақти билан алмаштириб туришни талаб этадиган яхшилаш элементлари.



### III. Кириш

### III. Баҳолашга оид вазифа ҳамда асосий фактлар ва хулосалар

<i>Баҳоланаётган активнинг номи ва тавсифи:</i>	Баҳолаш объекти бўлган Нотуарнинг умумий ер майдони 3000.0 кв метр ва қурилиш ости майдони 967.5 кв метр ва фойдали майдони 967.5 кв.метрни ташкил қилади.
<i>Баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқлар:</i>	Жамият мулки
<i>Баҳолаш объектининг жойлашган жойи:</i>	Бухоро вилояти Когон тумани Сухор МФЙ Сайид Амир кулол кўчаси 74-уй
<i>Буюртмачи ва унинг реквизитлари:</i>	ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИ Манзили:Тошкнт да яшовчи х/р:16103000700001037001; Банк:ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИ МФО:00433 СТИР:204547793
<i>Баҳоловчи ташкилот ва унинг реквизитлари:</i>	«ELEKTRON BAHOLASH» MCHJ Манзил:Тошкент шаҳри, М.Улуғбек тумани, Ҳ.Олимжон майдони, 1-"Б" уй,Тел:(71) 203 77 22,Е-mail:online@e-baholash.uz Х/Р:2020 8000 7004 2441 7001,АТИБ "Ипотека-банк" Тинчлик филиали,МФО:00580,СТИР:303178701,ХХТУТ:84500 "O'zbekiston Baholovchilar Ekspertlar va Maslahatchilar Jamiyati" jamoat birlashmasi 04.01.2023 йилда тартиб рақами D0014 бўлган аъзолик сертификати берилган. Сертификат амал қилиш муддати чегараланмаган.
<i>Баҳолаш мақсади ҳамда баҳолашда иштирок этаётган тарафлар мажбуриятлари:</i>	бозор қийматини аниқлаш бозор қиймати ҳақида буюртмачига тавсия бериш. Тарафларнинг мажбуриятлари ушбу вазифа билан узвий боғлиқ бўлган хизмат кўрсатиш шартномаси асосида белгиланади.
<i>Баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали:</i>	6 ой
<i>Баҳолаш санаси:</i>	01.01.2024 йил
<i>Баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури:</i>	Бозор қиймати
<i>Чекловчи шартлар:</i>	мавжуд эмас
<i>Буюртмачи ёки у ваколат берган шахс такдим этиши лозим бўлган бошланғич ахборот рўйхати:</i>	- Кадастр ҳужжатлари тўғрисида тўлиқ маълумот;
<i>Баҳолаш ишларини бажариш муддатлари:</i>	Барча ҳужжатлар такдим қилингандан кейин 3 иш куни
<i>Баҳоловчи ишида асосланадиган ахборот хусусияти ва манбаси</i>	Баҳоловчи баҳолаш жараёнида барча ахборот ва манбалардан фойдаланиши шунингдек текшириши мумкун.
<i>Баҳолаш объектини бориб кўриш санаси:</i>	12.02.2024 йил
<i>Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузилган санаси:</i>	14.02.2024 йил
<i>Ҳисобот шакли:</i>	Электрон кўринишда.
<i>Баҳоловчи:</i>	Jabborov. Azamat Ravshanbek o'g'li Малака сертификати ҳисоб серияси №,1 рақами № 1205, 24.06.2021 йилда O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi томонидан берилган
<i>Баҳолаш ўтказиш учун асос:</i>	ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИнинг буюртмасига асосан ва ўзаро тузилган 25.01.2024 йилдаги № 05-082 ЕВ – сонли бош шартномага асосан



<i>Баҳолаш ҳақидаги ҳисоботдан фойдаланиш:</i>	Баҳолаш ҳисоботини тарқатиш ва чоп қилиш тақиқланади(Бюртмачи бундан мустасино). Баҳолаш ҳулосасида белгиланган мақсаддагина фойдаланиш мумқун
<i>Баҳолаш санасидаги валюта курси:</i>	1 АКШ доллари \$ = 12338.77 сўм
	1 Россия рубль = 136.36 сўм
	1 Евро = 13731.82 сўм
<i>Буш турган деб қараладиган ер участкасидан ва яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан энг самарали фойдаланиш хусусида чиқарилган ҳулосалар:</i>	Объектнинг энг мақбул ва энг самарали фойдалиги иктисодий нуктаи назаридан қараганда жорий фаолият тури самаралироқдир

### 3.1. Баҳолаш миллий стандартлари талабларига мувофиқлиги ҳақида баёноти.

Биз, ушбу ишни бажарган баҳоловчилар, ўз билимларимизга ва малакамизга асосан қуйидагиларни тасдиқлаймиз:

- таҳлил, мулоҳаза ва ҳулосалар қабул қилинган чегаралар ва чегараловчи шартларга мос келади ва бизнинг шахсий, ҳолис таҳлил, мулоҳаза ва ҳулосаларимиз ҳисобланади;
- бизда жорий мулкӣ манфаат бўлмаган ва баҳоланаётган объектга нисбатан келгусида мулкӣ манфаатдорлик йўқ ҳамда баҳоладиган объект билан боғлиқ бирор бир томонга нисбатан қўшимча мажбуриятлар йўқдир (Баҳолаш хизмати кўрсатиш учун тузилган шартномада кўрсатилган мажбуриятлардан ташқари);
- бизнинг хизмат учун тўланадиган тўлов объектни баҳолаш натижасида ҳосил бўлган қиймат билан боғлиқ эмас, шунингдек, олдиндан белгиланадиган нарх ёки миқдор фойдаси учун белгиланадиган нарх билан боғлиқ эмас;
- баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлашда фойдаланган дастлабки маълумотлар ишончли манбалардан олинган бўлиши ва ҳаққоний деб ҳисобланиши лозим.

Баҳоловчи ташкилот уларнинг мутлақо аниқлигини қафолатлай олмайди, шу боис баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ахборот манбаларга далиллар келтирилади.

Бюртмачи ва бошқа манфаатдор ташкилотлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фақат баҳолаш тўғрисидаги шартнома назарда тутилган тартибда фойдаланишлари мумкин.

Объектни баҳолаш қийматига таъсир кўрсатиши мумкин бўлган ва ушбу ҳисоботда кўрсатиб ўтилганлардан ташқари, бирон-бир яширин нуксонларга (дефектларга) эга эмас, агарда нуксон топишган тақдирда ҳам жавобгарлик баҳоловчи зиммасига юклатилмайди.

Баҳолаш ҳисоботида кўрсатилган объектнинг баҳоланиш қиймати тўғрисидаги ҳулоса шу объектга тегишли.

Ушбу объектни бирон-бир қисмини баҳоланиш қийматини бошқа бир объектни бирон-бир қисмига ҳар қандай солиштириш ҳаққоний бўлмайди, агарда бу ҳолат баҳолаш ҳисоботида кўрсатилмаган бўлса.

Ҳисобот тайёрлашда баҳоловчи фойдаланган дастлабки маълумотлар ишончли манбалардан олинди ва ҳаққоний ҳисобланади. Шунга қарамай баҳоловчи уларнинг мутлақо тўғрилиги қафолатини бера олмайди. Шунинг учун мумкин бўлган жойда ахборот манбаларига керакли далиллар киритилади.

Ушбу ҳисоботда келтирилган барча фикрлар жорий бозор ҳолатига асосланади. Бироқ бу қарашлар вақт ўтиши билан ўзгариши мумкин.

Баҳоловчи ташкилот ушбу санадан кейин вужудга келиши ва баҳолаш объектнинг бозор қийматига таъсир этиши мумкин бўлган иктисодий, юридик ва бошқа омилларнинг ўзгариши учун ҳеч қандай жавобгарликни ўз зиммасига олмайди.

### 3.2. Баҳолаш натижаларига таъсир кўрсатган фаразлар ва чекловчи шартлар. Баҳолаш натижаларига таъсир этувчи фараз ва чекловчи шартлар.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидаги чегаралар ва чегараловчи шартларга мувофиқ тайёрланди:

- мазкур ҳисобот тўла ҳажмда ва унда кўрсатилган мақсадлардагина ишончлидир;
- баҳоловчи ташкилот баҳолаш объектга бўлган ҳуқуқларнинг юридик тавсифи учун жавобгар бўлмайди. Баҳоланаётган ҳуқуқлар, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда айтиб қўйилган чеклашлардан ташқари, ҳар қандай эътирозлар ёки чеклашлардан ҳоли деб қаралади;
- баҳоловчи, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган омиллардан ташқари, баҳолаш натижаларига таъсир этадиган яширин омилларнинг йўқлигини назарда тутди. Баҳоловчи ташкилот бундай омилларнинг мавжудлиги ва уларни аниқлаш зарурияти учун жавобгар бўлмайди;
- баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлашда фойдаланган дастлабки маълумотлар ишончли манбалардан олинган бўлиши ва ҳаққоний деб ҳисобланиши лозим. Баҳоловчи ташкилот уларнинг мутлақо



аниқлигини кафолатлай олмайди, шу боис баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ахборот манбаларига ҳаволалар келтирилиши лозим;

- баҳоловчи ташкилот ушбу санадан кейин вужудга келиши ва баҳолаш объектининг бозор қийматига таъсир этиши мумкин бўлган иқтисодий, юридик ва бошқа омилларнинг ўзгариши учун ҳеч қандай жавобгарликни ўз зиммасига олмайди;

- буюртмачи ҳам, баҳоловчи ташкилот ҳам баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фақат баҳолаш тўғрисидаги шартномада назарда тутилган тартибда фойдаланишлари мумкин; баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчи ташкилотнинг объект қиймати хусусидаги фикрини ўз ичига олади ва объект эркин бозорда объектининг мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган қийматига тенг бўлган нархда сотилишини кафолатламайди;

### 3.3. Баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда фойдаланилган маълумотларнинг мазкур маълумотлар олинган манбалар кўрсатилган ҳолдаги РЎЙХАТ.

Фойдаланилган маълумотлар	Маълумотлар олинган манбалар
«Баҳолаш фаолияти тўғрисида» ги қонуни	ЎзР 1999 йил 19 августдаги 811-1-сонли
Ўзбекистон Республикасининг “Ягона миллий баҳолаш стандарти”.	Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлиги томонидан 2023 йил 28 декабрдаги 3487-сон билан рўйхатдан ўтказилган Ўзбекистон Республикасининг “Ягона миллий баҳолаш стандарти”.
<b>I Бўлим.</b> Ягона миллий баҳолаш стандартининг умумий қоидалари ва тузилмаси	
<b>II Бўлим.</b> Баҳолаш фаолиятининг тушунчалари, таърифлари ва принциплари (1-сон МБС)	
<b>III Бўлим.</b> Баҳолашга оид вазифа ( 2-сон МБС)	
<b>IV Бўлим.</b> Баҳолаш жараёнида ўтказиладиган ўрганишлар ва таҳлиллар ( 3-сон МБС)	
<b>V Бўлим.</b> Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ва уни тузиш тартиби (4-сон МБС)	
<b>VI Бўлим.</b> Қиймат турлари (5-сон МБС)	
<b>VII Бўлим.</b> Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари (6-сон МБС)	
<b>VIII. Бўлим.</b> Кўчмас мулк қийматини баҳолаш ( 10-сон МБС)	
<b>IX. Бўлим.</b> Вольнова В.А. Қиёсий ёндашув бўйича кўчмас мулкни баҳолаш бўйича тузатишларни ҳисоблаш вариантларига умумий нўқтаи назар	В.А. Вольнова – Новосибирск: «СГУВТ» нашриёти, 2015.
Турар-жой биноларининг жисмоний бузилишини баҳолаш қоидалари	Қурилишнинг стандартлари ва қоидалари КМК

#### IV-Бўлим. Баҳолаш объектининг тавсифи булими.

Баҳолаш объекти таркиби (ер участкаси ҳамда Баҳолаш объекти таркибидаги яшилашлар)	Баҳолаш объекти 20:04:40:02:02:0046-сонли кадастр ҳужжати асосан ер участкасининг умумий майдони 3000.0 кв.м.га тенг. Бино ва иншоотларининг умумий майдони 967.5 кв.м ва фойдали майдали 967.5 кв.метрга тенг.
Баҳолаш объектининг вазифаси ва ундан жорий фойдаланиш	Нотурар
Баҳолаш объекти мулкдорининг реквизитлари	ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИ Манзили:Тошкнт да яшовчи х/р:16103000700001037001; Банк:ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИ



	МФО:00433 СТИР:204547793
<i>Баҳолаш объектига бўлган мавжуд ва баҳоланаётган ҳуқуқлар (шу жумладан ер участкасига бўлган ҳуқуқ) тавсифи, мазкур объектга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва чеклашлар кўрсатилган ҳолда;</i>	Объектга - доимий эгалик ҳуқуқи. Ерга эгалик ҳуқуқи – доимий эгалик ҳуқуқи. Ишончнома ёки бюртмачи тақдим қилган розилик хати – йўқ. Чеклашлар ҳақида маълумот – йўқ
<b>Ер участкасининг тавсифи</b>	
<i>Майдони ва шакли</i>	3000.0 кв.м.
<i>Мухандислик – геологик тавсифи:</i>	Маълумот йўқ
<i>гидрогеологик тавсифи, тўсиқлар:</i>	Маълумот йўқ
<i>топографик тавсифлар:</i>	Маълумот йўқ
<i>Фойдаланиш рухсат этилган ерлар тоифаси</i>	Нотурар жой биноси
<i>Мухандислик коммуникацияларининг мавжудлиги ва таркиби:</i>	электр энергия таъминоти
<i>Ободонлаштириш элементларининг мавжудлиги ва таркиби:</i>	Тақдим қилинган ҳужжатларда маълумоти мавжуд эмас



#### 4.1. Яхшилашлар тавсифи

Баҳолаш объектларини идентификация қилиш мақсадида объектни 12.02.2024 йилда жойига чиқиб кўрилди. Объектни жойида кўриб, ўрганиш натижасида кадастр хужжатларида келтирилган маълумотларга асосан хатлов килинди ва мавжуд маълумотлар билан солиштирилди ҳамда фотосуратларга тушириш ишлари килинди (иловада такдим килинади). Натижада қуйидагилар

<b>Нотурар</b>	
<i>Қурилган йили</i>	2023 йил
<i>Умумий қурилиш ости майдони</i>	967.5 кв.м
<i>Берилаётган эгалик ҳукуки</i>	Эгалик
<i>Қурилиш ҳажми</i>	3870 м.куб
<i>Инженерлик комуникациялар</i>	электр энергия таъминоти
<i>Қаватлиги</i>	1
<b>Конструктив элементлар</b>	
<i>Пойдевор</i>	бетон
<i>Девор</i>	металл
<i>Том коплама</i>	мавжуд эмас
<i>Том ёпма</i>	мавжуд эмас
<i>Пол</i>	бетон
<i>Дераза ва эшик</i>	металл
<i>Таъмир ҳолати</i>	Қониқарсиз
<i>Пардозлаш ишлари</i>	мавжуд эмас
<i>Бошқа фаолиятга ўзгартириш қулайлиги</i>	Баҳолаш объектдан фойдаланишнинг жорий тури энг мақбул деб эътироф этилди.
<i>Атрофдаги иморатлар</i>	Нотурар бинолар



V-Бўлим. Баҳолаш объекти бозорининг таҳлили.

5.1. Макроиктисодий кўрсаткичлар

млрд.сўм

	2015 йил	2016 йил	2017 йил	2018 йил	2019-йил	2020 йил
Ялпи ички маҳсулот)	210183.1	242495.5	302536.8	406 648,5	511 838,1	580 203.20
Саноат маҳсулоти	97 598,2	111 869,4	148 816,0	235 340,7	331 006,6	367 078.90
Истеъмол товарлари	42 085,5	48 253,8	59 690,4	83 512,6	111 494,3	119 159.80
Қишлоқ, ўрмон ва балиқ хўжалиги 2)	103 302,0	119 726,7	154 369,4	195 095,6	224 288,8	260 306.80
Асосий капиталга киритилган инвестициялар	44 810,4	51 232,0	72 155,2	124 231,3	189 924,3	202 001.10
Қурилиш ишлари	25 423,1	29 413,9	34 698,0	51 129,3	68 854,4	87 823.80
Чакана савдо товар айланмаси	71 184,1	88 071,6	105 229,9	133 195,2	164 184,2	194 843.50
Хизматлар, жами 3)	78 530,4	97 050,0	118 811,0	150 889,8	190 356,0	218 853.50
Экспорт	12 507,6	12 094,6	12 553,7	13 990,7	17 901,7	15 127.70
Импорт	12 416,6	12 137,6	14 012,4	19 439,2	24 276,1	21 171.50
Савдо	91,0	-43,0	-1 458,7	-5 448,5	-6 374,4	-6 043.80

Иқтисодий фаолият турлари кесимида Ўзбекистон Республикаси ялпи ички маҳсулотининг ўсиш суръатлари (ўтган йилга нисбатан фоизда)

	2015 й.	2016 й.	2017 й.	2018 й.	2019 й	2020 й
I. ЯИМ, жами	107,4	106,1	104,5	105,4	105,6	102.44
Шу жумладан:						
Тармоқларнинг ялпи қўшилган қиймати	107,6	106,1	104,3	105,4	105,6	102.51
Маҳсулотларга соф солиқлар	106,5	105,7	105,7	105,9	105,6	102.52
II. Тармоқларнинг ялпи қўшилган қиймати	107,6	106,1	104,3	105,4	105,6	102.51
Қишлоқ, ўрмон ва балиқ хўжалиги	106,1	106,2	101,2	100,3	102,5	102.88
Саноат (қурилишни қўшган ҳолда)	108,3	105,9	105,4	111,5	108,9	104
Саноат	105,3	105,4	105,2	110,8	106,6	104.05
Қурилиш	118,8	107,2	106,0	114,3	119,0	104.71
Хизматлар	108,3	106,3	106,4	105,5	105,1	100.49
Савдо, яшаш ва овқатланиш бўйича хизматлар	111,3	109,3	102,1	105,4	105,0	98.04
Ташиш ва сақлаш, ахборот ва алоқа	106,1	105,5	111,3	106,9	105,6	103.18
Бошқа хизмат тармоқлари	108,2	105,5	105,9	104,8	105,0	100.09



## 5.2. Минтақа кўчмас мулк бозорининг таҳлили.

Кўчмас мулк бозорини таҳлил қилишда Ўзбекистон Республикаси ҳукумат портали - [www.gov.uz](http://www.gov.uz), Ўзбекистон Республикаси “Кўчмас мулк Биржаси”нинг - [www.rkmb.uz](http://www.rkmb.uz), Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика кўмитасининг - [www.stat.uz](http://www.stat.uz), Информатсион портал - [www.infoman.uz](http://www.infoman.uz), Кўчар ва кўчмас мулк савдоси билан шуғуланувчи <https://e-auksion.uz/>, <https://uybor.uz/>, <http://uy-joy.uz/> интернет тармоқларида изланишлар олиб борилди. Изланишлар қуйидаги кўрсаткичлар орқали олиб борилди:

- баҳолаш объекти жойлашган минтақадаги кўчмас мулк бозорининг умумий тавсифларини;
- кўчмас мулк бозорининг тузилиши ва иштирокчилари;
- кўчмас мулк бозорининг айрим сегментлари бўйича талаб ва таклиф омилларини миқдорий таҳлил ва тенденциялар таҳлили билан бирга ўрганилди.

Бозор тенденцияларининг таҳлили учун зарур бўлган бозорни сегментларга ажратиш кўчмас мулкнинг қуйидаги тоифалари бўйича амалга оширилди:

- турар жой кўчмас мулки;
  - тижорат кўчмас мулки;
  - саноат кўчмас мулки;
  - қишлоқ хўжалиги кўчмас мулки;
  - махсус аҳамиятга молик кўчмас мулк.
- Юқорида олиб борилган изланишлар натижасига кўра баҳоланаётган ҳудудда кўчмас мулк объектларини сотилганлиги ва сотилаётганлиги ҳақида маълумотлар мавжуд эмаслиги ҳамда мавжуд маълумотларнинг асосланмаганлиги сабабли, минтақадаги кўчмас мулк таҳлили амалга оширилмади.

## 5.3. Баҳолаш объекти сегменти (тижорат кўчмас мулки) бозорини таҳлили.

2017-2019 йилларда иқтисодиёт тармоқларининг қиёсий таҳлили саноат тармоғи улушининг 30,0 % гача ошиши (2018 йилда – 26,5 %, 2017 йилда – 22,2 %) ва қишлоқ, ўрмон ва балиқ хўжалиги тармоғи улушининг 28,1 % гача (2018 йилда – 31,5 %, 2017 йилда – 34,0 %) камайиши билан боғлиқ бўлган таркибий ўзгаришларни қайд этиш имконини беради.



### 2019 йилда ЯИМнинг тармоқлар бўйича таркиби (жамига нисбатан % да)

Шунингдек, ҳисобот йилида ЯИМ (ЯҚҚ) тармоқлари таркибида қурилиш тармоғи улушининг 6,4 % гача ўсиши (2018 йилда – 6,1 %, 2017 йилда – 5,7 %) ва хизматлар соҳаси улушининг 35,5 % гача пасайиши (2018 йил - 35,9 %, 2017 йилда - 38,1 %) кузатилди.



2019 йилдаги иқтисодий ўсиш суръати иқтисодиётнинг асосий тармоқларида кузатилган ижобий динамика билан боғлиқдир. Иқтисодиётнинг барча тармоқларида яратилган ялпи қўшилган қиймат ҳажми ЯИМ умумий ҳажмининг 90,9 % ини ташкил этди ва 5,6 % га ўсди (ЯИМ мутлоқ ўсишига таъсири 5,0 фоиз пунктни ташкил этди). Махсулотларга соф солиқларнинг ЯИМ таркибидаги улуши 9,1 % ни ташкил этди ва мос равишда 5,6 % даражасида ўсиш қайд этилди (ЯИМ мутлоқ ўсишига таъсири 0,6 ф.п.).

2019 йил якунларига кўра, қишлоқ, ўрмон ва балиқ хўжалигида 2,5 % даражасида ижобий ўсиш қайд этилди. Мазкур тармоқнинг ЯИМ мутлоқ ўсиш суръатига таъсири 0,7 ф.п.ни ташкил этди. Қишлоқ, ўрмон ва балиқ хўжалигида ижобий ўсиш суръатлари деҳқончилик махсулотларини ишлаб чиқаришнинг 3,7 % га ва чорвачилик махсулотларини ишлаб чиқаришнинг 1,7 % га ўсиши билан боғлиқ.

2019 йилда саноат тармоғининг қўшилган қийматида 6,6 % га ўсиш қайд этилди. Саноат ишлаб чиқаришининг



ЯИМ мутлоқ ўсиш суръатига ижобий таъсири 1,6 ф.п.ни ташкил қилди. Саноат тармоғидаги ижобий динамика асосан ишлаб чиқарадиган (қайта ишлаш) саноат тармоғи кўшилган қийматининг 9,4 % (2018 йилда – 7,9 %, 2017 йилда – 4,2 %) га ўсиши ҳисобига таъминланди. Ўтган икки йил давомида сезиларли ўсишдан сўнг, таққослама нархларда тоғ-кон саноати ва очик конларни ишлаш тармоғи кўшилган қиймати ҳажмининг 1,0 % га пасайиши кузатилди (ўсиш 2018 йилда – 26,5 %, 2017 йилда – 17,6 %).

2019 йил якунлари бўйича, ишлаб чиқарадиган (қайта ишлаш) саноати кўшилган қиймати таркибида энг катта улуш металлургия ва металлни қайта ишлаш саноатига (машина ва ускуналардан ташқари) тўғри келди ва 36,3 % ни ташкил этди.

Турар жой мажмуаларини, ижтимоий соҳа ва муҳандислик инфратузилма объектларини қуриш ва капитал реконструкция қилиш, шунингдек, саноатнинг базавий тармоқлари корхоналарини қуриш ва модернизация қилиш бўйича инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш борасида олиб борилаётган кенг кўламли ишлар натижасида қурилиш ишлари ҳажми 2018 йил билан таққослаганда 19,0 % га ўсди. Қурилиш тармоғининг ЯИМ ўсишидаги ижобий ҳиссаси 1,0 ф.п.ни ташкил қилди.

Маълумот учун:

Дастлабки маълумотларга кўра, 2019 йилда йирик қурилиш ташкилотлари томонидан бажарилган қурилиш ишлари ҳажми 16 904,6 млрд. сўмни ташкил этди (2018 йилга нисбатан ўсиш суръатлари - 108,5 %, қурилиш ишларининг умумий ҳажмидаги улуши - 24,6 %). Шу билан бирга, кичик корхоналар ва микрофирмалар томонидан амалга оширилган қурилиш ишлари ҳажми 37 593,5 млрд. сўмни ташкил этди (2018 йилга нисбатан ўсиш суръатлари - 129,5 %, қурилиш ишларининг умумий ҳажмидаги улуши - 54,6 %). Жисмоний шахслар томонидан амалга оширилган қурилиш ишлари ҳажми 14 356,3 млрд. сўмни ташкил этди (2018 йилга нисбатан ўсиш суръатлари - 108,3 %, қурилиш ишларининг умумий ҳажмидаги улуши - 20,8 %).

2019 йил якунлари бўйича, хизмат кўрсатиш соҳасининг ялпи кўшилган қиймати ҳажми 165 053,2 млрд. сўмни ташкил этди ва 2018 йилга нисбатан 5,1 % га ўсди (ЯИМ ўсишидаги ҳиссаси 1,7 ф.п.ни ташкил этди). Шундан, савдо хизматлари (автотранспорт воситаларини таъмирлашни қўшган ҳолда) 4,9 % га, яшаш ва овқатланиш бўйича хизматлар 5,9 % га, ташиш ва сақлаш хизматлари 4,9 % га, ахборот ва алоқа хизматлари 8,0 % га ва хизматлар соҳасининг бошқа тармоқлари 5,0 % га ўсди.

2019 йилда савдо (автотранспорт воситаларини таъмирлашни қўшган ҳолда) тармоғининг ялпи кўшилган қиймати таркибида энг катта улуш чакана савдо (автотранспорт воситалари савдосидан ташқари) га тўғри келди ва 67,3 % (2018 йилда – 67,3 %, 2017 йилда – 68,2 %) ни ташкил этди. Улгуржи савдо (автотранспорт воситалари савдосидан ташқари) нинг улуши 26,0 % (2018 йилда – 26,2 %, 2017 йилда – 26,5 %) ни, автотранспорт воситаларининг улгуржи ва чакана савдоси ҳамда уларни таъмирлаш 6,7 % (2018 йилда – 6,5 %, 2017 йилда – 5,3 %) ни ташкил қилди.

## VI-Бўлим. Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили кўчмас мулк бозор қийматини аниқлашнинг ажралмас қисми ҳисобланади ва баҳолаш объектидан фойдаланишнинг унинг энг катта қийматини таъминлайдиган, юридик жиҳатдан йўл қўйиладиган, физик жиҳатдан амалга ошириш мумкин бўлган ва молиявий жиҳатдан ўзини оқлайдиган вариантини танлашдан иборатдир.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга ошириш чегараси ва кўриб чиқилиши лозим бўлган муқобил фойдаланиш вариантлари сони баҳолашга оид вазифа шартлари ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб белгиланади.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлилини амалга оширишда кучмас мулк объектидани фойдаланишнинг конун ҳужжатларида тақиқланмаган эҳтимол тутилган вариантларини зоналарга ажратиш меъёрлари, шахарсозликка оид чеклашлар, қурилиш меъёрлари ва коидалари ҳамда юридик чеклашларни ҳисобга олган ҳолда таҳлил қилади.

Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили натижаларига кура баҳоловчи ер участкасидан жорий фойдаланиш ундан энг самарали фойдаланишга қай даражада мувофиқ эланлиги тугрисида хулоса чиқаради ва шунга қараб баҳолашнинг энг максадга мувофиқ ёндашувлари ва усулларини танлаш амалга оширилади:

Баҳоланаётган объект бугунги кунда Хизмат кўрсатиш биноси бино ва иншоотлари сифатида фойдаланаётганлиги ва баҳолашни белгилаш ҳақидаги вазифага асосан келгусида ҳам фойдаланиш тури ўзгармаслиги сабабли баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили ўтказилмади.

Бозорга оид ахборот етарли эмаслиги энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлилидан воз кечилишига ва баҳолаш объектидан фойдаланишнинг жорий тури энг мақбул деб эътироф этилишига сабаб бўлади. Шу сабабли баҳоланаётган объектдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили ўтказилмади.

## VII-Бўлим. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва қўлланилиши тавсифи.

### 7.1. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларига қисқача шарҳ.

Баҳолаш объекти қийматини аниқлашда қиёсий ёндашувдан фойдаланиш учун баҳоловчи камида учта



аналогни танлаб олиши лозим. Таққослаш аналогларини танлаш учун асосий мезон баҳолаш объектига ўхшаш бўлган энг самарали фойдаланишдир.

Баҳолаш объекти қийматини сотувларни таққослаш усули билан баҳолашда таққослаш бирлигини танлаш, қоида тариқасида, кўчмас мулк типи билан белгиланади. Таққослаш бирлиги сифатида қуйидагилар қўлланилади: бино ёки ер участкасининг майдон бирлиги (квадрат метр, сотих, гектар) нархи; бинонинг ҳажм бирлиги (куб метр) нархи; тижорат салоҳиятига мувофиқ баҳоладиган баҳолаш объектлари учун ўрин, номер нархи ва бошқа ўлчов бирликлари.

Баҳоловчи қайси таққослаш элементи бўйича аналог ва баҳолаш объекти ўртасидаги фарқни аниқлаган бўлса, шу таққослаш элементи аналогининг нархига тузатишлар киритади.

Топшириладиган мулквий ҳуқуқларга тузатишларни ҳисоблаш учун аналог даромадининг манбалари, тузилиши ва уни ижарага бериш шартлари ҳақида ахборот мавжуд бўлиши лозим.

Молиялаштириш шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битимлар тузишда баҳолаш объектига нисбатан кредитлаш схемалари ва ҳақ тўлаш шаклларида фарқлар мавжуд бўлган ҳолда амалга оширилади.

Сотув шартларига қараб киритиладиган тузатишлар харидор ва сотувчи ўзаро муносабатларининг таҳлили асосида аниқланади.

Хариддан кейинги харажатларга, масалан, бино ёки унинг бир қисмини демонтаж қилиш харажатлари, ер участкасининг ифлосланишини бартараф этиш харажатлари каби харажатлар киради.

Бозор шартларига қараб тузатишлар киритиш аналог билан битим тузилган санадан баҳолаш объектини баҳолаш санасига қадар ўтган вақтга қараб сотувларнинг нархларига тузатишлар киритишни назарда тутати.

Аналог жойлашган ерга қараб унинг нархига тузатиш киритишни амалга ошириш учун баҳоловчи таққосланаётган объектлар жойлашган ер билан боғлиқ фарқларни аниқлаши ва кўчмас мулк объектининг нархига бу фарқлар қўшган ҳиссани ҳисоблаши лозим.

Физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритиш қийматга мазкур фарқ қўшган ҳисса билан белгиланади. Тузатиш киритишни амалга ошириш чоғида ўрганиладиган физик тавсифларга қуйидагилар киради: бинонинг катта-кичиклиги, қурилиш сифати, қурилиш материаллари, архитектуравий услуби, бинонинг ёши ва ҳолати, функционал жиҳатдан фойдалилиги, ер участкаси ҳажми ва унда қурилган иморатлар майдони, жалб қилувчанлиги, ободонлаштирилганлиги ва қулайликлари, участка экологияси.

Физик тавсифлар фарқига қараб тузатиш киритишда объектнинг унинг даромадига таъсир этадиган тавсифлари, чунончи: фойдаланиш харажатлари, бошқариш сифати, ижарачиларнинг ишончлилиги, ижара нархидаги чегирмалар, ижара шартномаси шартлари, ижара шартномаси тугайдиган муддат, ижарани узайтириш вариантлари ўрганилади.

Фойдаланиш турига қараб тузатиш киритиш аналог сифатида баҳолаш объекти билан мувофиқ келмайдиган энг самарали фойдаланишли объект танланган ҳолда қўлланилади.

Агар аналог қийматига кўчмас мулк ҳисобланмайдиган компонентлар (масалан, бизнес учун асбоб-ускуналар, мебель) киритилган бўлса, уларнинг қиймати аналог қийматидан чегириб ташланиши лозим.

Аналоглар сони билан тузатишлар киритиш амалга ошириладиган таққослаш элементларининг нисбатига доир мавжуд ахборотга қараб, баҳоловчи тузатишларни ҳисоблашнинг миқдорий ва сифатга оид усуллари қўллайди.

Таққослаш элементига қараб киритиладиган тузатишни мазкур элементга кўра фарқ қиладиган икки объектни таққослаш йўли билан аниқлаш имкониятини берадиган маълумотлар жуфтлигини таҳлил қилиш усули;

Агар аналоглар сони аналогларни бирликка кўпайтирилган баҳолаш объекти билан таққослашни амалга оширишда қўлланиладиган таққослаш элементлари сонидан кўпроқ ёки унга тенг бўлса, баҳолаш учун тузатишларни ҳисоблашнинг миқдорий усуллари билан фойдаланилади. Мазкур усулларга қуйидагилар киради:

вақт ёки жой белгисига кўра қиймат ўзгаришининг статистик қонуниятларини аниқлаш мақсадида маълумотларни сотув нархи ёки жойлашган ер каби ўзгарувчилар бўйича гуруҳлашни назарда тутадиган маълумотлар гуруҳларини таҳлил қилиш усули;

Баҳолаш объектини баҳолаш учун қўлланиладиган тузатишларни ҳисоблаш усуллари турлари ва сонини танлаш баҳоловчининг ваколатига киради ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳоловчи томонидан асослантирилиши лозим.

**Даромад ёндашуви** баҳолаш объекти қийматини, баҳолаш объектдан келгусида қутиладиган даромадларни ягона жорий қийматга келтириш орқали баҳолашни назарда тутати. Даромад ёндашувидан фойдаланилганда, актив қиймати ундан фойдаланиш оқибатида келадиган даромадлар ёки пул оқимлари ёхуд тежадиган харажатларнинг қиймати билан белгиланади.

Даромад ёндашуви қуйидаги ҳолатлар мавжуд бўлганда қўлланилиши ва унинг салмоғини кўтариш керак: активнинг даромад келтириш мумкинлиги, унинг қийматига таъсир кўрсатадиган энг муҳим омилдир;

баҳоланаётган активга нисбатан бўлажак даромад олиш суммаси ҳамда муддатларини ишончли прогноз қилиш мумкинлиги ва айни вақтда бозорда ўхшаш аналог-объектлар сони кўп эмаслиги (агар мавжуд бўлса).

Даромад ёндашувида энг муҳим омил инвесторларнинг ўз сармояларидан даромад/самара қутишлари бўлиб, бунда даромад олишда сармоялар бўйича аниқланган таваккалчилик даражаларини ҳисобга олишлари керак бўлади.

Баҳолаш объекти қийматини даромад ёндашуви билан баҳолаш учун баҳоловчи баҳолаш объектдан



кутилаётган даромадни баҳолаш санасидаги ягона қиймат бирлигига айлантиришга асосланган қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланади:

пул оқимларини дисконтлаш усули (бундан буён матнда ПОД усули деб юритилади) — баҳолаш объекти қиймати баҳолаш санаси ҳолатига, прогноз ва прогноздан кейинги даврлардаги (даврнинг охиридаги) пул оқимларининг жорий қийматларини қўшиш йўли билан аниқлашга асосланади;

даромадни капиталлаштириш усули — баҳолаш объекти қиймати ягона даврдаги даромад миқдорини ушбу даромадга мос келадиган капиталлаштириш ставкасига бўлиш орқали аниқланади.

Тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули энг типик йиллик даромадни қийматга уни даромаднинг баҳолаш объектига ўхшаш кўчмас мулк объектлари қийматига нисбати ҳақидаги бозор маълумотлари таҳлили асосида ҳисобланган капиталлаштириш ставкасига бўлиш йўли билан тўғридан-тўғри ўзгартиришга асосланган:

$$V = \frac{I}{R}$$

Бу ерда:

**V** — баҳолаш объектининг қиймати;

**I** — соф операцион даромад;

**R** — капиталлаштириш умумий ставкаси.

Агар даромад оқимлари даврнинг узоқ муддати мобайнида барқарор бўлса ёки даромад оқимлари барқарор мўътадил суръатларда ўзгарса, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули қўлланилади.

Агар даромад оқимлари беқарор бўлса ёки баҳолаш объекти жиддий таъмирлашни (реконструкция қилишни) талаб қилса ёки тугалланмаган қурилиш ҳолатида бўлса, тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули, қоида тариқасида, қўлланилмайди.

Кўчмас мулк қийматини тўғридан-тўғри капиталлаштириш усули билан ҳисоблаш учун даромаднинг асосий манбаи баҳолаш объекти ижарасидир.

Кўчмас мулк объектдан бошқа даромадлар кўчмас мулк фаолиятдан олиниши ва ижара ҳақида кирмаслиги мумкин (масалан, гараж ёки автотранспорт учун тўхташ жойидан фойдаланганлик учун ҳақ, саклаш камераларини тақдим этишдан олинган даромад). Бунда, даромад манбаи баҳолаш объекти билан бевосита ва узвий боғлиқ бўлиши лозим.

Қуйидаги ижара ставкалари фарқланади:

мазкур минтақада баҳолаш объекти мансуб бозор сегментига хос бўлган бозор ижара ставкалари;

ижара шартномаси билан белгиланадиган контракт ижара ставкалари.

Бозор ижара ставкасидан кўчмас мулк объектига бўлган тўла мулкдорлик ҳуқуқини баҳолашда фойдаланилади. Контракт ижара ставкаси ижарага берувчининг қисман мулкый ҳуқуқларини баҳолаш учун қўлланилади.

Даромад қиймати сифатида, қоида тариқасида, кутилаётган соф операцион даромад (бундан буён матнда СОД деб юритилади)дан фойдаланилади. СОД қуйидаги кетма-кетликда ҳисобланади:

кўчмас мулк объектдан йил давомида олинадиган потенциал ялпи даромад ижарага бериш учун мўлжалланган майдонни ижара ставкасига кўпайтириш йўли билан баҳоланади;

ҳақиқий ялпи даромад майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара ҳақини йиғишдаги йўқотишларни потенциал ялпи даромаддан айириш ва бошқа даромадларни қўшиш йўли билан аниқланади;

ҳақиқий ялпи даромаддан операцион харажатларни айириб, соф операцион даромад олинади.

Майдондан тўла фойдаланмасликдан ва ижара ҳақини йиғишдаги йўқотишлар мазкур бозордаги бошқарувнинг типик даражаси учун бозор кўрсаткичлари бўйича ҳисобланади. Қиёсий объектлар бўйича бозор кўрсаткичларини ҳисоблаш учун зарур ахборот бўлмаса, йўқотишлар қиймати баҳолаш объектига доир ретроспектив ва жорий ахборот таҳлили асосида, улар келгусида ўзгариши мумкинлигини ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

Операцион харажатлар қуйидагиларни ўз ичига олади:

миқдори кўчмас мулкнинг эксплуатацион юкланганлик даражасига боғлиқ бўлмаган шартли ўзгармас харажатларни;

миқдори кўчмас мулкнинг эксплуатацион юкланганлик даражасига қараб ўзгарадиган шартли ўзгарувчан (эксплуатацион) харажатларни;

алмаштириш харажатлари (захиралар)ни.

Шартли ўзгармас харажатларга қуйидагилар киради:

мол-мулк солиғи;

мол-мулкни суғурталаш харажатлари;

хизмат кўрсатувчи ходимлар маоши (агар у бинонинг юкланишига боғлиқ бўлмаса) ва унга солинадиган солиқлар.

Шартли ўзгарувчан харажатларга қуйидагилар киради:



бошқарув харажатлари;  
 коммунал харажатлар;  
 худудни саклаш харажатлари;  
 жорий таъмирлаш ишлари учун харажатлар;  
 хизмат кўрсатувчи ходимлар иш ҳақи ва унга солинадиган солиқлар;  
 хавфсизликни таъминлаш харажатлари.

Алмаштириш харажатларига том, пол тўшами, электроарматура каби ва бошқа тез эскирадиган яшилашларни вақти-вақти билан алмаштириш харажатлари киради.

Капиталлаштириш ставкасини бозорни сиқиш усули билан ҳисоблаш қиёсий кўчмас мулк объектларининг сотув нархлари ва СОД қийматлари ҳақидаги бозор маълумотларига асосланади ва қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$R = \sum_{i=1}^n \left( \frac{I_i}{V_i} * W_i \right)$$

Бу ерда:

- R** — капиталлаштириш ставкаси;
- n** — қиёсий кўчмас мулк объектлари сони;
- I<sub>i</sub>** — *i*-чи кўчмас мулк объектнинг соф операцион даромади;
- V<sub>i</sub>** — *i*-чи кўчмас мулк объектнинг сотув нархи;
- W<sub>i</sub>** — *i*-чи натижанинг ўлчови (салмоғи).

Капиталлаштириш ставкасини капитал харажатлар қопланишини ҳисобга олиш усули билан ҳисоблаш кўчмас мулк қийматининг ўзгариши прогноз қилинган ҳолда қўлланади ва икки қисм:

пул маблағларидан фойдаланганлик учун таваккалчиликларни ва муайян инвестициялар билан боғлиқ бошқа омилларни ҳисобга олган ҳолда инвесторга тўланиши лозим бўлган компенсация ҳисобланадиган капитал учун даромаддорлик ставкаси  $R_{on}$ ;

бошланғич қўйилмалар суммасининг қайтишини белгилайдиган ва активларнинг эскирадиган қисмига қўлланиладиган капиталнинг қайтиш меъёри  $R_{of}$  дан иборат бўлган капиталлаштириш ставкасини ҳисоблашни назарда тутаяди.

$$R = R_{on} + R_{of}$$

Капитал учун даромаддорлик ставкаси кумулятив тузиш усули билан ҳисобланади:

$R_{on}$  = таваккалсиз ставка + кўчмас мулкка қўйилмалар таваккалчилиги учун мукофот + ликвидликнинг пастлиги учун мукофот + инвестицион менежмент учун мукофот.

Капиталнинг қайтиш меъёрини ҳисоблаш учун қуйидаги усулларнинг биридан фойдаланилади:

инвестицияланган капитал тенг улушларда қопланишини назарда тутадиган Ринг усулидан (тўғридан-тўғри қайтиш):

$$R_{of} = \frac{1}{n}$$

Бу ерда:

**n** — инвестициялар қайтарилиши назарда тутилаётган вақт даври;  
 капиталнинг қайтиш суммаларини капитал учун даромаддорлик ставкаси бўйича қайта инвестициялашда фойдаланиладиган Инвуд усулидан:

$$R_{of} = \text{sff}(n, R_{on}), \text{ бу ерда:}$$

**sff** —  $R_{on}$  ставкада қоплаш фонди омили;  
 капиталнинг қайтиш суммалари таваккалсиз ставка бўйича қайта инвестицияланган ҳолда фойдаланиладиган Хоскольд усулидан:

$$R_{of} = \text{sff}(n, R_6), \text{ бу ерда:}$$

**R<sub>6</sub>** — таваккалсиз ставка.

Капиталлаштириш ставкасини боғлиқ инвестициялар усули билан ҳисоблаш кўчмас мулк объекти жалб қилинган маблағлардан фойдаланиб харид қилинган ҳолда амалга оширилади. Капиталлаштириш умумий ставкаси ўртача ўлчанган қиймат сифатида ҳисобланади:



$$R = m \cdot R_m + (1 - m) R_e, \text{ бу ерда:}$$

**R<sub>m</sub>** — жалб қилинган маблағлар учун капиталлаштириш ставкаси (ипотека ўзгармас ставкаси) бўлиб, у кредит бўйича ҳар йилги тўловларнинг ипотека кредити суммасига нисбати сифатида аниқланади;

**R<sub>e</sub>** — хусусий капитал учун капиталлаштириш ставкаси бўлиб, у қиёсий объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларига кўра даромаднинг солиқ солингунга қадар қийматини хусусий капитал миқдорига бўлиш йўли билан аниқланади;

**m** — ипотека қарзи коэффициенти бўлиб, у инвестицияларнинг умумий суммасида жалб қилинган маблағлар улушини кўрсатади ва ипотека кредити суммасини инвестицияларнинг умумий суммасига бўлиш йўли билан аниқланади.

Қўлланилаётган капиталлаштириш ставкаси даромад тури, валютаси ва қиймати (номинал ёки реал)га мувофиқ бўлиши лозим. Капиталлаштириш ставкасини номинал қийматдан реал қийматга ва реал қийматдан номинал қийматга қайта ҳисоблаш қуйидаги формулалар ёрдамида амалга оширилади:

$$R_n = R_r + \text{Иинф} + R_r \cdot \text{Иинф},$$

**R<sub>r</sub>** =  $(R_n - \text{Иинф}) / (1 + \text{Иинф})$ , бу ерда:

**R<sub>n</sub>** — капиталлаштириш номинал ставкаси;

**R<sub>r</sub>** — капиталлаштириш реал ставкаси;

**Иинф** — инфляция индекси (инфляциянинг йиллик суръати).

Бунда, инфляция индекси ҳисоблаш учун танланган валютага мувофиқ бўлиши лозим.

Баҳолаш объектнинг қиймати пул оқимларини дисконтлаш усули (бундан буён матнда ПОД усули деб юритилади) ёрдамида дисконтлаш йўли билан, шундан сўнг баҳоланаётган кўчмас мулкдан фойдаланишнинг ҳар бир йилидаги пул оқимларини, шу жумладан мазкур кўчмас мулкка эгалик даврининг охирида уни қайта сотишдан келадиган пул оқимини қўшиш орқали аниқланади:

$$V_e = \sum_{i=1}^n \frac{I_i}{(1+D)^i} + \frac{V_n}{(1+D)^n}$$

Бу ерда;

**V** — баҳолаш объектнинг қиймати;

**I<sub>i</sub>** — прогноз даври *i*-чи йилининг пул оқими;

**D** — дисконтлаш ставкаси;

**V<sub>n</sub>** — реверсия (баҳолаш объектнинг прогноз даври тугаганидан кейинги қиймати);

**i** — прогноз даври йилининг рақами;

**n** — прогноз даврининг охириги йили.

Дисконтлаш ставкаси кумулятив тузиш усули билан таваккалсиз ставка ва таваккалчилик учун мукофотларни қўшиш орқали аниқланади. Бунда таваккалчилик учун мукофотларга қуйидагилар киради:

мазкур қўйилмага хос бўлган ноликвидлик (активнинг пул маблағларига айланиши) таваккалчилиги учун мукофот;

мазкур турдаги қўйилмалар учун талаб этиладиган бошқарув иши ҳажми билан белгиланган инвестицион менежмент таваккалчилиги учун мукофот;

баҳолаш объектга хос бўлган қўшимча (сурункали) таваккалчилик учун мукофот.

Таваккалсиз ставка сифатида давлат қимматли қоғозлари бўйича фоиз ставкаси ёки банкларнинг фоиз ставкалари олинади.

Таваккалчилик учун мукофотларни белгилаш экспертиза йўли билан амалга оширилади. Қийматларни ва бунда қабул қилинган фаразларни асослантириш баҳоловчи томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилиши лозим.

Дисконтлаш ставкасини ўхшаш объектларнинг сотилиши ҳақидаги бозор маълумотларидан ажратиш усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи:

аналогларни танлайди;

ҳар бир аналог учун прогноз давридаги пул оқимларини ва прогноз давридан кейинги қийматни ҳисоблайди;

маълум сотув нархини ва ҳисобланган кўрсаткичларни пул оқимларини дисконтлаш формуласига солиб, олдинма-кетин яқинлашиш йўли билан ҳар бир аналог бўйича дисконтлаш ставкасини аниқлайди;

баҳолаш объекти учун дисконтлаш ставкасини барча аналоглар бўйича ўртача ўлчанган қиймат сифатида аниқлайди.

Дисконтлаш ставкасини муқобил инвестицияларни таққослаш усули билан ҳисоблаш, қоида тариқасида, кўчмас мулкнинг инвестиция қийматини аниқлаш вақтида амалга оширилади, бунда дисконтлаш ставкаси сифатида:

инвестор томонидан талаб қилинаётган даромаддорлик даражаси;

муқобил лойиҳаларнинг ва инвестор ихтиёрида мавжуд бўлган молиявий воситаларнинг кутилаётган



даромаддорлик даражаси олинади.

Қўлланилаётган капиталлаштириш ставкаси даромад тури, валютаси ва қиймати (номинал ёки реал)га мувофиқ бўлиши лозим. Капиталлаштириш ставкасини номинал қийматдан реал қийматга ва реал қийматдан номинал қийматга қайта ҳисоблаш капиталлаштириш ставкасини қайта ҳисоблаш билан айна бир тартибда амалга оширилади.

**Харажат ёндашуви** баҳолаш объекти қийматини баҳолашнинг баҳолаш объекти эскиришини ҳисобга олиб, уни тиклаш ёки алмаштириш учун зарур харажатларни аниқлашга асосланган усуллар йиғиндиси. Ушбу мулкни ўрнини босиш учун асл мулкнинг нусхаси ёхуд худди шундай фойдалиликни таъминлай оладиган бошқа мулкни яратиш мумкинлиги назарда тутилади.

Бундай ёндашув активни алмаштириш ёки такрор ишлаб чиқаришга харажатларни ҳисоблаш ҳамда жисмоний ва бошқа ўринли эскириш турларига чегирмалар қўллаш йўли билан қиймат кўрсаткичини олиш имконини беради.

Харажат ёндашуви қуйидаги ҳолларда қўлланилади.

иштирокчилар баҳоланаётган активдага ўхшаш фойдали активни норматив ёки ҳуқуқий чекловларсиз такрор ишлаб чиқаришга қодир бўлган ва бу активни тез яратиш оқибатида, иштирокчи баҳоланаётган активдан шу заҳоти фойдаланиш учун кўп пул тўлаши шарт бўлмаганда;

баҳоланаётган актив бевосита даромад олиб келмайдиган, шунингдек активнинг ўзига хос хусусияти даромад ёндашуви ва/ёки қиёсий ёндашувдан фойдаланиш имконини бермаганда;

қўлланиладиган баҳолаш базаси такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати каби алмаштириш харажатларига асосланганда.

Харажат ёндашуви қуйидаги асосий усуллар орқали ҳисобланади:

алмаштиришнинг қолдиқ қиймати усули, бунда қийматни тенг қийматли фойдалилиги таклиф қилинадиган ўхшаш активга харажатларни ҳисоблаш йўли билан аниқланади;

такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати усули, бунда қийматни активнинг аниқ нусхасини яратишга кетган харажатларни ҳисоблаш йўли билан аниқланади;

компонент усули, бунда унинг ёрдамида актив қиймати унинг таркибий қисмларининг алоҳида қийматларини қўшиш орқали ҳисобланади.

Алмаштиришнинг қолдиқ қиймати усули қуйидаги босқичлар орқали амалга оширилади:

тенг қийматли фойдали активни яратиш ёки сотиб олиш истагида бўлган иштирокчи амалга оширадиган барча харажатларни ҳисоблаш;

баҳоланаётган активнинг жисмоний, функционал ва ташқи эскириши муносабати билан қанчалик қадрсизланиши мумкинлигини аниқлаш;

баҳоланаётган актив қийматини олиш учун умумий харажатлар суммасидан жами эскириш-қадрсизланишни чегириш.

Алмаштириш харажатлари баҳоланаётган актив билан бир хил функцияларни бажарадиган ҳамда тенг қийматли фойдалиликни таъминлайдиган, иқтисодий самарадор материаллар ва технологиялардан фойдаланган ҳолда қурилган ёки замонавий эквивалент активга тегишли бўлади.

Такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати усули қуйидаги ҳолларда қўлланилади:

замонавий эквивалент активга қилинган харажатлар баҳоланаётган активнинг аниқ нусхасини яратиш харажатларидан юқори бўлганда;

баҳоланаётган актив берадиган фойдалиликни замонавий эквивалент актив эмас, балки унинг аниқ нусхаси таъминлаши мумкин бўлганда.

Такрор ишлаб чиқариш қолдиқ қиймати усули қуйидаги босқичлар орқали амалга оширилади:

баҳоланаётган активнинг аниқ нусхасини яратиш мақсадини қўйган одатий иштирокчининг барча сарф-харажатларини ҳисоблаш;

баҳоланаётган объектда жисмоний, функционал ёки ташқи эскириш оқибатида қандайдир қадрсизланиш бор-йўқлигини аниқлаш;

баҳоланаётган актив қийматини олиш учун умумий харажатлар суммасидан жами амортизация суммасини чегириш.

Компонент усули, қоида тариқасида, инвестиция компанияларига ёки қиймати биринчи навбатда уларнинг қўйилмалари ёки мулки билан белгиланадиган корхоналарга ёки активларга нисбатан қўлланилади.

Компонент усули қуйидаги босқичлар орқали амалга оширилади:

тегишли ёндашувлар ва баҳолаш усулларини қўллаган ҳолда, баҳоланаётган актив таркибига қирадиган ҳар бир таркибий активни (компонентни) баҳолаш;

баҳоланаётган актив қийматини олиш учун барча таркибий активлар қийматини қўшиш.

## **7.2. Қўлланилган баҳолаш ёндашувлари ва усулларининг танланиши ва асосланиши ёки бирон-бир баҳолаш ёндашувидан фойдаланишдан воз кечишни асослаш.**

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.

Баҳолаш объекти бўлган бино ва иншоотларини қийматини ҳисоблашда **ҳаражатга оид ёндашувнинг** яхшилашларни тикланиш қийматлари ҳаражатга оид ёндашувнинг қиёсий бирлик усули билан ҳисобланди. Ҳаражатга оид ёндашувнинг компонентларга ажратиш усули ва айрим нархлар усулининг ресурсли усулини ҳисоблаш учун баҳолаш объектини лойиха ҳужжатлари мавжуд эмаслиги ёки буюртмачи ва мулкдор томонидан тақдим этилмаганлиги ҳамда яхшилашларнинг асосий қурилиш унсурларини (компонент) ер ости ва ички қисми ўлчамлари ва уларни мавжуд ёки мавжуд эмаслиги ҳақида ишонарли маълумотлар йуклиги сабабли ушбу усуллардан фойдаланишдан воз кечилди. Шунингдек ҳаражатга оид ёндашувнинг базисли-индексли усулини қуллаш учун қурилиш даврида тайёрланган лойиха смета ҳужжатлари мавжуд эмаслиги буюртмачи ва мулкдор томонидан тақдим этилмаганлиги сабабли ушбу усуллардан фойдаланишдан воз кечилди. Ҳаражатга оид ёндашувнинг аналоглар усули билан ҳисоблаш учун ўхшаш яхшилашларни қуриш ҳаражатларга доир ахборотлар мавжуд эмаслиги ва сабабли ушбу усул фойдаланишдан воз кечилди.

Баҳолаш объектини **қиёсий ёндашувнинг** сотувларни таққослаш усули ёрдамида қийматини ҳисоблаш учун 10-сон МБСда белгиланган талабларга мувофиқ бўлган ахборотлар, яъни баҳолаш объектига ўхшаш камида 3 (уч) та аналоглар олди-сотдиси ҳақидаги битимлар ва ушбу аналоглар топширилаётган мулккий ҳуқуқлар, молиялаштириш ва сотув шартлари каби асосий таққослашнинг элементлари ҳақидаги маълумотлар талаб этилади. Баҳолаш жараёнида юқоридаги каби маълумотлар интернет сайтларида чоп этилган эълонларда айни пайтда баҳолаш объектига ўхшаш объектлар буйича етарлича маълумот мавжуд эмаслиги шуни биламизки Қиёсий ёндашув усуллари таққосланувчи баҳолаш объектларининг фаол бозори мавжуд бўлганда самарали бўлиб, объектнинг ҳақиқатан ҳам бозор қиймати ҳақида тасаввур беради биз излаган интернет саҳифаларда ва бошқа манбаларда баҳолаш объектга хос фаол бозор мавжуд эмаслиги, баҳоланаётган актив баҳолашда қўлланилаётган баҳолаш базиси нуқтаи назардан эътиборга олиш мумкин бўлган яқинда тузилган битимлар йуклиги, баҳоланаётган актив ёки моҳиятига кўра унга ўхшаш активлар бозорда кўплаб сотилмаётганлиги, моҳиятига кўра ўхшаш активлар билан яқинда амалга оширилган битимлар мавжуд булмаганлиги ва қиёсий ёндашувни қўллаганда асосий талаб қиёслаш объектини (аналогни) тўғри танлаш ҳисобланишини инобатга олиб изланган манбалардан тўғри танлаш имконияти мавжуд булмаганлиги сабабли **қиёсий ёндашувдан** воз кечилди.

Баҳолаш объектини **даромадга оид ёндашувдан** фойдаланилмади ва ундан воз кечишни қуйидагича асослаймиз: буюртмачи томонидан баҳолаш объектига оид яқин келажақдаги бизнес режа тақдим этилмаганлиги, баҳолаш даврига баҳолаш объекти жойлашган минтақада баҳолаш объекти мансуб бозор сегментига хос ижара ставкалари ҳақида ишончли маълумотларнинг мавжуд эмаслиги.

### 7.3. Ҳисоблашлар ва баҳолаш объекти қийматини аниқлаш тартиби.

#### 7.4. Ҳаражат ёндашувида баҳолаш.

Мулкларни ҳаражат ёндашувида баҳолаш жараёнида жамият томонидан тақдим этилган маълумотлар асос қилиб олинди. Баҳоланаётган объектларнинг тикланиш қийматини аниқлашда «Ўзбекистон Республикаси Геодезкадастр Бош Бошқармаси» нинг 2004 йил 10 сентябрдаги № 62 сонли буйруғи ва «Узкоммунхизмат» агентлигининг 2004 йил 19 мартдаги № 41 сонли буйруғига асосан 2004 йил 1 ноябрдан муомалага киргизилган «Нотураж жой бино ва иншоотлар тикланиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари» тўпламининг китобларидан фойдаланилди, асосий воситаларни (ускуналар, эҳтиёт қисмлар, инвентарлар ва бошқалар) баҳолаш қийматлари бозор конъюктурасидан келиб чиққан ҳолда ва индекс метод(усулидан) фойдаланилган ҳолда аниқланди.

#### Бино ва иншоотларнинг тикланиш қийматини аниқлаш.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати йириклаштирилган кўрсаткичлар асосида қуйидаги тартибда аниқланади. Кўчмас мулк объектининг тикланиш қиймати қуйидаги формула орқали ҳисобланади:

$$C_{\text{т.к.}} = S C_{\text{табл}} K_1 K_2 K_3 \dots K_y I_1 I_2 I_3 \dots I_y \text{ ПП},$$

Бу ерда:

Ст.к. – Кўчмас мулкнинг тикланиш қиймати;

S – кўчмас мулк объектининг улчов бирликлари (ҳажм, майдон, поғона метр и ҳакоза);

Стабл – тикланиш қийматининг йириклаштирилган жадвалдаги кўрсаткичи;

$K_1, K_2, K_3, \dots, K_y$  – тузатиш коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, ҳудуднинг зилзилабордошлиги, ҳудудий коэффициент, конструктив ечимларнинг мос келмаслиги ва ҳакозо.);

$I_1 I_2 I_3 \dots I_y$  – қурилиш материаллари нархлари қимматлашишнинг тегишли индекслари;

ПП – тадбиркорлик фойдаси.



НБИТКАЙКТга асосан аниқланган тикланиш қийматлари Ўзбекистон Республикаси давлат Статистикасининг Бухоро вилояти Когон тумани учун 1991 йил нархларини 01.01.2004 йилга келтириш индекслари (СМР)га Бухоро вилояти Когон тумани – 209.5 ҳамда Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси томонидан ҳар йилда чоп этиладиган маҳсулот ишлаб чиқарувчиларнинг маҳсулотларини қимматлашиш индекслари ахборот бюллетенига асосан 01.01.2004 йилдан – 01.01.2024 йиллар учун қимматлашиш индексларига кўпайтирилган ҳолда бино ва иншоатларни бугунги кундаги тикланиш қийматлари аниқланди. Тикланиш қийматларини аниқлашда уларни зилзилага бардошлилиги ва худудий коэффицентлари ҳисобга олинди.

01.01.2004 ҳолатига қурилиш материалларини қимматлаш индекси	209,500
01.01.2005 ҳолатига Госкомстат индекси	1,210
01.01.2006 ҳолатига Госкомстат индекси	1,227
01.01.2007 ҳолатига Госкомстат индекси	1,340
01.01.2008 ҳолатига Госкомстат индекси	1,117
01.01.2009 ҳолатига Госкомстат индекси	1,166
01.01.2010 ҳолатига Госкомстат индекси	1,010
01.01.2011 ҳолатига Госкомстат индекси	1,208
01.01.2012 ҳолатига Госкомстат индекси	1,215
01.01.2013 ҳолатига Госкомстат индекси	1,213
01.01.2014 ҳолатига Госкомстат индекси	1,219
01.01.2015 ҳолатига Госкомстат индекси	0,927
01.01.2016 ҳолатига Госкомстат индекси	1,057
01.01.2017 ҳолатига Госкомстат индекси	1,130
01.01.2018 ҳолатига Госкомстат индекси	1,311
01.01.2019 ҳолатига Госкомстат индекси	1,396
01.01.2020 ҳолатига Госкомстат индекси	1,282
01.01.2021 ҳолатига Госкомстат индекси	1,071
01.01.2022 ҳолатига Госкомстат индекси	1,130
01.01.2023 ҳолатига Госкомстат индекси	1,170
01.01.2024 ҳолатига Госкомстат индекси	1,147

### Тадбиркор даромади қиймати

ЯМБС нинг 2- иловадаги 55 – бандининг 3 чи хат бошига мувофиқ тадбиркор фойдаси қийматини киритилган харажатлар усули билан ҳисоблаш баҳолаш объектига инвестициялар билан боғлиқ бўлган киритилган харажатларни баҳолашга асосланади. Бунда киритилган харажатлар деганда, шартли равишда ҳисобланадиган харажатлар (масалан, мазкур пул суммасига, агар у баҳолаш объектига инвестицияланмаганда, олинishi мумкин бўлган фоизлар) тушунилади.

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини сотиб олиш, ер участкасида яхшилашларни қилиб ва кейинчалик сотиб юбориш (ёки фойдаланиш) – бу ҳам алоҳида мукофотни талаб қиладиган бизнес. Харажат ёндашувида тадбиркорлик фойдаси – бино бозор қийматининг бир қисми сифатида аниқланади ва тадбиркор (инвестор) кўчмас мулк объектини қурилиши учун узининг хусусий капиталини таваккалчилик билан ишлатганлиги учун оладиган мукофоти ҳисобланади.



Умуман олганда тадбиркорлик фойдаси – инвестор капиталини курилишга қўйилган даромад нормаси сифатида аниқланади. Ушбу тадбиркорлик фойдаси ҳамма вақт кўчмас мулк объектнинг сотилиш баҳосига кушилади.

Қуйидаги шароитда, инвестор учун капитал даромад нормасини аниқлашда баҳоловчи муқобил инвестициялар принциpidан келиб чиқади.

Тадбиркорлик фойдасини аниқлаш қуйидаги формула оркали аниқланади:

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

Бу ерда:

$P_{пр}$  – тадбиркорлик фойдаси % да;

$C_0$  – умумий туланадиган маблағнинг аванс улуши % да ;

$n$  – курилиш даври (йилда);

$Уа$  – капитал қуйилманинг йиллик қайтиш нормаси % да;

Курилиш даври (n) СНИП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» китобидан ўхшаш (аналог) объектлар буйича аниқланади. Кўчмас мулк объектнинг курилишига таъсир килувчи ўхшаш объектларни иқтисодий, ижтимоий ва бошқа омиллар асосан аванс тўловининг улуш қиймати курилиш умумий қийматининг 25.0 орасида ташқил қилади. (турар жой булса 20% бошқа холларда 25% бўлади).

Капитал қуйилманинг йиллик қайтиш нормаси – ўхшаш объектларнинг капиталлаштирилиш, инвестиция таваккалчилигини ҳисобга олиши ва капитал қайтиш муддати ҳисоблаш коэффициентига тўғри келади. Баҳоланаётган объект капиталлаштириш коэффициенти 14.0% ни ташқил қилади.

#### Тадбиркорлик фойдасини ҳисоб-китоби.

Курилиш даври йилда (n)	умумий туланадиган маблағнинг аванс улуши % да ( $C_0$ )	Капитал қўйилманинг йиллик қайтиш нормаси % да ( $Уа$ )	Тадбиркорлик фойдасини ( $P_{пр}$ ), %
1.0	25.0	14.0	1.091

Юқорида кўрсатилган формулага асосан баҳоланаётган объектнинг тадбиркорлик фойдаси  $ПП = 1.091$  коэффициентни ташқил қилди.

#### 7.5. Бино ва иншоотнинг эскириш қийматини аниқлаш.

Объектнинг эскириши – объект хар хил сабабларга кура фойдалилик даражаси камайганлигини билдиради, шундай экан объект узнинг қийматини ҳам йукотади. Объектни баҳоланаётган даврга бўлган қайта тула тиклаш харажатларидан жорий яхшилашлар қиймати орасидаги фарқдан келиб чикиб эскириш ҳисобланади.

Кўчмас мулк объектнинг эскириши куриб битказилган пайдан бошланади, чунки объект курилишдан кейин таварак атрофдаги хар-хил турдаги таъсирлар (ёмгир, қор, иссик хаво ва фойдаланиш, эксплуатация) натижасида жисмоний эскиришига олиб келади, бундан ташқари архитектура кўриниш жихатдан ва замон талабларига жавоб берадиган узгаришлар таъсири натижасида объектни маънавий эскиришига олиб келади.

Кўчмас мулк объектнинг йигилган эскириш микдори – жисмони эскириши, маънавий эскириш ва ташқи(иқтисодий) эскиришларни алоҳида ҳисоблаб ажратиш усули билан аниқланади.

**Мулкнинг функционал эскириши** – яхшилашлар тўлалигича ёки айрим элементларига кўра бозор талабларига мувофиқ эмаслиги билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотишга асосланган эскириш.

**Мулкнинг ташқи ( иқтисодий) эскириши** – кўчмас мулк объекти қиймати мазкур объектдан ташқи омиллар мувофиқ эмаслиги билан белгиланган яхшилашлар қийматидаги йўқотишга асосланган эскириш. таъсири натижасида пасайишига асосланган эскириш. ЯМБСнинг 2-иловаси 61-бандига асосан аналог объектларининг сотув нархларида бино ва ердан фойдаланиш ҳуқуқи алоҳида кўрсатилмаганлиги учун қўлланилмади.

**Жисмоний эскириш** қуйидагича аниқланади:

Объектни тўла узининг эскиришини ҳисоблаш (техник ҳолатига қараб, бозордан танлаш усули, иқтисодий ёшига (хизмат муддатига) қараб);

Объектни жисмоний эскириши хизмат муддати узок ва қиска элементлар буйича алоҳида ҳисоблаш (экспрет усули, норматив усули);

Алоҳида конструктив элементларнинг техник ҳолатини ва тула курилиш эскиришини баҳолаш - бориб куриб чиқиш асосида ҳамда кутариб турувчи ва ураб турувчи конструктив элементларни шикстланиш даражасига қараб



хисобланади. Жисмоний эскиришнинг микдорий кўрсаткичлари методик кулланмага асосан аниқланади («Жисмоний эскиришни аниқлаш усули» ГККИНП-18-037-00 и КМК 2.01.16-97 номли кулланма хисоб-китоб кулинди.)

Бинонинг жисмоний эскириши ТКЙК (тикланиш қийматини йириклаштирилган кўрсаткичлари) тўпламидан хар бир конструктив элементларига улуш вазн хисоб огирликларига узгартиришлар киритиб бажарилди. Эскиришни хисоблаш жадвалга асосан ва баҳолаш объектининг техник ҳолатидан ҳамда ҳозирги жорий баҳоланиш кунидан келиб чиққан ҳолда эскириш даражаси аниқланди.

Жисмоний эскириш кўчмас мулк алоҳида конструктив элементлари эскириш кўрсаткичларининг йигиндиси сифатида аниқланади ва қуйидаги формула бўйича хисобланади:

$$I_{\text{физ}} = \left[ \frac{\sum I_i \cdot K_i}{I} \right] / 100$$

бу ерда:

**I<sub>i</sub>** – i-чи конструктив элементнинг жисмоний эскириши, % хисобида;

**K<sub>i</sub>** – кўчмас мулк умумий массасида i-чи конструктив элемент улуши;

**i** – конструктив элементлар сони.

Хар бир конструктив элементнинг жисмоний эскириши ҳажмини уларнинг ҳақиқий ҳолатига қараб қурилиш нормаларига мувофиқ (қўздан кечириш жараёнида) аниқланади. Баҳолаш объектининг жисмоний эскириши КМК 2.01.16-97 кулланмасидан фойдаланилди.

Эскириш %	Ҳолатнинг баҳоси	Техник ҳолат тавсифи
0-20	Яхши	Зарарланиш ва деформация йўқ. Енгил тамирда бартараф этиладиган конструктив унсурнинг эксплуатацияга таъсир этмайдиган айрим майда камчиликлар мавжуд. Капитал таъмир фақат нисбатан юқори эскиришган эга бўлган айрим қисмда қилиниши мумкин.
21-40	Қониқарли	Конструктив унсурлар эксплуатация учун тўла яроқли, лекин ушбу босқичда кўпроқ маъқул бўладиган айрим капитал таъмирлар талаб қилинади.
41-60	Қониқарсиз	Конструктив унсурларнинг эксплуатацияси фавайт сезиларли капитал таъмир шароитида мумкин.
91-80	Аварий ҳолатида	Тутувчи конструктив унсурлар авария ҳолатида, тутмайдиганлар омонат ҳолатида. Конструктив унсурларнинг ўз функцияларини чекланган бажариши фақат химоя тадбирлари ўтказиб ёки конструктив унсурларни тўла алмаштириш билан бўлади.
81-100	Фойдаланишга яроқсиз	Конструктив унсурлар бузилиш ҳолатига келиб қолган. 100 % эскирганда конструктив унсурларнинг қолдиқлари тўла йўқотилган

**Йиғилган эскириш қуйидаги формула ёрдамида аниқланади:**

$$Эй = Эжис + Эфунк + Эюз ,бу ерда:$$

**Эй** - йиғилган эскириш;

**Эжис** - жисмоний эскириш;

**Эфунк** - функционал эскириш;

**Эюз** - юзаки (иқтисодий) эскириш.

*\* эскириш даражасини аниқлаш жараёнида бинони жойига чиқиб идентификация қилиш натижасида унинг баҳолаш санасидаги жисмоний ҳолатидан келиб чиққан ҳолда аниқланди.*

## 7.6. Бино ва иншоотнинг баҳолаш қийматини аниқлаш.

Бино ва иншоотларнинг тикланиш қийматидан эскириш қиймати айирilib баҳоланаётган бино ва иншоотларнинг баҳолаш қиймати аниқланади. Натижалар қуйидагича:



**«ELEKTRON BAHOLASH» MCHJ**

**Объектнинг харажат усулида Баҳолаш кийматини ҳисоб - китоби**

<b>Мулкдор:</b>	<b>ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИ</b>		
<b>Манзил:</b>	<b>Бухоро вилояти Когон тумани Сухор МФЙ Сайид Амир кулол кўчаси 74-уй</b>		
<b>Объект номи:</b>	<b>Нотураар</b>		
<b>Бинонинг қискача техник тавсифномаси</b>			
<b>Пойдевор - бетон,Пойдевор усти -бетон,Деворлари -металл,Том ёпмаси -мавжуд эмас,Том қопламаси -мавжуд эмас,Пол - бетон,Дераза ва эшиклари -металл</b>			
Бинонинг баландлиги:			4м
Курилиш ости майдони:			967.5м <sup>2</sup>
Бинонинг ҳажми:			3870м <sup>3</sup>
Бинонинг 1м <sup>3</sup> тикланиш киймати УКУП буйича (Нотураар жой 1 қисм 193 бет № 181 жадвал)			44.4сўм
Айрим конструктив элементларига узгартириш киритган ҳолда			9.32
1991 йил Баҳоларида бинонинг тиклаш киймати			36 083,88сўм
01.01.2004 ҳолатига курилиш материаларини қимматлаш индекси			<b>209,500</b>
01.01.2005 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,210</b>
01.01.2006 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,227</b>
01.01.2007 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,340</b>
01.01.2008 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,117</b>
01.01.2009 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,166</b>
01.01.2010 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,010</b>
01.01.2011 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,208</b>
01.01.2012 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,215</b>
01.01.2013 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,213</b>
01.01.2014 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,219</b>
01.01.2015 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>0,927</b>
01.01.2016 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,057</b>
01.01.2017 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,130</b>
01.01.2018 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,311</b>
01.01.2019 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,396</b>
01.01.2020 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,282</b>
01.01.2021 ҳолатига Госкомстат индекси			<b>1,071</b>



01.01.2022 ҳолатига Госкомстат индекси				1,130	
01.01.2023 ҳолатига Госкомстат индекси				1,170	
01.01.2024 ҳолатига Госкомстат индекси				1,147	
7 баллик зилзилага бардошлик зонаси коэффиценти				1.1	
Бухоро вилояти учун тугрилаш коэффиценти				1.007	
Капиталликнинг узгариши коэффиценти				1	
Баландлигига таъсир этувчи коэффиценти				0.9	
Хажмига таъсир этувчи коэффиценти				1	
Тадбиркор фойдаси коэффиценти				1.091	
Баҳоланаётган кунга бинонинг баҳоси				197.028.347.28 сўм	
<b>Жисмоний эскириш ҳисоб – китоби</b>					
Конструктив элементлар номи	Конструктив элементлар ҳисоб	Ҳисоб огирлигига узгартириш	Кейинги ҳисоб огирлик	Конструктив элементлари емирилиши	Ҳисобий емирилиши
Фундаменты	8	0	8	22.5	1.8
Стены и перегородки	22	18	4	45	1.8
Перекрытия и покрытие	22	22	0	45	0
Кровля	6	6	0	40.91	0
Полы	7	0	7	58.5	4.1
Отделочные работы	9	9	0	54	0
Проемы	13	13	0	30	0
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	2	0	2	63	1.26
Внутренние санитарно-технические работы	11	11	0	46.09	0
<b>Жами:</b>	<b>100.00</b>		<b>21.00</b>		
<b>Бинонинг жисмоний эскириши</b>				<b>42,64%</b>	
<b>Эскириш суммаси</b>				<b>84.018.516.66 сўм</b>	
<b>Бинонинг харажат усулида баҳоланиш қиймати</b>				<b>113.009.830.62 сўм</b>	

### **7.7. Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқларини қийматини баҳолаш.**

ЯМБСнинг 42 бандига асосан Ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини қиёсий таҳлил усули билан ҳисоблаш учун баҳоловчи: баҳоланаётган ер участкасига ўхшаш ер участкаларининг сотувларига доир ахборотни таҳлил қилади; баҳоланаётган ер участкасини ўхшаш ер участкалари билан таққослашда қўлланиладиган таққослаш элементларини аниқлайди; ҳар бир таққослаш элементи бўйича тузатишлар киритишни амалга оширади; ер участкасига бўлган мулкӣ ҳуқуқлар қийматини ўхшаш ер участкаларининг тузатиш киритилган нархларини мувофиқлаштириш йўли билан ҳисоблайди.

#### **Сотувлар қиёсий таҳлили усули ва у ёрдамида ер участкаси қийматини ҳисоблаш.**

Ушбу усул билан ер участкаси бозор қийматини ҳисоблашда

- аналоглар тўпламини шакллантирилади;
- баҳолаш объекти бозорига хос булган таққослаш бирликларини танланади;
- аналогларни баҳолаш объекти билан таққослаш элементлари (нарх белгилловчи омиллар)га кура, таққослаш бирликларидан фойдаланган ҳолда солиштирилади ва ҳар бир таққослаш элементи бўйича баҳолаш объектига нисбатан ҳар бир аналог нархига тузатишлар киритилади;



Натижада олдиндан хар бир киёслаш объектини сотиш кийматини аниқлайди, яъни у худдиги Баҳоланаётган кучмас мулкниқига ыхшаш тавсифларга эга булгандек, шундан сынг аналог объектларни тузатиш киритилган нархлардан уртача ёки уртача улчанган курсаткичи хисобидан ер участкаси киймати аниқланади.

Ер участкасига булган мулкый хуқуқни бозор кийматини аниқлаш учун Интернет тармоғининг сайтдан олинган бўш турган(яхшилашлар мавжуд булмаган) ер участкаларини сотиш(таклиф) нархлари буйича ахборотлардан фойдаланилди.

Аналог – объектларни таклиф нархларига куйидаги таккослаш элементлари бўйича тузатишлар киритилади:

- 1) Бозор шартларига;
- 2) Умумий ер майдонига;
- 3) Сотиш шартларига;
- 4) Фойдаланиш турига қараб;
- 5) Жойлашган жойига қараб;
- 6) Тоширилаётган мулкый хуқуқлар;
- 7) Молиялаштириш шартлари;
- 8) Хариддан кейинги харажатлар;
- 9) Алохида кулайликлар

киёслаш бирлиги килиб «сотих» олинди, у тадбиркорлик кычмас мулкни куришга ер участкаси учун ўзига хос киймат бирлиги хисобланади. Тузатишлар % ёки пул куринишида акс эттирилиши мумкин. Хар бир тузатишни микдори мавжуд бозор маълумотлари асосида аниқланади.

Шундан сунг, аналогларни тузатиш киритилган нархлари киритилган тузатишларни сонини инобатга олган холда ўлчанади.

Баҳоланаётган ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИга тегишли «Нотурар»га тегишли ер участкаси 3000.0 м2 ташкил этади.

Ер участкаси бозор кийматини хисоблаш учун баҳоловчи томонидан аналог – объект сифатида учта таклиф танланди, уларни тавсифлари куйида келтирилган.

#### Бозорда аниқланган ер участкасини аналог объектлари.

Эълон	Аналог объект манзили	Аналог объектнинг майдони улчами, м2.	Сотиш киймати,сум.	Маъба
Буш турган ер участкаси	Бухоро вилояти Когон тумани Истикбол МФЙ	1000	134 739 000,00	olx.uz
Буш турган ер участкаси	Бухоро вилояти Когон тумани Когон МФЙ	650	45 000 000,00	olx.uz
Буш турган ер участкаси	Бухоро вилояти Когон тумани Сиёз-поён МФЙ	1200	45 000 000,00	olx.uz



Таккослаш элементлари	Таккослаш бирликлари	Таккослаш объекти	Таккослаш объекти (аналоги)		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Сотилиш баҳоси. АКШ доллар			11 000,00	3 880,98	3 895,07
Сотилиш баҳоси. Сум			134 739 000,00	45 000 000,00	45 000 000,00
Фойдаланилган маълумотлар манбаи	Манба		olx.uz	olx.uz	olx.uz
	Маълумотлар баъзасида сақланаётган хавола (ссылка)		<a href="https://uy-joy.uz/products/product/57797">https://uy-joy.uz/products/product/57797</a>	<a href="https://uy-joy.uz/products/product/51956">https://uy-joy.uz/products/product/51956</a>	<a href="https://uy-joy.uz/products/product/52002">https://uy-joy.uz/products/product/52002</a>
Бозор шартлари	Савдога куйилган ёки сотилиш санаси	29.12.2023	02.11.2023	25.07.2023	09.07.2023
	Марказий банк. АКШ доллар	12338.77	12249	11595.02	11553.06
	Фарқиға тузатиш (аналог объект/баҳолаш объект)		1.007	1.064	1.068
	Тузатишдан кейинги киймат		135726470	47886476.27	48060396.99
Умумий ер майдониға тузатиш		3000.0	1 000,00	650,00	1 200,00
	Ер участкаси 1 м.кв. Баҳоси		135726.47	73671.5	40050.33
	Ер участкасининг катта кичиклигига тузатиш		-0.05	-0.05	-0.05
	1 м.кв учун тузатишдан кейинги киймат		128940.15	69987.93	38047.81
Сотиш шarti	Олинган манба ва элон раками		olx.uz	olx.uz	olx.uz
	Тузатиш		0.9	0.9	0.9
	1 м.кв учун тузатишдан кейинги киймат		116 046,13	62 989,13	34 243,03
Фойдаланиш туриға караб тузатиш		Нотураp жой	Нотураp жой	Нотураp жой	Нотураp жой
		1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
	Тузатиш (баҳолаш объект-аналог объект)		0.0	0.0	0.0
	1 м.кв учун тузатишдан кейинги киймат		116046.13	62989.13	34243.03
Жойлашган ериға караб		Когон тумани	Бухоро вилояти Когон тумани Истикбол МФЙ	Бухоро вилояти Когон тумани Когон МФЙ	Бухоро вилояти Когон тумани Сиёз-поён МФЙ
		0	0	0	0
	Тузатиш		0.00%	0.00%	-25.00%
	1 м.кв учун тузатишдан кейинги киймат		116046.13	62989.13	25682.27
Топширилаётган мулк хукуки		Эгалик	Эгалик	Эгалик	Эгалик
	Тузатиш		1	1	1
	1 м.кв учун тузатишдан кейинги киймат		116046.13	62989.13	25682.27
Молиялаштириш шартлари		Олдиндан тулов	Олдиндан тулов	Олдиндан тулов	Олдиндан тулов
	Бўлиб тўлаш йилиға (фоизи)		0	0	0
	Бўлиб тўлаш муддати ой		0	0	0
	Тузатиш		1	1	1
	1 м.кв учун тузатишдан кейинги киймат		116046.13	62989.13	25682.27



Хариддан кейинги харажатлар	Тузатиш	Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд	Мавжуд
			1	1	1
	1 м.кв учун тузатишдан кейинги киймат		116046.13	62989.13	25682.27
<b>Тузатишлар сони</b>			3	3	4
<b>Коэффициент улушлари</b>			36.36 %	36.36 %	27.27 %
<b>Тузатишларни киритгандан кейинги улушларни хисобга олгандаги бахоси</b>			42194.37	22902.85	7003.56
<b>1 м.кв ер участкаси бахоси, сўмда</b>			<b>72.100.78</b>		
<b>Баҳоланаётган объект майдони м.кв</b>			<b>3000.0</b>		
<b>Жами ер участкаси бахоси</b>			<b>216.302.340.00</b>		

### Киёсий тахлил усулидан фойдаланган холда берилган тузатишларга ШАРХ

1. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 2-хат боши талабларига асосан 3 та аналог танлаб олинди. Танланган аналогларнинг сотилиш бахоси бўйича олиб борилган тахлилларга асосан сотилиш бахоси сўмда Аналог №1 02.11.2023 йил валюта курси 12249.0 нархи 134 739 000.00 сўм ; Аналог №2 25.07.2023 йил валюта курси 11595.02 нархи 45 000 000.00 сўм; Аналог №3 09.07.2023 йил валюта курси 11553.06 нархи 45 000 000.00 сўм эканлиги аникланди Сотилиш бахоси АКШ долларарида Аналог №1 11 000.00; Аналог №2 3 880.98; Аналог №3 3 895.07

#### Фойдаланилган маълумотлар манбаи

2. Тахлил қилиш натижасида [uy-joy.uz](http://uy-joy.uz) аналоглар базасида сакланаётган Аналог №1 [olx.uz](http://olx.uz) Аналог №2 [olx.uz](http://olx.uz); Аналог №3 [olx.uz](http://olx.uz) манбаларидан олинган маълумотлар танлаб олинди.

#### Бозор шартлари

3. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 3-хат боши талабларига асосан бозор шартлари таккослаш элементи сифатида олинди ва 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 4-хат боши талабларига асосан баҳолаш санасидаги доллар курси бўлинган аналог объект сотилиш санасидаги доллар курсига чиккан натижа Аналог №1 1.007, Аналог №2 1.064, Аналог №3 1.068 тузатувчи коэффициент сифатида қўлланилди. Аналог №1 135 726 470.00 сўм Аналог №2 47 886 476.27 сўм; Аналог №3 48 060 396.99 сўм эканлиги аникланди.

#### Умумий ер майдонига тузатиш

4. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 3-хат боши талабларига асосан умумий ер майдонига тузатиш таккослаш элементи сифатида олинди ва 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 4-хат боши талабларига асосан баҳоланаётган объект ва аналог объектларнинг 1 м2 ер маёдонининг нархи аникланди ҳамда Киёсий ёндашув ёрдамида “Кучмас мулкни баҳолашда қўлланиладиган тузатишлар турлари “ Волнова В.А услубиётининг Таб V.6.1 жадвалидаги фоизларни қўллаган холда Аналог №1 -0.05, Аналог №2 -0.05, Аналог №3 -0.05 тузатиш киритилди Аналог №1 128 940.15 сўм; Аналог №2 69 987.93 сўм Аналог №3 38 047.81 сўм эканлиги аникланди.



Ер майдонидаги фарк	Тузатишлар миқдори
30% дан кам	0%
30% дан 50% гача	Агар аналог объектининг майдони баҳолаш объекти майдонидан катта бўлса +5%, агар аналог объектининг майдони баҳолаш объекти майдонидан кичик бўлса -5%
50% дан кўп	Агар аналог объектининг майдони баҳолаш объекти майдонидан катта бўлса +10%, агар аналог объектининг майдони баҳолаш объекти майдонидан кичик бўлса -10%

#### Сотиш шарти

5. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 3-хат боши талабларига асосан сотиш шарти таккослаш элементи сифатида олинди ва 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 4-хат боши талабларига асосан Сотувчи ва харидор ўртасидаги бозорга хос бўлмаган муносабатлар аниқланди. Унга кўра аналог эгалари билан телефон орқали суҳбатлашиш жараёнида улар таклиф этаётган нархдан 7% дан - 12%гача тушиб беришларини такидлашди шунга кўра таклиф нархларига барча аналоглар учун ўртacha 10% тузатиш киритилди Аналог №1 0.9, Аналог №2 0.9, Аналог №3 0.9 тузатувчи коэффициентлар қўлланилди якунланган битим нархлар учун тузатиш қўлланилмади Аналог №1 116 046.13 сўм; Аналог №2 62 989.13 сўм; Аналог №3 34 243.03 сўм эканлиги аниқланди.

#### Фойдаланиш турига қараб тузатиш

6. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 3-хат боши талабларига асосан Фойдаланиш тури таккослаш элементи сифатида олинди ва 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 4-хат боши талабларига асосан баҳолаш объекти ва аналог объектлар фаолият тури аниқланди ҳамда ҳар бир вилоятнинг ЯИМ кўрсаткичларида фаолият турлари бўйича берилган фоизлар асосида Аналог №1 0.0, Аналог №2 0.0, Аналог №3 0.0 тузатиш қўлланилди Аналог №1 116 046.13 сўм; Аналог №2 62 989.13 сўм; Аналог №3 34 243.03 сўм эканлиги аниқланди.

#### Жойлашган ерига қараб тузатиш

7. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 3-хат боши талабларига асосан жойлашган ери таккослаш элементи сифатида олинди ва 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 4-хат боши талабларига асосан эксперт йўли билан тузатиш аниқланди ва Аналог №1 0.00%, Аналог №2 0.00%, Аналог №3 -25.00% тузатувчи коэффициент сифатида қўлланилди Аналог №1 116 046.13 сўм; Аналог №2 62 989.13 сўм; Аналог №3 25 682.27 сўм эканлиги аниқланди.

Манзил	Бухоро вилояти Когон тумани Сухор МФЙ Сайид Амир кулол кўчаси 74-ўй	Бухоро вилояти Когон тумани Истикбол МФЙ	Бухоро вилояти Когон тумани Когон МФЙ	Бухоро вилояти Когон тумани Сиез-поён МФЙ
Манзил нуфузи	2	2	2	5
Марказий йўлга яқинлиги	3	3	3	3
Туман марказигача бўлган масофа	4	4	4	4
жами баллар	9	9	9	12
ўртacha вазн	3.0	3.0	3.0	4.0
жойлашган жойига тузатиш		0.00%	0.00%	-25.00%

#### Топширилаётган мулк ҳукуки

8. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 3-хат боши талабларига асосан Топширилаётган мулк ҳукуки таккослаш элементи сифатида олинди ва 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 4-хат боши талабларига асосан Топширилаётган мулк ҳукуки бир хил бўлганлиги сабабли тузатиш киритилмади Аналог №1 116 046.13 сўм; Аналог №2 62 989.13 сўм; Аналог №3 25 682.27 сўмларда ўзгармасдан қолдирилди.

#### Молиялаштириш шартлари

9. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 3-хат боши талабларига асосан Молиялаштириш шартлари таккослаш элементи сифатида олинди ва 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 4-хат боши талабларига асосан биринчидан



яъни тўлов турлари 4 хилга ажратилди булар Олдиндан тўлов; Бўлиб тўлаш шarti билан; Кредит асосида; Лизинг асосларида. Иккинчидан йиллик фоиз ставкаси аникланади бунда бўлиб тўлаш шarti билан берладиган ер участкалари фоиз ставкаси кайта молиялаш ставкасидан олинади. Учунчидан Берилаётган муддат аникланади ва куйидагича ҳисоб китоб килинади 1-((фоиз ставкаси бўлинади юзга)чикган натижа бўлинади 12 ойга чикган натижани кўпайтирамиз муддатга)чиккан натижа бирдан айрилади чикган натижа тузатувчи коффициент сифатида каралади ва тузатиш киритилади молиялаштириш шартлари бир-хил булганлиги сабабли тузатиш киритилмади Аналог №1 116 046.13 сўм; Аналог №2 62 989.13 сўм; Аналог №3 25 682.27 сўм эжанлиги аникланди

#### **Хариддан кейинги харажатлар**

10. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 3-хат боши талабларига асосан Хариддан кейинги харажатлар таккослаш элементи сифатида олинди ва 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 4-хат боши талабларига асосан баҳолаш объекти ва аналог объектларнинг барчасида хариддан кейинги харажат мавжуд бўлганлиги сабабли тузатиш кўлланилмади Аналог №1 116 046.13 сўм; Аналог №2 62 989.13 сўм; Аналог №3 25 682.27 сўмларда ўзгаришсиз колдирилди.

#### **Якуний қисм**

12. Тузатишлар сони хар бир берилган тузатишлар сони ҳисобга олинади ва йигиндиси тузатишлар сони сифатида қабул килинади. Тузатиш берилмаган бўлса ҳисобга олинмайди. Аналог №1 3.0 тузатиш киритилган; Аналог №2 3.0 тузатиш киритилган; Аналог №3 4.0 тузатиш киритилган.

13. 10-сон МБС методикаси 3-§ 42-банди 5-хат боши талабларига асосан аналоглар улушлари фоизда аникланди Аналог №1 36.36 %; Аналог №2 36.36 %; Аналог №3 27.27 %

14. Тузатишларни киритгандан кейинги улушларни ҳисобга олгандаги баҳоси Аналог №1 42 194.37 сўм; Аналог №2 22 902.85 сўм; Аналог №3 7 003.56 сўмни ташкил килди

15. Баҳолаш объектнинг якуний қиймати тузатишларни киритгандан кейинги улушларни ҳисобга олгандаги аналог нархларининг йигиндисига тенг.(Аналог№1+ Аналог№2+ Аналог№3= Якуний қиймат).

16. Баҳоланаётган ер участкасининг якуний қиймати Баҳоланаётган ер участкасининг умумий майдонини 1 м2 ер учун аникланган якуний қийматига кўпайтирган ҳолда аникланади.

Жами кучмас мулкларнинг тикланиш қиймати(сўм)	197 028 347,28
Жами кучмас мулкларнинг эскириши ҳисобга олинган баҳоланиш қиймати (сўм)	113 009 830,62
Ер учаскасидан фойдаланиш ҳукуки қиймати(сўм)	216,302,340.00
Кучмас мулкнинг "Харажатга оид" ёндошувдаги жами баҳоланиш қиймати (сўм):	329,312,170.62

### **VIII-Бўлим. Қўлланилган баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш ва якуний қийматини аниқлаш.**

**Кўчмас мулклар қийматини ҳисоблашда қўлланилган ёндошув(усул)ларни ва натижаларни мувофиқлаштириш тартиби ва усулларининг қисқача тавсифи**

**Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш** - Баҳолашнинг турли ёндашувлари ёрдамида олинган натижалар-ни ўлчаш ва таққослаш йўли билан баҳолаш объектнинг якуний қийматини аниқлаш қуйидаги усуллардан бири билан амалга оширилади:

#### **Манتيкий мувофиқлаштириш усули билан:**

У баҳоловчи амалга оширадиган тахлил асосида, барча муҳим параметрларни ҳисобга олган ҳолда таккослама улчовларни танлашдан иборат. Баҳоловчи устун ёндашувни аниқлайди, колган ёндашувларнинг натижаларидан эса устун ёндашув ёрдамида олинган натижани текшириш ва унга тузатиш киритиш учун

#### **Математик ўлчаш усули билан.**

Бунда турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган натижаларнинг таққослама ўлчовларини аниқлаш учун бир нечта мезонлардан фойдаланилади ва уларнинг ёрдамида қўлланилган ҳисоблаш усулининг афзалликлари ёки



- камчиликлари конкрет объектни баҳолаш хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда тавсифланади.
- Мувофиқлаштириш, коида тарикасида, турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган баҳолаш натижалари учун таккослама ўлчовларни аниқлаш орқали амалга оширилади, бунда баҳоловчи:
- баҳолаш максadini ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мулжалини;
  - баҳолаш объектининг хусусиятини;
  - киймат турини;
- баҳолаш ёндашувларини куллашда фойдаланилган ахборот ҳажми ва сифатини ҳисобга олиши лозим.

**8.1. Қўлланилган баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш ва якуний кийматини аниқлаш**

Баҳолаш натижаларини куйидаги усуллардан бири орқали амалга оширилади:  
 мантикий мувофиқлаштириш усули;  
 математик улчаш усули.

Биз қўлланилган баҳолаш ёндашувлари натижаларини мувофиқлаштириш ва якуний кийматини аниқлашда математик улчаш усулидан фойдаланилди, бунда турли баҳолаш ёндашувлари билан олинган натижаларнинг солиштирма ўлчовларини аниқлаш учун бир нечта мезонлардан фойдаланилди ва уларнинг ёрдамида қўлланилган ҳисоблаш усулининг афзалликлари ёки камчиликлари аниқ объектни баҳолаш хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда тавсифланди. Солиштирма ўлчовларни аниқлашда 10-сон МБС асосан куйидаги асосий омилларни таҳлил қилдик: Солиштирма улчовларни аниқлашда баҳоловчи куйидаги асосий омилларни таҳлил қилиши лозим:

- таҳлил ва ҳисоблашларга асос булган ахборотнинг ишончлилиги ва етарлилигини;
- баҳолаш ёндашуви баҳолаш объектига хос булган нарх белгиловчи омиллар тузилишини ҳисобга олишга кодирлигини;
- ёндашув баҳолаш объектига ўхшаш объектларнинг коида тарикасидаги харидорлари ва сотувчилари мотивациясини акс эттиришга кодирлигини;
- баҳолаш ёндашуви ҳисобланаётган киймат турига мувофиқлигини.

**Баҳолаш объектининг якуний кийматини ҳисоблаш.**

Баҳолаш объекти кийматининг якуний миқдори куйидаги формула бўйича аниқланади:

$$K_{\text{як}} = K_{\text{хар}} * C_1 + K_{\text{дар}} * C_2 + K_{\text{киёс}} * C_3, \text{ бу ерда:}$$

**Кяк** – баҳолаш объектининг якуний киймати;

**Кхар, Кдар, Ккиёс** – тегишинча харажатга оид, даромадга оид ва қиёсий ёндашувлар билан аниқланган кийматлар;

**C1, C2, C3** – ҳар бир баҳолаш ёндашуви учун танланган тегишли солиштирма ўлчовлар.

Бунда куйидаги шарт бажарилиши лозим:

$$C_1 + C_2 + C_3 = 1$$

Турли ёндашувлар билан мезонларни ўлчов коэффициентларини аниқлаш бўйича олиб борилган ҳисоб-китоб натижаларини мувофиқлаштириш куйидагича:



Улушларни аниклашда баҳоловчи қуйидаги асосий омилларни таҳлил қилиши лозим	Даромад ёндашуви (Кдар)	Қиёсий ёндашув (Кқиёс)	Харажат ёндашув (Кхар)
Таҳлил ва ҳисоблашларга асос булган ахборотнинг ишончилиги ва етарлилигини	0	0	1
Баҳолаш ёндашуви баҳолаш объектига хос булган нарх белгиловчи омиллар тузилишини ҳисобга олишга кодирлигини	0	0	1
Ёндашув баҳолаш объектига ўхшаш объектларнинг коида тарикасидаги харидорлари ва сотувчилари мотивациясини ақс эттиришга кодирлигини	0	0	1
Баҳолаш ёндашуви ҳисобланаётган қиймат турига мувофиқлигини	0	0	1
Жами солиштирама ўлчовлар йиғиндиси	0	0	4
Жами солиштирама ўлчовлар (ўртача арифметиғи)	0	0	1

**Баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш қуйидаги жадвалда ақс эттирилган:**

Ёндашувлар усули	Харажат ёндашуви (Кхар)	Даромад ёндашуви (Кдар)	Қиёсий ёндашув (Кқиёс)
<b>Аниқланган қиймат</b>	329,312,170.62 сўм	Кулланилмади	Кулланилмади
солиштирама ўлчовлар коэффицентлари	1,000	0,000	0,000
Ўлчов қийматлари	329.312.170.62	0	0
Яқуний микдорини аниқлаш формуласи:	$Кяқ = Кхар * C1 + Кдар * C2 + Кқиёс * C3$		
<b>Баҳолаш объектнинг яқуний микдори:</b>	<b>329,312,170.62</b>		

**Баҳолаш объектнинг баҳолаш санасига аниқланган бозор қиймати яхлитлаганда:**  
**329,312,000.00 (Уч юз йигирма тўққиз миллион уч юз ўнликки минг) сўм**

**IX-Бўлим. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг сифати тўғрисида баёноти**

- мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этилган барча фактлар тўғри ва ҳаққонийдир;
- амалга оширилган таҳлил, билдирилган фикрлар ва чиқарилган хулосалар баҳоловчиларнинг ўзига қарашли ва фақат мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда айтиб қўйилган фаразлар ва чекловчи шартлар доирасида ҳақиқийдир;
- баҳолаш объектида баҳоловчининг жорий манфаатлари ҳам, бўлғуси манфаатлари ҳам мавжуд эмас ва у битимдан манфаатдор тарафларга нисбатан ҳолисона ва беғараз иш қўрган;
- баҳоловчига тўланадиган ҳақ баҳолаш объекти қийматининг яқуний микдорига, шунингдек буюртмачи ёки учинчи тараф мазкур баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланиши натижасида юз бериши мумкин бўлган воқеаларга боғлиқ эмас.



- Мурожат хати нусхаси;
- Буюртмачи томонидан тақдим этилган бошланғич маълумотлар;
- Кадастр ҳужжатидан нусха;
- Кўчмас мулкларни инвентаризация қилиш ва кўздан кечириш тўғрисидаги далолатнома
- Объект фото суратлари;
- Баҳоловчи мутахассис малака сертификати;
- Баҳолаш ташкилотига берилган лицензия варағи;
- Суғурта полиси.



**Кўчмас мулкларни инвентаризация қилиш ва кўздан кечириш тўғрисида  
ДАЛОЛАТНОМАСИ**

12.02.2024

Бухоро вилояти

Мулк эгаси

ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИ

«ELEKTRON BAHOLASH» MCHJ  
баҳоловчи ёрдамчиси

Сайфуллаев Сухроб Гайбуллоевич

Бухоро вилояти Когон тумани Сухор МФЙ Сайид Амир кулол кўчаси 74-уй да жойлашган кадастр ёки гувоҳнома рақами 20:04:40:02:02:0046 бўлган кўчмас мулкларни кўздан кечириш жараёнида қуйидагилар аниқланди:

<b>Умумий ер майдони</b>						<b>3000.0</b>						
<b>Қурилиш ости майдони</b>						<b>967.5</b>						
<b>Умумий фойдали майдон</b>						<b>967.5</b>						
<b>Қолдик қиймат</b>						<b>0.0</b>						
Номи	Йили	Қаватлиги	Майдони	Ташқи баландлиги	Ички баландлиги	Фундамент	Деворлар	Том ёпма	Пол	Том қопламаси	Дераза ва эшиклар	Инженерлик коммуникациялар
Нотураб		1	967.5	4.0	4.0	бетон	металл	мавжуд эмас	бетон	мавжуд эмас	металл	электр энергия таъминоти

Мулк эгаси ТОШКЕНТ Ш., "МИКРОКРЕДИТБАНК" АТБ БОШ ОФИСИга қарашли 60169988 смс коди билан тасдиқлади.



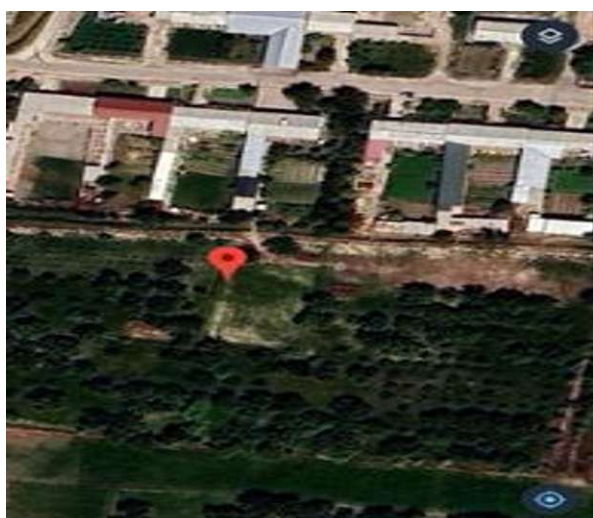
## Ер участкаси аналоглари маълумотлари



<b>Манзил</b>	Бухоро вилояти Когон тумани Истикбол МФЙ
<b>Умумий ер майдони(м²)</b>	1000
<b>Нархи</b>	134 739 000.00 сўм
<b>Манба</b>	<a href="https://uy-joy.uz/products/product/57797">https://uy-joy.uz/products/product/57797</a>
<b>Савдога қуйилган ёки сотилиш санаси</b>	02.11.2023
<b>Эълон рақами ва қушимча маълумотлар</b>	ID: 51399321 +998 97-488-68-10 qurilishini shu pul ichida buzub beradi



<b>Манзил</b>	Бухоро вилояти Когон тумани Когон МФЙ
<b>Умумий ер майдони(м²)</b>	650
<b>Нархи</b>	45 000 000.00 сўм
<b>Манба</b>	<a href="https://uy-joy.uz/products/product/51956">https://uy-joy.uz/products/product/51956</a>
<b>Савдога қуйилган ёки сотилиш санаси</b>	25.07.2023
<b>Эълон рақами ва қушимча маълумотлар</b>	+99 891 6453570 ID: 44736507



<b>Манзил</b>	Бухоро вилояти Когон тумани Сиез-поён МФЙ
<b>Умумий ер майдони(м²)</b>	1200
<b>Нархи</b>	45 000 000.00 сўм
<b>Манба</b>	<a href="https://uy-joy.uz/products/product/52002">https://uy-joy.uz/products/product/52002</a>
<b>Савдога қуйилган ёки сотилиш санаси</b>	09.07.2023
<b>Эълон рақами ва қушимча маълумотлар</b>	ID: 4962465 / +99 899 1067234 Kogon tuman Siyoz Poyon Mahallasida joylashgan 12 sotixli ver uchastkasi sotiladi..



|





**KADASTR AGENTLIGINING DAVLAT KADASTRLARI PALATASI**  
**Buxoro viloyati boshqarmasi**  
**Kogon tumani filiali**

**NOTURAR JOY TOIFASIDAGI KO'CHMAS MULK**  
**OBJEKTINING KADASTR PASPORTI**

(kadastr yig'majildidan ko'chirma)

Kadastr yig'majildi shakllantirilgan sana	27.12.2023	
Kadastr pasporti berilgan	Sana	27.12.2023
	Raqami	P-KOGT07533545

**I. Manzil haqida ma'lumotlar**

Yer uchastkasining kadastr raqami	20:04:40:02:02:0046
Joylashgan joyi	Buxoro viloyati, Kogon tumani, Niyozhoji, Suxor MFY, Said Amir Kulol ko'chasi, 74 -uy

**II. Yer uchastkasi tavsifi**

Yer uchastkasining (obyekt) nomi:	Kichik futbol o'yingohi		
Yer maydoni, (kv.m)	Huquqiy hujjatga asosan	3 000.00	
	Amalda	3 000.00	
	O'zboshimchalik bilan egallangan	0	
Yer uchastkasi bahosi (so'm)			
Servitut haqida ma'lumot			

**III. Bino va inshootlar tavsifi**

Bino va inshootning nomi	Kadastr raqami	Qavat soni	Qurilish osti maydoni (kv.m)	Umumiy maydoni (kv.m)	Umumiy foydali maydoni (kv.m)
<b>Huquqi mavjud bino va inshootlar</b>					
Stadion	20:04:40:02:02:00149	1	968	968	
<b>Jami:</b>			<b>968,00</b>	<b>968,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Umumiy:</b>			<b>968,00</b>	<b>968,00</b>	<b>0,00</b>

Kadastr qiymati (so'm)	0
Kadastr baholash sanasi	15.12.2023
Qo'shimcha ma'lumotlar	Yo'q

UZKAD tizimida ERI dan foydalanib shakllantirilgan.  
ERI egasi:

**MAVLONOV ZOHIRBEK DJALILOVICH**





Sana: 27.12.2023

№: R-KOGT07533545

**Ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risida  
Davlat Reyestridan  
KO'CHIRMA**

15.12.2023 yilda DXM orqali kelib tushgan 105993306 - sonli buyurtma asosida ma'lum qilamizki, Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarning davlat reyestriga ko'chirma berilgan sana holatiga quyidagilarga bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi haqida yozuvlar kiritilgan:

<b>1. Ko'chmas mulk obyekti:</b>	
Ko'chmas mulk obyekti turi:	Noturar bino
Ko'chmas mulk obyektining nomi:	Kichik futbol o'yingohi
Joylashgan joyi:	Buxoro viloyati, Kogon tumani, Niyozhoji, Suxor MFY, Said Amir Kulol ko'chasi, 74-uy

<b>2. Ro'yxatdan o'tkazildi:</b>		
<b>2.1. Huquq egasi</b>	<b>STIR(JSHSHIR)</b>	<b>Ulush</b>
"MIKROKREDITBANK" AKSIYADORLIK-TIJORAT BANKI	200547792	1/1

<b>2.2. Yer uchastkasi:</b>				
Kadastr raqami	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan sana	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan raqami:	Huquq turi	Davlat ro'yhatidan o'tgan maydon (kv.m)
20:04:40:02:02:0046	27.12.2023	1706219/Y-23002915	Doimiy foydalanish	3 000.00
Huquqni belgilovchi hujjat rekvizitlari:	17.11.2022 yildagi 1-sonli Fuqarolik sudi qarori			
<b>Jami</b>				<b>3 000,00</b>

<b>2.3. Bino va inshootlar:</b>							
Kadastr raqami	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan sana	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan raqami:	Huquq turi	Umumiy maydoni (kv.m.)	Umumiy foydalanish maydoni (kv.m.)	Shundan yashash maydoni (kv.m.)	Qurilish osti maydoni (kv.m.)
20:04:40:02:02:00149	27.12.2023	1706219/B-23005004	Mulk huquqi	967.50			967.50
Huquqni belgilovchi hujjat rekvizitlari:	17.11.2022 yildagi 1-sonli Fuqarolik sudi qarori						
<b>Jami</b>				<b>967,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>967,50</b>

<b>2.4. Ko'p yillik dov-daraxtlar:</b>						
Kadastr raqami	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan sana	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan raqami:	Huquq turi	Turi	Ko'p yillik dov-daraxtlar egallagan yer maydoni (kv.m)	Ko'p yillik dov-daraxtlar soni (dona)
<b>Jami</b>						

**3. Taqiq, xatlov yoki cheklovlar mavjudligi:**

<b>3.1. Ipoteka, bino va inshootlar, shuningdek, yer uchastkasiga bo'lgan ashyoviy huquqlar ipotekasi to'g'risidagi shartnomalarni davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi:</b>				
Cheklov qo'yilgan ko'chmas mulk	Ro'yxatdan o'tgan sana	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan raqami:	Kadastr raqami	Cheklov qo'yilgan obyektning maydoni (kv.m.)
<b>Jami:</b>				

**Ro'yxatdan o'tkazuvchi**

RO'ZIYEV SANJAR TOLIBOVICH

Mazkur hujjat Vazirlar Mahkamasining 2020-yil 2-sentabrdagi 535-son qarori bilan tasdiqlangan Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish bo'yicha davlat xizmatlari ko'rsatishning ma'muriy reglamentiga muvofiq shakllantirilgan ko'chirmaning elektron nusxasi hisoblanadi. Elektron hujjatning nusxasida ko'rsatilgan ma'lumotlar to'g'riligini tekshirish uchun davreestr.uz portaliga o'ting yoki mobil telefon yordamida QR-kodni skaner qiling. Diqqat! Davlat reyestridan elektron shaklda berilgan, shuningdek, qog'ozda berilgan ko'chirmalar teng yuridik kuchga ega. Davlat organlariga Davlat reyestridan shakllantirilgan elektron hujjatlarning nusxalarini qabul qilishni rad etishlari qat'yan taqiqlangan.



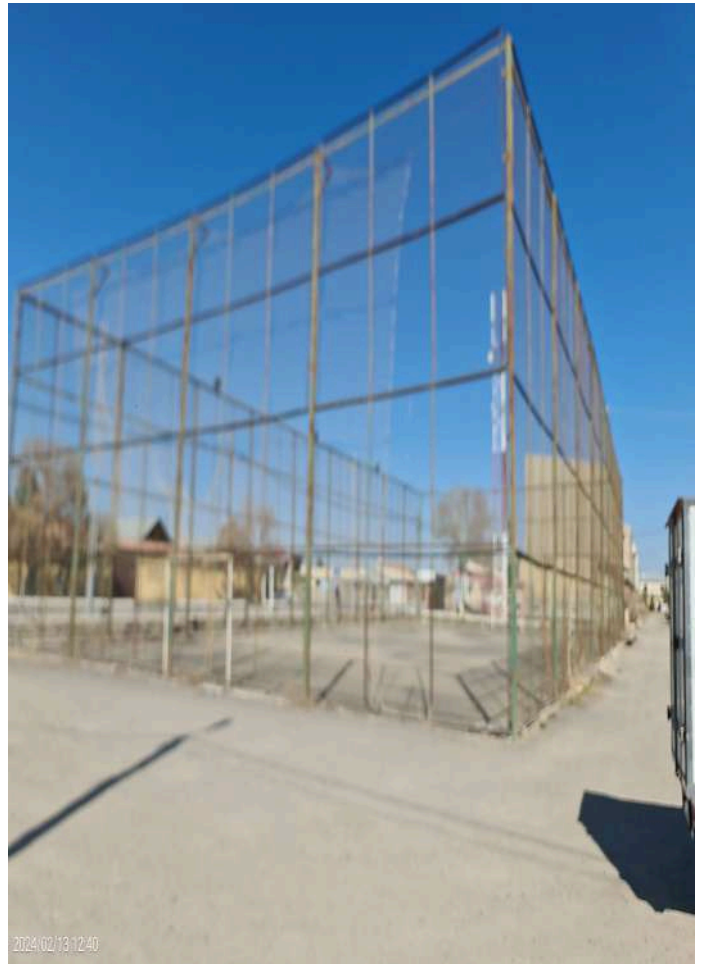
<b>3.2. Ijara, bino va inshootlar, shuningdek, yer uchastkasiga bo'lgan ashyoviy huquqlar ijarasi to'g'risidagi shartnomalarni davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi:</b>				
Cheklov qo'yilgan ko'chmas mulk	Ro'yxatdan o'tgan sana	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan raqami:	Kadastr raqami	Cheklov qo'yilgan obyektning maydoni (kv.m.)
<b>Jami:</b>				
<b>3.3. Servitut, yer uchastkasi bo'yicha servitut kelishuvi davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi:</b>				
Cheklov qo'yilgan ko'chmas mulk	Ro'yxatdan o'tgan sana	Reyestrda ro'yxatdan o'tgan raqami:	Kadastr raqami	Servitut belgilangan maydoni:
<b>3.4. Taqiq:</b>				
Asos bo'luvchi hujjat rekvizitlari:				

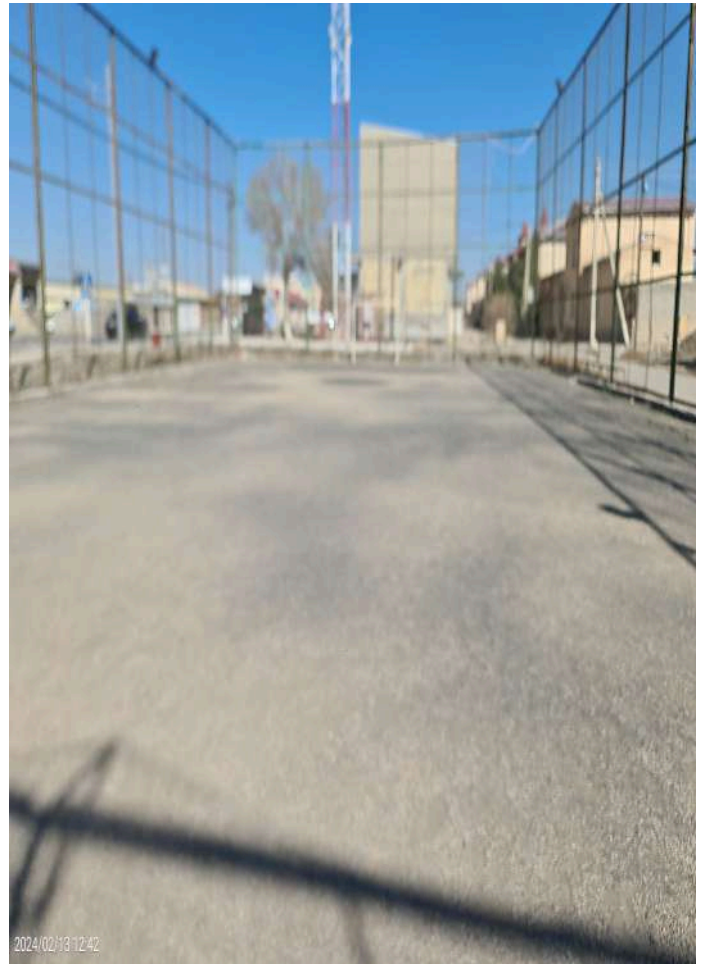
#### **Ro'yxatdan o'tkazuvchi**

RO'ZIYEV SANJAR TOLIBOVICH

Mazkur hujjat Vazirlar Mahkamasining 2020-yil 2-sentabedagi 535-son qarori bilan tasdiqlangan Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish bo'yicha davlat xizmatlari ko'rsatishning ma'muriy reglamentiga muvofiq shakllantirilgan ko'chirmaning elektron nusxasi hisoblanadi. Elektron hujjatning nusxasida ko'rsatilgan ma'lumotlar to'g'riligini tekshirish uchun davreestr.uz portaliga o'ting yoki mobil telefon yordamida QR-kodni skaner qiling. Diqqat! Davlat reyestridan elektron shaklda berilgan, shuningdek, qog'ozda berilgan ko'chirmalar teng yuridik kuchga ega. Davlat organlariga Davlat reyestridan shakllantirilgan elektron hujjatlarning nusxalarini qabul qilishni rad etishlari qat'iy taqiqlangan.







  
**O'BE MJ**

**"O'ZBEKISTON BAHOLOVCHILAR EKSPERTLAR  
VA MASLAHATCHILAR JAMIYATI"  
JAMOAT BIRLASHMASI**

**SERTIFIKAT**

**"ELEKTRON BAHOLASH"  
mas'uliyati cheklangan jamiyatiga**

O'zbekiston Respublikasi hududida  
**biznesni** (mulkiy kompleks sifatidagi korxonani, barcha  
turdagi moddiy va nomoddiy aktivlarni) baholash bo'yicha  
faoliyatini amalga oshirish huquqini beradi

  
**"O'BE MJ"  
Jamoat Birlashmasi  
Rahbari**  **Hamraqulov D.K.**

Tartib Raqami **N°D0014** Berilgan sanasi: **04.01.2023**

  
www.obemj.uz

  
**ПОЛИС № 3004/19/019**  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

АО «NEO INSURANCE CORP» подтверждает, что в соответствии с условиями Договора  
страхования профессиональной ответственности оценщиков № 3004/19/019 от «17» ноября 2023  
года (далее «Договор») предоставляет страховую защиту:

1	Страхователь:	"ELEKTRON BAHOLASH" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
2	Адрес Страхователя:	H.O'LIMJON MAYDONI 1-B-UYNING 18-QAV
3	Срок действия договора:	С 18 ноября 2023 года по 17 ноября 2024 года
4	Территория страхования:	Республика Узбекистан
5	Общая страховая сумма:	10 000 000 000,00 (Десять миллиардов) сум
7	Общая страховая премия:	2 500 000,00 (Два миллиона пятьсот тысяч) сум

Обязательства АО «NEO INSURANCE CORP» по выплате страхового возмещения  
исполняют в силу с «18» ноября 2023 года и действуют по «17» ноября 2024 года при условии  
своевременной оплаты страховой премии.

От имени Страховщика:

Председатель правления  
Директор Самаркандского  
межрегионального филиала  **Ф.Х. Мажидов**

Дата выдачи полиса: «17» ноября 2023 г.

NI 001416

  
**Yuridik shaxs (tadbirkorlik subyektini) davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risida  
GUVOHNOMA**

Ushbu bilan Tadbirkorlik subyektini yagona davlat reyestriga  
"ELEKTRON BAHOLASH" Mas'uliyati cheklangan jamiyat  
(Yuridik shaxsning — tadbirkorlik subyektining barcha faoliyatini olib borgan holatdagi to'liq nomi)

"ELEKTRON BAHOLASH" MChJ  
(Yuridik shaxsning qisqartirilgan nomi)

Tashkil etish (qayta tashkil etish, boshqa ro'yxatdan o'tkazish ma'lumotlarini o'zgartirish)  
26.01.2015 5509 ro'yxat raqamli yozuv kiritilganligi tasdiqlanadi.  
(Bunaq, oy (oylar) bilan, yil)

Soliq to'lovchining identifikatsiya raqami (STIR): 303178701

Tashkiliy-huquqiy shakli: Mas'uliyati cheklangan jamiyat

Joylashgan joyi: Toshkent shahri, Mirzo Ulug'bek tumani, H.O'LIMJON MAYDONI 1-B-UYNING 18-QAVATI.

Guvohnoma: Toshkent shahri, Mirzo Ulug'bek tumani, DAVLAT tomonidan berilgan  
XIZMATLARI MARKAZI  
(Ro'yxatdan o'tkazilishi to'g'risida ma'lumot berilgan)


2021-06-24 20:32:59

 **Yagona Interaktiv Davlat Xizmatlari Portali**

 **O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi**

№ 6357-6460-dfns-abe2-07a3-0102-5958  
Hujjat yaratilgan sana: 2021-06-24  
Atrra raqami: 31402202

Hujjat berilgan: JABBAROV AZAMAT RAVSHANBEK O'G'LI  
Qabul qiluvchining identifikatsiya raqami: 551161393

**BAHOLOVCHINING MALAKA SERTIFIKATI**  
1205 - son

O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi tomonidan  
**F.I.O: JABBAROV AZAMAT RAVSHANBEK O'G'LI**  
**Pasport seriyasi va raqami: A82940819**  
**JShShIR: 30901943100048**

O'zbekiston Respublikasi hududida ro'yxatga olingan baholash tashkiloti nomidan mulkni  
baholashga ruxsat berildi va sertifikatnagan baholovchi toifasi berildi.  
**Amal qilish muddati: 24.06.2021 yildan 24.06.2026yilgacha**  
**Vakolatlari shaxs: Xusanov Nodirbek Djummayevich**

Mazkur hujjat Vazirlar Mahkamasining 2017 yil 15 sentyabrdagi 728-son qarori bilan  
tasdiqlangan O'zbekiston Respublikasi Yagona interaktiv davlat xizmatlari portali  
to'g'risidagi nizomga muvofiq shakllantirilgan elektron hujjatning nusxasi hisoblanadi.  
Elektron hujjatning nusxasida ko'rsatilgan ma'lumotlar to'g'riqligi, to'liqligi uchun  
repo.gov.uz veb-saytiga o'ting va elektron hujjatning noyob raqamini kiriting yoki mobil  
telefon orqali 095-kodni skaner qiling. Drogat Vazirlar Mahkamasining 2017 yil 15  
sentyabrdagi 728-son qaroriga muvofiq elektron hujjatlardagi ma'lumotlar umumiy  
hisoblanadi. Davlat organlariga Yagona portalka shakllantirilgan elektron hujjatlar  
nusxalarini qabul qilishni rad etishlari qat'iyan taqiqlangan.

0435 

