

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

**ОЛИЙ ТАЪЛИМ ТИЗИМИ ПЕДАГОГ ВА РАЎБАР КАДРЛАРИНИ ҚАЙТА
ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ МАЛАКАСИНИ ОШИРИШНИ ТАШКИЛ
ЭТИШ БОШ ИЛМИЙ-МЕТОДИК МАРКАЗИ**

**ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ТЕХНИКА УНИВЕРСИТЕТИ ҲУЗУРИДАГИ
ПЕДАГОГ КАДРЛАРНИ ҚАЙТА ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ
МАЛАКАСИНИ ОШИРИШ ТАРМОҚ МАРКАЗИ**

**“КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ КАДАСТР
БАҲОСИНИ АНИҚЛАШНИНГ ЗАМОНОВИЙ
УСУЛЛАРИ” МОДУЛИ БЎЙИЧА ЎҚУВ-УСЛУБИЙ
МАЖМУА**

Тузувчи: кат. ўқит. Ихлосов И.

Тошкент - 2014

М У Н Д А Р И Ж А

ИШЧИ ЎҚУВ ДАСТУРИ.....	3
ТАҚВИМ МАВЗУИЙ РЕЖА.....	10
ТАЪЛИМ ТЕХНОЛОГИЯСИ.....	11
МАЪРУЗА МАТНИ.....	27
ТЕСТ САВОЛЛАРИ.....	48
НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ.....	58
МАЛАКАВИЙ ИШ МАВЗУЛАРИ.....	61
МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ УЧУН МАВЗУЛАР.....	62
ГЛАССАРИЙ.....	64
ДИДАКТИК ВА ТАРҚАТМА МАТЕРИАЛЛАР.....	68
АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.....	72

ИШЧИ ЎҚУВ ДАСТУРИ

Модулнинг мақсади ва вазифалари

Модулнинг асосий мақсад – кўчмас мулкни баҳолашга оид фанлардан дарс берувчи педагогларни Ўзбекистон Республикасида мулк қийматини баҳолашнинг норматив-ҳуқуқий асослари, мулкни баҳолашни техник ва услубий жараёнлари бўйича тизимли равишда малакасини оширишдан иборат.

Модулнинг асосий вазифаси – Ўзбекистон Республикасининг бутун ҳудудидаги юридик ва жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқига тегишли бўлган бино ҳамда иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишлари юридик ҳамда жисмоний шахслар мулкнинг баҳолаш, қайта баҳолаш пайтидаги қайта ишлаб чиқариш ёки ўрнини босиш қийматини (тикланиш қийматини) солиққа тортиш ёхуд кўрилган зиён ва йўқотишларнинг ўрнини қоплаш учун аниқлаш мақсадларида бажариладиган иш жараёнлари билан таништиришдан иборат.

Модул бўйича тинглавчиларнинг билим, кўникма ва малакасига қўйиладиган талаблар

“Кўчмас мулк объектларни кадастр баҳосини аниқлашнинг замонвий усуллари” модулини ўзлаштириш жараёнида амалга ошириладиган масалалар доирасида

Тингловчи:

мулкни баҳолашда йиғиладиган ахборотларга қўйиладиган талабларни, баҳолашни амалга ошириш тартибини, баҳолаш ёндашувлари ва усулларини, баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларнинг нормаларини ва қоидаларини **билиши** керак;

Тингловчи:

модулнинг тегишли мавзулари бўйича Ўзбекистон Республикасида қабул қилинган норматив ҳуқуқий ҳужжатлар талабларидан келиб чиққан ҳолда мулкни баҳолашда йиғиладиган ахборотларни жамлаш, баҳолаш материалларини тайёрлаш ва ҳисобларни амалга ошириш, чизма ишилларини бажариш, кўчмас мулк объекти қийматини баҳолаш бўйича ҳисоботлар тузиш **кўникмаларига** эга бўлиши керак;

Тингловчи:

мулк қийматини баҳолашнинг назарий ва амалий жиҳатларини билиш, норматив-ҳуқуқий ҳужжатлари билан ишлаш **малакаларига** эга билиши керак.

**Модулнинг ўқув режадаги бошқа модуллар билан
боғлиқлиги ва узвийлиги**

“Кўчмас мулк объектларни кадастр баҳосини аниқлашнинг замоновий усуллари” умуммутахассислик модули ҳисобланиб, “Кўчмас мулкни баҳолаш” фанларидан дарс олиб боровчи мутахассис-ўқитувчиларга мўлжалланган. Дастурни амалга ошириш ўқув режасида кўрсатилган “Давлат кадастрларини яратиш ва юритишнинг долзарб масалалари”, “Геодезия, картография ва кадастр фанларини ўқитишдаги инновациялар” модуллари билан ўзаро боғлиқ бўлиб, услубий жиҳатдан узвий кетма-кетлиги таъминланган.

Модул бўйича соатлар тақсимооти:

№	Модул мавзулари	Тингловчининг ўқув юкلامаси, соат					
		Ҳаммаси	Аудитория ўқувюкلامаси				Мустақил таълим
			Жумладан:				
			Жами	Назарий	Амалий машғулот	Кўчма машғулот	
1.	Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёни босқичлари. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш усуллари	2	2	2			
2.	Бино ва иншоотлар тикланиш баҳоси яхлит кўрсаткичлари тўпламлари билан танишиш	2	2		2		
3.	Кўчмас мулк объектларининг тикланиш баҳосини ҳисоблаш жараёнлари билан танишиш	2	2			2	
4.	Кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва қайта баҳолаш норматив–ҳуқуқий асослари ўрганиш	2					2
Жами:		8	6	2	2	2	2

НАЗАРИЙ МАШҒУЛОТ МАЗМУНИ

1-Мавзу. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёни босқичлари. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш усуллари.

Режа:

1. Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш, ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш.

2. Кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили.

3. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш.

4. Баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш.

5. Кўчмас мулк объектининг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш.

6. Баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.

Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш. Кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш. Баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш. Кўчмас мулк объектининг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш. Баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАЗМУНИ

2-Мавзу. Бино ва иншоотлар тикланиш баҳоси яхлит кўрсаткичлари тўпламлари билан танишиш

Режа:

1. Нотураб бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпламлари билан танишиш.

2. Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами билан танишиш. I ва II Китоб.

Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўпламлари. Нотураб бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпламлари.

КЎЧМА МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

Тингловчиларнинг модулни ўзлаштириш жараёнида олган билим ва кўникмаларини янада такомиллаштириш, фан соҳасидаги янгиликлар билан таништириш мақсадида “Тошкент шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастр бошқармаси”да кўчма машғулот ташкил этилган.

Мавзу. Кўчмас мулк объектларининг тикланиш баҳосини ҳисоблаш жараёнлари билан танишиш

Ўлчаш ишларини олиб бориш. Конструктив элементлари материалларини таърифлаш. Конструктив элементларнинг жисмоний эскириш фойизини аниқлаш. Қурилиш майдони ва ҳажмини ҳисоблаш. Тикланиш қиймати яхлит кўрсаткичлари тўпламлари билан ишлаш. Уй-жойнинг бутун инвентар қийматини аниқлаш. Инвентар қийматини жисмоний эскириш фойизига камайтириш.

МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАЗМУНИ

Тингловчи мустақил соатларни муайян модуллар хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда қуйидаги шакллардан фойдаланиб бажаради:

Малакавий иш:

Тақдимот (танланган мавзу асосида тақдимот тайёрланади).

Мутахассислик фани бўйича ўқув-дидактик материаллар тайёрлаш.

Мутахассислик фани бўйича машғулотлар ишланмаларини лойиҳалаш.

Ижодий топшириқлар ишлаб чиқиш.

Малакавий иш мазмуни танланган мавзуга мос бўлиб, уни бажаришда қуйидагиларга эътибор берилади:

Таркиби:

титул варағи;

кириш;

асосий қисм;

хулоса;

фойдаланган адабиётлар рўйхати;

илова (интернет тармоғидан олинган маълумотлар, амалий материаллар нусхалари, дарс ишланмаси ва б.).

Мазмуни:

тавсия қилинган адабиётларни мутоала қилиш;

мутахассислик фанларида инновациялардан фойдаланиш;

мультимедиа дарсликларини яратиш мезонлари;

талаба билан индивидуал ишлашда педагогик маҳорат;

автоматлаштирилган ўргатувчи ва назорат қилувчи дастурлар билан ишлаш;
ўз-ўзини касбий ривожлантириш;
баҳолаш ишлари бўйича дарслик ва электрон ўқув-ресурслари, тарқатма материаллардан мустақил фойдаланиш;
тингловчининг ўзи ўқитаётган баҳолаш ишлари бўйича электрон дидактик манбаларни яратиш;
шахсий сайтини яратиш.

АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

Норматив ҳуқуқий ҳужжатлар:

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни (19.08.1999 й. №811-І).
2. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисидаги Ўзбекистон Республикасининг қонуни (09.04.2009 й. № ЗРУ-208).
3. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти МБМС № 1÷5 (Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитасининг 14.06.2006 й. 01/19-19-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 24.07.2006 йилда 1604 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).
4. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС № 10. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” (Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитасининг 12.10.2009 й. 01/19-18/21-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 18.11.2009 йилда 2044 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).
5. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС № 12. “Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш” (Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитасининг 25.03.2012 й. N 01/19-18/06-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 08.05.2012 йилда N 2359 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).
6. Ўзбекистон Республикасининг Президентининг 24.04.2008 й. “Баҳолавчи ташкилотларнинг фаолиятини янада такомиллаштириш ва улар кўрсатаётган хизматлари сифати учун жавобгарлигини ошириш тўғрисида”ги ПҚ-843- сонли қарори.
7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 28.07.2008 й. “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳақиқийлигини экспертизадан ўтказиш механизминини тасдиқлаш тўғрисида”ги 161-сонли қарори.

8. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 29.12.1995 й. “Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган бинолар ва иншоотларни баҳолаш, қайта баҳолаш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 478-сонли қарори.

9. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 29.05.2006 й. “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 97-сонли қарори.

Норматив техник ҳужжатлар:

1. Курилиш меъёрлари ва қоидалари “Турар жой биноларининг жисмоний эскиришни баҳолаш қоидалари (ҚМҚ 2.01.16-97). Т. Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси, 1997.

2. Шаҳар ерларини бозор нархларида баҳолаш бўйича услубий тавсиялар. (ГККЙМҚ-18-010-98), Т. Ўзгеодезкадастр, 1998.

3. Нотурар бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўплами. (ГККЙМҚ-18-013-99), Т. Ўзгеодезкадастр, “Ўзкоммунизат” агентлиги, 1999.

4. Бино ва иншоотларни бозор услублари билан иқтисодий баҳолаш бўйича услубий тавсиялар. (ГККЙМҚ-18-026-99), Т. Ўзгеодезкадастр, 1999

5. Кўчмас мулкни бозор нархи ҳақидаги ҳисоботни тузиш тўғрисида Кўрсатма. (ГККЙМҚ-18-036-00), Т. Ўзгеодезкадастр, 2001.

6. Бино ва иншоотларни жисмонан ва функционал эскиришини аниқлаш услуби. (ГККЙМҚ-18-037-00) Т. Ўзгеодезкадастр, 2001 .

7. Даромад келтирувчи кўчмас мулкни бозор нархлари усулида баҳолаш тўғрисида услубий тавсиялар. ГККЙМҚ-18-045-02, Тошкент, Ўзгеодезкадастр, 2002 й.

8. Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами. I ва II Китоб. (ГККЙМҚ-18-076-03), Т. Ўзгеодезкадастр, 2003.

9. Кўчмас мулкни баҳолаш тўғрисида услубий қўлланма. (ГККЙМҚ-18-088-03). Т. Ўзгеодезкадастр, 2003.

Ўқув адабиётлари:

1. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Хадиев Б.Ю. Ўзбекистон Республикаси Фанлар академияси Академиги Ғуломов С.С. таҳрири остида. “Кўчмас мулкни баҳолаш”. –Т.: Фан, – 231 б.

2. А.Н. Асаул. Экономика недвижимости. –М.: ПИТЕР, 2004.

3. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. – М.: Маркетинг, 2002.

4. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие.- М.: Дело, 1998.

5. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика. Под ред. В.В.Григорьева.- М.: Инфра – М., 1997.

6. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. - М.: Инфра - М, 1997.

7. Ковалев А.П. Как оценивать имущество предприятия. - М.: Финстатинформ, 1996.

8. Оценка городской недвижимости. А.В. Черняк. – М.: Русская Деловая Литература, 1996.

ТАҚВИМ МАВЗУИЙ РЕЖА

Ўқитувчининг Ф.И.Ш	кат. ўқит. Ихлосов И		
Модул номи:	Кўчмас мулк объектларини кадастр баҳосини аниқлашнинг замонвий усуллари		
Ажратилган вақт: 8 соат			
Модул бирликлари	Машғулот тури	Ажратилган соат	Ўтказилиш муддати
Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёни босқичлари. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш усуллари.	Назарий	2 соат	Ойнинг 2-ҳафтаси
Бино ва иншоотлар тикланиш баҳоси яхлит кўрсаткичлари тўпламлари билан танишиш.	Амалий	2 соат	Ойнинг 3-ҳафтаси
Кўчмас мулк объектларининг тикланиш баҳосини ҳисоблаш жараёнлари билан танишиш.	Кўчма	2 соат	Ойнинг 3-ҳафтаси
Кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва қайта баҳолаш норматив-ҳуқуқий асослари ўрганиш.	Мустақил	2 соат	Ойнинг 4-ҳафтаси
Жами:		8 соат	

ТАЪЛИМ ТЕХНОЛОГИЯСИ

1- Мавзу.	Кўчмас мулк объектларини кадастр баҳосини аниқлашнинг замонвий усуллари
------------------	--

Маъруза машғулотининг таълим технологияси модели

Вақти - 2 соат	Тингловчилар сони 15 - 20 нафар
Ўқув машғулотининг шакли	Ахборот маъруза
Маъруза машғулотининг режаси	<ol style="list-style-type: none"> 1. Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш, ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш. 2. Кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили. 3. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш. 4. Баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш. 5. Кўчмас мулк объектининг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш. 6. Баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш
Ўқув машғулотининг мақсади: тингловчиларнинг Республикамизда кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва қайта баҳолаш бўйича билимларини ривожлантириш.	
Педагогик вазифалар: <ol style="list-style-type: none"> 1. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёни босқичлари билан таништириш. 2. Кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг замонвий усуллари билан таништириш. 3. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва қайта баҳолашга доир қабул қилинган янги норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар билан таништириш. 4. Бино ва иншоотлар тикланиш баҳоси яхлит кўрсаткичлари тўпламлари билан ишлаш тартибини ўргатиш. 5. Кўчмас мулк объектларининг тикланиш баҳосини ҳисоблаш ҳақида билимларни ривожлантириш. 	Ўқув фаолиятининг натижалари: <ol style="list-style-type: none"> 1. Кўчмас мулк объектларни (ер участкалари, бино ва иншоотларни) баҳолаш технологиясини ўзлаштириб оладилар. 2. Кўчмас мулк объектларни баҳолашда компьютер дастурларидан фойдаланиш билимларини эгалайдилар. 3. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва қайта баҳолашда қабул қилинган янги норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар билан танишадилар. 4. Бино ва иншоотлар тикланиш баҳоси яхлит кўрсаткичлари тўпламлари билан ишлаш тартибини ўрганадилар. 5. Кўчмас мулк объектларининг тикланиш баҳосини ҳисоблаш ҳисобатини тузиш тартибини билиб оладилар.
Ўқитиш усуллари	Ахборот маъруза , Б.Б.Б. методи, суҳбат.
Ўқитиш воситалари	Маърузалар матни, проектор, плакатлар, доска, бўр, тарқатмалар.
Ўқитиш шакли	Жамоа, гуруҳ бўлиб ишлаш.
Ўқитиш шарт-шароити	Жиҳозланган аудитория.

Маъруза машғулотининг технологик харитаси

Босқичлар, вақти	Фаолият мазмуни	
	Ўқитувчи	Тингловчи
1-босқич. Тайёргарлик босқичи	1.1. Мавзу бўйича машғулот мазмунини тайёрлайди. 1.2. Ахборот визуал маъруза учун тақдимот слайдларини тайёрлайди. 1.3. Ўқув модулини ўргатишда фойдаланиладиган адабиётлар рўйхатини тайёрлайди.	
2-босқич Кириш (10 дақиқа)	2.1. Ўқув модулининг номини эълон қилади. Машғулот мақсади, режаси ва кутилаётган натижалар билан таништиради. (1-илова) 2.2. Адабиётлар рўйхати билан таништиради.(2-илова) 2.2. Гуруҳга мавзуга оид жонлантирувчи саволлар билан муурожаат қилади. (3-илова).	Тинглайдилар, ёзиб оладилар. Саволларга жавоб берадилар.
3- босқич. Асосий (60 дақиқа)	3.1.Тингловчиларнинг бирламчи билимларини аниқлаш мақсадида Б-Б-Б методидан фойдаланади (4-илова). Доскага Б-Б-Б жадвалини чизиб, жадвалнинг 1-устунига асосий таянч сўз иборалар ёзиб чиқилади. Тингловчилардан жадвалнинг 2-3-устунларини тўлдиришлари сўралади. 3.2. Тингловчилар кўпроқ билишни хоҳлайдиган ибора тушунчаларга эътибор қаратиб, визуал материалдан фойдаланган ҳолда маърузани режа асосида баён этади. (5-илова) 3.3. “Кўчмас мулк объектларини кадастр баҳосини аниқлашнинг замоновий усуллари” ҳақидаги маълумотларни беришда суҳбат методидан фойдаланади. 3.4. Берилган фикрларни умумлаштиради ва аниқликлар киритади.	3.1. Б-Б-Б методининг ўтказилиш тартиби билан танишадилар. Берилган жадвалнинг 2-3 устунларини тўлдирадилар. 3.2. Тинглайдилар, кўрадилар, ёзиб оладилар. 3.3. Мавзуга оид фикр-мулоҳазаларни берадилар. Янги маълумотларни тинглайдилар. Билиб олганлари асосида жадвалнинг 4-устунини тўлдирадилар. 3.4. Тинглайдилар.
4- босқич. Яқуний (10 дақиқа)	4.1.Берилган маълумотларни умумлаштиради ва шарҳлайди. Пайдо бўлган саволларга жавоб беради. 4.2. Машғулотни яқунлайди. Топшириқлар беради.	4.1.Тинглайдилар. Савол берадилар. 4.2.Топшириқларни оладилар.

1-илова

МАВЗУ: *Кўчмас мулк объектларини кадастр баҳосини аниқлашнинг замонвий усуллари*

МАҚСАД: *Республикамизда кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва қайта баҳолаш бўйича билимларини ривожлантириш.*

РЕЖА:

- 1. Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш, ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш*
- 2. Кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили*
- 3. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш.*
- 4. Баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш.*
- 5. Кўчмас мулк объектининг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш.*
- 6. Баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш*

2-илова

Фойдаланиладиган адабиётлар рўйхати

1. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Хадиев Б.Ю. Ўзбекистон Республикаси Фанлар академияси Академиги Ғуломов С.С. таҳрири остида. “Кўчмас мулкни баҳолаш”. Тошкент: “Фан”. – 231 б.

2. А.Н. Асаул. Экономика недвижимости. М «ПИТЕР» 2004 г.

3. Горемыкин В.А. “Экономика недвижимости”. – М.: Маркетинг, 2002.

4. Григорьев В.В., Островкин И.М. “Оценка предприятий. Имущественный подход”. Учебно-практическое пособие.- М.: Дело, 1998.

5. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика. Под ред. В.В.Григорьева.- М.: Инфра - М, 1997.

3-илова

Мавзуга оид жонлантирувчи саволлар

1. Солиқ солиш учун баҳолаш объектларига қайси объектлар киради ?
2. Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган уй-жойлар, квартиралар қайси функционал кўрсаткичдан келиб чиққан ҳолда баҳоланади?
3. Бинонинг жисмоний эскириши деганда нимани тушунасиз ?
4. Баҳолаш объектини техник таърифлашда нималарга этибор берилади ?
5. Тикланиш қиймати нима ?
6. Ўрнига белгилаш қиймати нима ?
7. Жорий қиймат нима ?

4-илова

Б.Б.Б методини мавзуга қўлланилиши.

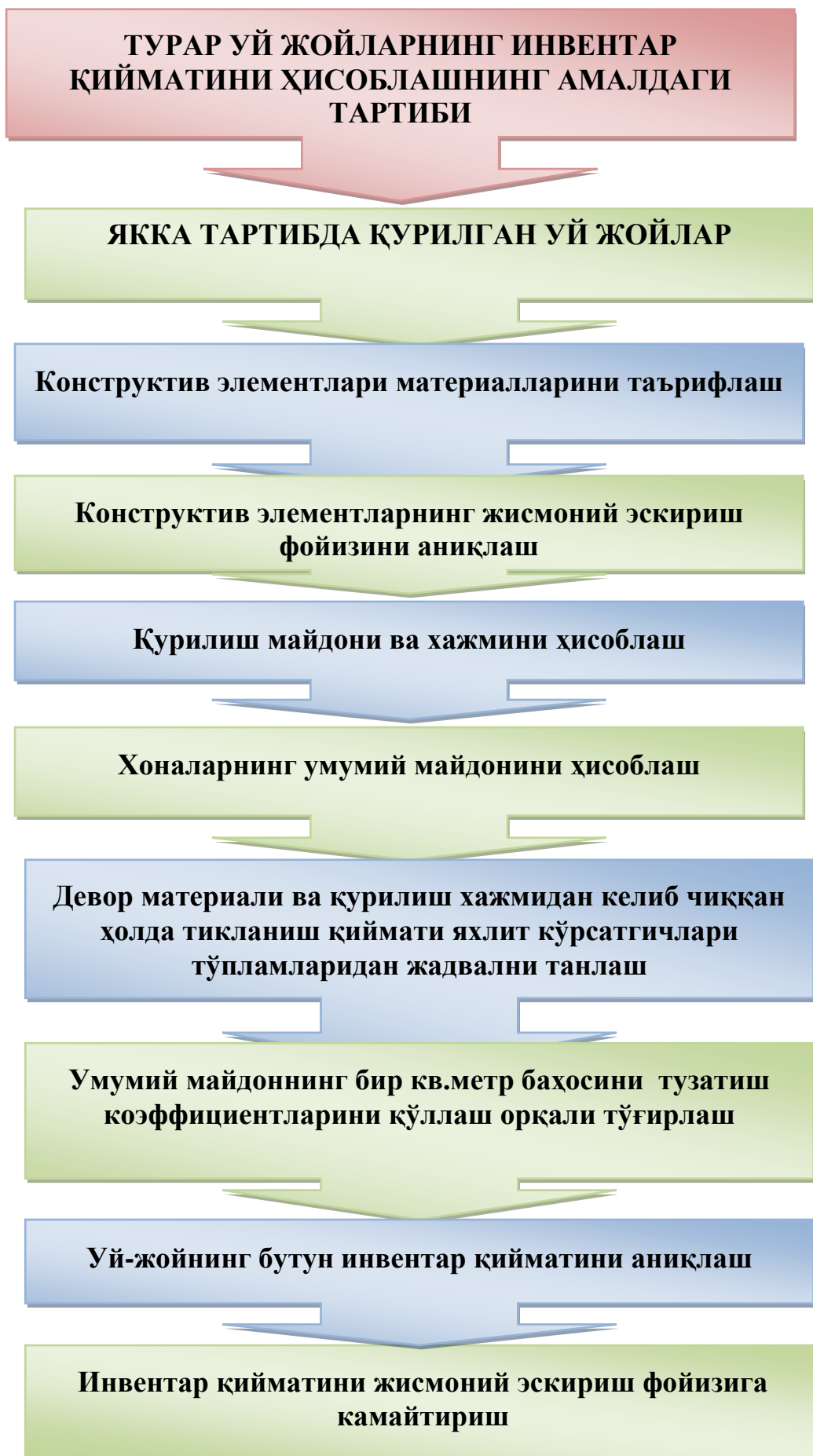
Ушбу метод таълим олувчиларни бирламчи билаимларини аниқлаш ва фаоллаштириш мақсадида ишлатилади. Методнинг мавзуга қўлланилиши. Мавзу буйича иборалар тушунчалар ёзилади, таълим олувчилар берилган ибораларга белгилар қўйиб чиқади. Таълим берувчи мавзу буйича таълим олувчилар қандай билимга эгаллигини ҳамда фаоллигини таъминлагандан кейин мавзу буйича маълумотлар беради.

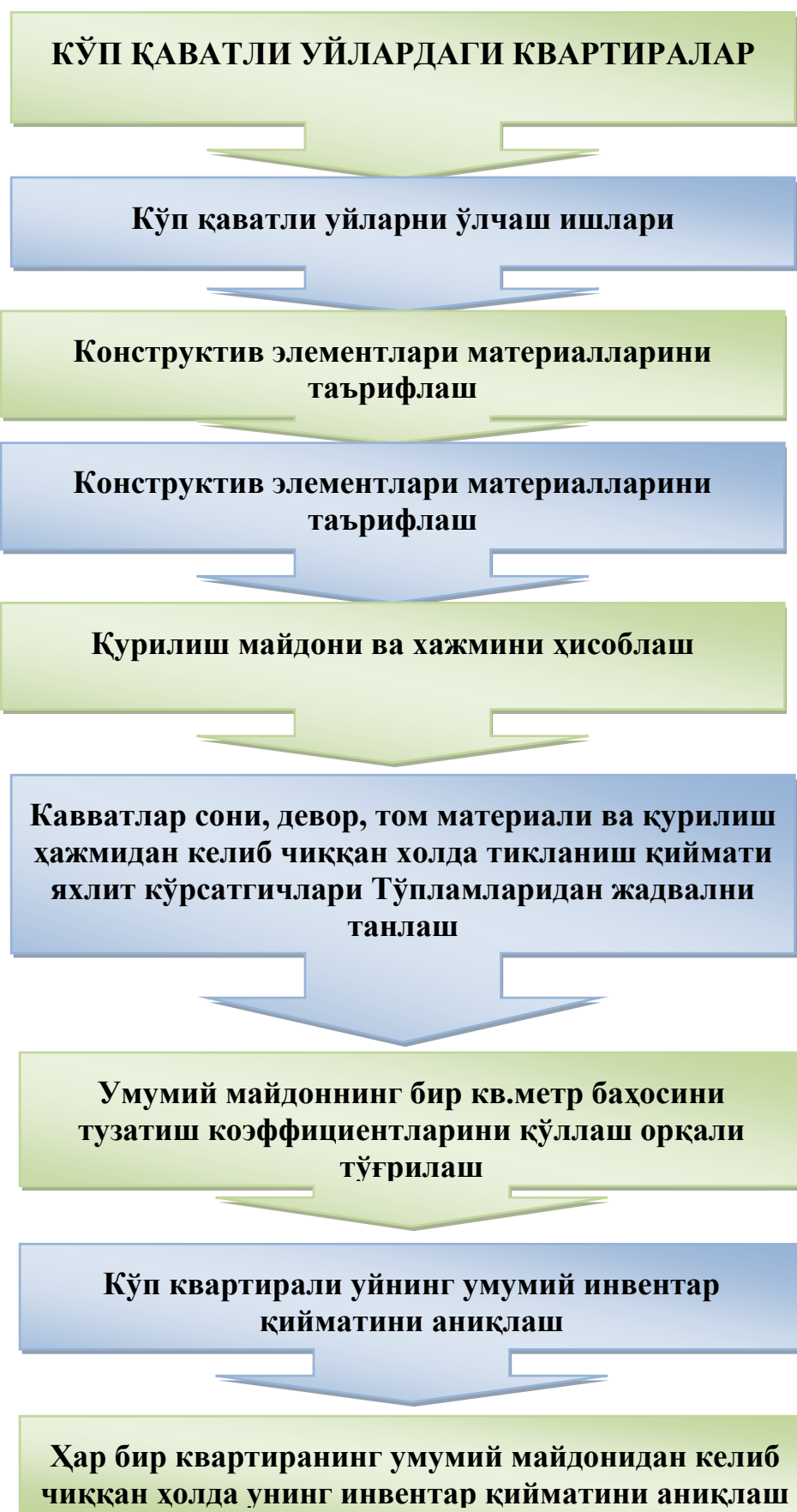
Мавзу буйича бериладиган асосий сўз ва иборалар	Биламан	Билишни хоҳлайман	Билиб олдим
Бозор баҳоси			
Истемол (фойдаланиш) баҳоси			
Инвестиция баҳоси			
Тикланиш баҳоси			
Алмаштириш баҳоси			
Гаравга қўйиш баҳоси			
Суғурта баҳоси			
Тугатиш баҳоси			

5-илова

1-слайд

ВИЗУАЛ МАТЕРИАЛЛАР

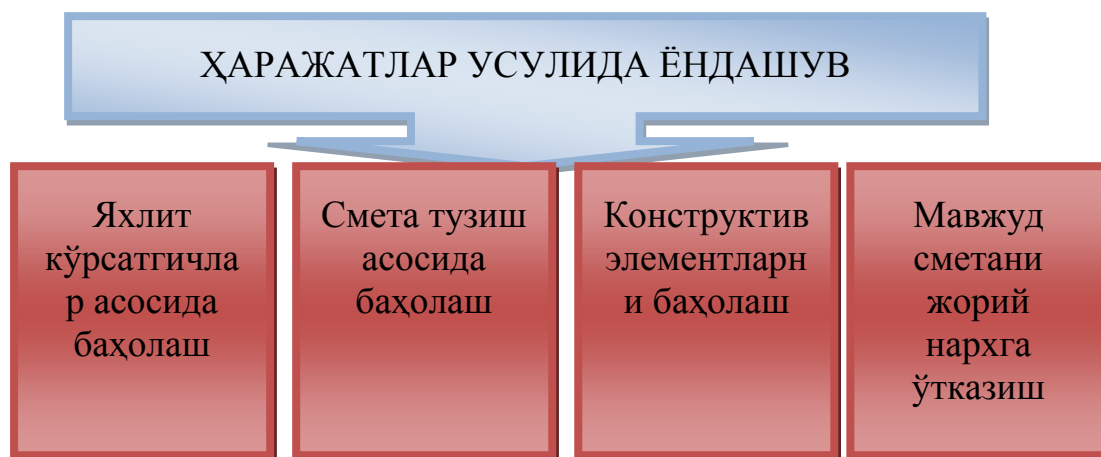




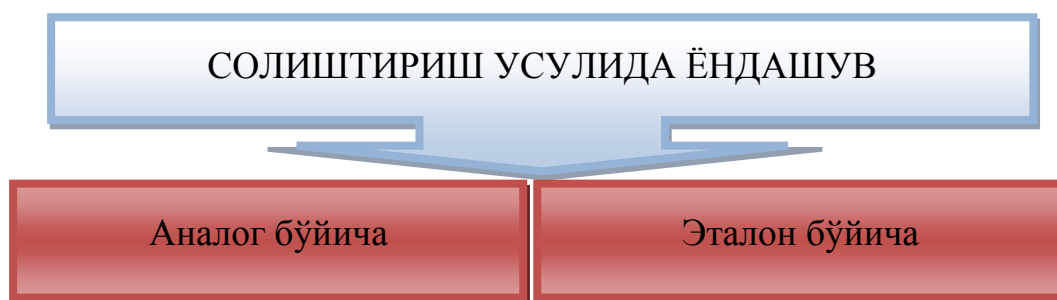
3-слайд



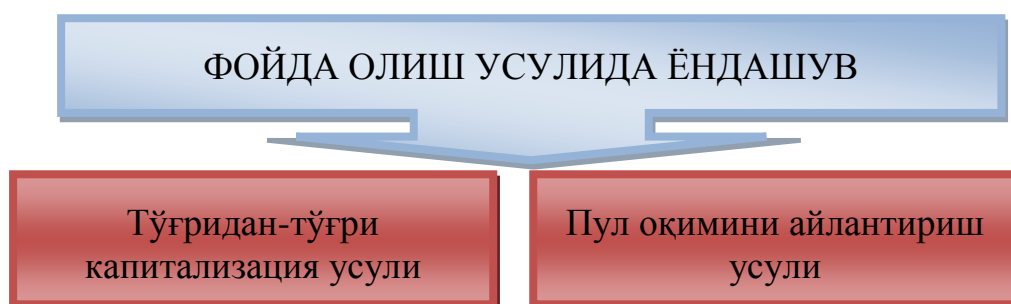
4-слайд



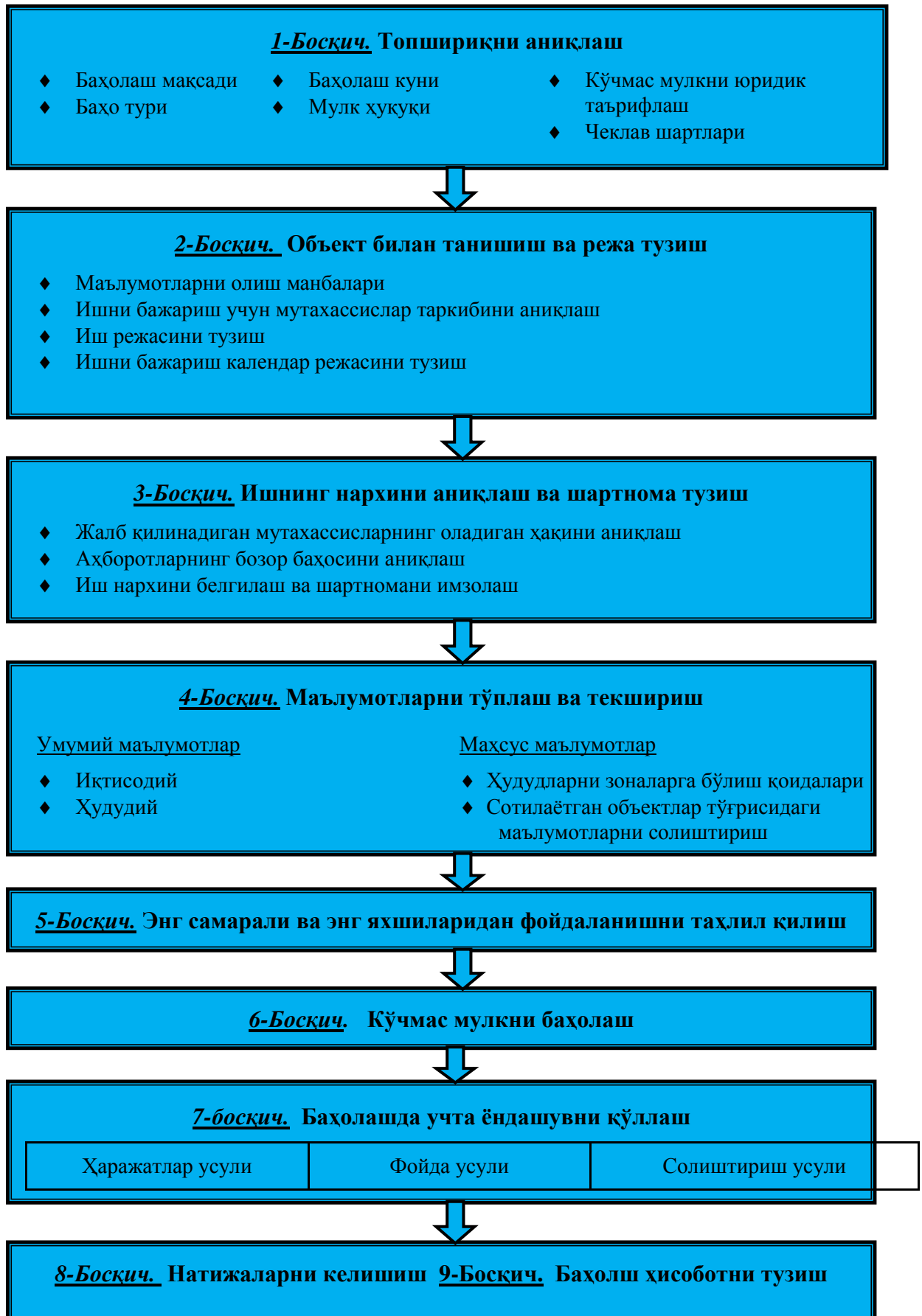
5-слайд



6-слайд



Кўчмас мулк объектларини баҳолаш жараёни босқичлари.



2- Мавзу.	Бино ва иншоотлар тикланиш баҳоси яхлит кўрсаткичлари тўпламлари билан танишиш
------------------	---

Амалий машғулот таълим технологияси модели

Вақти – 2 соат Машғулот шакли –	Тингловчилар сони 15-20 нафар Амалий машғулот
Ўқув машғулотининг режаси	1. Нотураар бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпламлари билан танишиш. 2. Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами билан танишиш. I ва II Китоб.
Ўқув машғулотининг мақсади: Бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпламлари билан ишлаш кўникмаларини ривожлантириш.	
Педагогик вазифалар:	Ўқув фаолияти натижалари:
1. Нотураар бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпламлари билан таништириш. (Тошкент, Ўзгеодезкадастр, “Ўзкоммунхизмат” агентлиги, 1999-2008 йиллар) 2. Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами билан танишиш. I ва II Китоб. (ГККЙМҚ-18-076-03, Тошкент, Ўзгеодезкадастр, 2003 й) .	1. Нотураар бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпламлари билан танишади, ўрганади ва таҳлил қиладилар. 2. Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами билан танишадилар, таҳлил қиладилар ва улардан фойдалана олиш кўникмаларини шакллантирадилар.
Ўқитиш воситалари	Бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпламлар наъмуналари, компьютер, проектор, тарқатма материаллар, доска
Ўқитиш усуллари	Давра-сухбати, амалий иш.
Ўқитиш шакллари	Жамоада ишлаш
Ўқитиш шароити	компьютер, проектор билан жиҳозланган аудитория
Мониторинг ва баҳолаш	Оғзаки сўров, рағбатлантириш

Амалий машғулотнинг технологик харитаси

Фаолият босқичлари	Фаолият мазмуни	
	Ўқитувчининг	Тингловчиларнинг
1-босқич. Тайёргарлик босқичи	1.1. Мавзу бўйича машғулот мазмунини тайёрлайди. 1.2. Амалий машғулот учун амалий топшириқлар тайёрлайди. 1.3. Ўқув модулини ўргатишда фойдаланиладиган қонун ва қонун ости ҳужжатлари рўйхатини тайёрлайди.	
2-босқич Кириш (10 дақиқа)	2.1. Ўқув машғулоти мавзу номи, мақсади ва ўқув фаолияти натижаларини эълон қилади, унинг аҳамияти ва долзарблигини асослайди. (1-илова) 2.2. Ўқув машғулоти мавзу режаси, фойдаланилган адабиётлар билан таништиради. (2-илова) 2.3. Машғулот дарв суҳбати шаклида ўтказилиши кўзда тутилганлигини билдиради. (3-илова)	Тинглайдилар. Тинглайдилар ва ёзиб оладилар Бахс-мунозара учун тайёрланадилар.
3 -босқич. Асосий бўлим (60 дақиқа)	3.1. Нотурар бино ва иншоотлар ҳамда кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами билан таништириш ва улар билан ишлаш тартиби ҳақида қисқа маълумот бериш орқали мустаҳкамлайди. (4-илова) 3.2. Мавзу мазмунининг муҳокамасини давра суҳбати орқали давом эттиришни гуруҳга эълон қилади ва суҳбат учун танланган мавзунини эълон қилади. 3.3. Меъёрий ҳужжатларни гуруҳ аъзолари билан биргаликда таҳлил қилади, берилган фикр-мулоҳазаларни умумлаштиради, ҳужжатлардан фойдаланишда эътибор берилиши керак бўлган жиҳатлари ҳақида алоҳида тўхталиб ўтади. 3.4. Мавзунини мустаҳкамлашга оид саволлар билан мурожаат қилади. Якуний хулосаларни беради.	3.1. Тинглайдилар, томоша қиладилар ва дафтарга ёзиб оладилар 3.2. Давра столи атрофида тўпланадилар. Суҳбат учун танланган мавзу билан танишадилар. 3.3. Меъёрий ҳужжатларни ўқиб ўрганадилар, таҳлил қиладилар ва фойдаланиш усуллари ўрганадилар. 3.4. Саволларга жавоб берадилар. Якуний хулосани тинглайдилар.
4-босқич. Яқунловчи (10 дақиқа)	4.1. Берилган ахборотларни умумлаштиради ва шарҳлайди. Пайдо бўлган саволларга жавоб беради, муҳим кўшимча ахборотни беради. 4.2. Машғулотни яқунлайди. Топшириқлар беради.	4.1. Тинглайдилар. Савол берадилар. 4.2. Топшириқларни оладилар.

1-илова

МАВЗУ: *Бино ва иншоотлар тикланиш баҳоси яхлит кўрсаткичлари тўпلامлари билан танишиш*

МАҚСАД: *Бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпلامлари билан ишлаш кўникмаларини ривожлантириш.*

РЕЖА:

1. *Нотурар бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпلامлари билан танишиш.*
2. *Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами билан танишиш. I ва II Китоб.*

2-илова

Фойдаланиладиган адабиётлар рўйхати

1. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Хадиев Б.Ю. Ўзбекистон Республикаси Фанлар академияси Академиги Ғуломов С.С. таҳрири остида. “Кўчмас мулкни баҳолаш”. Тошкент: “Фан”. – 231 б.

2. А.Н. Асаул. Экономика недвижимости. М «ПИТЕР» 2004 г.

3. Горемыкин В.А. “Экономика недвижимости”. – М.: Маркетинг, 2002.

4. Григорьев В.В., Островкин И.М. “Оценка предприятий. Имущественный подход”. Учебно-практическое пособие.- М.: Дело, 1998.

5. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятий: теория и практика. Под ред. В.В.Григорьева.- М.: Инфра - М, 1997.

3-илова

ДАВРА СУҲБАТИ

Бу айлана стол атрофида берилган муаммо ёки саволлар юзасидан таълим олувчилар томонидан ўз фикр-мулоҳазаларини билдириш орқали олиб бориладиган ўқитиш усулидир.

Бунда стол, стулларни айлана шаклида жойлаштириш керак. Бу ҳар бир таълим олувчининг кўз алоқасини ўрнатиб туришга ёрдам беради. Давра суҳбатида таълим берувчи мавзунини бошлаб беради ва таълим олувчилардан ушбу савол бўйича ўз фикр-мулоҳазаларини билдиришларини сўрайди. Ушбу усул орқали таълим олувчилар берилган мавзу бўйича ўзларининг билимларини қисқа ва аниқ ифода эта оладилар.

СУҲБАТ УЧУН ТАНЛАНГАН МАВЗУ

***Кўчмас мулк давлат
кадастрини яратиш ва юритишда
қабул қилинган норматив-ҳуқуқий
ҳужжатларининг жойларда ижро
этилиши ҳақида фикр-мулоҳаза
билдириш.***

4-илова

ВИЗУАЛ МАТЕРИАЛЛАР

1-слайд

**Тошкент шаҳридаги объектлар учун қўлланадиган
коэффициентлар**

Кадастр зонаси рақами	Коэффициентлар
1-зона	0,68
2-зона	0,75
3-зона	0,81
4-зона	0,9
5-зона	0,935
6-зона	1
7-зона	1,03
8-зона	1,047
9-зона	1,052
10-зона	1,057
11-зона	1,06
12-зона	1,062
13-зона	1,08
14-зона	1,1

2-слайд

БОШҚА ШАҲАРЧАЛАР

Андижон вилояти	0,595	0,483
Бухоро вилояти	0,568	0,465
Жиззах вилояти	0,542	0,438
Қашқадарё вилояти	0,633	0,535
Навой вилояти	0,568	0,465
Наманган вилояти	0,595	0,483
Самарқанд вилояти	0,595	0,483
Сурхондарё вилояти	0,645	0,542
Тошкент вилояти	0,595	0,483
Фарғона вилояти	0,568	0,465
Хоразм вилояти	0,568	0,465

3-слайд

Вилоятлардаги объектлар учун қўлланадиган
коэффициентлар

Шаҳар, вилоят	1-зона	2-зона	3-зона	4-зона
Оқтош	0,595	0,483	0,438	
Олмалиқ	0,849	0,763	0,645	0,595
Ангрен	0,849	0,763	0,645	0,595
Андижон	1,000	0,946	0,866	0,823
Асака	0,595	0,483	0,405	
Оҳангарон	0,595	0,483	0,438	
Бекобод	0,668	0,561	0,483	
Беруний	0,645	0,542	0,465	
Бухоро	0,823	0,746	0,633	0,561
Ғиждувон	0,561	0,489	0,405	
Гулистон	0,645	0,542	0,438	
Денов	0,712	0,595	0,535	
Жиззах	0,823	0,746	0,633	0,561
Питнак	0,561	0,483	0,405	
Зарафшон	0,595	0,483	0,438	
Когон	0,561	0,483	0,405	
Қорасув	0,595	0,483	0,405	
Қарши	0,771	0,746	0,633	0,542
Косонсой	0,561	0,483	0,405	
Каттақўрғон	0,668	0,561	0,483	
Қўқон	0,823	0,746	0,633	0,561
Қува	0,595	0,483	0,405	
Қувасой	0,595	0,483	0,405	
Қўнғирот	0,595	0,483	0,405	
Марғилон	0,645	0,542	0,465	
Навоий	0,823	0,746	0,633	0,561
Наманган	1,000	0,922	0,866	0,823
Нукус	0,823	0,746	0,633	0,561
Самарқанд	1,000	0,946	0,905	0,823
Сирдарё	0,561	0,483	0,379	
Тахياتош	0,668	0,561	0,483	

4-слайд

Туман марказлари ҳисобланадиган шаҳарчалар
ва қишлоқ аҳоли пунктлари

Қорақалпоғистон Республикаси:		
шимолий зонаси	0,379	0,312
марказий зонаси	0,410	0,350
жанубий зонаси	0,465	0,379
Андижон вилояти	0,489	0,410
Бухоро вилояти	0,465	0,410
Жиззах вилояти	0,438	0,379
Қашқадарё вилояти	0,516	0,438
Навоий вилояти	0,465	0,379
Наманган вилояти	0,489	0,410
Самарқанд вилояти	0,489	0,438
Сурхондарё вилояти	0,542	0,465
Сирдарё вилояти	0,465	0,379
Тошкент вилояти	0,489	0,438
Фарғона вилояти	0,465	0,410
Хоразм вилояти	0,465	0,410

3-МАШҒУЛОТ

МАВЗУ: Кўчмас мулк объектларининг тикланиш баҳосини ҳисоблаш жараёнлари билан танишиш

МАШҒУЛОТ ШАКЛИ: Кўчма машғулот

МАҚСАД: Ўзбекистон Республикасида мулк қийматини баҳолашнинг норматив-ҳуқуқий асослари, мулкни баҳолашни техник ва услубий жараёнлари билан таништириш.

**КЎЧМА МАШҒУЛОТ ЎТКАЗИШ УЧУН ТАНЛАНГАН
ОБЪЕКТ**

***ТОШКЕНТ ШАҲАР ЕР-РЕСУРСЛАРИ ВА ДАВЛАТ
КАДАСТР БОШҚАРМАСИ***

МАЪРУЗА МАТНИ

МАВЗУ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ ЖАРАЁНИ БОСҚИЧЛАРИ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ УСУЛЛАРИ

РЕЖА:

- 1. Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш.**
- 2. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш.**
- 3. Кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили.**
- 4. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш.**
- 5. Баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш.**
- 6. Кўчмас мулк объектининг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш**
- 7. Баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.**

Таянч сўз ва иборалар: *кадастр, солиқ, баҳолаш, объект, шартнома, буюртмачи, зона, риквизит, географик жойлашган ери, жамланган эскириш, солиштириш элементлари ва бирликлари, иқтисодий зона.*

1. Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш.

Баҳолаш тўғрисидаги вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда аниқланади ва тузилади. Баҳолаш тўғрисидаги вазифа баҳолаш объектини баҳолашнинг асосий шартларини, шунингдек баҳолашдан ўтказишнинг чекловчи шартларини ўз ичига олади.

Баҳолашга оид вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан ҳамкорликда тузилади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади.

Баҳолашга оид вазифада қуйидагилар кўрсатилиши лозим:

баҳолаш объектининг тавсифи;

баҳолаш санаси;

баҳолаш мақсади (мақсадлари) ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;

баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури;
фаразлар ва чекловчи шартлар;
буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этиши лозим бўлган бошланғич ахборот рўйхати;

баҳолаш ишларини бажариш муддатлари.

Баҳолаш мақсадига ва баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб баҳолашга оид вазифа қўшимча шартларни ўз ичига олиши мумкин.

Баҳолаш объектининг тавсифи қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

баҳолаш объектининг номини;

баҳолаш объектининг манзили (жойлашган ери)ни;

баҳоланаётган кўчмас мулк таркиби ҳақидаги унинг ҳар бир таркибий қисмини идентификация қилиш учун етарли бўлган ахборот кўрсатилган маълумотларни;

баҳоланаётган кўчмас мулкка бўлган мулккий ҳуқуқлар, шунингдек мазкур ҳуқуқларга доир чеклашлар ва уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ҳақидаги маълумотларни.

Баҳолаш объектига нисбатан учинчи шахсларнинг мулккий ҳуқуқларини, мазкур объектдан фойдаланишдаги чеклашларни ва унга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланишини тасдиқловчи ҳужжатлар бўлмаган тақдирда, унинг қийматини баҳолаш, агар баҳолашга оид вазифада ўзгача тартиб назарда тутилмаган бўлса, баҳоловчи томонидан кўрсатилган ҳуқуқлар, чеклашлар ва бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши йўқлиги ҳақидаги фараздан келиб чиқиб амалга оширилади.

Баҳолаш мақсади сифатида баҳолаш натижаларидан ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланишнинг буюртмачи томонидан мўлжалланаётган усули кўрсатилади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашда баҳолаш объектининг бозор қиймати аниқланиши лозим, агар баҳолаш объектини баҳолашда қўлланилаётган норматив-ҳуқуқий ҳужжатда ёки баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномада ўзгача тартиб ўрнатилган бўлмаса. Бозор қийматидан бошқача қиймат аниқланиши лозим бўлган ҳолатларда қўлланиш сабаблари ҳамда аниқланаётган қиймат ва бозор қиймати ўртасидаги фарқлар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этилиши ва ёритиб берилиши лозим.

Баҳолаш объектининг бозор қиймати олди-сотди битимини тузиш харажатлари ва битим билан боғлиқ бўлган солиқларни ҳисобга олмасдан аниқланади.

Баҳолаш тўғрисидаги вазифа қуйидаги шаклда тузилади:

Баҳолаш объекти (номи ва қисқача тавсифи)	
Баҳолаш объектининг географик жойлашган ери	
Баҳолаш объектининг иқтисодий зонаси	
Буюртмачи ва унинг реквизитлари	
Баҳоловчи ташкилот ва унинг реквизитлари	
Баҳолашдан ўтказиш учун асос	
Баҳолаш объектининг асосий конструктив элементлари	
Баҳолашнинг мақсади ва вазифалари (баҳолашни тайинлаш)	
Аниқланаётган қиймат тури	
Эҳтимоллар ва чекловчи шартлар (мавжуд бўлганда)	
Баҳолаш санаси	
Баҳолашдан ўтказиш жадвали (муддатлари)	
Буюртмачига баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тақдим этиш санаси	
Дастлабки ҳужжатлар тўплами	

Баҳолаш объектининг хусусиятларига ҳамда буюртмачининг талабларига қараб баҳолаш тўғрисидаги вазифа қўшимча шартларга эга бўлиши мумкин.

Баҳолаш тўғрисидаги вазифа буюртмачи ва баҳоловчи ташкилот раҳбари томонидан имзоланади, тарафларнинг муҳри билан тасдиқланади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова тариқасида расмийлаштирилади.

2. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш

Ахборотни йиғиш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

- зарур маълумотлар таркиби аниқланади;
- ахборот манбалари рўйхати шакллантирилади;
- зарур ахборотни йиғиш амалга оширилади;
- йиғилган ахборот тизимланади, қайта ишланади ва таҳлил қилинади;

- барча йиғилган ахборот мазмуни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тавсифланади.

Баҳоловчи баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни йиғишни амалга оширади, кўчмас мулк объектнинг миқдор ва сифат кўрсаткичларини ўрганади, баҳолаш объектнинг қийматини аниқлаш учун муҳим бўлган ахборотни, шу жумладан:

- географик жойлашган ери ва иқтисодий зонаси тўғрисидаги ахборот;
- кўчмас мулк объекти тўғрисидаги ахборот, шу жумладан, фойдаланиш тури (турар жой/нотураржой бўлган кўчмас мулк) ҳақидаги маълумотлар, объектдан жорий фойдаланиш ҳақидаги, объектнинг жисмоний хусусиятлари, унинг техник ва фойдаланишга оид тавсифлари, қурилган йили, қаватлари, ер участкаси (ер участкаси мавжуд бўлганда), кадрсизланиши ва эскириши ҳақидаги ахборот;

- баҳолаш объекти мансуб бўлган бозордаги талаб ва таклиф тўғрисидаги ахборот;

- баҳоланаётган объект (унинг аналоглари)га доир битимлар ҳақидаги ахборотни баҳолашни ўтказишда қўлланилиши лозим бўлган ёндашувлар ва усуллар ёрдамида таҳлил қилишни амалга оширади.

Буюртмачи томонидан тақдим қилинадиган дастлабки ахборотга 12-МБМСда кўрсатилган маълумотлар киритилади. Баҳоловчи ташкилотнинг сўрови бўйича буюртмачи томонидан баҳолаш учун зарур бўлган бошқа ахборот тақдим қилинади.

Баҳоловчи йиғилган (буюртмачидан олинган) дастлабки ахборотга эга бўлган ҳолда буюртмачининг вакили билан тақдим қилинган ҳужжатлар таҳлил қилинишини амалга оширади.

Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот турлича шарҳланадиган бўлиши мумкин эмас, баҳоловчига энг муҳим нархни шакллантирувчи омилларни аниқлаш ва баҳолаш объектнинг базавий қиймати тўғрисида асосли хулоса қилиш имкониятини таъминлаши лозим.

Баҳоловчи ҳужжатларни ўрганиш мобайнида буюртмачининг вакили билан биргаликда объектларни танлов асосида саралаш орқали баҳоланаётган кўчмас мулк объектларининг кўздан кечирилишини амалга оширишга ҳақли.

Баҳоловчининг сўрови бўйича ҳужжатларни тақдим қилган шахс томонидан тегишли маълумотларга қўшимча маълумотномалар кўринишида аниқликлар (изоҳлар) расмийлаштирилади.

Баҳоловчи ахборотнинг етарли ва ишончли эканлигини бунинг учун ўзида мавжуд воситалар ва усуллардан фойдаланган ҳолда таҳлилдан ўтказиши лозим.

Тўпланган ахборотни, агарда кўшимча ахборотдан фойдаланиш баҳолаш объекти қийматининг базавий миқдорининг жиддий ўзгаришига олиб келмаса, баҳолаш мақсадлари учун етарли деб ҳисоблаш мумкин. Ахборот етишмовчилиги баҳолаш объекти қийматини баҳолашнинг якуний натижасига таъсир қилган тақдирда, бу ҳолат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши лозим.

Баҳолаш жараёнида бевосита фойдаланиладиган ахборотдан ташқари, шунингдек баҳолаш объекти мансуб бўлган кўчмас мулк бозорига оид ахборотни тўплаш амалга оширилади. Кўчмас мулк бозори сегменти тўғрисидаги ахборот баҳолаш объектини таҳлил қилишнинг бошқа кўрсаткичлари билан бир қаторда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилади.

Тегишли ахборотни ўрганиш давомида баҳоловчи ёки буюртмачига айрим баҳолаш объектларининг бирор-бир авариявий ҳолати аломатлари маълум бўлиб қолган ҳолларда, бундай ахборот баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши лозим.

3. Кўчмас мулкдан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг 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.

Баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили баҳоловчи томонидан икки босқичда амалга оширилади:

бўш турган (яхшиланмаган) деб қараладиган ер участкаси учун;
яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкаси учун.

Яхшилашлар мавжуд бўлган ер участкасидан фойдаланиш унинг бозор қиймати бўш турган ер участкасининг қийматидан ортиқ бўлган тақдирда энг самарали деб эътироф этилади.

Баҳолаш объекти бозор қийматининг олинган миқдори ер участкасидан фойдаланиш вариантларининг қайси бирига мувофиқ эканлиги баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилиши лозим.

4. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари таниш, асослаш ва қўллаш.

Ялпи баҳолашдан ўтказиш жараёни ва кўчмас мулк объектнинг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш икки босқичда амалга оширилади:

баҳолаш объектнинг базавий қийматини аниқлаш - баҳоловчи ташкилотлар томонидан 12-МБМСга ва ушбу услубий кўрсатмаларга мувофиқ баҳолашнинг тегишли ёндашувлари ва усуллари қўллаш орқали амалга оширилади;

кўчмас мулк объектнинг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш - кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг давлат рўйхатидан ўтказилишини амалга оширувчи органлар томонидан баҳолаш объектнинг базавий қийматига нисбатан нархни шакллантирувчи коэффициентларни қўллаш орқали амалга оширилади.

Кўчмас мулк объекти умумий майдонининг 1 квадрат метри бозор қийматини ялпи баҳолаш усуллари билан баҳолаш қиёсий ва харажат ёндашувларини қўллаш ёрдамида амалга оширилади.

4.1. Қиёсий ёндашув

Кўчмас мулк объектларини ялпи баҳолашда қиёсий ёндашув ўртача қиймат усули билан амалга оширилади.

Ушбу ёндашувни қўллаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади: кўчмас мулк бозорини ўрганиш ва аналогларни сотиш бўйича битимлар ёки таклифлар тўғрисидаги ахборотни йиғиш;

солиштириш элементларини таниш ва асослаш;

баҳолаш объекти учун хос бўлган солиштириш бирликларини аниқлаш; таққосланаётган аналоглар билан баҳолаш объектини солиштириш бирлиги бўйича солиштириш ва зарур бўлганда, баҳолаш объектига нисбатан ҳар бир аналог объектнинг нархига тузатишлар киритиш;

ер участкасига бўлган ҳуқуқлар қийматини ҳисоблаш (ер участкаси мавжуд бўлганда);

аналоглар нархларининг тузатилган қийматларини ягона қийматга келтириш.

Баҳоловчи томонидан аналогларни сотиш бўйича битимлар ва/ёки таклифлар тўғрисидаги ахборотни йиғиш буюртмачи томонидан белгиланган ва баҳолаш тўғрисидаги вазифада кўрсатилган ҳудудий (минтақа, шаҳар, туман, шаҳарча, қишлоқ ва ҳоказо) зона доирасида амалга оширилади.

Агарда баҳолаш тўғрисидаги вазифада маъмурий жиҳатдан бўлиниши мумкинлигини назарда тутадиган ҳудудий зона кўрсатилган бўлса, ахборотни йиғишда баҳоловчи маъмурий жиҳатдан бўлинмайдиган ҳудудлар даражасидаги (шаҳарлар, туманлар, шаҳарчалар ва ҳоказо) аналогларни

баҳолаш тўғрисидаги вазифада кўрсатилган зона доирасида саралаб олишни амалга оширади.

Солиштириш элементлари сифатида куйидагилар орасидан фақат нархни шакллантирувчи ва аналоглар нархига таъсир кўрсата олувчи ҳисобланадиганлари қабул қилинади:

- географик жойлашган ери (маъмурий туман);
- иқтисодий зонаси;
- ҳажмли-режалаштиришга оид ва конструктив тавсифлар;
- каватлик;
- қурилган йили (капитал реконструкция);
- ер участкасининг тавсифлари (ер участкаси мавжуд бўлганда).

Ушбу усул билан баҳолашдан ўтказишда баҳоловчи баҳолаш объектининг якуний қийматига таъсир кўрсатувчи солиштиришнинг бошқа элементларини ҳам кўриб чиқиши мумкин. Баҳоловчи буни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттириши ва баҳолаш объектининг базавий қийматини аниқлашда инобатга олиши лозим.

Ўртача қабул қилинган қиймат усулини қўллашда аналогларнинг энг кам сони баҳолаш объектининг географик жойлашган ерига қараб турли бирликлардан иборат бўлади. Сотув ва/ёки таклиф нархлари тўғрисидаги ахборотнинг энг кам ҳажми аналоглар бўйича жойлашган ерига қараб куйидаги тартибда тақсимланади:

агар баҳолаш объекти қишлоқ жойида, тоғли туманларда, бошқа узоқ ва бориш қийин бўлган туманларда жойлашган бўлса (шу жумладан, ҳар хил турдаги шаҳарчалар) - камида 4 та аналоглар;

агар баҳолаш объекти туман марказида ёки туманга бўйсунадиган шаҳарда жойлашган бўлса - камида 6 та аналоглар;

агар баҳолаш объекти вилоят марказида ёки вилоятга бўйсунадиган шаҳарда жойлашган бўлса - камида 8 та аналоглар;

агар баҳолаш объекти Тошкент шаҳрида жойлашган бўлса - камида 10 та аналоглар.

Ялпи баҳолаш стандарт ва бут ҳолатда бўлган баҳолаш объектларининг базавий қийматини аниқлашни назарда тутди. Шу муносабат билан аналогларни стандарт ҳолатлардан четга чиққан ҳолда танлаш ҳолларида (масалан, кўчмас мулк таркибида қўшимча ускуна мавжудлиги ёки қўшимча қурилишларнинг мавжудлиги, намунавий планировкаларидаги ўзгаришлар ва ҳ.к.) баҳоловчи аналоглар бўйича битимлар ва/ёки таклифларнинг нархларига тегишли тузатишлар киритиши лозим.

Тузатишлар фоиз ва қиймат ўлчамлари кўринишида киритилади.

Фоизли тузатишлар аналогнинг сотув (ёки таклиф) нархини аналог ва баҳолаш объектининг тавсифларидаги тафовутлар даражасини акс эттирувчи тузатув коэффициентига кўпайтириш йўли билан киритилади.

Қийматли тузатишлар аналогнинг сотув (ёки таклиф) нархини аналог ва баҳолаш объектининг тавсифларидаги тафовутлари баҳоланаётган муайян суммага ўзгартириш йўли билан киритилади. Қийматли тузатишлар солиштириш бирлиги нархига ёки аналогнинг яхлит нархига киритилади.

Солиштирилаётган объектларнинг тузатилган сотув нархлари якуний қиймати бир-бирига мос келмаслиги мумкин. Шу сабабли, тузатилган сотув нархини танлаш тузатишлар қиймати ёки миқдори энг кам бўлган аналогнинг (аналогларнинг) тузатилган нархидан фойдаланишга асосланади.

Тузатишлар ҳар бир солиштириш элементи бўйича аналог нархининг олдинги тузатилган қийматига нисбатан алоҳида киритилади. Бунда фоизли тузатишлар биринчи бўлиб, кейин эса қийматли тузатишлар киритилади.

Кўчмас мулк объектларини ялпи баҳолашда аналог ва баҳолаш объекти учун солиштириш бирлиги сифатида кўчмас мулкнинг 1 квадрат метридан фойдаланилади.

Кўчмас мулкнинг 1 квадрат метридан фарқ қиладиган аналог объектларнинг сотув ва/ёки таклиф нархлари бўйича солиштириш birlikлари (объект, уй, квартира, хона учун нарх, 1 куб метр учун ва ҳ.к.) тегишлича қайта ўзгартирилиши лозим.

Аналоглар нархларига тузатишлар киритилиши якунлари бўйича ҳар бир аналог бўйича солиштириш бирлигининг тузатилган нархи аниқланади ва барча олинган (тузатилган) натижалар ягона қиймат баҳосига келтирилади.

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқлари қиймати капитализация ставкаси баҳолаш санасида амалда бўлган Ўзбекистон Республикаси Марказий банкининг қайта молиялаш ставкасининг 1/4 га баробар бўлганда тегишли ер солиғи ставкасини капиталлаштириш йўли билан аниқланади.

Кейинчалик ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқларининг ҳисобланган қиймати, мулкдор томонидан аналогнинг нархи ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқларини инобатга олган ҳолда белгиланиши шарти билан, аналог объектларнинг нархи ва/ёки таклифидан айирилади.

Аналогларнинг тузатилган нархлари қийматини ва 1 кв.м нинг базавий қийматини ягона birlikдаги қийматга келтириш сотув ёки таклиф нархларига нисбатан уларга киритилган тузатишларнинг миқдорини инобатга олган ҳолда солиштирма ўлчовларни бериш йўли билан амалга оширилади.

4.2. Харажат ёндашуви

Солиқ солиш мақсадида баҳолаш объектларини ялпи баҳолашда харажат ёндашуви базавий-индекс усулини қўллаш воситасида амалга оширилади.

Базавий-индекс усулини қўллаш жараёнида қуйидаги ҳаракатлар тартибига риоя қилиш зарур.

Кўчмас мулк объектнинг тикланиш қиймати кўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичларига асосан аниқланади.

Намунавий қурилишдаги объектларнинг тикланиш қиймати лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича қурилиш қиймати тўғрисидаги маълумотлар асосида ҳам аниқланиши мумкин.

Кўчмас мулк объектнинг тикланиш қиймати йириклаштирилган кўрсаткичлар асосида қуйидаги формулаларга мувофиқ аниқланади:

нотурар жой мақсадидаги кўчмас мулк учун:

$$\text{Ст.қ.} = S * \text{Сс.е.} * K1 * K2 * K3 * \dots * Kn * I1 * I2 * I3 * \dots * In,$$

бу ерда:

Ст.қ. - кўчмас мулк объектнинг тикланиш қиймати;

S - кўчмас мулк объектни ўлчаш бирлиги (ҳажми, майдони, погон метри (узунаси) ва ҳ.к.);

Сс.е. - тикланиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичи;

K1, K2, K3, ... Kn - тузатув коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, туманнинг сейсмиклик, ҳудудий коэффициентлари ва ҳ.к.);

I1, I2, I3, ... In - статистика органлари томонидан аниқланган қурилиш материаллари нархларининг қимматлашиш индекслари;

турар жой мақсадидаги кўчмас мулк учун:

$$\text{Ст.қ.} = V * \text{Сс.е.} * [(K1 + K2 + K3 + \dots + Kn) - (n - 1)] * I1 * I2 * I3 * \dots * In,$$

бу ерда:

Ст.қ. - кўчмас мулк объектнинг амалдаги нархлардаги тикланиш қиймати;

V - баҳоланаётган объектнинг куб.м даги ҳажми;

Сс.е. - кўчмас мулк объекти қийматининг 2011 йилдаги нархлар асосидаги йириклаштирилган кўрсаткичи;

K1, K2, K3, ... Kn - тузатув коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, туманнинг сейсмиклик, ҳудудий коэффициентлари ва ҳ.к.);

n - тузатиш коэффициентларининг миқдори;

I1, I2, I3, ... In - статистика органлари томонидан аниқланган қурилиш материаллари нархларининг қимматлашиш индекслари (келгуси даврларда қайта ҳисоблаш учун қўлланади).

Кўчмас мулк объектнинг тикланиш қийматини қурилишлар ҳажмига нисбатан йириклаштирилган кўрсаткичлар асосида аниқлашда ушбу қийматнинг майдонга нисбатан ҳисобланишини амалга ошириш зарур. Ҳисоблашлар тикланиш қийматини стандарт баландликка бўлиш орқали олиб борилади. Стандарт баландлиги миқдори белгиланмаган кўчмас мулк объектлари бўйича стандарт баландлик миқдори 3 метр миқдорида қабул қилинади.

Кўчмас мулк объектнинг тикланиш қиймати амалдаги нархлардаги смета қиймати асосида баҳолаш объектнинг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича қурилиш смета қийматига нисбатан смета ҳужжатлари тузилган пайтдан эътиборан қурилиш материаллари нархларининг тегишли қимматлашиш индексларини қўллаш йўли билан аниқланади:

$$Ca.t.k. = Cc * K * I1 * I2 * I3 * \dots In,$$

бу ерда:

Ca.t.k. - кўчмас мулк объектнинг амалдаги нархлардаги тикланиш қиймати;

Cc - лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича кўчмас мулк объектнинг қурилиш сметаси қиймати;

K - ҳудудий коэффициент (йириклаштирилган кўрсаткичлар асосида кўчмас мулкнинг тикланиш қийматини аниқлашда фойдаланиладиган коэффициент);

I1, I2, I3, ... In - статистика органлари томонидан аниқланган қурилиш материаллари нархларининг қимматлашиш индекслари.

Кўчмас мулкнинг тикланиш қийматига кўчмас мулк тикланиш қийматининг амалдаги нархлардаги 10 фоизи миқдоридаги тадбиркорлик фойдаси суммаси қўшилади.

Жамланган эскириш қиймати иқтисодий ёш усули билан қуйидаги формула бўйича ҳисобланади:

$$Эж = (X\ddot{E} / ИХМ) * 100,$$

бу ерда:

Эж - жамланган эскириш;

X\ddot{E} - кўчмас мулкнинг ҳақиқий ёши;

ИХМ - иқтисодий хизмати муддати, ўрнатилган нормаларга мувофиқ.

Бунда жамланган эскириш кўрсаткичи 40 фоиздан ошмаслиги лозим. Ҳисоб кўрсаткичи 40 фоиздан ошган ҳолларда жамланган эскириш 40 фоиз миқдорида қабул қилинади.

Кўчмас мулк объектларини ялпи баҳолашда жамланган эскириш бир нечта диапазонда аниқланади:

- 10 фоизгача (шу жумладан);
- 10 фоиздан 20 фоизгача (шу жумладан);
- 20 фоиздан 30 фоизгача (шу жумладан);
- 30 фоиздан 40 фоизгача (шу жумладан).

Жамланган эскириш кўрсаткичлари (фоиз ва қиймат ифодасида) баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тегишли жадвалда келтирилади.

Баҳолаш объектнинг қиймати базавий-индекс усули билан харажат ёндашуви доирасида тикланиш қиймати ва жамланган эскиришнинг қиймат кўрсаткичи ўртасидаги фарқ сифатида кейинчалик кўчмас мулк объекти 1 квадрат метрининг базавий қийматини ҳисоблаш билан аниқланади.

Кўчмас мулк объекти 1 квадрат метрининг қиймати баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тегишли жадвалда жамланган эскиришнинг тегишли диапазонларида келтирилади:

	Жамланган эскиришнинг қийматида			
	10 фоизгача (шу жумладан)	10 фоиздан 20 фоизгача (шу жумладан)	20 фоиздан 30 фоизгача (шу жумладан)	30 фоиздан 40 фоизгача (шу жумладан)
Кўчмас мулк объекти 1 квадрат метрининг харажат усули билан аниқланган қиймати				

5. Баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектнинг яқуний қийматини аниқлаш.

Баҳолаш объектнинг базавий қиймати турли ёндашувлар билан олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш орқали аниқланган кўчмас мулк объектнинг 1 квадрат метри қиймати ягона кўрсаткичи (ягона бирлиги) кўринишида ифода этилади.

Қиёсий ёндашув билан аниқланган кўчмас мулк объектнинг 1 квадрат метри қиймати жамланган эскиришнинг барча диапазонларини инобатга олган ҳолда харажат ёндашуви билан аниқланган кўчмас мулк объектнинг 1

квадрат метри қийматлари билан алоҳида-алоҳида мувофиқлаштирилади (базавий қийматнинг 4 та мувофиқлаштирилган бирлиги келиб чиқади).

Баҳоловчи мувофиқлаштиришни ўтказишдан бош тортишга ҳақли ва баҳолаш объектининг базавий қиймати сифатида баҳолаш ёндашувларидан бирининг натижасини тавсия қилиши мумкин. Баҳоловчи мувофиқлаштиришдан бош тортишнинг далиллар билан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда асослаши лозим.

Мувофиқлаштириш турли ёндашувлардаги ҳисоб-китоблар натижаларига тегишли ўлчов коэффициентларини бериш йўли билан амалга оширилади. Ўлчов коэффициентлари миқдорлари қуйидаги формулалар бўйича аниқланади:

$$\text{харажат ёндашуви учун:} \quad K_x = C_x / (C_x + C_k)$$

$$\text{қиёсий ёндашув учун:} \quad K_k = C_k / (C_x + C_k),$$

бу ерда:

K_x, K_k - ёндашувлар натижаларига нисбатан қўлланадиган тегишли ўлчов коэффициентлари;

C_x - харажат ёндашуви билан олинган кўчмас мулк объекти 1 квадрат метрининг қиймати;

C_k - қиёсий ёндашув билан олинган кўчмас мулк объекти 1 квадрат метрининг қиймати.

Баҳолаш объекти базавий қийматининг мувофиқлаштирилган бирлиги турли ёндашувлар билан тегишлича олинган ҳисоб-китоблар натижаларига тегишли ўлчов коэффициентлари қўллангандан кейин ёндашувлар натижаларини қўшиш орқали аниқланади:

$$C = \square_x * K_x + \square_k * K_k ,$$

бу ерда:

C - кўчмас мулк объекти 1 квадрат метрининг мувофиқлаштирилган бирлиги;

\square_x, \square_k - баҳолаш объекти 1 квадрат метрининг қийматини харажат ва қиёсий ёндашувлар билан ҳисоблаш натижалари.

Базавий қийматни мувофиқлаштириш ва аниқлаш яқунлари жадвал шаклида келтирилади:

	Жамланган эскиришнинг қийматида			
	10 фоизгача (шу жумладан)	10 фоиздан 20 фоизгача (шу жумладан)	20 фоиздан 30 фоизгача (шу жумладан)	30 фоиздан 40 фоизгача (шу жумладан)
Кўчмас мулк объекти 1 квадрат метрининг мувофиқлаштиришдан кейин базавий қиймати				

Базавий қийматнинг мувофиқлаштирилган бирлигига ялпи баҳолаш хатоликларини инобатга олиш мақсадида 0,85 миқдорида дисконтлаш коэффициентлари (депрессия коэффициентлари) қўлланади.

6. Кўчмас мулк объектнинг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш

Кўчмас мулк объектнинг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органлар томонидан нархни шакллантирувчи омиллардан келиб чиққан ҳолда аналогларнинг нархларига тузатишлар киритишда мультипликатив моделни қўллаш орқали аниқланади.

Мультипликатив моделнинг умумий кўриниши қуйидагича:

$$V = C * K1 * K2 * \dots * Kn,$$

бу ерда:

V - кўчмас мулк объектнинг бозор (инвентаризация) қиймати;

C - баҳолаш ҳисоботида келтирилган базавий қиймат;

K1, K2,...Kn - нархни шакллантирувчи омиллардан келиб чиқиб қўлланадиган нархни шакллантирувчи коэффициентлар.

Баҳолаш объектнинг базавий қийматига нисбатан нархни шакллантирувчи коэффициентлар фойдаланилаётган нархни шакллантирувчи омиллардан келиб чиқиб қўлланади ва қуйидаги тоифалар билан белгиланади:

минтақа ичидаги иқтисодий зонаси;

қурилган йили;

қаватлик (квартира қайси қаватда жойлашганлиги, нотураржой биноси);

баҳолаш объектининг кўп қаватли уйда жойлашганлиги (уйнинг қисқа ён томони эканлиги ёки қисқа ён томони эмаслиги);

ер участкасининг ҳажми (якка тартибдаги лойиҳалар бўйича қурилган кўчмас мулк объектларини баҳолашда фойдаланилади).

Қўлланилаётган ёндашув ва кўчмас мулк объектининг турига қараб нархни шакллантирувчи коэффицентлар қуйидаги кетма-кетликда:

намунавий қурилишдаги кўчмас мулк объектини баҳолашда:

минтақа ичидаги иқтисодий зонаси, қурилган йили, қаватлик (квартира, нотураржой биноси қайси қаватда жойлашганлиги), баҳолаш объектининг кўп қаватли уйда жойлашганлиги (уйнинг қисқа ён томони эканлиги ёки қисқа ён томони эмаслиги) коэффицентлари қўлланилади;

якка тартибдаги лойиҳа бўйича қурилган кўчмас мулк объектини баҳолашда: минтақа ичидаги иқтисодий зонаси, қурилган йили ва ер участкасининг ҳажми (якка тартибдаги лойиҳалар бўйича қурилган кўчмас мулк объектларини баҳолашда фойдаланилади) коэффицентлари қўлланилади.

Нархни шакллантирувчи омилларга мос келувчи нархни шакллантирувчи коэффицентлар базавий қиймат 1 кв.м нинг ҳар бир кўрсаткичига нисбатан жамланган эскиришнинг диапазонидан келиб чиқиб қўлланилади.

Якка тартибда қурилган турар жой кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолашда ёрдамчи мақсаддаги қурилишларнинг (бостирмалар, уй иссиқхоналари, очик ошхоналар, молхоналар, қўйхоналар, енгил конструкциядаги ёрдамчи мақсаддаги бошқа қурилишлар) базавий қийматига нисбатан бундай қурилишларнинг мавжудлигига қараб 0,80 миқдорида пасайтириш коэффиценти қўлланади.

Нархни шакллантирувчи коэффицентларнинг бирликлари ушбу Услубий кўрсатмаларнинг иловасига мувофиқ қабул қилинади.

7. Баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.

Баҳоловчининг баҳолаш объектининг базавий қийматига тааллуқли хулосаси йиғилган ахборот ва тегишли ҳисоб-китоблар натижаси тасдиғидан иборат бўлган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тақдим этилади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузишда қуйидаги қоидаларга риоя қилиш лозим:

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳолаш объекти қийматини аниқлаш учун муҳим бўлган барча ахборотни ўз ичига олиши лозим;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилган, фойдаланилган ёки баҳолашдан ўтказишдаги ҳисоб-китоблар натижасида олинган ахборот тасдиқланган бўлиши лозим;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мазмуни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчиларни чалғитмаслиги, шунингдек ҳар хил маънода талқин қилинишига йўл қўймаслиги лозим;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тақдим қилинган материалларнинг ва баҳолаш жараёни таърифининг таркиби ва кетма-кетлиги қийматнинг ҳисобланишини такрорлашга ва ўхшаш натижаларга олиб келишга имкон бериши лозим;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳолаш жараёнида фойдаланилмаган ахборотни ўз ичига олмаслиги лозим, агарда бундай ахборотни илова қилиш баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи қонун ҳужжатларига мувофиқ мажбурий ҳисобланмаса.

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг тузилиши қуйидаги бўлимлар ва уларнинг қисмларидан иборат бўлиши лозим:

а) I бўлим "Титул варағи" - баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг биринчи саҳифаси ҳисобланади ва ҳужжатни излаш учун зарур бўлган бирламчи ахборот манбаси бўлиб хизмат қилади.

Титул варағида қуйидаги маълумотлар келтирилади:

баҳоловчи ташкилотнинг номи;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг рўйхат рақами;

иш номи;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана.

Агарда баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот икки ёки ундан ортиқ китобдан иборат бўлса, ҳар бир китоб биринчи китобнинг титул варағига мос келувчи ҳамда ушбу китобга доир маълумотлардан иборат ўзининг титул варағига эга бўлиши лозим. Китобнинг рақами титул варағига қўйилади;

б) II бўлим "Мундарижа" - барча бўлимлар, кичик бўлимлар, бандлар (агар улар номига эга бўлса), тегишли саҳифалари рақамлари кўрсатилган иловалардан ташкил топади.

Икки ва ундан ортиқ китобдан иборат бўлган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузишда уларнинг ҳар бирида ўз мундарижаси бўлиши лозим. Бунда биринчи китобда бутун баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг мундарижаси китоблар рақамлари кўрсатилган ҳолда жойлаштирилади, кейинги китобларда - фақат тегишли китобнинг мундарижаси бўлади. Биринчи китобда кейинги китобларнинг мундарижалари ўрнига фақат уларнинг номини кўрсатишга йўл қўйилади;

в) III бўлим "Кузатув хати (умумлаштирувчи қисм)" буюртмачига баҳолашни амалга ошириш натижалари ҳақидаги эркин шаклда (иш услубида) баён этилган хабарни ўз ичига олади. Хатда қуйидагилар кўрсатилади:

баҳолашни амалга ошириш учун асос;

баҳолаш объектининг номи ва жойлашган манзили;

бажарилган ишларнинг қисқача баёни;

қиймат аниқланган санага қадар бўлган ҳолатга кўра баҳолаш объектининг қиймати ҳақида хулоса;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қайси қонун ҳужжатларига мувофиқ тайёрланган бўлса, шу ҳужжатларга ҳавола;

кузатув хати баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга асосан тайёрлангани ва фақатгина ҳисоботнинг тўлиқ матнига боғлиқ равишда, яъни ҳисоботда қабул қилинган барча фаразлар ва чеклашларни ҳисобга олган ҳолда талқин қилиниши мумкинлигига кўрсатма.

Кузатув хати баҳоловчи ташкилотнинг фирма бланкида расмийлаштирилади, раҳбари томонидан имзоланади ва муҳри билан тасдиқланади;

г) IV бўлим "Қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати" баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қабул қилинган кам тарқалган қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар, специфик (профессионал) атамалардан иборат бўлиб, уларнинг таърифлари кўрсатилган бўлиши.

Агарда қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда икки мартадан кам такрорланса, алоҳида рўйхат тузилмайди ва бевосита матнда илк эслатишдан оқ унинг маъноси очиқ берилади;

д) V бўлим "Кириш" асосий фактлар ва хулосаларнинг қисқача баёнидан иборат бўлиши лозим. Бу бўлимга қуйидаги қисмлар киритилган бўлиши лозим:

асосий фактлар ва хулосалар, унда қуйидагилар кўрсатилади:

баҳолаш объекти тўғрисидаги умумий ахборот;

баҳолаш тўғрисидаги шартнома номи, рақами ва тузилган санаси, тарафларнинг тўлиқ номи, ваколатли органнинг қарори (ҳукумат қарорлари, баҳолашни ўтказиш учун асос ҳисобланадиган бошқа ҳужжатлар);

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда охириги марта ўзгартириш киритилган санага ҳамда тақдим қилинган кўринишда расмийлаштирилган ҳисоботнинг календарь санасига мос келувчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган сана; ҳисоботнинг тартиб рақами;

ушбу Услубий кўрсатмалар талабларига мувофиқ бўлган ахборотни ўз ичига олиши лозим бўлган баҳолаш тўғрисидаги вазифа;

баҳолашнинг буюртмачиси тўғрисидаги маълумотлар (номи, юридик манзили);

баҳоловчи ташкилот (тўлиқ номи, юридик манзили, фуқаролик жавобгарлигининг суғурталаниши, баҳолаш фаолиятини амалга ошириш ҳуқуқини берувчи лицензиянинг рақами, берилган санаси ва амал қилиш муддати тўғрисидаги маълумотлар) ва баҳоловчи ташкилотда меҳнат шартномаси асосида ишлайдиган баҳоловчи (фамилияси, исми, отасининг исми, баҳолашни ўтказиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатнинг рақами ва берилган санаси) тўғрисида маълумотлар. Шунингдек, баҳолашдан ўтказиш ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлаш учун жалб қилинадиган ташкилотлар ва мутахассислар тўғрисида, уларнинг баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишдаги малакаси ва иштирок этиш даражаси кўрсатилган ахборот;

баҳолаш натижаларига таъсир кўрсатган эҳтимоллар ва чекловлар (мавжуд бўлганда);

е) VI бўлим "Асосий қисм" қуйидаги мажбурий қисмлардан иборат бўлиши лозим:

баҳоловчи босқичма-босқич у томондан бажарилган ишларнинг кетма-кетлигини тавсифлайдиган баҳолаш жараёнининг босқичлари. Ҳар бир босқичда баҳолаш объектини баҳолаш бўйича қилинган ишлар тўғрисида умумий маълумотлар (оддий рўйхатни келтиришга рухсат берилади) келтирилади. Ўтказилган таҳлил ва қилинган ҳисоб-китобларнинг янада батафсил ёритиб берилиши баҳолаш объектининг хусусиятлари, баҳолаш вазифаси ва мавжуд ахборот ҳажмига мувофиқ қуйидаги қисмларда келтирилади;

баҳолаш объектининг миқдор ва сифат тавсифлари тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олувчи баҳолаш объектининг тавсифи.

Баҳоловчи томонидан баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни олиш жараёни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботида ҳам ахборотни олишнинг аниқ манбалари, ҳужжатни аниқловчи номи, рақами, санаси ва бошқа маълумотлари кўрсатилган ҳолда тавсифланади.

Агар буюртмачининг сўралган ахборотни тақдим этишдан бош тортганлиги баҳолаш натижаларининг аниқлиги ва/ёки ишончлилигига жиддий таъсир кўрсатган бўлса, у ҳолда бу ҳолат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қайд этилади.

Баҳолаш объектининг тавсифи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчида баҳоланаётган мулкнинг қадр-қимматига таъсир қиладиган

барча жиҳатларда баҳолаш объекти тўғрисидаги объектив тасаввурни шакллантириши лозим.

Баҳолаш объекти бозорининг таҳлили баҳолаш объектига бевосита дахли бўлмаган, лекин унинг қийматига таъсир қилувчи барча омилларнинг таҳлилини ўз ичига олиши лозим. Бўлимда баҳолаш объектининг қийматини аниқлашда фойдаланилган барча нархни шакллантирувчи омиллар бўйича ахборот ва уларнинг аҳамияти асослари тақдим этилган бўлиши лозим.

Баҳоловчига, шунингдек баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда барча фойдаланилган қонун ҳужжатларини акс эттириши лозим.

Баҳолаш жараёнининг тавсифи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчига баҳолаш жараёнининг мантиғини ва баҳоловчи томонидан баҳолаш объектининг қийматини белгилаш учун қўйилган қадамларининг муҳимлигини тушуниш имконини берувчи баҳолаш объектининг қийматини аниқлашнинг кетма-кетлигидан иборат бўлиши лозим.

Ҳар бир ёндашув доирасида баҳоловчи у томондан қилинган барча таҳлиллар, ҳисоб-китоблар, мулоҳазаларни келтиради. Баҳоловчининг қабул қилинган ёндашувлар доирасида баҳолаш усуллари кўллашдаги ҳар бир ҳаракати тегишли тарзда асосланган бўлиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда мавжуд бўлган барча ахборот текширила оладиган бўлиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчининг фикрига кўра у томондан баҳолаш объектининг қийматини ҳисоблашдаги қўлланилган усулни акс эттириши учун муҳим ҳисобланган ҳар қандай маълумотларни ҳам ўз ичига олиши мумкин;

ж) VII бўлим "Хулоса" қуйидаги қисмлардан иборат бўлиши лозим:

баҳолаш объектини мувофиқлаштириш тартиб-таомилининг тавсифи келтирилган ҳолда турли ёндашувларни қўллаш билан олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш;

ҳар бир ёндашувда олинган натижаларнинг сезиларли фарқлари эҳтимолий фарқлар сабабларига тааллуқли далилий шарҳлар билан баён этилиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг хулоса қисми сифат тўғрисидаги баёнот - баҳоловчининг баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қонун ҳужжатлари ва фойдаланилаётган баҳолаш стандартлари талабларига мувофиқлиги тўғрисидаги расмий эълонини ўз ичига олиши лозим;

з) VIII бўлим "Фойдаланилган манбалар рўйхати" баҳолаш объектини баҳолашдан ўтказишда фойдаланилган, уларнинг олинган манбалари кўрсатилган ҳолдаги маълумотлар рўйхатини ўз ичига олиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда фойдаланилаётган адабиётлар ва манбаларга ҳаволалар ҳисобот матнида бўлиши лозим, манбаларнинг тўлиқ номлари кўрсатилган рўйхат эса ҳисоботнинг алоҳида бўлимида (иловасида) келтирилади.

Манбалар сирасига қуйидагилар киради: қонунлар ва бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар, маълумотнома ва услубий адабиётлар, услубий тавсиялар, хизматга оид адабиётлар, маълумотлар базаси, Интернет тармоғидан олинган маълумотлар ва ҳ.к.;

и) IX бўлим "Иловалар" чоп этилган кўринишда баҳолашдан ўтказишда фойдаланилган барча ахборотдан, шунингдек ҳисоб-китоблар ва ҳисоб-китоблар жадвалидан иборат бўлиши лозим. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг иловаларида бошқа ташкилотларга юборилган сўровлар ва бундай сўровларга жавоблар нусхалари мавжуд бўлиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга илова қилинган барча ҳужжатлар тегишли тарзда расмийлаштирилган бўлиши (унга ваколатланган шахс томонидан имзоланган ва белгиланган тартибда ҳужжатларни тақдим этувчи органлар ва ташкилотлар томонидан тасдиқланган бўлиши, Интернет тармоғидан ёки бошқа оммавий ахборот воситаларидан олинган ахборот бундан мустасно) лозим.

Ҳисоб-китоблар қилинишига асос бўлган ҳужжатларнинг йўқлиги баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни ишончли эмас деб эътироф этиш учун бевосита асос ҳисобланади.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловалар, шунингдек баҳоловчи ташкилотнинг лицензияси, баҳоловчи томонидан баҳолашни ўтказиши учун ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар нусхаларини, фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг нусхасини ўз ичига олиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда илова ҳужжатларининг тўлиқ рўйхати мавжуд бўлиши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг нусхаси баҳоловчи ташкилотда баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган санадан бошлаб қонун ҳужжатларида белгиланган муддат мобайнида сақланиши лозим.

Ўз-ўзини назорат қилиш саволлари:

1. Фуқаролар томонидан ўзбошимчалик билан қурилган ва фойдаланилаётган иморатлардан мулк солиғи тўлаб келинса бу мулккий ҳуқуқнинг келиб чиқишига сабаб бўла оладими ?

2. Иморатлар ва иншоотларни баҳолаш жараёнида базис нархларга қайси давлат органи томонидан тасдиқланган коэффициентлар қўлланилади ?

3. Иморатлар, бинолар ва иншоотларнинг баҳоси қанча муддатга ўзгаришсиз қолади ?

4. Қайси ҳолатларда фуқароларнинг иморатлар, бинолар ва иншоотларини янгидан баҳолаш ўтказилади ?

5. Кўздан кечириш имкони бўлмаган иншоотларнинг жисмоний эскириш фоизи қандай ҳисобланади ?

6. Зилзила жиҳатидан хавфли ҳудудларда турар уй-жой биноларининг тикланиш қийматига қандай тузатма коэффициентлари ишлатилади ?

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. - М.: Инфра - М, 1997.

2. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Хадиев Б.Ю. Ўзбекистон Республикаси Фанлар академияси Академиги Гуломов С.С. таҳрири остида. “Кўчмас мулкни баҳолаш”. –Т.: “Фан”.

3. К.Б. Ганиев, Г.И. Ганиева. Оценка недвижимости. Тошкент. KONSAUDITINFORM - NASHR. 2010.

Норматив ҳуқуқий ҳужжатлар:

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни (19.08.1999 й. №811-І).

2. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисидаги Ўзбекистон Республикасининг қонуни (09.04.2009 й. № ЗРУ-208).

3. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС № 10. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” (Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитасининг 12.10.2009 й. 01/19-18/21-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 18.11.2009 йилда 2044 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).

4. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС № 12. “Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш” (Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитасининг 25.03.2012 й.. N 01/19-18/06-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 08.05.2012 йилда N 2359 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).

ТЕСТ САВОЛЛАРИ

1. Кадастр объектлари қайси жиҳатлари бўйича баҳоланади?

- А. Иқтисодий ва ижтимоий жиҳатидан.
- В. Ҳудудий жойлашуви жиҳатидан.
- С. Сифат ва қиймат жиҳатидан.
- Д. Тойифаси ва мустахкамлиги жиҳатидан.

2. Тиклаш баҳоси деб нимага айтилади ?

А. Баҳоланаётган объектнинг бугунги кунда худди шундай меъморий қурилиш кўрсаткичлари бир хил бўлган объектни қуриш учун сарфланадиган баҳоси.

В. Баҳоланаётган объектнинг фойдаланиш эквиваленти ўзгартирилмаган ҳолда худди шундай объектни шу бугунги баҳода янги лойиҳа меъёрлари ва янги материаллардан фойдаланиб қуриш учун кетадиган харажатлар миқдори.

С. Баҳоланаётган объектнинг шу бугунги кундаги техник, молиявий, иқтисодий ва фукцианал кўрсаткичларини ҳисобга олган баҳоси.

Д. Баҳоланаётган объектнинг келтирадиган фойдасини ҳисобга олиш баҳоси.

3. Солиқ солиш объектларини баҳолаш ва қайта баҳолаш қандай ўтказилаётганлигини назорат қилиш қайси давлат органи томонидан амалга оширилади ?

- А. Давлат солиқ кўмитасининг жойлардаги органлари.
- В. Маҳаллий давлат ҳокимияти органлари.
- С. Туман (шаҳар) ер тузиш ва кўчмас мулк хизматлари
- Д. Давлат мулкин бошқариш бошқармалари

4. Ерларнинг қиймат баҳоси нима мақсадлар учун аниқланади?

А. Ер учун тўланадиган ҳақ, ерларни кимошди савдосида реализация қилиш пайтида бошланғич баҳосини аниқлаш, ерларни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилганда компенция тўлаш, йўл қўйилган нобудгарчилик ва кўрилган зарарларни қоплаш учун.

В. Ерлардан фойдаланиш самарадорлиги даражасини аниқлаш, ер учун тўланадиган ҳақ норматив баҳосини ҳисоблаб чиқариш, ерларни кимошди савдоси асосида сотиш баҳосини аниқлаш, ерларни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда компенция тўлаш, ва кўрилган зарарларни қоплаш учун.

С. Ерлардан фойдаланиш самарадорлиги даражасини аниқлаш, ер учун тўланадиган ҳақ ва унинг норматив баҳосини ҳисоблаб чиқариш, ерларни кимошди савдоси асосида реализация қилиш пайтида бошланғич баҳосини аниқлаш, ерларни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда йўл қўйилган нобудгарчилик ва кўрилган зарарларни қоплаш учун

Д. Ерлардан олинадиган хосил миқдорини белгилаш, ер учун тўланадиган ҳақ миқдорини белгилаш, ерларни кимошди савдосида реализация қилишдани бошланғич баҳосини аниқлаш, ерларни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда йўл қўйилган нобудгарчилик ва кўрилган зарарларни қоплаш учун.

5. Бинонинг абрисиди горизонталь бўйича рақамлар қандай тартибда қўйилади ?

- А. Пастдан тепага.
- В. Чапдан ўнгга.
- С. Ўнгдан чапга.
- Д. Тепадан пастга.

6. Бинонинг абрисиди бинонинг қайси элементлар тасвирланади ?

- А. Ички деворлар контури.
- В. Ташқи девор баландлиги.
- С. Ички девор баландлиги.
- Д. Ташқи капитал деворлари контури.

7. Бинонинг ташқи ўлчамлари қаеридан ўлчанади ?

- А. Цоколдан тепарокда.
- В. Деразалардан пастдан.
- С. Цокодан пастдан.
- Д. Деразалардан тепарокдан.

8. Бинонинг ташқи ўлчамларини ўлчашда бошланғич нуқтаси қандай аниқланади.

- А. Дарвоза бурчаги.
- В. Ер участкасининг бурчаги
- С. Бинонинг бурчаги
- Д. Эшик ёки дераза бурчаги.

9. Ўлчаш ишлар қаердан бошланиб қаерда тугатилади ?

- А. Бино ташқи девори бошланишидан охиригача.
- В. Бир диворнинг ўқидан иккинчи дивор ўқигача.
- С. Дераза ёки эшик ўринларининг бошланғич ва охириги бурчакларигача.
- Д. Бинонинг ташқи бурчагидан дераза ёки эшик ўринларининг бошланишгача

10. Диворларнинг бутун периметри бўйича ўлчаш ишларининг иложи бўлмаган ҳолларда ўлчав ишлар қандай амалга оширилади ?

- А. Чердаки бўйича бажарилиши мумкин.
- В. Қўшни дивор томонидан бажарилиши мумкин.
- С. Ўқ чизиқлари бўйича ўлчаш мумкин.

Д. Ички ўлчавлар йиғиндси сифатидан олиниши мукин.

11. Турар уй-жой биносининг ташқи баландлиги қандай ҳисобланади ?

- А. Цоколдан томнинг тепа қисмигача.
- В. Полдан казирокгача.
- С. Цоколдан томнинг ўртасигача.
- Д. Отмосткадан карнизгача.

12. Томи бир томонга нишаб бўлган иморатларнинг баландлиги қандай ҳисобланади ?

- А. Нишабнинг устигача.
- В. Нишабнинг ўртасигача.
- С. Нишабнинг пасткигача.
- Д. Ҳар учала ҳолда ҳам тўғри.

13. Куббаси бор хоналарнинг ички баландлиги қандай ўлчанади ?

- А. Полдан куббанинг тагигача ва полдан куббанинг тепасигача
- В. Полдан куббанинг тагигача
- С. Полдан куббанинг тепасигача
- Д. Полдан куббанинг бошланишигача

14. Балкалар билан қопланган хоналарнинг ички баландлиги қандай ўлчанади ?

- А. Полдан балканинг тепа қисмигача .
- В. Полдан потолонинг пастигача .
- С. Полдан балканинг ўрта қисмигача .
- Д. Полдан балканинг пастки қисмигача .

15. Қандай ўлчамдаги бино элементлари ўлчанади ва абрисга киритилади ?

- А. 10 см дан ортиқ бўлган ташқи бўртиклар ва пилястралар.
- В. 20 см дан ортиқ бўлган ташқи бўртиклар ва пилястралар.
- С. 30 см дан ортиқ бўлган ташқи бўртиклар ва пилястралар.
- Д. 40 см дан ортиқ бўлган ташқи бўртиклар ва пилястралар.

16. Бурчаклари тўғри бўлмаган шаклдаги хоналарда ўлчав ишлари қандай амалга оширилади ?

- А. Деворларнинг ичи бўйича ўлчанади
- В. Деворларнинг сирти бўйича ўлчанади.
- С. Деворларнинг дигонали бўйича ўлчанади
- Д. Деворларнинг периметри бўйича ўлчанади

17. Қават планини чизиш қайси масштаблар бажарилади ?

- А. 1:100 (1:200) масштабда.
- В. 1:50 (1:100) масштабда.
- С. 1:200 (1:500) масштабда.
- Д. 1:500 (1:1000) масштабда.

18. Қалинлиги неча сантиметрдан ортиқ бўлган пардеворлар планда икки чизик билан кўрсатилади ?

- А. Қалинлиги 5 см дан ортиқ бўлган пардеворлар
- В. Қалинлиги 10 см дан ортиқ бўлган пардеворлар
- С. Қалинлиги 15 см дан ортиқ бўлган пардеворлар
- Д. Қалинлиги 20 см дан ортиқ бўлган пардеворлар

19. Биринчи бўлиб қайси қават плани чизилади?

- А. Юқори қават плани
- В. Биринчи қават плани
- С. Том плани
- Д. Ер тўла плани

20. Ёпиқ верандалар, галереялар, тамбурларнинг ўлчамлари қандай ўлчанади?

- А. Ичидан ўлчанади.
- В. Ташқарисидан ўлчанади.
- С. Тепасидан ўлчанади.
- Д. Пойдеворидан ўлчанади.

21. Қаватлар планларида бинонинг литералари ер участкаси планидаги литераларга мос келиши шартми ?

- А. Мос келиши шарт эмас.
- В. Мос келиши лозим.
- С. Чизмага қараб ҳал қилинади.
- Д. Ихтиёрий.

22. Қават планларида хоналарга берилган рақам қандай тартибда кўйилади ?

- А. Кириш жойидан бошлаб, соат стрелкасига тесқари йўналиш бўйича.
- В. Кириш жойидан бошлаб, соат стрелкасининг йўналиши бўйича.
- С. Асосий хоналардан бошлаб, соат стрелкасининг йўналиши бўйича.
- Д. Асосий хоналардан бошлаб, соат стрелкасига тесқари йўналиш бўйича.

23. Кўп қаватли бинолардаги умумий фойдаланишдаги коридор, лифт, холлари, вестибюллар, зинахоналар планда қандай рақамланади ?

- A. Қалин араб рақамлари билан.
- B. Қалин лотин ҳарифлари билан.
- C. Қалин кирил ҳарифлари билан.
- D. Қалин рим рақамлари билан.

24. Қаватлар планида хоналарнинг баландлиги ўлчамлар қандай тартибда кўрсатилади ?

- A. Қайси хонада олинган бўлса, ўша жойда кўрсатилади.
- B. Қайси хона ташқарисидан олинган бўлса, ўша жойда кўрсатилади.
- C. Ўлчнган хоналарнинг баландлиги катта бўлган бирида кўрсатилади.
- D. Ўлчнган хоналарнинг баландлиги кичик бўлган бирида кўрсатилади.

25. Тўғримас бурчакли хоналарнинг ўлчамлари қандай ўлчанади ?

- A. Параллель ҳолда жойлашган деворларнинг ўлчавлари асосида.
- B. Учбурчаклар томонларининг ўлчовлари асосида.
- C. Тўғримас бурчакли хоналарнинг диагональ ўлчамлари асосида.
- D. Трапеция томонларининг ўлчовлари асосида

26. Қаватлар планида ўлчамлар қайси ўлчав бирлигида қўйиб чиқилади?

- A. Метрда
- B. Сантиметрда
- C. Миллиметрда
- D. Ҳар учаласидан ҳам фойдаланса бўлади.

27. Панда қайси элементларга ўлчамлар берилмайди?

- A. Ёнбошга қурилган иссиқлик ўтказилмаган биноларнинг ички ўлчамлари.
- B. Икки хона ўртасида жойлашган партўсинлар, эшиклар, деразалар.
- C. Бир-бирига тенг бўлган хоналарнинг томонлари
- D. Тахмон-токчалар, аркалар, колонналар, бўртиклар, эшиклар, деразалар, зиналар.

28. Хоналарнинг майдонини ҳисоблаш қандай аниқликда бажарилади ?

- A. Икки хонали ўнли касргача аниқликда.
- B. Бир хонали юзли касргача аниқликда
- C. Бир хонали ўнли касргача аниқликда.
- D. Икки хонали юзли касргача аниқликда

29. Бутун бино бўйича қайси майдонлар ҳисобланади ?

- A. Умумий майдони; фойдали майдони; яшаш майдони; ишчи майдон
- B. Умумий майдони; ёрдамчи майдон; яшаш майдони; иморат эгаллаган майдон.

С. Умумий майдони; фойдали майдони; яшаш майдони; қурилиш майдони.

Д. Умумий майдони; фойдали майдони; яшаш майдони; иморат эгаллаган майдон.

30. Бинонинг яшаш майдонига қайси майдонлар киритилади?

А. Ёрдамчи хоналар майдонларининг йиғиндиси.

В. Лоджиялар, балконлар, верандалар, террасалар майдонларининг йиғиндиси.

С. Ошхоналар, коридорлар, ванналар, санузеллар, қурилган шкафлар майдонларининг йиғиндиси.

Д. Яшаш хоналари майдонларининг йиғиндиси.

31. Квартиранинг умумий майдони ҳисоблашда қаватлардаги балкон ва террасалар учун қандай пасайтирувчи коэффициент қўлланилади ?

А. - 0,5

В. - 0,3

С. - 0,1

Д. - 0, 2

32. Бинонинг умумий майдонига қайси хоналарнинг майдони қўшилмайди ?

А. Коридор ва сан. узеллар.

В. Зина ва лифт хоналари.

С. Лодже ва балконлар.

Д. Кухня ва шикафлар.

33. Арка ўринларининг майдонлари хона майдонига қандай тартибда киритилади ?

А. Аркаларнинг кенглиги 2 метрдан ортиқ бўлганда ўринларининг майдонлари хона майдонига қўшилади.

В. Аркаларнинг кенглиги 1 метрдан ортиқ бўлганда ўринларининг майдонлари хона майдонига қўшилади.

С. Аркаларнинг кенглиги 0,5 метрдан ортиқ бўлганда ўринларининг майдонлари хона майдонига қўшилади.

Д. Аркаларнинг кенглиги 0,2 метрдан ортиқ бўлганда ўринларининг майдонлари хона майдонига қўшилади.

34. Квартира ичидаги зина марши остидаги майдон у жойлашган хонанинг майдонига қўшиладими ?

А. Полдан маршнинг туртиб чиққан конструкциялари тагигача бўлган баландлик 1,6 метрдан ортиқ бўлса, зина жойлашган хонанинг майдонига қўшилади.

В. Полдан маршнинг туртиб чиққан конструкциялари тагигача бўлган баландлик 1,5 метрдан ортиқ бўлса, зина жойлашган хонанинг майдонига кўшилади.

С. Полдан маршнинг туртиб чиққан конструкциялари тагигача бўлган баландлик 1,2 метрдан ортиқ бўлса, зина жойлашган хонанинг майдонига кўшилади.

Д. Полдан маршнинг туртиб чиққан конструкциялари тагигача бўлган баландлик 1,0 метрдан ортиқ бўлса, зина жойлашган хонанинг майдонига кўшилади.

35. Бинонинг қурилиш ҳажми қайси элементларни ҳисобга олмаган ҳолда аниқланади ?

А. Эшик ва деразалар эгаллаган майдонлар ҳажмини.

В. Цокол қавватлар ҳамини.

С. Зинапоялар эгалланган майдонлар ҳажмини.

Д. Туртиб чиққан архитектура деталлари ҳамда конструктив элементларни.

36. Чердак қопламаси бор бинонинг ҳажми қандай ҳисобланади ?

А. Пол юзаси бўйича ҳисобланган майдонини чердак қопламаси тўшалмасининг тепасигача бўлган баландлика кўпайтириш орқали ҳисобланади.

В. Цоколдан юқори қисми ўлчамлари бўйича ҳисобланган майдонини чердак қопламаси тўшалмасининг остигача бўлган баландлика кўпайтириш орқали ҳисобланади.

С. Цоколдан юқори қисми ўлчамлари бўйича ҳисобланган майдонини чердак қопламаси тўшалмасининг тепасигача бўлган баландлика кўпайтириш орқали ҳисобланади.

Д. Пол юзаси бўйича ҳисобланган майдонини чердак қопламаси тўшалмасининг остигача бўлган баландлика кўпайтириш орқали ҳисобланади

37. Қайси вақтда бино ҳажми алоҳида қисимларга бўлиб ҳисобланади ?

А. Агар бинонинг томлари конфигурацияси ёки уларнинг конструктив ечимлари ҳар хил бўлса.

В. Агар бинонинг конфигурацияси ёки уларнинг конструктив ечимлари бир-биридан кескин фарқ қилса.

С. Агар эркерлар, тамбурлар ва бинонинг ҳажми оширувчи бошқа қисмлари томнинг ташқи контуридан туртиб чиққан бўлса.

Д. Агар бинонинг ҳажми оширувчи деворларнинг ўлчамлари ҳар хил бўлса.

38. Асосий бино ёнбошга қурилган иморатларнинг ҳажмини ўлчаш тартиби қандай ?

А. Бир хил аҳамиятдаги ва бир хил материалдан ёнбошга қурилган иморатларнинг ҳажмлари, асосий бинонинг ҳажмига қўшиб ҳисобланади.

В. Бир хил мақсаддаги ва бир хил баландлика эга ёнбошга қурилган иморатларнинг ҳажмлари, асосий бинонинг ҳажмига қўшиб ҳисобланади.

С. Бир хил вазифани бажарувчи ва бир хил майдонга эга ёнбошга қурилган иморатларнинг ҳажмлари, асосий бинонинг ҳажмига қўшиб ҳисобланади.

Д. Бир хил материалдан ёнбошга қурилган иморатларнинг ҳажмлари, асосий бинонинг ҳажмига қўшиб ҳисобланади.

39. Турар жой бинолари ва ётоқхоналарнинг қурилиш ҳажмини аниқлашда техник қаватларнинг ҳажми киритиладими ?

А. Конструктив ечими бир хил бўлса киритилади.

В. Қурилиш материаллари бир хил бўлса киритилади

С. Қандай кўринишидан қатий назар киритилади.

Д. Бино ўлчамлари билан бир хил бўлса киритилади.

40. Асосий иморат деб қайси иморатга айтилади ?

А. Участкада жойлашган энг балан иморат.

В. Участкада жойлашган энг катта иморат.

С. Участканинг номини билдирувчи иморат.

Д. Участканинг мақсад вазифасини белгиловчи иморат.

41. Мезонин нима ?

А. Уй-жойнинг умумий томи устида кўтарилган, майдони бўйича пастки қаватдан катта бўлган қурилма

В. Уй-жойнинг умумий томи устида кўтарилган, майдони бўйича пастки қаватдан кичик бўлган қурилма.

С. Уй-жойнинг умумий томи устида кўтарилган, майдони бўйича пастки қават билан тенг бўлган қурилма

Д. Уй-жойнинг умумий томи устида кўтарилган, майдони бўйича охириги қават майдонига тенг бўлган қурилма

42. Мансарда нима ?

А. Баланд томнинг нишаблиги билан ташкил бўлган чердакда жойлашган хона.

В. Баланд томнинг нишаблигидан тепага кўтарилган чердакда жойлашган хона.

С. Баланд томнинг нишаблигидан пастда ташкил бўлган чердакда жойлашган хона.

Д. Баланд томнинг нишаблигини кесиб ўтиш йўли билан ташкил бўлган чердакда жойлашган хона.

43. Веранда нима ?

- А. Бино ёнбошига қурилган ойнаванд ёзги хона-жой
- В. Уй-жойнинг ички қисмларига кириш олдидаги жой.
- С. Бинога кираверишда совуқ ҳаводан ҳимояланиш учун мўлжалланган жой.
- Д. Бинога кирувчиларни қабул қилиш ва бўлиш учун мўлжалланган жой.

44. Терраса нима ?

- А. Бинонинг фасад қисмидан чиқиб турган қисми.
- В. Бино ёнбошига қурилган икки хона орасидаги очиқ ёки ёпиқ майдонча.
- С. Бино ёнбошига қурилган ёруғлик билан таъминланиши ва инсоляциясини яхшилайдиган қисми.
- Д. Бино ёнбошига қурилган очиқ ёки ёпиқ майдонча.

45. Долон нима ?

- А. Ёзги хона-жой, ўтиш жойи тепасидаги, иккинчи қаватдаги хона.
- В. Яшаш хоналари олдида жойлашган, бевосита ҳовлига чиқадиган ёпиқ ва ойналанган ёзги хона-жой.
- С. Ёпиқ ўтиш хона-жойи, у уйнинг ён томонида ёки ўртасида жойлашиши мумкин.
- Д. Асосий иморатлар ёнбошига қурилган ва уйнинг яшаш қисми билан бевосита боғланмаган хизматчи хона-жой.

46. Абрис деб нимага айтилади ?

- А. Қўлда муайян масштабга, риоя қилиб ижро этилган, планни тузиш учун зарур бўлган маълумотлар белгиланган чизма.
- В. Қўлда муайян масштабсиз, лекин пропорцияларга риоя қилиб ижро этилган, планни тузиш учун зарур бўлган маълумотлар белгиланган чизма.
- С. Қўлда муайян масштабсиз, лекин масштаб қоидаларига риоя қилиб ижро этилган, планни тузиш учун зарур бўлган маълумотлар белгиланган чизма.
- Д. Қўлда муайян масштабда, лекин геометрия қоидаларига риоя қилиб ижро этилган, планни тузиш учун зарур бўлган маълумотлар белгиланган чизма.

47. Литер нима ?

- А. Бинолар, иморатлар ва иншоотларнинг инвентаризацион техник ҳужжатлардаги ҳарфли белгиси.
- В. Бинолар, иморатлар ва иншоотларнинг инвентаризацион техник ҳужжатлардаги рақам белгиси.
- С. Бинолар, иморатлар ва иншоотларнинг инвентаризацион техник ҳужжатлардаги шартли белгиси.
- Д. Бинолар, иморатлар ва иншоотларнинг инвентаризацион техник ҳужжатлардаги тартиб рақами.

48. Техник қават деб қайси қаватга айтилади ?

А. Ер сатҳининг режавий белгисидан хона баландлигининг ярмидан ортиқ миқдорда паст бўлган қават.

В. Мухандислик жиҳозларини жойлаштириш ва коммуникацияларни ўтказиш учун мўлжалланган қават.

С. Ишлаб чиқариш, савдо, маданий-маърифий, даволаш-санитар, коммунал-маиший, маъмурий ва бошқа мақсадлар учун мўлжалланган қават.

Д. Асосий қаватларга нисбатан иккинчи даражали аҳамиятга эга бўлган қават.

49. Бинонинг асосий конструктив элементларига нималар киради ?

А. Томлар, поллар, деразалар, эшиклар.

В. Иситиш печлари ва ошхона ўчоқлари

С. Ички ва ташқи пардозлар.

Д. Пойдеворлар, деворлар, қопламалар.

50. Бинонинг асосий мухандислик ускуналарига нималар киради ?

А. Лифт ва аҳлат трубапроводлари.

В. Электр, газ, водопровод, канализация сўччиклари.

С. Электр, газ, водопровод, канализация ускуналари.

Д. Шахталар, мўрилар, шамоллатиш ускуналари.

НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ

1. Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган мол-мулкнинг қийматини аниқлаш ишлари қайси ташкилот зиммасига юклатилган?
2. Солиқ солиш объектларини баҳолаш ва қайта баҳолаш қандай ўтказилаётганлигини назорат қилиш қайси давлат органи томонидан амалга оширилади?
3. Солиқ солиш учун баҳолаш объектларига қайси объектлар киради?
4. Қайси бинолар ва иншоотлар солиқ солиш мақсадида баҳоланмайди?
5. Фуқаролар томонидан ўзбошимчалик билан қурилган ва фойдаланилаётган иморатлардан мулк солиғи тўлаб келинса бу мулк хуқуқнинг келиб чиқишига сабаб бўла оладими?
6. Иморатлар ва иншоотларни баҳолаш жараёнида базис нархларга қайси давлат органи томонидан тасдиқланган коэффициентлар қўлланилади?
7. Иморатларнинг тиклаш қиймати қайси харажатлардан ташкил топади?
8. Уй-жойлар ва бошқа иморатларнинг жисмоний эскириши қандай аниқланади?
9. Қайси иморатлар ва иншоотларнинг жисмоний эскирганлиги хизмат қилиш муддатларига кўра аниқланади?
10. Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган уй-жойлар, квартиралар қайси функционал кўрсаткичдан келиб чиққан ҳолда баҳоланади?
11. Иморатлар, бинолар ва иншоотларнинг баҳоси қанча муддатга ўзгаришсиз қолади ?
12. Қайси ҳолатларда фуқароларнинг иморатлар, бинолар ва иншоотларини янгидан баҳолаш ўтказилади ?
13. Бинонинг жисмоний эскириши деганда нимани тушинаси ?
14. Бинонинг жисмоний эскириш фоизи қандай аниқланади ?
15. Қайси биноларда жисмоний эскириш фоизи айрим конструктив элементларнинг солиштирма салмоғини ҳисобга олмаган ҳолда аниқланади ?
16. Кўздан кечириш имкони бўлмаган иншоотларнинг жисмоний эскириш фоизи қандай ҳисобланади ?
17. Зилзила жиҳатидан хавфли ҳудудларда турар уй-жой биноларининг тикланиш қийматига қандай тузатма коэффициентлари ишлатилади ?

18. Бино ва иншоотларни баҳолаш жараёнида қайси ишлар бажарилади ?
19. Баҳолаш объектини бўйича ахборат тўплашда (идентификациялашда) қандай маълумотлар йиғилади ?
20. Баҳолаш объектини техник таърифлаш нималарга этибор берилади?
21. Баҳолаш объектинининг умумий майдони 1 м^2 (ҳажмининг 1 м^3) тикланиш нархи қандай тартибда аниқланади ?
22. Биноларни бир муҳимлик гуруҳи (капитальност) иккинчи муҳимлик гуруҳига ўтказиш тартиби қандай амалга оширилади ?
23. Бинонинг ҳажми Тўплашда қабул қилинганига нисбатан фарқ қилса тузатиш коэффиценти қандай тартибда қўлланилади ?
24. Тикланиш қиймати нима ?
25. Ўрнига белгилаш қиймати нима ?
26. Жорий қиймат нима ?
27. Бино ва иншоотларни баҳолаш босқичлари қайси ишлардан ташкил топади ?
28. Бино ва иншоотларни баҳолашда қайси вазифалар ўз ечимини топиши керак ?
29. Баҳолаш объектининг тавсифига нималар киради ?
30. Баҳолаш объектини кўздан кечириш чоғида баҳоловчи нималарни аниқланиши лозим ?
31. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлган объектни баҳолаш қандай амалга оширилади ?
32. Лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлмаган объектни баҳолаш қандай амалга оширилади ?
33. Баҳоловчи баҳолаш объектига оид қандай қўшимча ахборотларни йиғиши ва таҳлил қилиши лозим ?
35. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қандай асосий бўлимлардан иборат бўлиши лозим?
36. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қандай расмийлаштирилади ?
37. Қурилиши тугалланмаган объектнинг қиймати қандай аниқланади ?

38. Ёғоч йиғма-тўсиқли деворларнинг жисмоний эскириш қандай аниқланади ?

39. Керамик плиткалардан ясалган полларнинг жисмоний эскириш қандай аниқланади ?

40. Турили материаллардан бўлган полларнинг жисмоний эскириш қандай аниқланади?

41. Бозор баҳоси деб нимага айтилади ?

42. Кўчмас мулкни бозор баҳосида баҳолаш нечта усулда олиб борилади ?

43. Истимол (фойдаланиш) баҳоси деб нимага айтилади ?

44. Инвестиция баҳоси деб нимага айтилади ?

45. Тиклаш баҳоси деб нимага айтилади ?

46. Алмаштириш баҳоси деб нимага айтилади ?

47. Гаравга қўйиш баҳоси деб нимага айтилади ?

48. Суғурта баҳоси деб нимага айтилади ?

49. Солиқ олиш баҳоси деб нимага айтилади ?

50. Тугатиш баҳоси деб нимага айтилади ?

МАЛАКАВИЙ ИШ МАВЗУЛАРИ

1. Мулк қийматини баҳолашда харажатлар усулида ёндашув.
2. Мулк қийматини баҳолашда солиштириш усулида ёндашув.
3. Мулк қийматини баҳолашда фойда олиш усулида ёндашув.
4. Бозор баҳоси баҳолаш асоси сифатида тарифи, қўлланиш соҳаси, аниқлаш усуллари.
5. Бозор баҳосидан фарқ қилувчи баҳо базаси.
6. Баҳолаш ҳисоботига қўйиладиган талаблар.
7. Кўп қаватли уйлардаги квартираларни баҳолаш тартиби.
8. Шахсий уй-жойларни баҳолаш тартиби.
9. Қурилиши тугалланмаган уй-жойларни баҳолаш тартиби.
10. Нотураб бино ва иншоотларни баҳолаш тартиби.

МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ УЧУН МАВЗУЛАР

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни (19.08.1999 й. №811-І) билан танишиш.
2. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисидаги Ўзбекистон Республикасининг қонуни (09.04.2009 й. № ЗРУ-208) билан танишиш.
3. Ўзбекистон Республикасининг Президентининг 24.04.2008 й. “Баҳолавчи ташкилотларнинг фаолиятини янада такомиллаштириш ва улар кўрсатаётган хизматлари сифати учун жавобгарлигини ошириш тўғрисида”ги ПҚ-843- сонли қарори билан танишиш.
4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 28.07.2008 й. “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳақиқийлигини экспертизадан ўтказиш механизминини тасдиқлаш тўғрисида”ги 161-сонли қарори билан танишиш.
5. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 29.12.1995 й. “Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган бинолар ва иншоотларни баҳолаш, қайта баҳолаш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 478-сонли қарори билан танишиш.
6. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 29.05.2006 й. “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 97-сонли қарори билан танишиш.
7. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти МБМС № 1÷5 билан танишиш. (Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитасининг 14.06.2006 й. 01/19-19-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 24.07.2006 йилда 1604 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).
8. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти МБМС № 10. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” билан танишиш. (Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитасининг 12.10.2009 й. 01/19-18/21-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 18.11.2009 йилда 2044 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).
9. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти МБМС №12 “Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш” билан танишиш. (Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитасининг 25.03.2012 й. 01/19-18/06-сонли қарори билан тасдиқланган, Адлия вазирлиги томонидан 08.05.2012 й. 2359-рақам билан рўйхатга олинган, 2012 йил 18 майдан кучга киритилган)
10. Курилиш меъёрлари ва қоидалари “Турар жой биноларининг жисмоний эскиришни баҳолаш қоидалари билан танишиш. (ҚМҚ 2.01.16-97). Т. Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси, 1997.
11. Нотурар бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўпламлари билан танишиш. Тошкент, Ўзгеодезкадастр, “Ўзкоммунизма” агентлиги, 1999-2008 йиллар.
12. Бино ва иншоотлар ягона классификатори билан танишиш. ГKKЙҚ-18-006-97, Тошкент, Ўзгеодезкадастр, 1997 й.
13. Бино ва иншоотларни жисмонан ва функционал эскиришини аниқлаш услуги билан танишиш. Тошкент, Ўзгеодезкадастр, ГKKЙМҚ-18-037-00, 2001 й.

14. Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами билан танишиш. I ва II Китоб. ГKKЙMҚ-18-076-03, Тошкент, Ўзгеодезкадастр, 2003 й.

15. Кўчмас мулкни баҳолаш тўғрисида услубий қўлланма. Тошкент, Ўзгеодезкадастр, ГKKЙMҚ-18-088-03.

ГЛАССАРИЙ

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.

Ялпи рента мультипликатори - кўчмас мулк объектининг сотув нархи ва ялпи (потенциал ёки ҳақиқий) даромади нисбатини акс эттирувчи кўрсаткич.

Пул оқими - муайян давр мобайнида кўчмас мулк объектидан олинадиган 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.

Ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк - очиқ бозорда сотиб олинадиган, сотиладиган ва ижарага бериладиган 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 олинадиган бошқа ҳуқуқларни ўз ичига олувчи кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ. Кўчмас мулкка бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини юклаш қонун ҳужжатларига ёки шартномага мувофиқ белгиланади.

Капиталлаштириш умумий ставкаси - аналоглар соф операцион даромадларининг уларнинг нархларига нисбатлари таҳлили асосида белгиланадиган кўрсаткич.

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.

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 очиқ бозорда камдан-кам сотиладиган (корхонанинг бир қисми сифатида сотилган ҳоллар бундан мустасно) кўчмас мулк.

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.

Ўрнига белгилаш қиймати - баҳолаш объектига ўхшаш фойдали хоссаларга эга бўлган янги объектни замонвий материаллар ва технологиялар ёрдамида яратиш харажатлари суммаси.

Жорий қиймат - тегишли дисконтлаш ставкасидан фойдаланиб муайян санага келтирилган бўлғуси 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.

Бозор баҳоси (Рыночная стоимость) баҳоланаётган объектнинг ҳақиқатга яқин баҳоси деб тушинилади. Бу баҳоланаётган объект очик бозорда рақобат асосида сотувга қўйилаётган бўлиши ва сотувчи ҳамда хоридорга ташқаридан тазайиқ ўтказилмаган ҳолда бу объект тўғрисида тўлиқ маълумотларга эга бўлганлиги асосида тузилган битимда кўрсатилган баҳо бозор баҳоси дейилади.

Кўчмас мулкни бозор баҳосида баҳолаш 3 та усулда олиб борилади:

1. Харажатларни ҳисоблаш усули (Затратный метод).
2. Сотилган объектларга тақослаш усули (Метод сравнения продаж).
3. Объект келтираётган фойда усули (Доходный метод).

Истимол (фойдаланиш) баҳоси (Потребительская стоимость) бу баҳони аниқлашда кўчмас мулк бозорга сотилиш учун қўйилмаган ва аниқ

мулкдорнинг мулки ҳисобланади. Объектнинг фойдаланиш баҳоси кўчмас мулкнинг шу бугунги ҳолатидаги техник, молиявий, иқтисодий ва функциянал кўрсаткичларини ҳисобга олган ҳолда баҳоланади. Бу баҳолаш тури асосан ҳозирги пайтда ишлаётган ташкилотлар асосий фондларини қайта баҳолаш даврида қўлланилади.

Инвестиция баҳоси (Инвестиционная стоимость) бу баҳо аниқ инвестор учун ҳисобланган баҳо бўлиб, инвестор бу кўчмас мулкни сотиб олмоқчи ёки унга ўз маблағини киритмоқчи. Шу сабабли кўчмас мулкнинг инвестиция баҳосини ҳисоблашда Инвестор томонидан қўйилган инвестиция ёки сотиб олган маблағи келтирадиган фойда ҳисобга олган ҳолда баҳоланади. Инвестиция баҳоси асосан инвестиция лойиҳаларини баҳолашда кўчмас мулк келтирадиган фойдани ҳисобга олиш учун ҳисобланади.

Тикланиш баҳоси (Восстановительная стоимость) баҳоланаётган объектнинг бугунги кунда худди шундай меъморий-қурилиш кўрсаткичлари бир хил бўлган объектни қуриш учун сарфланадиган баҳоси.

Алмаштириш баҳоси (Стоимость замещения) баҳоланаётган объектнинг фойдаланиш эквиваленти ўзгартирилмаган ҳолда худди шундай объектни шу бугунги баҳода янги меъморчилик стилида, янги лойиҳа меъёрлари ва янги материаллардан фойдаланиб қуриш учун кетадиган харажатлар миқдори билан белгиланади. Қайта тиклаш баҳоси худди шундай объектнинг нусхасини (копиясини) қуриш учун кетган харажатлардан ташкил топса-алмаштириш баҳоси худди шундай объектнинг функциясини ўзгартирмасдан (аналигини) қуриш учун кетган харажатлардан ташкил топади.

Гаравга қўйиш баҳоси (Залоговая стоимость) Гаравга қўйилган объект баҳоси шу бугунги кунда **бозор баҳоси** билан баҳоланади.

Суғурта баҳоси (Страховая стоимость) Объектни **қайта тиклаш** ёки **алмаштириш баҳоси** асосида суғурта баҳоси топилади ва бу суғурта баҳосидан; суғурта суммаси, суғурта фойизи ва суғурта тўлавлари миқдори аниқланади.

Солиқ олиш баҳоси (Стоимость для налогообложения) баҳоланаётган объектнинг ҳолатига қараб икки хилда солиқ баҳоси белгиланади:

Агар объект бозорда сотилаётган бўлса **бозор баҳосидан** келиб чиққан ҳолда солиқга тортиш баҳоси.

Агар объект фойдаланиш даврида бўлса солиқга тортиш баҳоси объектнинг **қайта тиклаш баҳосидан** келиб чиққан ҳолатда ҳисобланади.

Тугатиш баҳоси (Ликвидационная стоимость) Объектнинг бузилиши ёки мажбурий сотилишидан мулк эгаси олиши лозим бўлган пул маблағидан ташкил топади.

Баҳолаш мақсади ва вазифаси Объект қўйдаги мақсадлар учун баҳоланиши мумкин:

Мулкдан солиқ олиш учун; мулк келтираётган фойдадан солиқ олиш учун; хадия қилиш учун; меросга бериш учун; тугатилаётган корхона баҳосини ҳисоблаш учун; қайта ташкил этилаётган корхона баҳосини ҳисоблаш учун; корхона банкротлик ҳолатидаги баҳосини ҳисоблаш учун; корхонага инвестиция қилинаётган бўлса; объект гаровга қўйилаётган бўлса; объектни суғурталаётган бўлса; ва бошқа ҳар хил сабаблар бўлиши мумкин.

Объектни баҳолашнинг асосий вазифаси объектни сотувчи ёки эгаси ва сотиб олувчи ёки фойдаланувчилар шу объектнинг баҳосини белгилаб олиши учун ёрдам бериш. Объектни баҳолаш вазифасини ҳал қилишимизда бу объектни нима учун баҳолаяпмиз деган саволга жавоб беришимиз зарур.

ДИДАКТИК ВА ТАРҚАТМА МАТЕРИАЛЛАР

**Баҳолаш объектининг базавий қийматига нисбатан қўлланадиган
нархни шакллантирувчи коэффициентлар**

Минтақа ичида баҳолаш объекти жойлашган ернинг иқтисодий зонасидан келиб чиқиб нархни шакллантирувчи коэффициентлар.

1-машғулот учун тарқатма материаллар

Кадастр зонаси рақами	Кoeffициентлар
1-зона	0,68
2-зона	0,75
3-зона	0,81
4-зона	0,9
5-зона	0,935
6-зона	1
7-зона	1,03
8-зона	1,047
9-зона	1,052
10-зона	1,057
11-зона	1,06
12-зона	1,062
13-зона	1,08
14-зона	1,1

Вилоятлардаги объектлар учун қўлланадиган коэффициентлар

Шаҳар, вилоят	1-зона	2-зона	3-зона	4-зона
Оқтош	0,595	0,483	0,438	
Олмалиқ	0,849	0,763	0,645	0,595
Ангрен	0,849	0,763	0,645	0,595
Андижон	1,000	0,946	0,866	0,823
Асака	0,595	0,483	0,405	
Оҳангарон	0,595	0,483	0,438	
Бекобод	0,668	0,561	0,483	
Беруний	0,645	0,542	0,465	
Бухоро	0,823	0,746	0,633	0,561
Гиждувон	0,561	0,489	0,405	
Гулистон	0,645	0,542	0,438	

Денов	0,712	0,595	0,535	
Жиззах	0,823	0,746	0,633	0,561
Питнак	0,561	0,483	0,405	
Зарафшон	0,595	0,483	0,438	
Когон	0,561	0,483	0,405	
Қорасув	0,595	0,483	0,405	
Қарши	0,771	0,746	0,633	0,542
Косонсой	0,561	0,483	0,405	
Каттақўрғон	0,668	0,561	0,483	
Кўкон	0,823	0,746	0,633	0,561
Қува	0,595	0,483	0,405	
Қувасой	0,595	0,483	0,405	
Қўнғирот	0,595	0,483	0,405	
Марғилон	0,645	0,542	0,465	
Навоий	0,823	0,746	0,633	0,561
Наманган	1,000	0,922	0,866	0,823
Нукус	0,823	0,746	0,633	0,561
Самарқанд	1,000	0,946	0,905	0,823
Сирдарё	0,561	0,483	0,379	
Тахиатош	0,668	0,561	0,483	
Термиз	0,746	0,633	0,535	
Тўрткўл	0,561	0,483	0,379	
Урганч	0,823	0,763	0,633	0,561
Ургут	0,595	0,483	0,438	
Учкудук	0,561	0,465	0,379	
Учқўрғон	0,595	0,483	0,405	
Фарғона	0,823	0,746	0,633	0,561
Хакқулобод	0,595	0,483	0,405	
Хонобод	0,595	0,483	0,405	
Хива	0,561	0,465	0,405	
Хўжайли	0,645	0,561	0,465	
Чортоқ	0,595	0,535	0,405	
Чимбой	0,595	0,483	0,405	
Чирчиқ	0,849	0,763	0,645	0,595
Чуст	0,595	0,483	0,405	
Шаҳрисабз	0,712	0,561	0,438	
Шаҳрихон	0,595	0,483	0,405	
Ширин	0,568	0,465	0,391	
Янгиобод	0,595	0,483	0,438	
Янгиер	0,568	0,465	0,391	
Янгийўл	0,595	0,483	0,438	

БОШҚА ШАҲАРЧАЛАР				
Қорақалпоғистон Республикаси:				
шимолий зонаси	0,465	0,379	0,304	
марказий зонаси	0,535	0,405	0,366	
жанубий зонаси	0,542	0,465	0,379	
Андижон вилояти	0,595	0,483	0,405	
Бухоро вилояти	0,568	0,465	0,405	
Жиззах вилояти	0,542	0,438	0,379	
Қашқадарё вилояти	0,633	0,535	0,438	
Навоий вилояти	0,568	0,465	0,379	
Наманган вилояти	0,595	0,483	0,405	
Самарқанд вилояти	0,595	0,483	0,438	
Сурхондарё вилояти	0,645	0,542	0,465	
Сирдарё вилояти	0,568	0,465	0,379	
Тошкент вилояти	0,595	0,483	0,438	
Фарғона вилояти	0,568	0,465	0,405	
Хоразм вилояти	0,568	0,465	0,405	
Туман марказлари ҳисобланадиган шаҳарчалар ва қишлоқ аҳоли пунктлари				
Қорақалпоғистон Республикаси:				
шимолий зонаси	0,379	0,312		
марказий зонаси	0,410	0,350		
жанубий зонаси	0,465	0,379		
Андижон вилояти	0,489	0,410		
Бухоро вилояти	0,465	0,410		
Жиззах вилояти	0,438	0,379		
Қашқадарё вилояти	0,516	0,438		
Навоий вилояти	0,465	0,379		
Наманган вилояти	0,489	0,410		
Самарқанд вилояти	0,489	0,438		
Сурхондарё вилояти	0,542	0,465		
Сирдарё вилояти	0,465	0,379		
Тошкент вилояти	0,489	0,438		
Фарғона вилояти	0,465	0,410		
Хоразм вилояти	0,465	0,410		

**2-машғулот учун таркатма материаллар
Асосий иморатнинг қурилган (капитал қайта қурилган) йилига қараб нархни
шакллантирувчи коэффициентлар.**

Қурилган йили	Коэффициентлар
1960 йилгача	0,95
1960 - 1990 йй.	1,00
1991 й. ва ундан кейин	1,05

**Қаватлар сонига (хонадон, нотураар жой қайси қаватда жойлашганлигига) қараб
нархни шакллантирувчи коэффициентлар.**

Хонадоннинг қайси қаватда жойлашганлиги	Коэффициентлар
1-қават	1,00
2 - 5-қаватлар	0,97
6-қават ва ундан юқори	0,87

**Кўп қаватли уйлардаги баҳолаш объектининг жойлашган ерига қараб нархни
шакллантирувчи коэффициентлар.**

Хонадон уйнинг қайси томонида жойлашганлиги	Коэффициентлар
қисқа ён томони	0,97
қисқа ён томони эмас	1,00

**Баҳолаш объекти ер участкаси ўлчамига қараб нархни шакллантирувчи
коэффициентлар.**

Ер участкаси ўлчами, сотих	Коэффициентлар
6 сотихгача	1,000
6 сотихдан (қўшган ҳолда) 10 сотихгача (қўшган ҳолда)	1,104
10 сотихдан юқори	1,168

Изоҳ:

1. 1 ва 2-бандлардаги коэффициентлар иккала турга (кўп қаватли уйга ҳамда якка тартибда қурилган уйларга) нисбатан ҳам қўлланилади.

2. 3 ва 4-бандлардаги коэффициентлар фақат кўп қаватли уйлардаги (хонадонлардаги) баҳолаш объектлари учун қўлланилади.

3. 5-банддаги коэффициентлар фақат якка тартибда қурилган объектлар учун қўлланилади.

АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

Норматив ҳуқуқий ҳужжатлар:

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонуни (19.08.1999 й. №811-І).
2. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қонунига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш тўғрисидаги Ўзбекистон Республикасининг қонуни (09.04.2009 й. № ЗРУ-208).
3. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти МБМС № 1÷5 (Давлат мулкни бошқариш давлат кўмитасининг 14.06.2006 й. 01/19-19-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 24.07.2006 йилда 1604 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).
4. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС № 10. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” (Давлат мулкни бошқариш давлат кўмитасининг 12.10.2009 й. 01/19-18/21-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 18.11.2009 йилда 2044 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).
5. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС № 12. “Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш” (Давлат мулкни бошқариш давлат кўмитасининг 25.03.2012 й. N 01/19-18/06-сонли қарори билан тасдиқланган ва Адлия вазирлигидан 08.05.2012 йилда N 2359 рақам билан рўйхатдан ўтказилган).
6. Ўзбекистон Республикасининг Президентининг 24.04.2008 й. “Баҳолавчи ташкилотларнинг фаолиятини янада такомиллаштириш ва улар кўрсатаётган хизматлари сифати учун жавобгарлигини ошириш тўғрисида”ги ПҚ-843- сонли қарори.
7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 28.07.2008 й. “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ҳақиқийлигини экспертизадан ўтказиш механизимини тасдиқлаш тўғрисида”ги 161-сонли қарори.
8. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 29.12.1995 й. “Жисмоний шахсларнинг мулки бўлган бинолар ва иншоотларни баҳолаш, қайта баҳолаш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 478-сонли қарори.
9. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 29.05.2006 й. “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 97-сонли қарори.

Норматив техник ҳужжатлар:

1. Қурилиш меъёрлари ва қоидалари “Турар жой биноларининг жисмоний эскиришни баҳолаш қоидалари (ҚМК 2.01.16-97). Т. Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш кўмитаси, 1997.

2. Шаҳар ерларини бозор нархларида баҳолаш бўйича услубий тавсиялар. (ГККЙМҚ-18-010-98), Т. Ўзгеодезкадастр, 1998.

3. Нотурар бино ва иншоотларни тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлашган тўплами. (ГККЙМҚ-18-013-99), Т. Ўзгеодезкадастр, “Ўзкоммунхизмат” агентлиги, 1999.

4. Бино ва иншоотларни бозор услублари билан иқтисодий баҳолаш бўйича услубий тавсиялар. (ГККЙМҚ-18-026-99), Т. Ўзгеодезкадастр, 1999

5. Кўчмас мулкни бозор нархи ҳақидаги хисоботни тузиш тўғрисида Кўрсатма. (ГККЙМҚ-18-036-00), Т. Ўзгеодезкадастр, 2001.

6. Бино ва иншоотларни жисмонан ва функционал эскиришини аниқлаш услуги. (ГККЙМҚ-18-037-00) Т. Ўзгеодезкадастр, 2001.

7. Даромад келтирувчи кўчмас мулкни бозор нархлари усулида баҳолаш тўғрисида услубий тавсиялар. ГККЙМҚ-18-045-02, Тошкент, Ўзгеодезкадастр, 2002.

8. Ўзбекистон Республикасининг шаҳарлар ва посёлкаларидаги кўп квартирали турар уй-жойларнинг тиклаш нарх кўрсаткичларининг яхлитлаштирилган тўплами. I ва II Китоб. (ГККЙМҚ-18-076-03), Т. Ўзгеодезкадастр, 2003.

9. Кўчмас мулкни баҳолаш тўғрисида услубий қўлланма. (ГККЙМҚ-18-088-03). Т. Ўзгеодезкадастр, 2003.

Ўқув адабиётлари:

1. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. - М.: Инфра - М, 1997.

2. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Хадиев Б.Ю. Ўзбекистон Республикаси Фанлар академияси Академиги Ғуломов С.С. таҳрири остида. “Кўчмас мулкни баҳолаш”. –Т.: Фан, 2008.

3. К.Б. Ганиев, Г.И. Ганиева. Оценка недвижимости. Тошкент. KONSAUDITINFORM - NASHR. 2010.