

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ
ВАЗИРЛИГИ ҲУЗУРИДАГИ ОЛИЙ ТАЪЛИМ ТИЗИМИ ПЕДАГОГ ВА
РАҲБАР КАДРЛАРИНИ ҚАЙТА ТАЙЁРЛАШ ВА УЛАРНИНГ
МАЛАКАСИНИ ОШИРИШНИ ТАШКИЛ ЭТИШ
БОШ ИЛМИЙ-МЕТОДИК МАРКАЗИ**

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

**“БАҲОЛАШ ИШИ”
йўналиши**

**“Кўчмас мулк қийматини баҳолаш”
модули бўйича
ЎҚУВ–УСЛУБИЙ МАЖМУА**

Тошкент – 2019

Модулнинг ўқув-услубий мажмуаси Олий ва ўрта махсус, касб-хунар таълими ўқув-методик бирлашмалари фаолиятини Мувофиқлаштирувчи кенгашнинг 2019 йил 18 октябрдаги 5-сонли баённомаси билан маъқулланган ўқув дастури ва ўқув режасига мувофиқ ишлаб чиқилган.

Тузувчи: Шохъзамий Ш.Ш. - профессор, иқтисодиёт фанлари доктори.
Хомитов К.З. – ТМИ, ”Баҳолаш иши” кафедраси иқтисодиёт фанлари доктори.

Такризчи: Алимардонов М.А. - ТДИУ, “Молия ва солиқлар” кафедраси профессори, иқтисодиёт фанлари доктори

*Ўқув -услугий мажмуа Тошкент давлат иқтисодиёт университети
Кенгашининг 2019 йил _____даги ____-сонли қарори билан тасдиққа
тавсия қилинган.*

МУНДАРИЖА

I. ИШЧИ	
ДАСТУР.....	ОШИБКА!
ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ	
ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ.....	10
III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР.....	17
IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ.....	98
V. КЕЙСЛАР БАНКИ.....	101
VI. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАВЗУЛАРИ.....	104
VII. ГЛОССАРИЙ.....	107
VIII. АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ.....	114

ИШЧИ ЎҚУВ ДАСТУР

КИРИШ

Мазкур ишчи ўқув дастур Дастур Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2015 йил 12 июндаги “Олий таълим муассасаларининг раҳбар ва педагог кадрларини қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-4732-сон Фармонидаги устувор йўналишлар мазмунидан ҳамда 2017-2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича Ҳаракатлар стратегиясининг “IV. Ижтимоий соҳани ривожлантиришнинг устувор йўналишлари”нинг 4.4. Таълим ва фан соҳасини ривожлантириш бандида “...таълим ва ўқитиш сифатини баҳолашнинг халқаро стандартларини жорий этиш асосида олий таълим муассасалари фаолиятининг сифати ҳамда самарадорлигини ошириш”¹ вазифаси белгиланганлигидан келиб чиққан ҳолда тузилган бўлиб, у замонавий талаблар асосида қайта тайёрлаш ва малака ошириш жараёнларининг мазмунини такомиллаштириш ҳамда олий таълим муассасалари педагог кадрларининг касбий компетентлигини мунтазам ошириб боришни мақсад қилади.

Дастур мазмуни олий таълимнинг норматив-ҳуқуқий асослари вақонунчилик нормалари, илғор таълим технологиялари ва педагогик маҳорат, таълим жараёнларида ахборот-коммуникация технологияларини қўллаш, амалий хорижий тил, тизимли таҳлил ва қарор қабул қилиш асослари, махсус фанлар негизида илмий ва амалий тадқиқотлар, технологик тараққиёт ва ўқув жараёнини ташкил этишнинг замонавий услублари бўйича сўнгги ютуқлар, педагогнинг касбий компетентлиги ва креативлиги, глобал Интернет тармоғи, мультимедиа тизимлари ва масофадан ўқитиш усулларини ўзлаштириш бўйича билим, кўникма ва малакаларини шакллантиришни назарда тутди.

Дастур доирасида берилаётган мавзулар таълим соҳаси бўйича педагог кадрларни қайта тайёрлаш ва малакасини ошириш мазмуни, сифати ва уларнинг тайёргарлигига қўйиладиган умумий малака талаблари ва ўқув режалари асосида шакллантирилган бўлиб, бу орқали олий таълим муассасалари педагог кадрларининг соҳага оид замонавий таълим ва инновация технологиялари, илғор хорижий тажрибалардан самарали фойдаланиш, ахборот-коммуникация технологияларини ўқув жараёнига кенг татбиқ этиш, чет тилларини интенсив ўзлаштириш даражасини ошириш ҳисобига уларнинг касб маҳоратини, илмий фаолиятини мунтазам юксалтириш, олий таълим муассасаларида ўқув-тарбия жараёнларини ташкил этиш ва бошқаришни тизимли таҳлил қилиш, шунингдек, педагогик вазиятларда оптимал қарорлар қабул қилиш билан боғлиқ компетенцияларга эга бўлишлари таъминланади.

Қайта тайёрлаш ва малака ошириш йўналишининг ўзига хос хусусиятлари ҳамда долзарб масалаларидан келиб чиққан ҳолда дастурда тингловчиларнинг

¹ 2017 — 2021 йилларда Ўзбекистон Республикасини ривожлантиришнинг бешта устувор йўналиши бўйича ҳаракатлар стратегияси Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли Фармонига 1-ИЛОВА.

махсус фанлар доирасидаги билим, кўникма, малака ҳамда компетенцияларига қўйиладиган талаблар ўзгартирилиши мумкин.

МОДУЛНИНГ МАҚСАДИ ВА ВАЗИФАЛАРИ

Модулнинг мақсади – педагог тингловчиларда Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги фан бўйича замонавий назарий ва амалий билимлар, кўникма ва малака шакллантириш.

Ушбу мақсадга эришиш учун қуйидаги **вазифалар** белгиланган:

- педагог тингловчиларга кўчмас мулк қийматини баҳолаш фанинг илмий-назарий асослари, адолатли қийматни баҳолаш ва бошқариш концепциялари тўғрисида билим ва маълумотлар бериш, замонавий педтехнологиялардан фойдаланиб тингловчилар малакасини оширишга кўмаклашиш;

- Ўзбекистон Республикасини 2017-2021 йилларда янада ривожлантиришнинг ҳаракатлар стратегияси² асосида глобал беқарорликлар шароитида олиб борилаётган ислохотлар ва давлатнинг замонавий макроиқтисодий сиёсати контекстида кўчмас мулк қийматини баҳолаш фанини ёритишни ёзишда педагог тингловчиларда аниқ замонавий илмий билим ва кўникмалар шаклланишига эришиш, ижобий мустақил ҳаётий позицияни вужудга келишига ёрдамлашиш.

МОДУЛ БЎЙИЧА ТИНГЛОВЧИЛАРНИНГ БИЛИМИ, КЎНИКМА, МАЛАКАСИ ВА КОМПЕТЕНЦИЯЛАРИГА ҚЎЙИЛАДИГАН ТАЛАБЛАР

Педагог тингловчилар “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” фани модулини ўзлаштириши натижасида:

- замонавий педагогик ва ахборот технологияларини илмий-педагогик амалиётда қўллаш бўйича билим ва кўникмаларга эга бўлиши зарур;

- кўчмас мулк қийматини баҳолаш фанинг илмий-назарий асослари, адолатли қийматни баҳолаш ва бошқариш концепциялари бўйича билимларга эга бўлиши лозим;

- Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ва адолатли қиймат концепциясини баҳолаш фаолиятида қўлланилишини билиши лозим.

Модулни ташкил этиш ва ўтказиш бўйича тавсиялар

“Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” модули маъруза ва амалий машғулотлар шаклида олиб борилади.

Ўқув жараёнида таълимнинг интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситалари, педагогик ва ахборот-коммуникация технологияларини қўллаш назарда тутилган:

- маъруза машғулотларида “Ақлий ҳужум”, “Кутиш йўлдоши”, “Концептуал жадвал”, “Ўйланг-жуфтликда ишланг-фикр алмашинг” каби интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситаларидан;

- амалий машғулотларда баҳс-мунозара, тушунчалар таҳлили, ақлий ҳужум, кейс, гуруҳларда ишлаш, SWOT-таҳлил жадвал, Т-жадвал каби интерфаол ўқитиш метод, шакл ва воситаларни қўллаш назарда тутилади.

²Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ПФ-4947-сон Фармони.

МОДУЛНИНГ ЎҚУВ РЕЖАДАГИ БОШҚА МОДУЛЛАР БИЛАН БОҒЛИҚЛИГИ ВА УЗВИЙЛИГИ

Фан мазмуни ўқув режадаги учинчи ва бешинчи блок ва мутахассислик фанлар модулларининг барча соҳалари билан узвий боғланган ҳолда педагог тингловчиларнинг умумий тайёргарлик даражасини оширишга хизмат қилади.

МОДУЛНИНГ ОЛИЙ ТАЪЛИМДАГИ ЎРНИ

Модуль иқтисодий глобллашувнинг ҳозирги шароитида Замоनावий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини баҳолаш фаолиятида қўлланилиши тўғрисида назарий ва амалий билимлар берилган. Зеро замоनावий иқтисодчи педагог кадрлар учун ушбу йўналишдаги билим ва маълумотларни Ўзбекистон Республикасини 2017-2021 йилларда янада ривожлантиришнинг ҳаракатлар стратегияси³ ва унга асосланган давлатнинг замоनावий макроиқтисодий сиёсати контекстида ўзлаштириш талаб қилинади ва бунда фан моделининг роли юқори.

МОДУЛЬ БЎЙИЧА СОАТЛАР ТАҚСИМОТИ

№	Модул мавзулари	Ҳаммаси	Аудитория ўқув юклармаси			
			жами	жумладан		
				Назарий машғулот	Амалий машғулот	Кўчма машғулот
1.	Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари	2	2		2	
2.	Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари	2	2		2	
3.	Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларнинг қўлланилиш хусусиятлари	2	2	2	2	
4.	Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими	6	6		2	2
	Жами:	12	12	2	8	2

МАЪРУЗА МАШҒУЛОТЛАРИНИНГ МАЗМУНИ

1-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари (2 соат). Бунда Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари. услублари берилган.

³Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 7 февралдаги “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Ҳаракатлар стратегияси тўғрисида” ПФ-4947-сон Фармони.

АМАЛИЙ МАШҒУЛОТЛАР МАЗМУНИ

1-амалий машғулот. Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари (2 соат). Бунда 1-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

2-амалий машғулот. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари (2 соат). Бунда 2-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

3-амалий машғулот. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари (2 соат). Бунда 3-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

4-амалий машғулот. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими (2 соат). Бунда 4-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

ЎҚИТИШ ШАКЛЛАРИ

Мазкур модулнинг назарий материални ўзлаштиришда қуйидаги ўқитиш шаклларидан фойдаланилади:

- **давра суҳбатлари** (кўрилаётган лойиҳа ечимлари бўйича таклиф бериш қобилиятини ошириш, эшитиш, идрок қилиш ва мантиқий хулосалар чиқариш);

- **бахс ва мунозаралар** (лойиҳалар ечими бўйича далиллар ва асосли аргументларни тақдим қилиш, эшитиш ва муаммолар ечимини топиш қобилиятини ривожлантириш).

- **Кенг кўламли суҳбат.** Ҳамма учун умумий бўлган тавсия этилаётган мажбурий ва қўшимча адабиётлар билан машғулотнинг ҳар бир режа саволларига тингловчиларни тайёргарлигини назарда тутати. Фаоллаштиришни

барча воситаларини қўллаш билан: сўзга чиқувчига ва барча гуруҳга яхши ўйлаб тузилган аниқ ифодаланган саволлар; сўзга чиқувчи тингловчиларни кучли ва кучсиз томонларига диққатларини қарата олиши; иш жараёнида очиб берилаётган, янги қирраларни ўша вақтнинг ўзида ажратиб кўрсатиш ва бошқалар асосида кўпчилик тингловчиларнинг саволларини муҳокама қилишга жалб қилиш имконини беради.

- **Пресс-конференция.** Қисқа сўзга чиқишдан сўнг, биринчи савол бўйича маърузачига (агарда маърузалар бир қатор тингловчиларга берилган бўлса, ўқитувчининг ўзи улардан бирига сўз беради) сўз берилади. Шундан сўнг, ҳар бир тингловчи маъруза мавзуси бўйича унга савол бериши лозим.

- **Кейсларни (муаммоли вазиятларни) ечиш.** Муаммоли вазиятларни ҳал этиш натижасида ҳосил бўлган, мустақил излаб топилган далиллар, касбий аҳамиятли йўналишларни излашга ва тасдиқлашга, келгусидаги касбий фаолияти билан боғлиқлигини англаб етишга ёрдам беради.

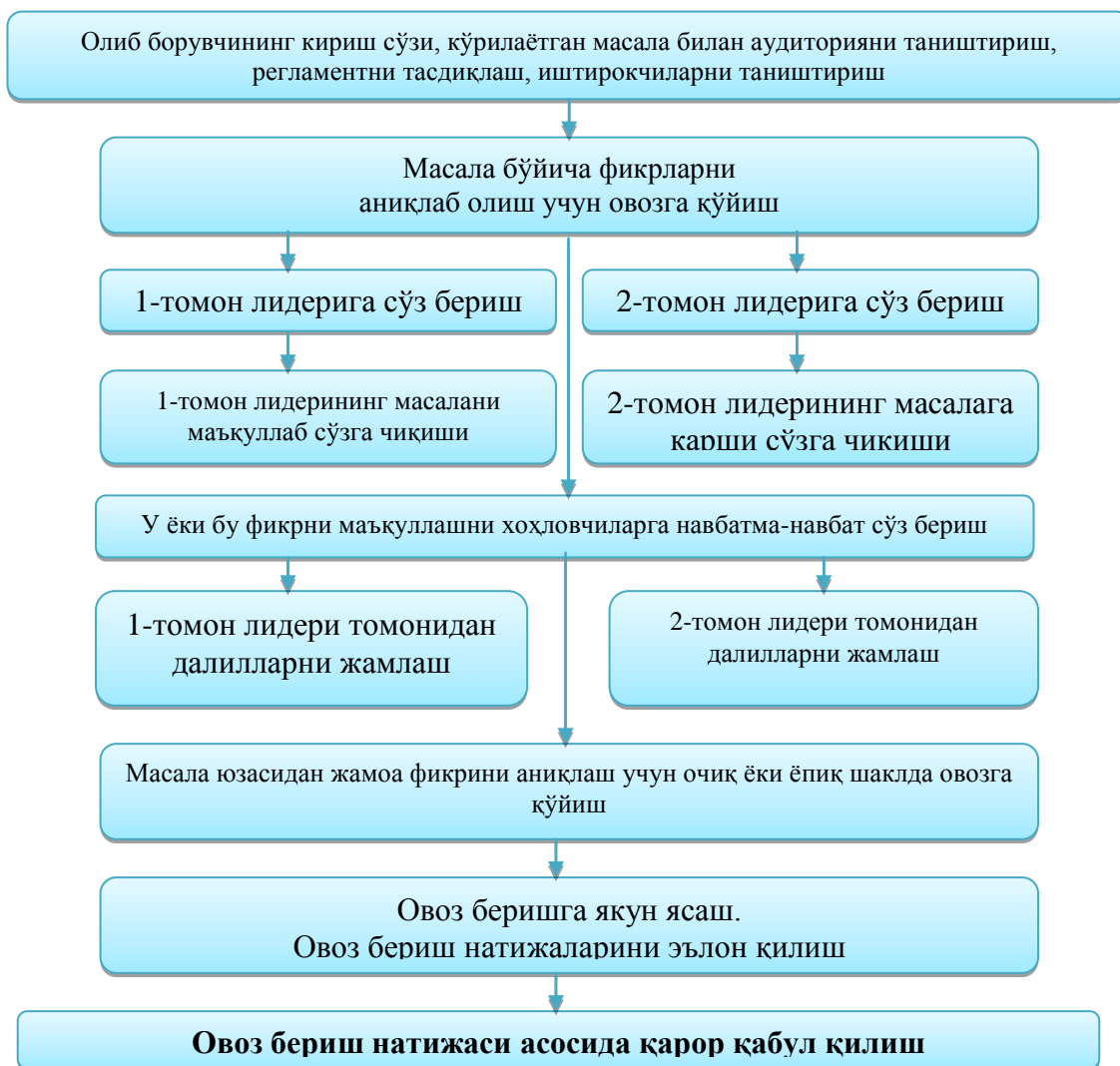
II. МОДУЛНИ ЎҚИТИШДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН ИНТЕРФАОЛ ТАЪЛИМ МЕТОДЛАРИ.

Муаммони жамоали тарзда ҳал этишнинг усуллари ва воситалари

Музокаралар

Музокаралар – аниқ ташкил этилган икки томон фикрларининг алмашинуви.

Музокараларни ўтказиш жараёнининг тузилиши



Баҳс

Баҳс – ўз фикрини ифода этишни хоҳловчилар орасида бирон бир мунозарали масалани муҳокама қилиш, ҳақиқатни аниқлаш ва тўғри қарорни қабул қилиш.

Анжуман-баҳсининг роли

Олиб борувчи – ўргатувчи барча ваколатларига эга – баҳс боришини бошқаради, исботлар ва рад этишларнинг далилигини, тушунча ва атамаларнинг

аниқлигига эътибор қаратади, мулоқотнинг барча қоидаларга муносиб тарзда ўтишини кузатади.

Оппонент – тадқиқотчилар муҳитида қабул қилинган оппонентлик жараёнини амалга оширади. У нафақат нутқ сўзловчининг асосий нуқтаи назарини ифодалаши, балки уни тушиниши орқали унинг хатоларини топиши ва ҳал этишнинг ўз вариантини тақдим этиши зарур.

Мантиқчи – нутқ сўзловчи ва оппонент фикларидаги қарама-қаршилиқларни ва мантиқий хатоларни аниқлайди, тушунчалар тавсифини аниқлайди, далиллар ва рад этишларни ва фаразни олдинга суриш ҳаққонийлигини таҳлил қилади.

Психолог – маҳсулли мулоқотни ташкил этиш учун жавоб беради, биргаликда ҳаракатларни амалга ошириб, келишувга эришади, баҳснинг можарога айланишига йўл қўймайди.

Эксперт – баҳс усулининг натижавийлигини баҳолайди, олдинга сурилган фаразлар ва таклифлар, хулосалар ҳаққонийлигини баҳолайди, аниқ бир иштирокчининг қўшган ҳиссаси тўғрисида фикрларни билдиради ва бошқалар.

«Ақлий ҳужум»

Ақлий ҳужум (брейнсторминг – миялар бўрони) – амалий ёки илмий муаммоларни ҳал этиш фикрларни жамоали генерация қилиш усули.

Ақлий ҳужум вақтида иштирокчилар мураккаб муаммони биргаликда ҳал этишга интилишади: уларни ҳал этиш бўйича ўз фикрларини билдиради (генерация қилади) ва бу фикрлар танқид қилинмасдан улар орасидан энг мувофиқи, самаралиси, мақбули ва шу каби фикрлар танлаб олиниб, муҳокама қилинади, ривожлантирилади ва ушбу фикрларни асослаш ва рад этиш имкониятлари баҳоланади.

Ақлий ҳужумнинг асосий вазифаси – ўқиб-ўрганиш фаолиятини фаоллаштириш, муаммони мустақил тушуниш ва ҳал этишга мотивлаштиришни ривожлантириш, мулоқот маданияти, коммуникатив кўникмаларни шакллантириш, фикрлаш инерциясидан қутилиш ва ижодий масалани ҳал этишда фикрлашнинг оддий боришини енгиш.

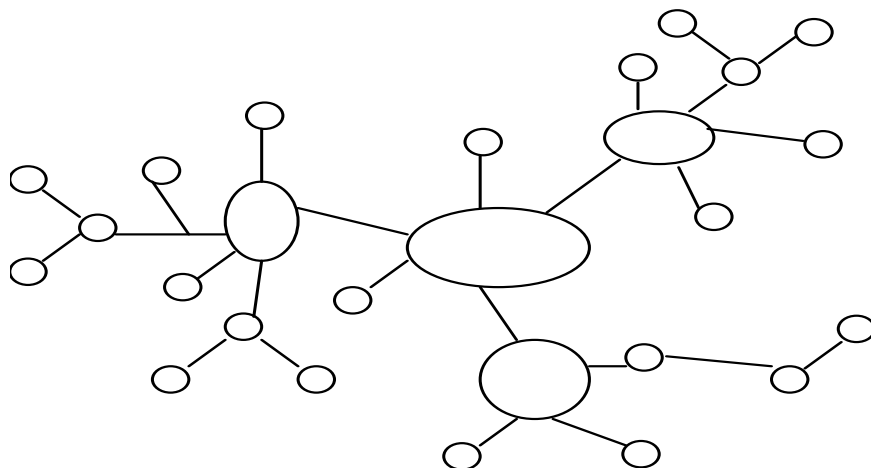
- **Тўғридан-тўғри жамоали ақлий ҳужум** – иложи борича кўпроқ фикрлар йиғилишини таъминлайди. Бутун ўқув гуруҳи (20 кишидан ортиқ бўлмаган) битта муаммони ҳал этади.

- **Оммавий ақлий ҳужум** – микро гуруҳларга бўлинган ва катта аудиторияда фикрлар генерацияси самарадорлигини кескин ошириш имконини беради.

- Ҳар бир гуруҳ ичида умумий муаммонинг бир жиҳати ҳал этилади.

Кўргазмали тақдим этиш: график ташкил этувчилар





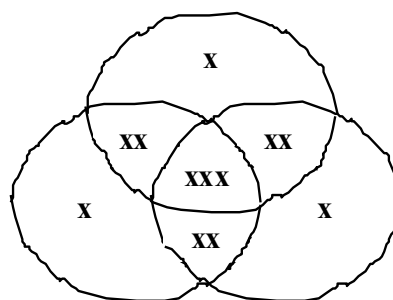
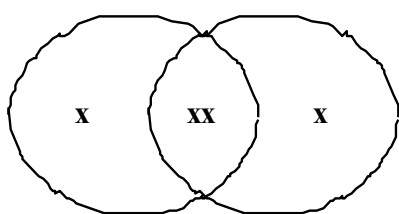
Тоифали жадвал

Тоифа – мавжуд ҳолат ва муносабатларни акс эттирадиган белги (умумий).
 - ажратилган белгиларга кўра олинган маълумотларни бирлаштиришни таъминлайди.
 - тизимли мушоҳада қилишни, маълумотларни

Тоифали шарҳни тузиш қоидалари билан танишилади. Ақлий ҳужумдан сўнг (кластерга ажратиш) мини гуруҳларда янги ўқув материали билан танишилади ва олинган маълумотлар фрагментларини бирлаштиришга имкон берадиган тоифаларни излаш ишлари олиб борилади.

Тоифалар жадвал кўринишида расмийлаштирилади. Ҳақ маълумотлар жадвалида тегишли тоифалар бўйича тақсимланади. Иш жараёнида маълум бир тоифалар номлари ўзгартирилиши

Ишнинг натижавий тақдироти



Венн диаграммаси

SWOT-таҳлил жадвали

SWOT – таҳлил номланиши инглизча бош ҳарфлардан олинган:

Strengths – кучли томони, корхонада ички ресурслар мавжудлиги назарда тутилади;

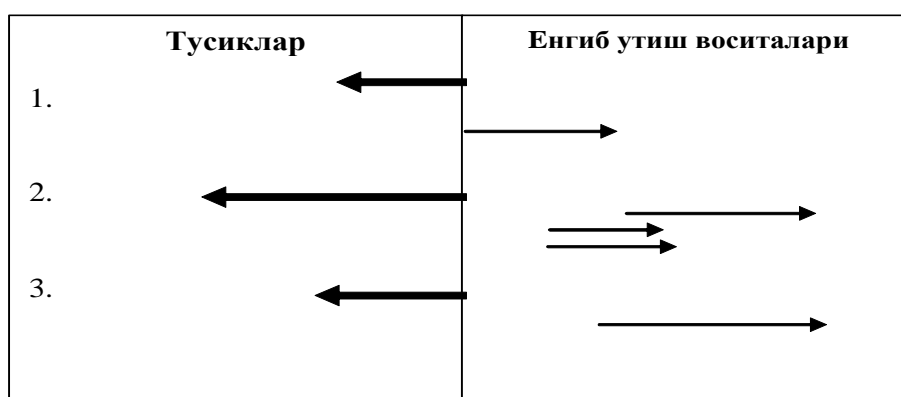
Weakness – кучсиз томони ёки ички муаммолар мавжудлиги;

Opportunities – имкониятлар; корхона ривожланиши учун мавжуд имкониятлар;

Threats – хавфлар; ташқи муҳитдаги мавжуд хавф-хатарлар

Қоидага кўра, SWOT – таҳлилининг муваффақияти ташкилотга боғлиқ бўлмай, балки келгусидаги стратегик мақсад ва лойиҳаларни ишлаб чиқишда унинг натижаси ҳисобга олинишига боғлиқ бўлади. Уни қўллашда элементларини қуйидагича талқин қилиш мумкин:

“Кучлар таҳлили” графиги



«Кучлар таҳлили» графигини тузиш қоидаси

Координат ўқи чизилади, чапга стрелка (кучлар) билан корхона ривожланиши ёки муайян бизнес лойиҳасини амалга оширишга халақит берувчи тўсиқлар жойлаштирилади. Ушбу стрелкалар катталиги жиҳатдан у ёки бу муаммога таъсири ҳамда жиддийлигига мос келиши лозим бўлади.

Сўнгра карама-қарши томонга ушбу кучларни енгиб ўтиш воситалари стрелка кўринишида экс эттирилади. Уларнинг сони графикнинг ўнг томонидан натижа чиқара оладиган даражада бўлиши лозим.

Умуман олганда, бу келгусида аниқлаштиришни ва бўлақларга ажратишни талаб этадиган кучларни нисбий баҳолаш усули ҳисобланади.

“Кейс-стади” методи

«Кейс-стади» - инглизча сўз бўлиб, («case» – аниқ вазият, ҳодиса, «stadi» – ўрганмоқ, таҳлил қилмоқ) аниқ вазиятларни ўрганиш, таҳлил қилиш асосида ўқитишни амалга оширишга қаратилган метод ҳисобланади. Мазкур метод

дастлаб 1921 йил Гарвард университетида амалий вазиятлардан иқтисодий бошқарув фанларини ўрганишда фойдаланиш тартибида қўлланилган. Кейсда очиқ ахборотлардан ёки аниқ воқеа-ҳодисадан вазият сифатида таҳлил учун фойдаланиш мумкин. Кейс ҳаракатлари ўз ичига қуйидагиларни камраб олади: Ким (Who), Қачон (When), Қерда (Where), Нима учун (Why), Қандай/ Қанақа (How), Нима-натижа (What).

“Кейс методи” ни амалга ошириш босқичлари

Иш босқичлари	Фаолият шакли ва мазмуни
1-босқич: Кейс ва унинг ахборот таъминоти билан таништириш	<ul style="list-style-type: none"> ✓ якка тартибдаги аудио-визуал иш; ✓ кейс билан танишиш (матнли, аудио ёки медиа шаклда); ✓ ахборотни умумлаштириш; ✓ ахборот таҳлили; ✓ муаммоларни аниқлаш
2-босқич: Кейсни аниқлаштириш ва ўқув топшириғни белгилаш	<ul style="list-style-type: none"> ✓ индивидуал ва гуруҳда ишлаш; ✓ муаммоларни долзарблик иерархиясини аниқлаш; ✓ асосий муаммоли вазиятни белгилаш
3-босқич: Кейсдаги асосий муаммони таҳлил этиш орқали ўқув топшириғининг ечимини излаш, ҳал этиш йўлларини ишлаб чиқиш	<ul style="list-style-type: none"> ✓ индивидуал ва гуруҳда ишлаш; ✓ муқобил ечим йўлларини ишлаб чиқиш; ✓ ҳар бир ечимнинг имкониятлари ва тўсиқларни таҳлил қилиш; ✓ муқобил ечимларни танлаш
4-босқич: Кейс ечимини ечимини шакллантириш ва асослаш, тақдимот.	<ul style="list-style-type: none"> ✓ якка ва гуруҳда ишлаш; ✓ муқобил вариантларни амалда қўллаш имкониятларини асослаш; ✓ ижодий-лойиҳа тақдимотини тайёрлаш; ✓ якуний хулоса ва вазият ечимининг амалий аспектларини ёритиш

Кейс.

Амалий вазият. Инновацион тадқиқотлар бўйича эълон қилинган танловда Сизнинг грантингиз ғолиб бўлди. Грант ижрочилари белгиланган бўлсада, ташкилот раҳбари ижрочи сифатида Сиз танимайдиган бир ёш мутахассисни грантга қўшишга кўрсатма берди. Сиз андиша қилиб уни грантга ижрочи сифатида киритдингиз ва у бажариши лозим бўлган вазифаларни белгилаб бердингиз. 6 ой ўтди. Ижрочи ҳеч бир вазифани бажармади, лекин иш ҳақи олиб юрди. Гранд иштирокчилари ўртасида эътирозлар юзага келди.

Бундай ҳолатда Сиз гранд раҳбари ёки ижрочи сифатида қандай йўл тутасиз?

1. Раҳбарингизга арз қилиб, вазиятни тўғрилаш учун ёрдам сўрайсиз.
2. Ёш мутахассис вазифаларини ўзингиз бажариб боришингиз бошқа ижрочиларга айтиб, вазиятни тўғрилайсиз.
3. Ёш мутахассис вазифаларини бошқа ижрочилар бажариши учун тақсимлаб берасиз.
4. Маслаҳациз уни гранддан чиқариб ташлайсиз.
5. Ёки бошқача йўллари топасиз.

III. НАЗАРИЙ МАТЕРИАЛЛАР

1-мавзу Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари

Таянч иборалар: Кўчмас мулк, миллий стандарт, баҳолаш объекти, кўчмас мулк кадастри, бухгалтерия ҳисоби стандарти, баҳолаш базаси, бозор қиймати, қолдиқ қиймати, стандарт талаблари, баҳолашга оид вазифа, баҳолаш объекти тавсифи, баҳолаш жараёни босқичлари, услубий кўрсатмалар, Мулкни қўмитаси, Халқаро баҳолаш стандартлари, Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA), Европа баҳоловчилар уюшмаларининг гуруҳи (TEGoVA).

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари

Бозор иқтисодиёти шароитларидаги кўчмас мулкни баҳолашнинг халқаро меъёрлари талабларига айнан ўхшаш кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг амалдаги тизими Ўзбекистонда мавжуд эмас эди.

Мавжуд меъерий усуллар иккиламчи бозор талабларига жавоб бермайди, хорижий инвестицияларни ҳисобга олмайди, бозор иқтисодиёти шароитларига мос келмайди.

Кўчмас мулкни баҳолаш миллий стандарт (КМБМС)ларининг умуман янги тизимини яратиш учун асосий шарт-шароитлар ва талаблар қуйидагилардан иборат:

- ривожланаётган мамлакатнинг иқтисодий шароитлари;
- ўтиш даврида хатоларга йўл қўймаслик;
- кўчмас мулкни баҳолаш билан боғлиқ фан ва техникадаги барча янгиликларни тадбиқ этиш;
- тўпланган халқаро тартибдан фойдаланиш;
- стандартларнинг ишлаб чиқилиши замонанинг мақсадигина эмас, балки талаби ҳамдир.

КМБМСнинг бош йўналиши ташкилотлар, корхоналар ва баҳоловчи-мутахассисларнинг мустақиллиги ва ташаббускорлиги ривожланиши шароитидаги кўчмас мулкни холисона баҳолаш ҳамда истеъмолчиларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишдан иборат.

Ҳам хорижий тажрибадан, ҳам мамлакатимиздаги ўзига хос шарт-шароитдан келиб чиқувчи Ўзбекистон Республикаси учун кўчмас мулкни баҳолаш миллий стандартининг қуйидаги хусусиятларини ва хулосаларни таъкидлаб ўтиш зарур:

- деярли барча мамлакатларда кўчмас мулк кадастри бўйича ҳужжатлар тузилиб, компьютерларга киритилган. Улар техник стандартлар асосида

мунтазам аниқлаштирилади, янгиланади ва кўчмас мулк мониторинги даражасига етказилади;

- чет элда кўчмас мулкни баҳолаш, техник стандартлар ва меъёрий-ҳуқуқий негиз асосида объектни холисона, малакали ва мустақил баҳолаш мақсадида мустақил, нодавлат органлар томонидан амалга оширилади;

- кўчмас мулкни баҳолаш, мустақил суғурта компанияси иштирокида, турли фалокатлар рўй берганида мулкнинг суғуртавий таъминланишига имкон яратадиган суғурта суммасини маълум қилиш билан бирга амалга оширилади;

- техник стандартлар республиканинг қонуний-ҳуқуқий негизига асосланган, техник меъёр ва қоидалар ҳамда районларнинг зилзилавий кўрсаткичлари, минтақамизнинг ерлари, тупроқ шароитлари хусусиятлари ҳисобга олинган;

- иморат ва иншоотларни баҳолашда уларнинг ҳозирги кундаги техник ҳолати: мустаҳкамлиги, бикрлиги, устиворлиги, ишончилиги ҳамда зилзилабардошликлар асос қилиб олинган.

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолияти охириги йилларда сезиларли даражада аниқ ва аҳамиятли натижаларга эришди. Мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартларига асосланган ҳолда мамлакатимизда 13та Ўзбекистон Республикаси мулкни баҳолаш миллий стандарти (МБМС) яратилди ва баҳолаш фаолиятида мажбурий қўлланиш шарти билан тегишли давлат органларида тасдиқланиб қабул қилинди. Улардан бири Ўзбекистон Республикаси Давлат мулк қўмитасининг 2009 йил 12 октябрдаги 01/19-18/21-сонли Қарори билан тасдиқланган 10-сон МБМС. «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» миллий стандартидир. Ушбу стандарт асосида мамлакатимизда кўчмас мулк қиймати баҳоланиши амалга оширилади.

Мазкур Мулкни баҳолаш Миллий стандарти (10-сон МБМС) Ўзбекистон Республикаси «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2008 йил 24 апрелдаги ПҚ-843-сонли «Баҳоловчи ташкилотлар фаолиятини янада такомиллаштириш ва кўрсатилаётган хизматлар сифати учун уларнинг масъулиятини ошириш тўғрисида»ги Қарорига мувофиқ Ўзбекистон Республикасидаги баҳолаш фаолиятини норматив жиҳатдан тартибга солинишини белгилайди.

10-сон МБМСнинг мақсади кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг атама ва тушунчаларни, ахборотга қўйиладиган талабларни, баҳолашни амалга ошириш тартибини, баҳолаш ёндашувлари ва усулларини, баҳолаш натижаларини расмийлаштиришга қўйиладиган талабларни ўрнатувчи нормалари ва қоидаларини белгилашдир.

Қуйидаги кўчмас мулк объектлари 10-сон МБМС қоидалари татбиқ этиладиган баҳолаш объектлари ҳисобланади:

- бўш турган (яхшиланмаган) ер участкалари;
- иморат қурилган ер участкалари (яхшилашлар амалга оширилган ер участкалари).

Баҳолаш объектлари қиймати уларга бўлган мулкӣ (ашёвий ва мажбурийат) ҳуқуқлар, уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ва мазкур ҳуқуқларга доир чеклашларни ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

10-сон МБМС баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ҳамда баҳолаш хизматларининг буюртмачилари учун мўлжалланган ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатишда ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини текширишда қўлланилиши мажбурийдир.

10-сон МБМС хусусийлаштириш мақсадида кўчмас мулкни баҳолашда, шунингдек мазкур мақсадда амалга ошириладиган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончлилигини текширишда қўлланилмайди.

10-сон МБМСни амалиётда қўллашда ушбу 10-сон МБМСнинг иловасида келтирилган Услубий кўрсатмалардан фойдаланиш лозим.

Бухгалтерия ҳисоби стандартлари билан алоқадорлик

10-сон МБМС талабларига мувофиқ бажарилган кўчмас мулк қийматини баҳолаш натижаларидан баҳолаш объекти қайси шахслар балансида турган бўлса, шу шахслар бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларига тузатиш киритиш учун фойдаланишлари мумкин, башарти бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботга доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда активларни бошланғич (тарихий) қийматига мувофиқ баҳолаш умумий қоидаларидан чекиниш назарда тутилган бўлса.

Молиявий ҳисобот тузиш мақсадида баҳолашни бажаришда кўчмас мулк унга эгалик қилиш мақсадларига қараб қуйидаги тоифаларга ажратилади:

- корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулк;
- ҳозирги ёки бўлғуси ижара даромадини олиш учун ёки капитал қийматини сақлаб туриш ёки кўпайтириш учун фойдаланиладиган инвестицион кўчмас мулк;
- ишлаб чиқариш (бизнес) эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчмас мулк;
- ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулк;
- товар захиралари сифатида фойдаланиладиган кўчмас мулк.

Корхона (бизнес) фаолиятида фойдаланиладиган кўчмас мулкни баҳолашда қуйидагилар баҳолаш базаси сифатида қабул қилинади:

- мавжуд фойдаланишдаги бозор қиймати - ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк, шу жумладан тижоратга оид имкониятларига мувофиқ баҳоланаётган кўчмас мулк учун;
- ўрнига белгилаш қолдиқ қиймати - ихтисослаштирилган кўчмас мулк учун.

Инвестицион кўчмас мулкни ва ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун ортиқча бўлган кўчмас мулкни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида бозор қиймати қўлланилади.

Ўзлаштириш ва ривожланиш мақсадлари учун мўлжалланган кўчмас мулкни баҳолашда баҳолаш базаси сифатида:

- ихтисослаштирилмаган кўчмас мулк учун - бозор қиймати;
- ихтисослаштирилган кўчмас мулк учун - ўрнига белгилаш қолдиқ қиймати қўлланилади.

Товар захиралари сифатида фойдаланиладиган ва жорий активлар ҳисобланадиган кўчмас мулкни баҳолашда мазкур активларнинг бухгалтерия ҳисоби хусусиятларини эътиборга олиш лозим.

Стандарт талаблари

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш қуйидаги босқичлардан ташкил топади:

- 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 усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш;
- баҳолаш тўғрисида ҳисобот тузиш.

Баҳолашга оид вазифани белгилаш

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 мулкый ҳуқуқлар, шунингдек мазкур ҳуқуқларга доир чеклашлар ва уларга бошқа шахслар ҳуқуқларининг юкланиши ҳақидаги маълумотларни.

Баҳолаш объектига нисбатан учинчи шахсларнинг мулкый 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 фароздан 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.

Бундан ташқари кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёни 10-сон МБМС бўйича қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- Энг мақбул ва энг самарали фойдаланиш таҳлили;
- Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини танлаш, асослаш ва қўллаш;
- Баҳолаш натижаларини қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини аниқлаш.

Шу билан бирга, 10-сон МБМС “Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга қўйиладиган талаблар”, “Айрим турдаги кўчмас мулкни баҳолаш хусусиятлари”, “Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар”, “Стандартдан четга чиқиш шартлари” каби бўлимларни ўз ичига олган.

Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» иловасида мазкур стандартни қўллаш тартибини белгиловчи **услубий кўрсатмалар** берилган.

Хулоса қилиб айтганда, юқорида санаб ўтилган меъёрий-қонуний ҳужжатлар ва ҳуқуқий актлар ҳамда Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш» ҳам кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятини ташкил этишда, ҳам кўчмас мулк қийматини баҳоловчи мутахассисларни тайёрлашда асосий негиз бўлиб хизмат қилади.

Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари ва уларни баҳолаш объекти турлари бўйича қўлланиш хусусиятлари

Мулкни баҳолаш стандартлари Халқаро қўмитаси (МБАХК) 1981-йилда ташкил этилиб, 1985-йилда БМТ Реестрига киритилган эди. Молия ҳисобида фойдаланиш учун мулкни баҳолаш тадбири бўйича Стандартлар ва амалий

тавсияларни жамият манфаатлари мақсадида қўллаш ва эълон қилиш МБАХҚ нинг асосий вазифаларига киради. Ушбу ташкилот ҳомийлигида Халқаро баҳолаш стандартлари (ХБА) яратилган бўлиб, улар мулкни баҳолашнинг асосий таърифларини белгилайди ва воқеа-ҳодисаларга бой ўзгарувчан дунёда фаолият юритишнинг асосий тамойилларини таклиф этади.

Мамлакатимизда мулк қийматини баҳолашда қўлланиладиган Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандартлари бу соҳада етарлича тажриба тўпланган Баҳолашнинг халқаро стандартлари асосида ишлаб чиқилган. Баҳолашнинг халқаро стандартлари баҳолаш стандартлари бўйича халқаро қўмита (International Standards Committee – IVSC) томонидан ишлаб чиқилади, бу халқаро ташкилот жаҳоннинг 50 дан ортиқ мамлакатнинг баҳоловчилар касбий ташкилотларини бирлаштиради.

АҚШда ҳам, Европада ҳам “меъёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида қаралмайди. Шунинг учун IVSC аъзолари бўлган 50 га яқин давлатнинг умумий фикрини ифодалайди.

Баҳолашнинг халқаро стандартлари сиёсий қарашларга боғлиқ бўлмаган иқтисодий тамойилларнинг ягоналигини акс эттирувчи мустаҳкам асосга эга.

2000 йил 1 июлда IVSC Халқаро баҳолаш стандартларининг янги таъририни қабул қилди (МБС – 2000), унга киритилган ҳужжатларнинг сони илгари амал қилган МБС ҳужжатларидан деярли икка марта кўп бўлди. 2001 йил 26 июлда эса МБСнинг 2001 йилги таърири қабул қилинди (МБС - 2001). Бу нашр МБС – 2000 нашри қодаларини ривожлантиради ва чуқурлаштиради ҳамда баҳолаш хизматлари бозоридаги долзарб ўзгаришларни акс эттиради. МБС – 2001 га молиявий ҳисоботлар мақсадлари учун баҳолаш бўйича халқаро қўмита (IVSC) иштирокида мукаммаллаштирилган тавсиялар киритилган.

Баҳолаш усуллари ва амалий тадбирларни ўз ичига олувчи билимлар соҳасининг якуний муҳокамаси стандартлар олдида турган вазифалар доирасига кирмайди. Бироқ турли касбий фанлар ўртасидаги мувофиқликни таъминлаш ва тил тўсиқлари билан боғлиқ қийинчиликларни камайтириш учун стандартлар баҳолашнинг умумий тушунчаларига ва тамойилларига бағишланган кириш бўлимини ўз ичига олади, у ҳар бир стандарт учун хос бўлиб хизмат қилади. Бозор қиймати ва ундан фарқ қилувчи базалар тегишлича 1- ва 2-стандартларда кўриб чиқилади.

МБС – 2001 стандартларини қўллаш бўйича иккита тавсияни ўзида мужассамлаштирган. Қайсиким улар стандартларни молиявий ҳисобот мақсадларида ва гаров остида кредитлаш мақсадларида қўллашнинг ўзига хос хусусиятларини кўриб чиқади.

МБС – 2001 кўчмас мулк, ижара ҳуқуқлари, машиналар ва жиҳозлар, номоддий активлар, бизнесни баҳолаш, шунингдек, баҳолаш чоғида захарли ифлосланишни ҳисобга олиш масалаларига бағишланган яна еттита услубий қўлланмани ўз ичига олади. МБСга Изоҳларда (1-3) ривожланаётган бозорларда баҳолаш, жамият (давлат) сектори активларини баҳолашни ўтказишнинг ўзига хос хусусиятлари, шунингдек, банк назорати бўйича Базель қўмитасининг (Basel committee of banking supervision) талабларига мувофиқ активларни баҳолаш

билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилган. Стандарт фойдаланиладиган атамаларнинг муфассал глоссарийси билан таъминланган.

Баҳолашнинг Европа стандартларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол ўйнайди, у 1977 йилда Ғарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган эди. Шунга ўхшаш ташкилот EUROVAL билан қўшилганидан кейин, ушбу гуруҳ ҳозирда “Европа баҳоловчилар уюшмаларининг гуруҳи” деб номланади (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA). Мазкур ташкилотни ташкил этишда асосий мақсадлардан бири – Европа иттифоқининг барча мамлакатларидаги профессионал ташкилотларнинг қарашларини намоён этувчи баҳолашнинг умумий стандартларини яратиш ва баҳолаш амалиётига жорий этишдан иборат.

Ҳозирги вақтда Европа иттифоқининг профессионал баҳолаш ташкилотлари TEGoVA аъзолари ҳисобланишади, унда Марказий ва Шарқий Европа мамлакатлари, шу жумладан, Чехия Республикаси, Венгрия, Польша, Болгария, Руминия ва Албания фаол иштирок этмоқда. TEGoVA баҳолаш бўйича Халқаро қўмита билан узвий ҳамкорликда ишлайди.

Европа баҳолаш стандартлари (ЕБС)нинг асосий хусусиятларидан бири қабул вилинган Европа Қонунчилигига мувофиқ молиявий бухгалтерия ҳисоботларини тузиш мақсадида бажариладиган баҳолашга йўналтириш ҳисобланади.

Стандартлар баҳоловчининг мақоми ва малакаси, баҳолашни амалга ошириш шартномаси ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларнинг мазмуни, шунингдек муайян вазиятларда баҳолашга нисбатан услубий ёндашувлар билан шартланган баҳолашни бажариш сифатининг энг кам йўл қўйиладиган даражасини белгилаб берувчи мўлжал ҳисобланади. Европа баҳолаш стандартлари ташкилот аъзолари учун мажбурий хусусиятга эга эмас, лекин Европа иттифоқининг (ЕИ) тегишли меъёрий ҳужжатларига киритиш учун ишлаб чиқилган энг яхши тажрибани намоён этувчи ва ЕИ мамлакатларининг тегишли миллий стандартларини қабул қилишга туртки берувчи стандартлар сифатида қабул қилиш учун тавсия этилади. ЕБСнинг мақсадлари қуйидагиларни таъминлашдан иборат:

- аниқ тавсиялар бериш йўли билан баҳоловчиларга уларнинг миқдорлари учун келишилган ҳисоботларни тайёрлашда ёрдам бериш;
- бозор қийматини стандарт асосида аниқлаш ва баҳолашга нисбатан ёндашувлардан фойдаланиш йўли билан келишилган баҳолар белгилаш;
- умумий қабул қилинган малака даражасини тасдиқлаш ёрдамида сифат стандартларига эга бўлиш;
- ер ва қурилиш ресурсларидан самарали фойдаланишни иқтисодий таҳлил қилиш учун аниқ асослар;
- баҳоловчи ролини тушунишни ошириш;
- миллий қонунчилик ҳамда баҳолаш ва бухгалтерия ҳисобининг халқаро стандартларига мувофиқ қийматнинг аниқ, бир хил аниқланишни таъминловчи тадбирларни белгилаш.

Европа баҳолаш стандартлари батафсил баён этилиши билан ажралиб туради, уларда МБСда кўриб чиқилмайдиган, бироқ ўзининг асосий тамойилларига кўра МБСга ўхшаш бўлган қўшимча масалалар ҳам ёртилади.

Европа баҳолаш стандартлари (“Зангори китоб”)нинг сўнги таҳрири 2000 йилда қилинган эди. Мазкур ҳужжат 9 та стандарт ва 13 та услубий тавсияни ўз ичига олади. Бунда 1-3 стандартларда ушбу стандартларнинг Халқаро баҳолаш стандартларига мос келиши билан боғлиқ масалалар, шунингдек, баҳоловчининг малакаси ва унинг касбий этикаси билан боғлиқ масалалар кўриб чиқилади.

Баҳолашнинг асосий тамойиллари ва баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузишга нисбатан асосий ёндашувлар 4-стандартда берилган. Мазкур стандарт баҳолашнинг асосий мақсадлари ва баҳолаш асосларини аниқлашни, шунингдек, бозор қиймати, ижара ҳуқуқлари қиймати, ЕИ қонунчилигига мувофиқ баҳолаш қиймати, адолатли қиймат, мавжуд фойдаланишдаги қиймат, эскиришни ҳисобга олган ҳолда ўрин босиш қиймати каби турли хилдаги қийматларни аниқлашни ўз ичига олади.

Молиявий ҳисобот мақсадлари учун баҳолаш билан боғлиқ масалалар 5-стандарт билан регламентланади. Унда активлар тавсифи ва унга асосланган баҳолаш асосини танлаш берилган. Стандарт яна бир бўлимни ўз ичига олади. Унда асосий таърифлар берилган, баҳолаш методологиясининг масалалари, ер, бинолар ҳамда махсус объектларни баҳолашнинг ўзига хос хусусиятлари ёртилади.

Гаров сифатида кўчмас мулкни, шунингдек, ипотека кредитлаши чоғидаги бошқа предметларни баҳолаш муаммоларига 6-стандарт бағишланган. Ушбу стандартда гаров қиймати, мажбуриятларнинг махсус қиймати каби тушунчаларнинг таърифи берилган, шунингдек, баҳоловчига нисбатан алоҳида талаблар, яъни унинг мустақиллиги, жавобгарлиги ва махсус билимларга эга бўлиши белгиланган.

Бўлажак санада кўрсатилаётган қиймат билан боғлиқ баҳолаш масалаларини тартибга солиш, унда инвестиция қиймати, келажак ёки ўтган санага баҳолаш, бўлажак қийматни олдиндан айтиб бериш каби тушунчалар 7-стандартда очиқ берилган.

Инвестиция ва суғурта компаниялари ҳамда пенсия фондларининг қимматли қоғозларига инвестициялар қилиш масалаларини 8-стандарт қамраб олган. Стандартда ЕИ кўрсатмаларига мувофиқ бозор қийматини аниқлаш билан боғлиқ масалалар ҳамда баҳолаш методологияси, баҳоловчининг малакасига доир масалалар кўриб чиқилган.

Баҳолаш натижаларини тақдим этиш билан боғлиқ масалалар ва баҳолаш сертификатининг шакллари 9-стандартда кўриб чиқилган. Мазкур ҳужжат баҳолаш бўйича қуйидаги 13 та услубий тавсияларни ўз ичига олади:

- қийматга таъсир этувчи омиллар;
- махсус объектларни баҳолаш;
- инвестициялар учун мўлжалланган активларни баҳолаш;
- қишлоқ хўжалиги объектларини баҳолаш;
- кўчмас мулк индексларини баҳолаш;

- халқаро баҳолаш;
- қўшма корхоналар ва масъулияти чекланган жамиятларни баҳолаш;
- ер ва бинолар ўртасидаги қийматларни тақсимлаш;
- турли мамлакатлардаги баҳолашнинг ўзига хусусиятлари.

ЕБСга баҳоловчиларни сертификатлаш, баҳолаш ҳақидаги ҳисоботларни тақриз қилиш, баҳоловчининг этикасига тааллуқли иловада берилган.

Мулкка солиқ солиш ва уни мажбурий бегоналаштириш мақсадларида баҳолаш Европа баҳолаш стандартларининг предмети ҳисобланмайди. Бироқ унда баён этилган умумий тамойиллар қандайдир бошқа маълум бир қўлланма мавжуд бўлмаган ҳолларда ишлатилиши мумкин.

ЕБСдаги тавсиялардан ҳар қандай кўринишда четга чиқиш тижорат ёки ҳуқуқий жазо чораларини келтириб чиқариши мумкин. Ва аксинча, стандартларга мувофиқлик эҳтиётсизлик бўйича суд даъвосини кўриб чиқишда қарши томон фойдасига далиллар бўлмаганда амалий ҳуқуқий ҳимоянинг бир қисми бўлиши мумкин.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. 1999 йил 19 август.
2. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигининг 2018 йил 11 июлдаги 215-сон буйруғига Илова “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги” Низом.
3. Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандартлари (МБМС).
4. Мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари (МҚБХС).
5. Бердникова Т.В. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. -М.: ИНФРА-М, 2006.-144 с.
6. Бусов В., Землянский О., Поляков А. Оценка стоимости предприятия (кўчмас мулк). – М.: Юрайт, 2013.
7. Грязнова А.Г., Федотова А.М. и др. Оценка стоимости предприятия (кўчмас мулк). Учебник-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-544 с.
8. Джеймс Р.Хитчнер. Оценка стоимости нематериальных активов. под научной редакцией В.М.Рутгайзера. –М.: Омега-Л “Маросейка”. 2008. – 144 с.
9. Кахук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
5. Кащук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010. - 141 с.
6. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Замонавий мулк, унинг бозорлари тизими ва мультифани. – Т.: Iqtisod-moliya, 2016. -268 б.
8. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. Танланган маърузалар. – Т.: Iqtisod-moliya, 2015. -460 б.

IV. АМАЛИЙ МАШҒУЛОТ МАТЕРИАЛЛАРИ

1-амалий машғулот. Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари (2 соат). Бунда 1-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

Топшириқлар:

1-топшириқ

“Чалкаштирилган мантикий занжирлар кетма-кетлиги” интерфаол методидан фойдаланиб бино ва иншоотлар объектларини аниқлаб беринг.

Бунда дастлаб ўқитувчи бино ва иншоотлар объектларинидоскага чалкаштирилган ҳолда ёзиб қўяди. Сўнгра улардан мазкур объектларнинг қайси гуруҳига киришига қараб, қайси объектлар бино, қайсилари иншоотларга тегишлилигини айтади.

Омборхона	Бассейн
Гараж	Стадион
Кўприк	Вақтинчалик турар жой
Ҳаракатланувчи уйча	Шийпонча
Шахта	Иссиқлик электростанцияси
Тоннел	Плотина
Дренаж	Поликлиника
Кўп қаватли турар жой	Нефть қувурлари
Ателе	Йўллар
Эстакада	Цирк
Дала ҳовли	Театр
Таун хаус	Ҳайкал
Коттедж	Музей
Дамба	Дўкон

Бинолар	Иншоотлар

2-топшириқ

Собиқ Иттифоқ ва Мустақиллик йиллари даврларида кўчмас мулк объектларига Т-схема жадвали асосида таъриф беринг.

Т-чизмалар, Т-чизма мунозара вақтида қўшалок жавоблар (йўқ тарафдор қарши) ёки таққослаш-зид жавобларни ёзиш учун универсал график органайзер ҳисобланади.

Т-схема жадвали асосида кўчмас мулк
объектига таъриф беринг

Собиқ Иттифоқ йиллари	Мустақиллик йиллари

3-топширик

Кўчмас мулк моҳиятини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органиайзерини тузинг.

4-топширик

1. Кўчмас мулк тавсифи нималардан иборат?
2. Кўчмас мулк таснифи нималардан иборат?
3. Кўчмас мулк объектлари нималардан иборат?
4. Кўчмас мулкнинг қандай қийматларини биласиз?
5. Мулккий комплекс ўз ичига нималарни қамраб олади?
5. Кўчмас мулк объектлари параметрларини таснифлаб беринг.
6. Кўчмас мулкнинг хаётий цикли деганда нимани тушунаси?

2-амалий машғулот. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари (4 соат). Бунда 2-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

Топшириқлар

1-топширик

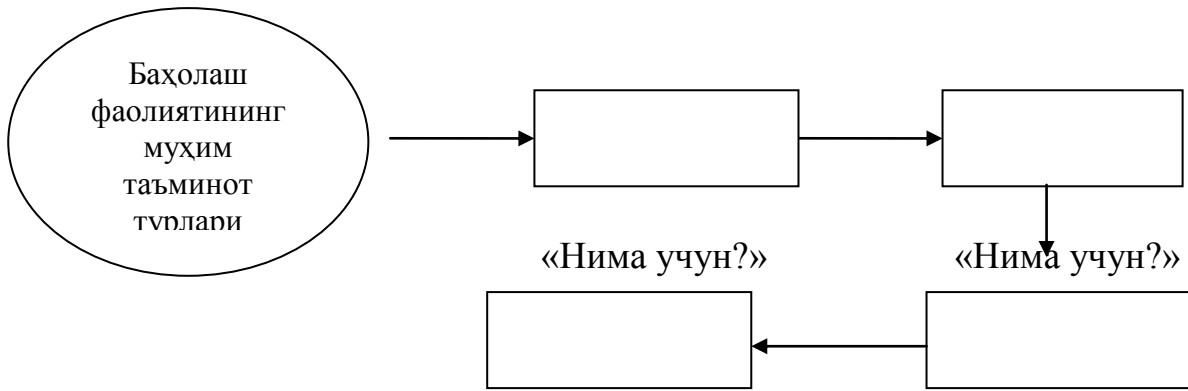
Кўчмас мулк қийматини баҳолаш фаолиятининг таъминот турлари моҳиятини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органиайзерини тузинг.

2-топширик

«Нима учун?» техникасидан фойдаланиб саволнинг жавобларини жадвал-схемаларига ёзиб тўлдириш.

«Нима учун?»

Нима учун?»



3-топширик

“Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув ва усуллари” мавзусига оид қисқача фикризни ёзинг.

Ўрганилаётган мавзу бўйича олинган билимларни умумлаштириш, мушоҳада қилиш мақсадида ўқув машғулотида охирида 5 дақиқа оралиғида олиб борилади.

4-топширик

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг қандай тамойилларини биласиз?
2. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби нечта?
3. Яхшиланишларнинг техник ҳолати қандай баҳоланади?
4. Яхшиланишлар иқтисодий жиҳатдан қандай баҳоланади?
5. Яхшиланишлар ҳуқуқий жиҳатдан қандай баҳоланади?
6. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усулларини тавсифланг.
7. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усулларини тавсифланг.
8. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усулларини тавсифланг.

3-амалий машғулот. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари (4 соат). Бунда 3-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

Топшириқлар:

1-топширик

Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг ривожланишини таҳлил қилинг. Мавзуга оид қисқа фикрингизни ёзинг.

Ўрганилаётган мавзу бўйича олинган билимларни умумлаштириш, мушоҳада қилиш мақсадида ўқув машғулотида охирида 5 дақиқа оралиғида олиб борилади.

2-топширик

Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятларини тўлиқ очиб бериш учун “Кластер” график органайзерини тузинг.

3-топширик

Баҳолаш фаолиятига талабларини “Резюме” усули ёрдамида изоҳлаб беринг.

Баҳолаш фаолиятига талаблари			
	<i>Турлари</i>	<i>афзалликлар</i>	<i>камчиликлар</i>
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			

4-топшириқ

1. Баҳолаш фаолиятини тартибга солишнинг қандай шакллари қўлланилиши мумкин?

2. Баҳолаш фаолиятини тартибга солиш нима ёрдамида амалга оширилади?

3. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятларини изоҳланг.

4. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” миллий стандарти (10-сон МБМС)да баҳолаш жараёни қандай босқичларда амалга оширилади?

5. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” миллий стандарти (10-сон МБМС) услубий кўрсатмалари мазмуни нимадан иборат?

6. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш бўйича қандай халқаро стандарт турларини биласи?

4-амалий машғулот. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими (4 соат). Бунда 4-мавзу бўйича олинган назарий билимларни ўзлаштиришга қаратилган амалий кўникмаларни шакллантириш билан боғлиқ ўқув ва услубий ишлар бажарилади.

Топшириқлар

1-топшириқ

“Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими” мавзусига оид қисқа фикрингизни ёзинг.

Ўрганилаётган мавзу бўйича олинган билимларни умумлаштириш, мушоҳада қилиш мақсадида ўқув машғулотида охирида 5 дақиқа оралиғида олиб борилади.

2-топшириқ

“Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизимининг аҳамияти нимадан иборат?” саволини ФСДУ технологияси ёрдамида таҳлил қилинг.

Савол	Мулк ҳуқуқи (мулкдорнинг ваколатлари) нинг аҳамияти нимадан иборат?
(Ф) Фикрингизни баён этинг	
(С) Фикрингиз баёнига сабаб кўрсатинг	
(Д) Кўрсатган сабабингизни исботловчи далил келтиринг	
(У) Фикрингизни умумлаштиринг	

4-топширик

1. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизимига нималар киради?
2. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизимига нималар киради?
3. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги деганда нимани тушунаси?
3. Баҳолашни ўтказишда ахборот йиғиш қандай аҳамиятга эга?
4. Ташқи ва ички ахборотлар манбаларига нималар киради?
4. Кўчмас мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш хизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизими қандай шакллантирилади?
5. Кўчмас мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базаси қандай шакллантирилади?
6. Кўчмас мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базаси қандай шакллантирилади?
7. Макроиқтисодий ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизимига нималар киради ва базаси қандай шакллантирилади?
8. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъёрий ҳужжатлари базасига нималар киради?

Амалий машғулотларни ўтказиш бўйича тавсиялар

“Замонавий мулк ва баҳолашнинг мультифани” модули ўқув дастурига мувофиқ амалий машғулотлар меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар, Ўзбекистон Республикаси Президентининг асарлари, дарслик ва ўқув қўлланмалар, илмий ишлар асосида тингловчилар билимларини мустаҳкамлашга эришиш ва амалий кўникмалар шакллантириш мақсадида ўтказилади. Унда статистик материаллардан фойдаланиш, тингловчилар томонидан топшириқларни бажариш ва масалалар ечиш асосида кейслар ишлаб чиқиш, мавзулар бўйича кўргазмали курул(презентация)лар тайёрлаш орқали амалий машғулотларни олиб боришни талаб қилади. Амалий машғулотлар замонавий компьютер, интернет ва мультимедия жиҳозларига эга бўлган аудиторияларда ташкил этилади.

V. КЕЙСЛАР БАНКИ

БИРИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Замоनावий мулк тўғрисидаги мультифан ва унда қиймат, нарх, қимматлилик категориялари, мулкый муносабатларнинг бозор тизими ва унинг (V-P)-муҳити.

Дарс шакли: Кейс - стади.

Режа

Кейс-стади – Ўзбекистонда баҳолаш фаолият: бошқариш-ўзгариш-натижа.

1. Тарихий аспектлари.

а) инновацион иқтисодиётга йўл тутилиши.

б) ўзгаришлар (илмий салоҳият, технологик ўзгаришлар, ишлаб чиқариш жараёни)

2. Ўзгариш омиллари.

2.1 Инсон интеллекти риожига бўлган янги сийсат:

а) инновация кўникмасини шакллантиришга йўналтирилган ўқувлар, малака ошириш.

в) иш сифатини бошқариш.

с) коммуникация, мотивация.

д) кадрларни жалб қилиш, танлаш ва жой-жойига қўйиш, шартларини ўзгартириш.

е) маълумотлар банкини шакллантириш.

ж) касаба уюшмаси билан муносабатларни шакллантириш.

з) меҳнатга ҳақ тўлаш сийсати.

3. Ўзгариш натижалари

а) инновация орқали ички бозорни ҳамда ташқи бозорни эгаллаш учун ҳаракатлар.

б) янгича ўзгаришларни доимий олиб бориш.

с) меҳнат унумдорлигини ошириш.

д) меҳнат ҳақини ошириш.

е) олинган фойда инсон ресурсларни илхомлантириш (мотивация) ҳамда ишнинг натижаларига қизиқиш орқали амалга оширилганлигини тан олиш.

ИККИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Мулкнинг адолатли қийматини баҳолаш ва бошқариш концепцияси

Машғулот шакли: Кейс-стади

Режа

I. Мавзунинг умумий тавсифи.

II. Амалий вазият бўйича вазифларни юклатиш.

2. Баҳолаш жараёнини баҳолаш ва бошқаришни амалга ошириш борасида Ўзбекистон ва хориж тажрибасини таққослаш ҳамда хўжаликларнинг ривожланишда инновация дастурини шакллантириш таклифини ишлаб чиқиш иқтисодиётни ривожлантириш инновация йўлига ўтишдаги дастлабки шарт шароитларни изоҳлаш.

3. Соҳалар бўйича инновацион ривожланишни қарор топтиришда ресурс имкониятларини баҳолаш.

4. Ривожланишнинг инновацион типи бўйича қуйидагилар аниқланиши керак.

III. Тингловчиларга услубий кўрсатмалар бериш.

1. Гуруҳларга ажратиш (3-4 киши 1 та гуруҳга бириктирилади).

2. Гуруҳлар юклатилган топшириқ бўйича ўз жавобларини намоёниш этади. 1 гуруҳнинг жавобини бошқа гуруҳлар эшитиб боради ва фикрларнинг тўғри ёки нотўғри эканлиги юзасидан (танқидий) мулоҳаза юритади.

3. Гуруҳ аъзолари ёки бошқа гуруҳдагиларнинг фикр-мулоҳазалари объектив баҳоланади. Ҳимоя қилинаётган таклифларга иштирокчиларнинг қўшилиши ёки «қўшилмаслиги» аниқ далиллар билан исботлаб берилиши керак.

4. Жавоблар кўпроқ амалиётдаги вазиятларга асосланган ҳолда бўлишига асосий эътибор берилиши талаб этилади.

5. Тренер ва гуруҳдаги тингловчилар ҳар бир гуруҳ чиқишларида келтирилган фикр-мулоҳазалар юзасида якуний хулосалар чиқаради.

УЧИНЧИ НАМУНА.

Мавзу: Замонавий мулк тўғрисидаги мультифан ва адолатли қиймат концепциясини ҳамда аниқлаштирилган дефиницияларни баҳолаш фаолиятида қўлланилиши

Машғулот шакли: Гуруҳлар динамикаси

Мақсадли гуруҳ: Олий таълим профессор-ўқитувчилари

Машғулотнинг умумий мақсади: Инновацион гуруҳларни шакллантиришга кўникма ҳосил этиш

Машғулот мақсади: Қуйидагилар бўйича муҳокама ўтказилади:

■ Инновацион гуруҳларнинг моҳияти ва уни шакллантириш мезонларини муҳокама этиш.

■ Гуруҳда ташкилий тузилмани ўзгартириш заруратини аниқлаш.

■ Самарали ташкилий тузилма тузиш учун таклифлар ишлаб чиқиш

■ Инновация лойиҳасида ходимлар ваколати ва масъулиятини аниқлаш.

■ Гуруҳларда аниқ йўналиш бўйича ташкилий тузилмани муҳокама этиш

■ Ҳар бир гуруҳ томонидан билдирилган мулоҳаза ва таклифлар юзасидан хулоса бериш.

Машғулот давомида инновацион гуруҳларда изчил ташкилий тузилмани мақсадга мувофиқ шакллантириш назарда тутилади. Ўқитувчи тингловчиларга муҳокама этилаётган масала юзасидан гуруҳларга маслаҳат бериб боради. Ўқитувчининг асосий эътибори тингловчиларда қўйилган амалий ўйин вазифасини тўғри тушуниш ва ҳаётий тажрибадан келиб чиққан ҳолда амалий тавсиялар ишлаб чиқишга қаратилган бўлиши керак.

Гуруҳлардаги тингловчилар амалий иш фаолиятида ташкилотнинг ички ва ташқи алоқалари хусусиятлари, бундай алоқаларнинг ташкилотнинг ички ҳолатига таъсири ва бу таъсир ташкилий тузилмада қандай акс этиш ташкилот

муваффақиятли фаолиятини тامينлаш учун самарали ташкилий тузилмани шакллантириш устидан мунозара юритишлари лозим.

Машғулот ўтказиш тартиби.

Машғулотда иштирок этадиган тингловчилар соҳалар бўйича кичик гуруҳларга ажратилади. Ўқитувчи кейс стади машғулоти талабларини тушунтиришдан олдин тингловчилар билан қуйидаги масалалар бўйича фикр алмашади (45 мин):

1. Баҳоалш гуруҳлар ташкилий тузилма бўйича олинган назарий билимларни мустаҳкамлаш мақсадида фикр алмашиш (10 мин).

2. Баҳолаш ташкилий тузилмаси борасида қисқача ахборот бериш (10 мин).

3. Турли йўналишга тааллуқли гуруҳлар билан бўладиган алоқаларини аниқлаш борасида мунозара (5 мин).

Тингловчилар билан фикр алмашиш яқунланиб, кейс машғулотининг шартлари бажарилади:

а) Гуруҳларда муҳокама этиладиган саволлар:

1. Белгиланган хизмат вазифалари миқёсидаги алоқаларни аниқ ифодалаб беринг.

2. Қандай вазифалар ва тадбирларни жамоа билан мувофиқлаштириш зарур ва қандай масалаларни лойиҳа раҳбари ўзи ҳал қилиши керак деб ҳисоблайсиз?

3. Баҳолаш иштирокчилари штат жадвалини қисқартириш ёки кенгайтириши зарурлигини асослаб беринг.

4. Қандай ташкилий тузилма лойиҳа бўйича қўлланилиши мақсадга мувофиқлиги ҳақида хулоса беринг.

б) амалий вазиятлар бўйича мунозаралар мақсади ва вазифасини тушунтириш.

в) гуруҳларда амалий вазият муҳокамасини уюштириш.

г) Гуруҳлар фаолиятидаги мулоқотга кўмак бериш.

■ Гуруҳларда ишлаш, амалий вазият муҳокамаси бўйича гуруҳлар фикрини ишлаб чиқиш (25 мин).

■ Амалий вазият топшириқлари бўйича тақдимот (20 мин).

■ Тақдимот натижалари умумлаштириш ва муҳокама ўтказиш (10 мин).

VI. МУСТАҚИЛ ТАЪЛИМ МАВЗУЛАРИ

1. Мустақил ишни ташкил этишнинг шакли ва мазмуни

Мустақил иш – мавжуд матн ёки бир қанча матнларни изоҳловчи шаклларида бири саналади. Шу боисдан, конспектдан фарқли ўлароқ, мустақил иш янги, муаллиф матн саналади. Ушбу ҳолатда янгилик, янгича тақдим этиш, материалларни тартиблаштириш, ҳар хил нуқтаи назарларни ўзаро солиштиришда алоҳида муаллифлик ёндашуви тушунилади.

Мустақил иш - ҳар хил нуқтаи назарларни ўзаро солиштириш ва таҳлил қилиш кўникмасига эга бўлишни талаб этадиган бир ёки бир қанча манбаларни ўзида мужассам этадиган ғояларни қисқача ёзма кўринишидаги тақдимотиدير.

Мустақил ишнинг турлари ва тизими:

1. Ифодаланиш тўлиқлигича кўра:

- а) информатив (рефератлар – конспектлар);
- б) индикатив (рефератлар –резюме (қисқача мазмун)

2.Мустақил иш таркиби:

А) библиографик қайд этилиши:

- Ф.И.Ш.нинг номи;
- чоп этилган манзили;
- нашриёт, йил;
- саҳифалар сони.

Б) Мустақил иш матни:

- мавзу, муаммо, мустақил иш қилинадиган иш предмети, мақсади ва мазмуни;

- тадқиқот усуллари;
- аниқ натижалари;
- муаллиф хулосаси;
- иш натижаларини қўлланниш соҳаси.

Ўқув фани бўйича мустақил иш тайёрлаш қуйидаги вазифаларни ҳал этишни назарда тутати:

•Ўқув предмети долзарб назарий масалалари бўйича билимларини чуқурлаштириш, талаба томонидан мавзуга ушбу олинган назарий билимларни ижодий кўникмасини ҳосил қилиш;

•Танланган касбий соҳада хориж тажрибаларини, мавжуд шароитларда уларни амалий жиҳатдан қўллаш имкониятлари ва муаммоларини ўзлаштириш;

•Танланган мавзу бўйича ҳар хил адабий манбаларни (монография, даврий нашрлардаги илмий мақолалар ва шу кабилар) ўрганиш қобилиятини такомиллаштириш ва улар натижалари асосида танқидий ёндашган тарзда мустақил, ҳамда билимдон ҳолда материални ифода этиш, ишончли хулоса ва таклифлар қилиш;

•Ёзма кўринишдаги ишларни тўғри расмийлаштириш кўникмаларни ривожлантиришдир.

“Замонавий мулк ва баҳолашнинг мультифани” модулидан мустақил таълимни ташкил этишда қуйидаги шакллардан фойдаланилади: айрим назарий

мавзуларни ўқув адабиётлари ёрдамида ўзлаштириш; амалий машғулотлар учун топширилган мавзуни ахборот ресурс манбаларидан фойдаланган, расмий солиққа оид маълумотларини тўплаган ҳолда бажариш.

Тингловчи мустақил ишни ташкил этишининг мазмуни “Солиққа тортишнинг долзарб масалалари” модулининг хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда қуйидагиларга асосланиб тайёрланиши тавсия этилади:

- меъёрий ҳужжатлардан, ўқув ва илмий адабиётлардан фойдаланиш асосида модул мавзуларини ўрганиш;

- тарқатма материаллар бўйича маърузалар қисмини ўзлаштириш;

- автоматлаштирилган ўргатувчи ва назорат қилувчи дастурлар билан ишлаш;

- махсус адабиётлар бўйича модул бўлимлари ёки мавзулари устида ишлаш;

- тингловчининг касбий фаолияти билан боғлиқ бўлган модул бўлимлари ва мавзуларни чуқур ўрганиш.

2. Мустақил таълим мавзулари

1. Кўчмас мулк тавсифи ва таснифи.
2. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) жисмоний параметрлари.
3. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) функционал параметрлари.
4. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) иқтисодий параметрлари.
5. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) юридик параметрлари.
6. Кўчмас мулк объектларининг (турлари бўйича) экологик параметрлари.
7. Кўчмас мулк объектларининг ҳудудий хусусиятлари бўйича таснифланиш тизими.
8. Кўчмас мулкнинг ҳаёт цикли (турлари бўйича).
9. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари.
10. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг умумий услуби.
11. Харажатга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар.
12. Даромадга асосланган ёндашув ва ундаги усуллар.
13. Қиёсий солиштириш ёндашуви ва ундаги усуллар.
14. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг миллий стандартлари ва уларни қўлланиш хусусияти.
15. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” миллий стандарти (10-сон МБМС)да баҳолаш жараёни босқичлари.
16. “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш” миллий стандарти (10-сон МБМС)да стандартни қўллаш услубий кўрсатмалари тавсифи.
17. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг Европа иттифоқи стандартлари.
18. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг АҚШ стандартлари.
19. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш жараёнида баҳоловчи ташкилотнинг ахборот ва молиявий ҳисоботлари тизими.
20. Баҳолаш объекти тўғрисидаги ахборот тизими. Баҳоловчи ташкилотнинг транспарентлиги (шаффофлиги).

21. Ахборот йиғиш баҳолашни ўтказишнинг асосий босқичи сифатида. Ташқи ва ички ахборотлар манбалари.
22. Кўчмас мулк бозори ва кўчар мулк қийматини баҳолаш ҳизматлари бозори конъюнктуралари бўйича ахборотлар тизимини шакллантириш.
23. Кўчмас мулк кластери, қиймати ва нарх-наволари тўғрисида ахборот базаси.
24. Кўчмас мулк экспертизаси ва қийматини баҳолаш ҳисоботлари базаси.
25. Макроиқтисодий ва кўчмас мулк қийматини баҳолаш бизнеси кўрсаткичлари тизими ва базаси.
26. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг қонуний-меъерий ҳужжатлари базаси.

VII. ГЛАССАРИЙ

1-мавзу. Кўчмас мулк таснифи, тавсифи, кўрсаткичлари ва хусусиятлари

№	Ўзбек тилида	Инглиз тилида	Рус тилида	Мазмуни
1.	Талаб	Спрос	Demand	Талаб мазкур бизнес хусусий мулк эгасига қандай даромад келтириши, бу бизнесдан қачон ва қандай хавф келиб чиқиши, назорат имкониятлари қандайлиги ва мазкур бизнесни қайта сотиш билан боғлиқ бўлган масалалар келтириб чиқаради.
2.	Даромад	Прибыль	Profit	Хусусий мулк эгаси объектдан фойдаланиб бўлгандан сўнг уни сотишдан фойда кўриши бу жараённинг имкониятлари характери билан боғлиқ бўлади. Бу операциядан фойда кўриш, ўз навбатида, кирим ва чиким муносабатлари билан характерланади.
3.	Назорат.	Контроль	Control	Нархга таъсир кўрсатадиган муҳим омиллардан бири янги мулкдор оладиган назорат ҳуқуқи даражасидир.
4.	Чеклаш.	Ограничение	Restriction	Ташкилотнинг баҳосига бизнесда мавжуд бўлган ҳар қандай чеклаш ўз таъсирини кўрсатади. Агар давлат ташкилот маҳсулотининг нархини чеклаб қўйса, унда бундай бизнеснинг баҳоси уни қўйиб юборгандан паст бўлади.
5.	Талаб ва таклифларнинг мутаносиблиги.	Соотношение спроса и предложения	Ratio of a spras and offer	Ташкилотга эҳтиёж унинг фойдалилиги билан бирга иқтисодий имкониятлари инвесторлар, пулнинг қадрилиги, молия бозорига қўшимча капитални жалб қилиш харажатларни тўлашга қодирлиги билан ҳам боғлиқ.
6.	Хатар (риск)	Риск	Risk	Хатар деганда бозор конъюнктураси, макроиқтисодий жараёнлар билан боғлиқ беқарорлик ва ноаниқлик тушунилади, бошқача айтганда, хатар-бу инвестициялардан олинадиган даромадлар башорат қилинаётгандан кўп ёки кам бўлиши мумкин.
7.	Инфляция хатари	Риск инфляции	Risk of inflation	Инфляция хатари - бу нархлар ўсиши суръатларининг башорат қилиб бўлмайдиган ўзгариши хатари.
8.	Сиёсий хатар	Политический риск	Policy risk	Сиёсий хатар - бу сиёсий воқеалар туфайли активларга нисбатан юзага келган таҳдид.

**2-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш тамойиллари, ёндашув
ва усуллари**

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Молиявий коэффициент	Финансовый коэффициент	Financial ratio	Бир бухгалтерия кўрсаткичининг бошқачасига нисбати.
2.	Ликвидлилик кўрсаткичлари.	Показатели ликвидности	Liquidity indicators	Ликвидлилик коэффициентлари корxonанинг ўзининг қисқа муддатли мажбуриятларини бажариш қобилиятини баҳолаш учун қўлланилади.
3.	Қоплаш коэффициент	Коэффициент покрытия	Coverage ratio	Қоплаш коэффициенти корxона жорий мажбуриятларининг 1 сўмига жорий активларининг неча сўми тўғри келишини кўрсатади.
4.	Молиявий левереж	Финансовый леверадж	Financial леверадж	Молиявий левереж – узоқ муддатли мажбуриятлар ҳажми ва таркибини ўзгартириш йўли билан корxона фойдасига таъсир кўрсатиш зарурати туфайли акциядорларга тўлаш учун маблағларнинг етишмаслиги билан боғлиқ хатар билан шартланган.
5.	Рентабеллик кўрсаткичлари.	Показатели рентабельности	Profitability indicators	Кўрсаткичларнинг мазкур гуруҳи корxона хўжалик фаолиятининг самарадорлиги ҳақида тасаввурга эга бўлиш имконини беради.
6.	Инвестиция кўрсаткичлари.	Инвестиционные показатели	Investment indicators	Баҳолаш жараёнидаги таҳлилнинг мазкур босқичи мақсади номинал нарх билан солиштирганда акциянинг бозор нархи, тўланадиган дивидендлар ва хоказолар ҳақида қиёсланадиган ахборотни беришдан иборат.
7.	Ретроспектив таҳлил	Ретроспективный анализ	Retrospective analysis	Ретроспектив таҳлил ва сотишдан ялпи тушумни истиқболни белгилаш.
8.	Доимий харажатлар	Постоянные Расходы	Fixed expenses	Доимий харажатлар ишлаб чиқариш ҳажмининг ўзгаришига боғлиқ бўлмаган (маъмурий ва бошқарув харажатлари, амортизация ажратмалари, воситачилик ҳақлари, чегирма қилинган ҳолда сотиш харажатлари, ижара тўлови, мол-мулк солиғи ва х.к.) харажатлар.
9.	Ўзгарувчан харажатлар	Изменяющие расходы	The changing expenses	Ўзгарувчан харажатлар эса (хом-ашё ва материаллар, асосий ишлаб чиқариш ходимларининг иш ҳақи, ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун энергия ва ёқилғи сарфлари), одатда, ишлаб чиқариш ҳажмларининг ўзгаришига мутаносиб ҳисобланади.
10.	Дисконт ставкаси	Дисконтная ставка	Discounted rate	Бу бизнеснинг бозор қийматини аниқлаш учун база ҳисобланган, бўлажак даромад оқимларини жорий қийматнинг ягона миқдорига қайта ҳисоблаш учун фойдаланиладиган фоиз ставкаси.

3-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш стандартлари ва уларни қўлланиш хусусиятлари

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш мақсади	Цель оценки	Assessment purpose	Баҳолаш мақсади сифатида буюртмачи баҳолаш натижаларидан ёки баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан нима учун фойдаланишни мўлжаллаётгани кўрсатилади.
2.	Баҳолашнинг Европа стандартлари	Европейский стандарт оценки	European standard of assessment	Баҳолашнинг Европа стандартларини ишлаб чиқишда Европа асосий фондлар баҳоловчилари гуруҳи (TEGOVOFA) муҳим рол ўйнайди, у 1977 йилда Ғарбий Европа мамлакатлари баҳоловчилари миллий ташкилотларининг нотижорат уюшмаси сифатида ташкил этилган
3.	“Меъёрлар” ёки “андозалар”	“Нормативы” или “стандарты”	"standard rates" or "standards"	“Меъёрлар” ёки “андозалар”га қонунларнинг муттасил тўплами сифатида
4.	Баҳолаш объекти	Объект оценки	Assessment object	Баҳоланаётган корхона устав фондидаги мулк улушининг бу улуш нисбий ва мутлақ қийматлари кўрсатилган ҳажмини, акциядорлик жамиятларини баҳолашда эса, бунга қўшимча равишда баҳоланаётган акциялар миқдори ва тури
5.	Малака сертификати	Сертификат квалификации	Certificate of qualification	Баҳоловчининг малака сертификати жисмоний шахсга, агар у баҳоловчи ташкилот штатида турса ёки агар баҳоловчи ташкилот томонидан у билан фуқаролик-ҳуқуқий тусдаги шартнома тузилган бўлса, баҳолашни амалга ошириш ҳуқуқини беради.
6.	Баҳоловчи касби	Профессия оценщика	Appraiser's profession	Баҳолашни ўрганиш ва амалга ошириш учун аввало маълум иқтисодий, техник, қолаверса ҳуқуқий билимларга эга бўлиш, баҳолаш фаолиятининг мазмун-моҳиятини тушуниб етиш, мулк ва мулк эгасини аниқлаш ва ниҳоят, айнан, баҳолаш соҳаси бўйича таҳсил олиши зарур. Бунинг учун баҳолаш фаолиятини ўрганиш, маълум бир тажриба орттириш ва билим масканларида ўқиш тавсия этилади.

4-мавзу. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ахборот ва ҳисоботлар тизими

№	Ўзбек тилида	Рус тилида	Инглиз тилида	Мазмуни
1.	Баҳолаш усули	Метод оценки	Evaluation method	Баҳолаш усули – баҳолаш ёндашувларидан бири доирасида баҳолаш объекти қийматини ҳисоблаш усули.
2.	Экспертиза	Экспертиза	Examination	Лойиҳанинг умумий ҳолатини баҳолаш.
3.	Техник экспертиза	Техническая экспертиза	Technical expertise	Лойиҳани техник ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
4.	Молиявий экспертиза	Финансовая экспертиза	Financial examination	Лойиҳани молиявий ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
5.	Юридик экспертиза	Юридическая экспертиза	Legal examination	Лойиҳани юридик ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
6.	Экологик экспертиза	Экологическая экспертиза	Environmental assessment	Лойиҳани экологик ҳолатини ўрганиш, баҳолаш.
7.	Ҳисобот шакллари	Форма отчёта	Report form	Бухгалтерия баланси, молиявий натижалар тўғрисидаги ва бошқа ҳисобот шакллари

VIII. АДАБИЁТЛАР РЎЙЎАТИ

Асосий адабиётлар:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бoъйича Ҳаракатлар стратегийаси тоъғрисида”ги 2017 йил 7 февралдаги ПФ-4947-сонли Фармони.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 июндаги “Баҳолаш хизматлари бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-3764-сонли Қарори.
3. Мирзиёев Ш.М. Буюк келажакимизни мард ва олижаноб халқимиз билан бирга курашимиз. - Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. - 488 б.
4. Мирзиёев Ш.М. Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик - ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қонидаси бўлиши керак. - Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. - 104 б.
5. Мирзиёев Ш.М. Эркин ва фаровон, демократик Ўзбекистон давлатини биргаликда барпо эташимиз. - Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. - 56 б.
6. Мирзиёев Ш.М. Қонун устуворлиги ва инсон манфаатларини таъминлаш - юрт тараққиёти ва халқ фаровонлигининг гарови. - Тошкент: “Ўзбекистон” НМИУ, 2017. - 48 б.
7. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк назарияси, қиймати ва нархи. -Т.: Фан ва технология. 2012. -264 б.
8. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Трактат о собственности и её справедливой стоимости. – Т.: Иқтисод-молия, 2014. -304 с.
9. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Мулк, қиймат ва нархнинг назарий асослари. – Т.: “Иқтисод-молия”, 2015. – 464 б.
10. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. Методологические основы оценки стоимости имущества. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.- 688 с.
11. Алимов Р., Беркинов Б., Кравченко А., Ходиев Б. Кўчмас мулкни баҳолаш. -Т.: Фан. - 2005. – 232 б.
12. Ходиев Б.Ю., Алимов Р., Беркинов Б.Б., Кравченко А. Кўчмас мулк қийматини баҳолаш.-Т.: 2007. – 256 б.
13. Коупленд Т. Стоимость компании: оценка и управление/Пер. с англ. – М.: ЗАО “Олимп-Бизнес”, 2005.

Қўшимча адабиётлар:

10. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси.
11. Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги Қонуни. 1999 йил 19 август.
12. Ўзбекистон Республикаси Президенти ҳузуридаги Лойиҳа бошқаруви миллий агентлигининг 2018 йил 11 июлдаги 215-сон буйруғига Илова “Баҳоловчиларга тоифалар бериш тартиби тўғрисидаги” Низом.

13. Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандартлари (МБМС).
14. Мулк қийматини баҳолашнинг халқаро стандартлари (МҚБХС).
15. Бердникова Т.В. Оценка ценных бумаг: Учебное пособие. -М.: ИНФРА-М, 2006.-144 с.
16. Бусов В., Землянский О., Поляков А. Оценка стоимости предприятия (кўчмас мулка). – М.: Юрайт, 2013.
17. Грязнова А.Г., Федотова А.М. и др. Оценка стоимости предприятия (кўчмас мулка). Учебник-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.-544 с.
18. Джеймс Р.Хитчнер. Оценка стоимости нематериальных активов. под научной редакцией В.М.Рутгайзера. –М.: Омега-Л “Маросейка”. 2008. – 144 с.
19. Кахук И.В. Основы оценочной деятельности: учебное пособие /. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010.- 141 с.
20. Матмуродов Ф.М. Баҳолаш иши. Ўқув қўлланма.-Т.: Иқтисод-молия, 2011.-160 б.
21. Рутгайзер В.М. Оценка стоимости кўчмас мулка. Учебное пособие. – М.: Омега-Л “Маросейка”, 2008. – 448 с.
22. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Основы приватизации, рынок её объектов и услуг. Учебник.-Т.: Ибн Сино, 2007. - 928 с.
23. Шоҳаъзамий Ш.Ш. Корпоратив сиёсат. / Дарслик. –Т.: Фан ва технология, 2012.-204 б.

Интернет сайтлари:

- www.gov.uz – Ўзбекистон Республикаси ҳукумат портали;
- www.lex.uz – Ўзб. Рес. қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси;
- www.минесономй.уз – Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт вазирлиги сайти;
- www.мф.уз – Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги сайти;
- www.сбу.уз – Ўзбекистон Республикаси Марказий банки сайти;
- www.солиқ.уз – Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси сайти;
- www.стат.уз – Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси сайти;
- www.уза.уз – Ўзбекистон Миллий ахборот агентлиги сайти;
- www.аппраисер.ру – Россия баҳолаш ташиқилоти сайти;
- www.гки.уз – Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга қўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириши Давлат қўмитаси расмий сайти;
- www.vip.лента.ру – Интернет нашрийоти;
- www.ивсс.орг – Интернационал Валютацион Стандардс Соунсил;
- www.аоо.уз – Баҳоловчи ташиқилотлар ассотсиатсийаси, э-маил: ассотсиатсийа@gmail.com.