O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY TA’LIM,
FAN VA INNOVATSIYALAR VAZIRLIGI

SAMARQAND IQTISODIYOT VA SERVIS INSTITUTI

"TASDIQLAYMAN"
____
Samarqand iqtisodiyot va
servis instituti rektori
M.E. Po‘latov
2024 yil “______”___________

Ro‘yxatga olindi: FD-20-08

2024 yil “______”___________

KO‘CHMAS MULKNI BAHOLASH

O‘QUV DASTURI

Bilim sohasi:	400 000 – Biznes, boshqaruv va huquq
Ta’lim sohasi:	410 000 – Biznes va boshqaruv
Ta’lim yo‘nalish:	60412700 – Baholash ishi

Samarqand – 2024

Scanned with CamScanner

Fan/modul kodi REASA112		O'quv yili 2024-2025	Semestr 5-6	Kreditlar 12
FAN/MODUL TURI majburiy		Ta'lim tili o'zbek		Haftadagi dars soatlari 12
1.	Fanning nomi	Auditoriya mashg'ulotlari (soat)	Mustaqil ta'lim (soat)	Jami yuklama (soat)
	Ko'chmas mulkni baholash	180	180	360

2.

I. Fanining mazmuni

"Ko'chmas mulkni baholash" fanining asosiy maqsadi – talabalarda bozor iqtisodiyoti sharoitida mamlakat ko'chmas mulk bozoridagi professional faoliyat hamda bahoni shakllantirishning nazariy va amaliy masalalari to'g'risida talab qilinadigan bilimlarni shakllantirishdir.

Fanning vazifasi – uni o'rganuvchilarga:

- mamlakatimizda birlamchi va ikkilamchi ko'chmas mulk bozorlari holati, istiqbollari, unda amalga oshiriladigan professional faoliyat turlari, jumladan baholash faoliyati haqidagi zarur zamonaviy bilimlar bilan qurollantirish;
- baholash faoliyati, baholovchi tashkilotlarning ishlash prinsiplarini chuqur anglatish;
- mulkni baholash, jumladan ko'chmas mulkni baholashni takomillashtirish;
- ko'chmas mulkni bahosini shakllantirish bo'yicha iqtisodiy qonunlarning amal qilish xususiyatlarini o'rgatish;
- bozor iqtisodiyoti sharoitida turli harakatlanuvchi, ko'chmas mulkni bahosini shakllantirish bo'yicha nazariy-amaliy bilimlarini uzviylik va uzluksizlikda o'rgatishdan iborat.

3.

II. Asosiy nazariy qism (ma'ruza mashg'ulotlari)
II.I. Fan tarkibiga quyidagi mavzular kiradi:

1-mavzu. Mulk va baholash haqida umumiy tushunchalar.

Mulk tushunchasi. Mulk turlari. Mulkni baholash asoslari. Baholash ob'ekti sifatida korxona, firmaning o'ziga xos xususiyatlari.

2-mavzu. Qiymat turlari, mulkni baholash maqsadlari va tamoyillari

Baholash ob'ekti sifatida mulkiy majmua tushunchasi. Mulk qiymatini baholashning asosiy tushunchalari, maqsadlari va vazifalari. Mulk qiymatining turlari. Mulk qiymatiga ta'sir qiladigan omillar.

3-mavzu. Mulkni baholash jarayonining bosqichlari

Baholash topshirig'ini shakllantirish. Ma'lumotlarni to'plash va tahlil qilish. Baholash uslubiyati. Baholash to'g'risidagi hisobotni shakllantirish.

4-mavzu. Ko'chmas mulk bozori va uning o'ziga xos xususiyatlari

Ko'chmas mulk bozorining o'ziga xos xususiyatlari. Ko'chmas mulk bozorining segmentlanishi. Ko'chmas mulk bozori tahlilining usullari va jarayonlari. Ko'chmas mulk bozorini tartibga solish. Narxni shakllantirishda tashqi omillarning ta'siri.

5-mavzu. Ko'chmas mulk faoliyatini tartibga solishda davlatning roli

"Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida"gi Qonuni. Er kodeksi. Davlat er kadastri to'g'risida. "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonun. Ko'chmas mulkni baholash andozalarining yangi tizimini yaratish uchun asosiy shart-sharoitlar va talablar. Ko'chmas mulkni baholash sohasidagi qonuniy asoslar. Ko'chmas mulkni baholashning me'yoriy-texnik asoslari. Ko'chmas mulkni baholashning milliy andozalari.

6-mavzu. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayoni

Baholash ob'ekti sifatida ko'chmas mulkning o'ziga xos xususiyatlari. Baholanuvchi qiymat turlari. Baholash topshirig'ini shakllantirish. Baholash ob'ektini identifikatsiyalash. Ma'lumotlarni to'plash va birlamchi tahlil qilish. Ko'chmas mulkni baholash yondashuvlari va usullarini tanlash hamda qo'llash. Baholash natijalarini muvofiqlashtirish. Baholash haqidagi hisobotning tarkibi va tuzilishi.

7-mavzu. Ko'chmas mulk ob'ektlari turlari va tavsifi

Ko'chmas mulk ob'ektlarining tasniflanish tamoyillari. Ko'chmas mulk ob'ektlari ekspertizasi. Ko'chmas mulk ob'ektlarining jismoniy, funksional va iqtisodiy tavsifi. Ko'chmas mulk va yer uchastkalari qiymatiga ta'sir qiluvchi omillar. Ko'chmas mulk ob'ektlarining tasnifi. Qurilishi tugallanmagan ob'ektlarni baholashning o'ziga xos xususiyatlari.

8-mavzu. Binolarning hajmiy-rejaviy va konstruktiv echimlari

Binolarning hajmiy-rejaviy va konstruktiv tavsiflari. Binolarning muhandislik-texnik va kommunikatsiya ta'minoti. Eskirish turlari. Yig'ilgan eskirishni baholash.

9-mavzu. Ko'chmas mulk ob'ektlarining ekspertizasi

Texnik ekspertiza. Yer uchastkasinig joylashganligini tahlil qilish.Ko'chmas mulkdan eng yaxshi va eng samarali foydalanish tahlili.

10-mavzu. Ko'chmas mulkni baholashning turli usullari

Ko'chmas mulkni xarajatli yondashuv bilan baholash jarayoni. Ko'chmas mulkning tiklash qiymatini aniqlash usullari. Qurilish qiymatini aniqlash.

11-mavzu. Ko'chmas mulk ob'ektlarining eskirishini baholash

Ko'chmas mulkning eskirish turlari va ularni aniqlash usullari. Xarajatli, daromadli va qiyosiy yondashuvlarda yig'ilgan eskirishni aniqlash usullari.

Scanned with CamScanner

12-mavzu. Ko'chmas mulkni qiyosiy yondashuvda baholash

Qiyosiy yondashuv usullarining asosiy iqtisodiy mohiyati. Tuzatishlarni tahlil qilish va kiritish usullari. Narx va daromad nisbati usuli. Diskontlash stavkasini aniqlash.

13-mavzu. Ko'chmas mulkni baholashning daromadga oid yondashuvi

Daromadlarni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli. Kapitallashtirish koeffitsientini aniqlash. Pul oqimlarini diskontlash usuli. Diskontlash stavkasini aniqlash.

14-mavzu. Ipoteka – investitsiyaviy tahlil

Ipoteka krediti, uning mohiyati va asosiy turlari. Qarzga olinadigan vositalarni jalb qilish samaradorligini baholash. Kreditlash maqsadida ko'chmas mulkni baholash.

15-mavzu. Yer uchastkalarini baholash usullari

Yerga bo'lgan mulkiy huquqlar. Yer rentasini kapitallashtirish usuli. Sotuvlarni solishtirish usuli. Taqsimlash usuli. Ajratib olish usuli. Qoldiq usuli.

16-mavzu. Baholovchilar ishining sifatini nazorat qilish

Davlat aktivlarini boshqarish agentligi. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Baholovchilar va rieltorlarning malaka imtihonini o'tkazish va ularga malaka sertifikatini berish bo'yicha davlat xizmatlari ko'rsatishning ma'muriy reglamentlarini tasdiqlash to'g'risida" qarori

17-mavzu. Ko'chmas mulkni baholashning xorijiy tajribasi

Xalqaro baholash standartlari (IVS). Amerika baholash standartlari (USPAP). Yevropa baholash standartlari (TEGoVA). Britaniya baholash standartlari (RICS).

III. Amaliy mashg'ulotlar bo'yicha ko'rsatma va tavsiyalar

Amaliy mashg'ulotlar uchun quyidagi mavzular tavsiya etiladi:

1. Mulk va baholash haqida umumiy tushunchalar
2. Qiymat turlari, mulkni baholash maqsadlari va tamoyillari
3. Mulkni baholash jarayonining bosqichlari
4. Ko'chmas mulk bozori va uning o'ziga xos xususiyatlari
5. Ko'chmas mulk faoliyatini tartibga solishda davlatning roli
6. Ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash jarayoni
7. Ko'chmas mulk ob'ektlari turlari va tavsifi
8. Binolarning hajmiy-rejaviy va konstruktiv echimlari
9. Ko'chmas mulk ob'ektlarining ekspertizasi
10. Ko'chmas mulkni baholashning turli usullari
11. Ko'chmas mulk ob'ektlarining eskirishini baholash
12. Ko'chmas mulkni qiyosiy yondashuvda baholash
13. Ko'chmas mulkni baholashning daromadga oid yondashuvi
14 Ipoteka – investitsiyaviy tahlil
15. Yer uchastkalarini baholash usullari
16. Yerga bo'lgan mulkiy huquqlar.
17. Yer rentasini kapitallashtirish usuli.
18. Sotuvlarni solishtirish usuli.
19. Taqsimlash usuli.
20. Ajratib olish usuli.
21. Qoldiq usuli.
22. Baholovchilar ishining sifatini nazorat qilish
23. Ko'chmas mulkni baholashning xorijiy tajribasi.
24. Ko'chmas mulkni baholashning milliy tajribasi.

Amaliy mashg'ulotlar multimedia qurilmalari bilan jihozlangan auditoriyada bir akademik guruhga bir professor-o'qituvchi tomonidan o'tkaziladi. Mashg'ulotlarda faol va interfaktiv usullar yordamida, mavzularga mos pedagogik va axborot texnologiyalar qo'llaniladi. Amaliy mashg'ulotlarda muammoli vaziyatlar, amaliy topshiriqlar, keyslar, masalalar ishlanadi.

IV. *Mustaqil* ta'lim va mustaqil ishlar

Mustaqil ta'lim uchun tavsiya etiladigan mavzular:

1. Baho, narx va qiymat tushunchalari
2. Mulkni baholashning tamoyillari
3. Mulkni baholashga yondashuvning uch turi
4. Moddiy ob'ektlarni ko'chmas mulklar tarkibiga kiritilishi.
5. Ko'chmas mulk obyektlari xususiyatlari va alomatlari.
6. Ko'chmas mulk obyektlarining tasniflanish tizimi
7. Ko'chmas mulk bozori
8. Ko'chmas mulkni baholash sohasidagi qonuniy asoslar
9. Ko'chmas mulkni baholashning me'yoriy - texnik asoslari
10. Ko'chmas mulkni baholashning milliy andozalari
11. Baholash tamoyillari
12. Yaxshilanishlarning texnik holatini baholashga yondashish
13. Yaxshilanishlarni iqtisodiy baholash
14. Yaxshilanishlarni xuquqiy baholash va o'tkazish tartibi
15. Yerlardan foydalanishning huquqiy xususiyatlari
16. Yerdan eng yaxshi va samarali foydalanish tahlili
17. Yer maydonlarini baholash usullari
18. Bino va inshootlarni hujjatlashtirish.
19. Bino va inshootlarning texnik holatini baholash.
20. Binolarni qayta qurish va ta'mirlashga qilinadigan harajatlarning maqsadga muvofiqligini aniqlash.
21. Qurilish qiymatini aniqlash.
22. Yaxshilanishlar emirilishini aniqlash usuli

Scanned with CamScanner

	23. Kelishuvlarni qiyoslash usuli. 24. Daromadlarni qiyoslash usuli. 25. Pullarning vaqt mobaynida noteng qiymati. 26. Ko'chmas mulkni baholashning daromadli usuli. Mustaqil o'zlashtiriladigan mavzular bo'yicha talabalar tomonidan loyiha ishi, esse, tezis yoki ilmiy maqola yozish, referatlar tayyorlash va uni taqdimot qilish tavsiya etiladi. Fan bo'yicha kurs ishi (loyihasi) o'quv rejada belgilanmagan.
4.	**V. Fan o'qitilishining natijalari (shakllanadigan kompetensiyalar)** Fan bo'yicha talabalarning bilim, ko'nikma va malakalariga quyidagi talablar qo'yiladi. "Ko'chmas mulkni baholash" fanini o'zlashtirish jarayonida bakalavr: - O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyotida mulkiy munosabatlarning tarkibi; - mamlakatda mulkiy munosabatlarni rivojlantirish bo'yicha mavjud qonunlar va qonuniyatlar; - bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulkni baholashning maqsadi va tamoyillari; - ko'chmas mulkni baholashga oid iqtisodiy kategoriyalarning mohiyati; - bozor iqtisodiyoti sharoitida mamlakat iqtisodiyotida mulkni baholash bo'yicha mavjud muammolar va ularni echimini topish *haqida tasavvurga ega bo'lishi;* - ko'chmas mulkni bahosini shakllantirish bo'yicha iqtisodiy qonunlarning amal qilish xususiyatlarini; - ko'chmas mulkni turli maqsadlarda baholashning tartib-qoidalarini; - ko'chmas mulkni baholashning bosqichlari hamda baholash jarayonlarini; - ko'chmas mulkni baholash yondoshuvlari va usullarini; - baholovchilarning faoliyati sifatini aniqlashdagi ichki nazorat tartib qoidalariga qo'yiladigan talablarni *bilishi va ulardan foydalana olishi;* - mamlakat ko'chmas mulk bozorining tarkibi va uning rivojlanib borish qonuniyatlari; - qurilish ob'ektlari tannarxini hisoblay olishi va barcha turdagi ko'chmas mulkni baholay bilish, ob'ektlarning ijtimoiy-ekologik ko'rsatkichlarini shakllantirish va tahlil qilish; - ob'ektlarga oid iqtisodiy, statistik va hisobot ma'lumotlarni yig'ish, qayta ishlash va tahlil qilish; - majmuada bozor muammolari bo'yicha asosiy iqtisodiy talablarni shakllantira olish bo'yicha *ko'nikmalariga ega bo'lishi kerak.*
5.	**VI. Ta'lim texnologiyalari va metodlari** • ma'ruzalar; • interfaol keys-stadilar;

	• esse, tezis va maqolalar yozish; • seminar va treninglar (mantiqiy fikrlash, tezkor savol-javoblar); • loyiha ishi bajarish; • guruhlarda ishlash; • taqdimotlar qilish; • individual loyihalar va loyihalar tahlili; • turli darajadagi testlarni yechish; • misol va masalalar; • jamoa bo'lib ishlash va himoya qilish uchun loyihalar.
6.	**VII. Kreditlarni olish uchun talablar:** Fanga oid nazariy va uslubiy tushunchalarni to'la o'zlashtirish, tahlil natijalarini to'g'ri aks ettira olish, o'rganilayotgan jarayonlar haqida mustaqil mushohada yuritish va joriy, oraliq nazorat shakllarida berilgan vazifa va topshiriqlarni bajarish, yakuniy nazorat bo'yicha test yoki yozma ishni topshirish.
7.	**Asosiy adabiyotlar** 1. Ganiyeva G.I., Ganiyev K.B., Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.SH., Ganiyeva F.K. "Mulkni baholash". Darslik. Toshkent – 2016. 2. N.J.To'ychiev, G.A.Nigmanova. Mulkni baholash. O'quv qo'llanma. TAQI – 2012. 3. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiyev B.Yu. "Ko'chmas mulkni baholash". O'quv qo'llanma. Toshkent: "Fan" , 2005. -231b. 4. Xomitov K.Z. Ko'chmas mulk qiymatini baholash. Darslik. – T.: Iqtisod-moliya, 2019. – 568 b. 5. To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., Plaxtiy K.A. "Ko'chmas mulkni baholash asoslari". O'quv qo'llanma. – Toshkent: Adolat, 2000. 6. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г.Касяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с. **Qo'shimcha adabiyotlar** 1. Экономика недвижимости: (Учебник) /А.Н.Асаул (и др.); под общ.ред. М.А.Икрамова, МВ и ССО РУз.- Т.: Изд-во Натсионалной библиотеки Uzbekistana im. A.Navoi, 2010. -380 s. 2. Волков К.А., Шутова И.М. Управление эксплуататсией недвижимости: учебное пособие для студ. Спетс. 291500-экспертиза и управление недвижимостю / СПбГАСУ. – СПб., 2007. -144 с. 3. Марченко А.В. Экономика и управление нежвижимостю: учеб. Пособие. – Ростов н/Д: Феникс, 2006. -352 с. 4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов, 2-ое изд./-СПб.: Питер, 2008. -621 с. 5. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касяненко, Г.А. Махавикова, В.Е. Эсипов, С.К. Мирзажанов .- М.: КНОРУС, 2010.- 752 с.

Scanned with CamScanner

	Internet saytlari: 1. www.gov.uz 2. www.press-service.uz 3. www.gkas.uz 4. www.stat.uz 5. www.soliq.uz 6. www.stroyinfo.uz 7. www.cer.uz
8.	Faning dasturi Samarqand iqtisodiyot va servis instituti O'quv-uslubiy Kengashining 2024-yil "___" avgustdagi 1-son bayonni bilan tasdiqlangan (№__________).
9.	**Fan/ modul uchun mas'ul:** **N.U.Murodova** – SamISI, "Boshqa tarmoqlarda buxgalteriya hisobi va audit" kafedrasi dotsenti **M.A.Rayimov** – SamISI, "Boshqa tarmoqlarda buxgalteriya hisobi va audit" kafedrasi o'qituvchisi
10.	**Taqrizchilar:** **A.N.Djabriyev**– TAQU, "Iqtisodiyot va mulkni boshqarish" kafedrasi professori, iqtisodiyot fanlari doktori **K.B. Ganiyev**– SamDAQU, "Ko'chmas mulkni boshqarish" kafedrasi professori, texnika fanlari doktori

Scanned with CamScanner