

ЎЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASI DAVLAT MULKINI
BOШҚАРИШ DAVLAT ҚЎМИТАСИНING
ҚАРОРИ

211 Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (12-сон МБМС) «Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш»ни тасдиқлаш тўғрисида

Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 2012 йил 8 майда рўйхатдан ўтказилди, рўйхат рақами 2359

(2012 йил 18 майдан кучга киради)

Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 й., 9-сон, 208-модда) Қонуни, 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 (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2008 й., 18-сон, 145-модда) мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитаси **қарор қилади:**

1. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (12-сон МБМС) «Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш» иловага мувофиқ тасдиқлансин.

2. Ушбу қарор Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигида давлат рўйхатига олинган кундан бошлаб ўн кун ўтгач кучга киради.

Раис в. б.

А. АБДУҲАКИМОВ

Тошкент ш.,
2012 йил 25 март,
01/19-18/06-сон

Ўзбекистон Республикаси
давлат мулкни бошқариш Давлат
қўмитасининг 2012 йил 25 мартдаги
01/19-18/06-сонли қарорига
ИЛОВА

**Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий
стандарти (12-сон МБМС) «Солиқ солиш мақсадида ялпи
баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш»**

Мазкур Мулкни баҳолаш миллий стандарти (12-сон МБМС) Ўзбекистон Республикасининг «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги Қонунига (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 й., 9-сон, 208-модда), 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 (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2008 й., 18-сон, 145-модда) мувофиқ Ўзбекистон Республикасидаги баҳолаш фаолиятининг норматив жиҳатдан тартибга солинишини белгилайди.

I боб. Умумий қоидалар

1. 12-сон МБМСнинг мақсади кўчмас мулк объектларини ялпи баҳолашдан ўтказиш тартибини белгилашдан иборат.

2. 12-сон МБМСнинг асосий вазифалари:

баҳоловчилар ва кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органнинг мазкур стандарт ва баҳолаш фаолиятини тартибга солувчи бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда белгиланган солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолашдан ўтказиш тушунчалари ва қоидаларидан фойдаланишларидаги ҳаракатларининг ҳамжиҳатлигини таъминлаш;

баҳолашнинг ҳолислиги ва сифатини оширишга кўмаклашишга қаратилган тартиб-таомилларни белгилаш;

бошланғич ахборот, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот мазмуни ва материални баён этишга нисбатан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботлар ҳар хил талқин қилинишини истисно этадиган ягона талабларни белгилаш;

мулкни баҳолашнинг самарали миллий тизимини шакллантиришга кўмаклашишдан иборат.

3. 12-сон МБМСда назарда тутилган ялпи баҳолаш усулларида объектлар тавсифлари миқдори чекланган кўчмас мулк объектларининг гуруҳлари учун фойдаланилади.

II боб. Атамалар ва тушунчалар

4. 12-сон МБМСда қуйидаги атамалар ва тушунчалар қўлланилади:

аналог — асосий иқтисодий, жисмоний ва бошқа тавсифларга кўра баҳолаш объектига ўхшаш, нархи ўхшаш шартларда тузилган битимдан ёки рақобатли бозорда қилинган таклифдан маълум бўлган бошқа объект;

базавий қиймат — ялпи баҳолашнинг назарда тутилган усулларида фойдаланилган ҳолда олинган баҳолаш объектининг унга нисбатан нархни шакллантирувчи коэффициентларни қўллашдан аввалги қиймати;

бюрогмачи — кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи орган;

конструктив таркиб — кўчмас мулк объектининг қурилиш материаллари тури кўрсатилган қурилиш элементлари (пойдевор, деворлар, поллар, пардеворлар, томи ва ҳоказо) таркиби;

ялпи баҳолаш — баҳолашнинг қабул қилинган стандарт ёндашувларидан фойдаланган ҳолда ўхшаш тавсифларга эга бўлган кўчмас мулк объектларини гуруҳлаштириш асосида баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш жараёни;

бозор (инвентаризация) қиймати — баҳолаш объектининг 12-сон МБМСга мувофиқ аниқланган қиймати;

нархни шакллантирувчи коэффициентлар — баҳолаш объектининг базавий қийматига нисбатан нархни шакллантирувчи омилларни инобатга олиб қўлланадиган коэффициентлар;

нархни шакллантирувчи омиллар — нархнинг тузилиши ва даражаси шаклланадиган шарт-шароитлар. Баҳолаш объектларининг қийматига жиддий таъсир қилувчи ва ишончли тарзда аниқлаш ва ҳолисона ўлчаш мумкин бўлган кўрсаткичлар.

III боб. Қўлланиш соҳаси

5. Кўчмас мулк қийматини ялпи баҳолаш усуллари билан аниқлашда қуйидагилар умумий майдонининг 1 квадрат метри баҳолаш объекти ҳисобланади:

жисмоний шахсларга тегишли бўлган нотурар жой мақсадидаги кўчмас мулклар;

турар жой мақсадидаги кўчмас мулклар (квартиралар, якка тартибдаги уй-жойлар, фуқароларнинг доимий яшаши учун мўлжалланган бошқа турар жой бинолари).

6. 12-сон МБМС баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ва баҳолаш хизматлари бюрогмачилари учун мўлжалланган ва кўчмас мулкни ялпи баҳолаш усуллари билан баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатилишида мажбурий қўлланилиши лозим.

7. 12-сон МБМС нормалари ва талаблари, шунингдек улар асосида олинган натижалардан ушбу стандартда белгиланмаган мақсадларда фойдаланишга

йўл қўйилмайди, агарда қонун ҳужжатларида бошқача қоида белгиланган бўлмаса.

8. 12-сон МБМСни қўллашда мазкур 12-сон МБМС иловасида келтирилган Услубий кўрсатмаларга риоя қилиш лозим.

IV боб. Бухгалтерия ҳисоби стандартлари билан алоқадорлиги

9. Ялпи баҳолашдан ўтказишда бухгалтерия ҳисобининг миллий ва халқаро стандартларидан фойдаланилмайди. Шунингдек, молиявий ҳисоботларни тузиш мақсадлари учун кўчмас мулк қийматини баҳолаш тартиб-таомиллари кўчмас мулкни ялпи баҳолаш тартиб-таомиллари билан боғлиқ бўлиши мумкин эмас.

10. Кўчмас мулкнинг солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан аниқланган қиймати шу кўчмас мулкнинг молиявий ҳисоботлар учун белгиланган тартибда аниқланган қийматидан жиддий фарқ қилиши мумкин.

11. Баҳолаш амалиётидаги «эскириш» атамаси таърифини бухгалтерия ҳисобида фойдаланиладиган (ҳисобланган амортизация) ўхшаш атамдан маъно жихати бўйича фарқлаш зарур. Шу муносабат билан баҳоловчилар «эскириш» ёки «ҳисобланган эскириш» атамаларини Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (1-сон МБМС) «Баҳолашнинг умумий тушунча ва принциплари»да (рўйхат рақами 1604, 2006 йил 24 июль) (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 й., 30-сон, 302-модда) акс эттирилган мол-мулкни баҳолашнинг умумий тушунча ва принципларидан келиб чиқиб қўллашлари лозим.

V боб. Стандарт талаблари

12. Баҳоловчи учун 12-сон МБМСнинг талаби ялпи баҳолашнинг қўйидаги босқичларига риоя қилишдан иборат:

баҳолаш тўғрисидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;

ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;

баҳолаш ёндашувлари ва усулларини қўллаш;

ҳисоблашни ўтказиш ва баҳолаш объектининг яқуний қийматини аниқлаш;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш.

13. Буюртмачи учун 12-сон МБМСнинг талаби қўйидагилардан иборат: баҳоловчи билан биргаликда баҳолаш тўғрисидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;

баҳоловчига зарур дастлабки ахборотни тақдим қилиш;

муайян кўчмас мулк объектининг бозор (инвентаризация) қийматини

баҳолаш объектининг баҳоловчи томонидан аниқланган базавий қийматига нархни шакллантирувчи коэффициентларни қўллаш орқали ҳисоблаш.

**1-§. Баҳолаш тўғрисидаги вазифани белгилаш ва
баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш
тўғрисида шартнома тузиш**

14. Баҳолаш тўғрисидаги вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда тузилади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Баҳолаш тўғрисидаги вазифа қуйидагилардан иборат бўлиши лозим:

- кўчмас мулк объектининг номи ва қисқача тавсифи;
- географик жиҳатдан жойлашган ери (маъмурий тумани);
- буюртмачининг номи ва унинг рекувизитлари;
- баҳоловчи ташкилотнинг номи ва унинг рекувизитлари;
- баҳолашни ўтказиш учун асослар;
- баҳолаш мақсади (вазифаси) ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;
- баҳолаш санаси;
- баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган аниқланаётган қиймат тури;
- эҳтимоллар ва чекловчи шартлар (мавжуд бўлганда);
- буюртмачи томонидан тақдим қилиниши лозим бўлган дастлабки ахборот рўйхати;
- баҳолаш ишларини ўтказиш муддатлари.

Баҳолаш тўғрисидаги вазифа қўшимча шартларни ҳам ўз ичига олиши мумкин.

15. 12-сон МБМС мақсадлари учун баҳолаш объектининг баҳоловчи томонидан 12-сон МБМСга мувофиқ аниқланган базавий қийматига нисбатан нархни шакллантирувчи коэффициентларни қўллаш орқали ҳисобланган бозор (инвентаризация) қиймати аниқланади.

2-§. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш

16. Ахборотни йиғиш ва уни таҳлил қилиш қуйидагиларни олиш ва ўрганишдан иборат:

- намунавий ва яқка тартибдаги лойиҳалар бўйича қурилган кўчмас мулк объектлари бўйича ҳужжатлар;
- кўчмас мулк объектларининг тузилиши тўғрисидаги маълумотлар;
- кўчмас мулк объектларининг конструктив таркиби тўғрисидаги маълумотлар;
- кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш тури ҳақидаги ахборот;
- кўчмас мулк объекти мансуб бўлган бозорнинг ҳолати ва динамикаси ҳақидаги ахборот;
- бошқа ахборот.

17. Ялпи баҳолашни ўтказиш жараёнида буюртмачи томонидан қуйидагилардан иборат барча дастлабки ахборот тақдим қилинади:

кўчмас мулк объектининг техник ва конструктив (конструктив элементлар таркиби, қурилиш тури, қаватлари ва бошқалар) тавсифларини ўз ичига олувчи ҳужжатлар;

кўчмас мулк объектининг географик жиҳатдан жойлашган ери тўғрисидаги (иктисодий зонаси тўғрисидаги) маълумотлар;

бинолар ва иншоотларнинг миқдор ва техник тавсифлари, ҳудудларнинг ободончилиги ва муҳандислик коммуникациялари тўғрисидаги ахборот;

кўчмас мулк объектининг ёши ва охири қайта тикланиши (капитал ва/ёки жорий таъмирланиши) тўғрисидаги маълумотлар;

кўчмас мулк объекти таркибида баҳоланиши лозим бўлган мулк тўғрисидаги маълумотлар (мавжуд бўлганда);

кўчмас мулк объектидан фойдаланиш тури тўғрисидаги маълумотлар, шунингдек турар жой кўчмас мулк объектининг намунавий параметрлари тўғрисидаги ахборотни ўз ичига олувчи ҳужжатлар;

якка тартибда уй-жой қуриш учун ажратилган, шунингдек, нотурар жой мақсадидаги кўчмас мулк объектлари остида жойлашган ер участкалари тўғрисидаги маълумотлар (ўлчами, шакли ва ҳ. к.).

18. Кўчмас мулкнинг барча гуруҳлари учун, шунингдек, кўчмас мулк объектлари билан битимлар тўғрисидаги маълумотларни (санаси, нархи, нархни шакллантирувчи омиллари, ахборот манбаси ва бошқаларни) йиғиш амалга оширилади.

19. Баҳоланиши лозим бўлган барча объектлар бўйича қўшимча ахборотни йиғиш баҳоловчи томонидан бозорни ҳамда кўчмас мулк объектиларнинг жисмоний ва ҳуқуқий тавсифларига доир ахборот манбаларини ўрғаниш асосида амалга оширилади.

20. Объектни баҳолашда қуйидагилардан фойдаланилиши мумкин:

буюртмачидан олинган дастлабки ахборот;

ишларни бажаришга жалб қилинган учинчи шахслардан олинган, уларнинг имзолари билан тасдиқланган ахборот;

ихтисослаштирилган ташкилотларнинг (тармоқ, тахлилий шарҳлар, кўчмас мулк бозори шарҳлари), шу жумладан оммавий ахборот воситалари ва Интернет тармоғида чоп этилган статистика маълумотлари;

бошқа ахборот (сўров, интервью натижалари бўйича ва бошқа манбалардан олинган), бунда ушбу ахборотдан фойдаланганлик учун жавобгарлик баҳоловчига юкланади.

21. Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот баҳоловчи томонидан баҳолаш учун зарур бўлган нархни шакллантирувчи омилларни аниқлаш учун ишончли ва етарли бўлиши лозим.

Буюртмачи томонидан тақдим қилинган, шунингдек ишларни бажаришга жалб қилинган учинчи шахслардан олинган ахборот, агарда у ахборотни тақдим қилган ташкилотнинг раҳбари томонидан имзоланган ва муҳри билан тасдиқланган тақдирда ишончли ҳисобланади, тегишли манбалар ҳаво-

ласига эга бўлиши лозим бўлган баҳоловчи томонидан оммавий ахборот воситалари, Интернет тармоғи, сўров, интервью натижалари бўйича ва бошқа ўхшаш манбалардан олинган ахборот бундан мустасно.

22. Баҳоловчи, агарда буюртмачи томонидан тақдим этилган дастлабки ахборот ҳажми ва сифати 12-сон МБМС талабларига мувофиқ баҳолашни амалга ошириш ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлаш учун етарли бўлмаса, баҳолаш бўйича ишларни бажаришдан бош тортишга ҳақли.

23. Баҳолашни ўтказишда баҳоловчига маълум бўлган барча ахборот ва ҳужжатлардан сир тутиш шартлари билан қонун ҳужжатлари талабларини инобатга ҳолда фойдаланилиши лозим.

3-§. Баҳолаш ёндашувлари ва усулларини қўллаш

24. Ялпи баҳолаш усулларида фойдаланиб баҳолаш объектининг қийматини аниқлашда кўчмас мулк объектлари бозори тўғрисидаги ахборот, нархни шакллантирувчи омиллар таркиби ҳамда ҳар бир турдаги объектлар учун баҳолаш объектарининг нархни шакллантирувчи омиллари аҳамиятлари тўғрисидаги маълумотларни таҳлил қилиш асосида барча кўчмас мулк объектлари гуруҳларга бўлинади.

25. Баҳолаш объектининг қийматини ялпи баҳолаш усуллари билан ҳисоблаш ялпи баҳолаш принциплари ва усулларини қўллаган ҳолда қиёсий ва харажат ёндашувларидан фойдаланилган тарзда амалга оширилади.

Бирор-бир ёндашувдан фойдаланишнинг имконсизлиги ёки чекланганлигини баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тегишли далилларни келтирган ҳолда асослаб бериши лозим.

26. Қиёсий ёндашув битимларнинг бозор нархларини ва (ёки) агарда улар мавжуд бўлмаганда баҳолаш объекти билан солиштирилаётган (ўхшаш бўлган) объектларга таклиф қилинган нархларни таққослашга асосланган.

Аналогларни танлаш уларнинг баҳолаш объекти билан жисмоний ва иқтисодий тавсифлари бўйича ўхшашлиги асосида амалга оширилади.

27. Ялпи баҳолашда қиёсий ёндашув ўртача олинган қиймат усули ёрдамида амалга оширилади.

Усулни қўллаш асосий нархни шакллантирувчи омиллари бўйича ўхшаш бўлган кўчмас мулк объектарининг муайян гуруҳи учун ўртача олинган қийматни аниқлашдан иборат.

28. Кўчмас мулк объектарини қиёсий усул билан ялпи баҳолашда аналогларнинг нархи сифатида баҳолаш объектининг ҳисоб бирлиги, яъни объект умумий майдонининг бирлиги учун нархдан фойдаланилади.

29. Аналог объектарининг умумий майдони бирлиги учун нарх баҳолаш объектидан уларнинг фарқланишига қараб тузатилиши лозим.

30. Баҳолаш объектини ялпи баҳолашда харажат ёндашуви жамланган эскириш ҳисобига қадрсизланишини инобатга олиб эквивалент объектнинг тикланиши учун зарур бўлган харажатларни аниқлашга асосланган.

31. Баҳолаш объектини ялпи баҳолашда базис-индекс усулини қўллаш билан харажат ёндашуви амалга оширилади.

32. Баҳолаш объектини базис-индекс усули билан баҳолаш қуйидаги тартибда амалга оширилади:

кўчмас мулк объектнинг тикланиш қиймати бинолар ва иншоотларни тикланиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичлари ёки баҳолаш санасидаги нархларни қайта ҳисоблашдаги лойиҳа-смета ҳужжатлари асосида аниқланади;

кўчмас мулк объектнинг иқтисодий ҳаёти асосида жамланган эскиришнинг катталиги аниқланади;

кўчмас мулк объектнинг қайта тикланиш қийматидан жамланган эскириш қиймати кўрсаткичини айириш ва кейинчалик кўчмас мулк объектнинг 1 квадрат метрини ҳисоблаш орқали баҳолаш объектнинг харажат ёндашуви билан аниқланган қиймати ҳисобланади.

4-§. Турли ёндашувлар доирасида олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектнинг базавий қийматини аниқлаш

33. Баҳолаш объектнинг базавий қиймати баҳолашда турли ёндашувлар (усуллар) билан олинган натижаларни мувофиқлаштириш орқали қийматнинг ягона миқдори кўринишида ифодаланади.

34. Мувофиқлаштириш баҳолашнинг турли ёндашувлари билан олинган натижаларга ушбу 12-сон МБМСнинг Услубий кўрсатмаларида белгиланган тартибда аниқланадиган тегишли ўлчов коэффициентларини қўйиш орқали амалга оширилади.

35. Турли ёндашувлардаги ҳисоб-китоблар яқунлари бўйича олинган баҳолаш натижаларида жиддий (30 фоиздан ортиқ) тафовутлар мавжуд бўлганда баҳолашнинг энг юқори натижасидан ушбу тафовутнинг сабаблари таҳлил қилинади, ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилади ҳамда мувофиқлаштириш учун баҳоловчининг фикрига кўра энг ишончли натижалар танлаб олинади.

Баҳоловчи қўлланилган баҳолаш ёндашувлари (усуллари) натижаларини мувофиқлаштиришдан бош тортишга ва базавий қиймат сифатида ёндашувлардан бирининг натижасини тавсия этишга ҳақли. Ўзининг рад жавобини баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттириши ва асосли далилларни келтириши лозим.

36. Ялпи баҳолаш индивидуал баҳолашдан кўра баҳолаш объектнинг қийматини аниқлашнинг унча аниқ бўлмаган воситаси бўлганлиги сабабли баҳолаш объектнинг базавий қийматига нисбатан, шунингдек ушбу 12-сон МБМС нинг Услубий кўрсатмаларида келтирилган дисконтлаш коэффициенти (ялпи баҳолашдаги хатоликларни инobatга олувчи қийматни пасайтириш коэффициенти) қўллаш зарур.

5-§. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш

37. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчининг профессионал фикридан иборат ва баҳолаш объектнинг базавий қийматини аниқлаш бўйича ўтказилган ишнинг ҳужжатли тасдиғи ҳисобланади.

38. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот баҳоловчи томонидан ўтказилган ҳисоб-китобларнинг бутун кетма-кетлиги мантиғини ундан фойдаланувчи тушуна оладиган ва такрорлай оладиган тарзда тузилиши лозим. Шунингдек, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг фойдаланувчиси зарур ҳолларда мустақил равишда объектнинг қийматини ҳисоботда келтирилган маълумотлардан келиб чиққан ҳолда ҳисоблай олиш имконига эга бўлиши лозим.

39. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объекти тўғрисидаги барча ахборотлар, баҳолаш жараёнида фойдаланилган барча ахборотлар тавсифи, ўтказилган таҳлил ва ҳисоб-китобларнинг босқичлари, олинган натижаларнинг асосланиши, 1 квадрат метрнинг базавий қиймати, баҳолаш базасининг тасдиғи, баҳолашнинг мақсади, шунингдек баҳолаш натижаларини тўлиқ ва бир хил талқин қилинишини таъминловчи барча эҳтимоллар ва чекловчи шартлар бўлиши лозим.

40. Ҳисобот фақат баҳолаш жараёнидаги ҳисоб-китоблар ва таҳлил қилишда фойдаланилган ахборот ва маълумотлардан иборат бўлиши лозим.

Баҳолашни ўтказишда ҳисоб-китоблар натижасида фойдаланилган ёки олинган ахборот ўз ичига ахборот манбасига ҳаволалар билан бирга келтирилиши лозим.

41. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидаги тузилишга эга бўлиши лозим:

титул варағи;

мундарижа;

кузатув хати (умумлаштирувчи қисм);

қисқартмалар, шартли белгилар, символлар, бирликлар ва атамалар рўйхати;

кириш;

асосий қисм;

хулоса;

фойдаланилган манбалар рўйхати;

иловалар.

42. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот рақамланган ва баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан саҳифама-саҳифа имзоланган, тикилган, шунингдек баҳоловчи ташкилот раҳбарининг муҳри ва имзоси билан тасдиқланган бўлиши лозим.

43. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг иловаси баҳоловчи томонидан фойдаланилган ва баҳолаш объектнинг миқдор ва сифат тавсифларини белгиловчи ҳужжатларнинг нусхаларидан иборат бўлиши лозим.

44. Иловада баҳоловчи ташкилот лицензияси, баҳоловчиларнинг малака сертификатлари ва фуқаролик жавобгарлиги суғурта полисининг нусхалари ҳам келтирилиши лозим.

45. Баҳолашни ўтказишдаги айрим ҳисоб-китоблар иловага баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдаги ушбу ҳисоб-китобларга ҳаволаларни кўрсатган ҳолда чиқарилиши мумкин.

46. Баҳоловчи ташкилот баҳолашнинг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс этирилган натижалари учун қонун ҳужжатларига мувофиқ жавобгар бўлади.

Баҳоловчи ташкилот кўрилган зарарлар ёки баҳолаш объектининг суд томонидан баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс этирилган қиймат ишончли эмас деб топилганлиги учун, агар улар баҳолаш буюртмачиси ёки учинчи шахслар томонидан ишончсиз ахборот берилиши оқибатида вужудга келган бўлса, жавобгар бўлмайди.

VI боб. Кўчмас мулк объектининг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш

47. Муайян кўчмас мулк объектининг бозор (инвентаризация) қиймати кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органлар томонидан мультипликатив модел асосида баҳолаш объектининг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган базавий қийматига нисбатан ушбу 12-сон МБМС нинг Услубий кўрсатмалари иловасида келтирилган нархни шакллантирувчи коэффициентларни қўллаш билан аниқланади.

48. Нархни шакллантирувчи коэффициентлардан кўчмас мулк объектининг турига қараб қўлланилади.

VII боб. Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар

49. Баҳолаш жараёнида фойдаланилган барча ахборот (махфий хусусиятга эга бўлгани бундан мустасно) баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда, улар баҳоловчи томонидан қандай йўсинда тўпланган бўлса, шундай кўриниш ва таркибда очиб берилади.

50. Махфий тусдаги ахборот баҳоловчи томонидан фақат буюртмачи ва (ёки) бундай ахборотни тақдим қилган шахслар билан келишув бўйича ёки суднинг тегишли ҳал қилув қарорига биноан ошкор этилади. Фойдаланилаётган ахборотнинг махфийлик даражаси буюртмачи ва (ёки) бундай ахборотни тақдим этувчи ёки унга бевосита алоқадор бўлган шахслар томонидан белгиланади.

51. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда барча эҳтимоллар ва чекловчи шартлар, шунингдек ахборотни ошкор этишга қўйиладиган ҳар қандай талаблар очиб берилади.

52. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот, шунингдек баҳоловчининг баҳолаш фаолияти тўғрисидаги қонун ҳужжатлари нормаларига, мазкур стандартга ва қабул қилинган бошқа мулкни баҳолаш стандартларига риоя қилинганлиги ҳақидаги баёнотдан иборат бўлиши, стандартларнинг талабларидан ҳар

қандай четга чиқиш кўрсатилиши ва бундай четга чиқишга тушунтириш берилиши лозим.

VIII боб. Стандартдан четга чиқиш шартлари

53. 12-сон МБМСнинг нормалари ва талабларини қўллашдаги ҳар қандай четга чиқишларга йўл қўйилмайди, бундай четга чиқишлар қонун ҳужжатларида алоҳида ҳолатлар учун ва/ёки Ўзбекистон Республикаси Президентининг ёхуд Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорларида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

54. Баҳоловчи қонун ҳужжатларига мувофиқ ушбу 12-сон МБМСнинг талабларига қисман ёки тўлиқ риоя қилишга қодир бўлмаса, баҳоловчи баҳолаш объектининг базавий қийматини аниқлаш бўйича мос келувчи ҳисобларни ва баҳолашнинг тегишли тартиб-таомилларини амалга ошириши лозим.

Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда белгиланиши лозим бўлган қийматни кўрсатиш ва аниқлаш билан бир қаторда 12-сон МБМСнинг талабларидан четга чиқишларнинг сабабларини далиллар билан исботлаши ва асослаб бериш зарур.

55. Ялпи баҳолаш усулларида ҳисобланган муайян кўчмас мулк объектининг қийматига оид вужудга келадиган низолар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг ишончлилиги экспертизасини ўтказиш ёхуд Ўзбекистон Республикаси Мулкни баҳолаш миллий стандарти (10-сон МБМС) «Кўчмас мулк қийматини баҳолаш»га (Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009 йил, 47-сон, 511-модда) мувофиқ амалга оширилган ушбу кўчмас мулкни индивидуал баҳолаш асосида ҳал қилиниши мумкин.

56. Мазкур Мулкни баҳолаш миллий стандарти Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги, Давлат солиқ қўмитаси, Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри бўйича давлат қўмитаси, Ўзбекистон баҳоловчилар жамияти ва Ўзбекистон баҳоловчи ташкилотлар ассоциацияси билан келишилган.

Молия вазири

Р. АЗИМОВ

2012 йил 25 март

*Давлат солиқ
қўмитаси раиси*

Б. ПАРПИЕВ

2012 йил 25 март

*Ер ресурслари, геодезия, картография
ва давлат кадастри бўйича
давлат қўмитаси раиси*

С. АРАБОВ

2012 йил 25 март

*Ўзбекистон баҳоловчилар
жамияти раиси*

Н. МИРЗАРАХИМОВА

2012 йил 25 март

*Ўзбекистон баҳоловчи
ташкilotлар ассоциацияси
раиси в.в.б.*

А. ИСЛАМОВ

2012 йил 25 март

Ўзбекистон Республикасининг
Мулкни баҳолаш миллий стандарти
(12-сон МБМС) «Солиқ солиш мақсадида
ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас
мулк қийматини баҳолаш»га
ИЛОВА

**12-сон МБМС «Солиқ солиш мақсадида ялпи
баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини
баҳолаш»ни қўллаш бўйича
УСЛУБИЙ КўРСАТМАЛАР**

Мазкур 12-сон МБМСни қўллаш бўйича Услубий кўрсатмалар (кейинги ўринларда услубий кўрсатмалар деб юритилади) 12-сон МБМСни амалда қўллаш мақсадида ишлаб чиқилган.

I боб. Атамалар ва тушунчалар

1. Услубий кўрсатмаларда қуйидаги атамалар ва тушунчалардан фойдаланилади:

географик жойлашган ери — кўчмас мулк гуруҳларини маъмурий туманга киритиш;

жамланган эскириш — кўчмас мулк объекти қийматининг, ушбу кўчмас мулкдан фойдаланиш даври мобайнида тўпланган эскириши билан боғлиқ умумий йўқотилиши (қадрсизланиши);

солиштириш элементлари ва бирликлари — кўчмас мулк объектлари (аналоглар) билан тузиладиган битимлар нархларига энг муҳим тарзда таъсир қилувчи холисона назорат қилинувчи омиллар;

иктисодий зонаси — хууд (минтақа)ни хуудларнинг иктисодий ривожлантирилишини режалаштиришда шаҳарсозлик тусидаги объектлар нархлари даражаси ва улардан фойдаланишдаги чекловлар бўйича зоналарга белгиланган бўлиниши.

II боб. Баҳолаш тўғрисидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш

2. 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.

3. Баҳолаш тўғрисидаги вазифа қуйидаги шаклда тузилади:

Баҳолаш объекти (номи ва қисқача тавсифи)	
Баҳолаш объектининг географик жойлашган ери	
Баҳолаш объектининг иктисодий зонаси	
Буюртмачи ва унинг рекузитлари	
Баҳоловчи ташкилот ва унинг рекузитлари	
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.

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

III боб. Ахборотни йиғиш ва уни таҳлил қилиш

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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

9. 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.

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

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

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

Тўпланган ахборотни, агарда қўшимча ахборотдан фойдаланиш баҳолаш объекти қийматининг базавий миқдорини 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.

13. 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.

14. 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.

IV боб. Баҳолаш ёндашувлари ва усуллари қўллаш

15. 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 ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказилишини амалга оширувчи органлар томонидан баҳолаш объектнинг базавий қийматига нисбатан нархни шакллантирувчи коэффицентларни қўллаш орқали амалга оширилади.

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

1-§. Қиёсий ёндашув

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

18. Ушбу ёндашувни қўллаш қуйидаги кетма-кетликда амалга оширилади:

кўчмас мулк бозорини ўрганиш ва аналогларни сотиш бўйича битимлар ёки таклифлар тўғрисидаги ахборотни йиғиш;

солиштириш элементларини танлаш 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.

19. 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.

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

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

21. 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.

22. 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 қуйидаги 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.

23. Ялпи баҳолаш стандарт ва бут ҳолатда бўлган баҳолаш объектларининг базавий қийматини аниқлашни назарда тутати. Шу муносабат билан аналогларни стандарт ҳолатлардан четга чиққан ҳолда танлаш ҳолларида (масалан, кўчмас мулк таркибида қўшимча ускуна мавжудлиги ёки қўшим-

ча қурилишларнинг мавжудлиги, намунавий планировкаларидаги ўзгаришлар ва ҳ. к.) баҳоловчи аналоглар бўйича битимлар ва/ёки таклифларнинг нархларига тегишли тузатишлар киритиши лозим.

24. 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.

25. 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.

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

27. 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 инobatга олган ҳолда белгиланиши шарти билан, аналог объектларнинг нархи ва/ёки таклифидан айрилади.

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

2-§. Харажат ёндашуви

29. Солиқ солиш мақсадида баҳолаш объектларини ялпи баҳолашда

ҳаражат ёндашуви базавий-индекс усулини қўллаш воситасида амалга оширилади.

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

Қўчмас мулк объектининг тикланиш қиймати қўчмас мулк тикланиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичларига асосан аниқланади.

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

Қўчмас мулк объектининг тикланиш қиймати йириклаштирилган кўрсаткичлар асосида қуйидаги формулаларга мувофиқ аниқланади:

нотурар жой мақсадидаги қўчмас мулк учун:

$$C_{т.к.} = S * C_{с.е.} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_n, \text{ бу ерда:}$$

$C_{т.к.}$ — қўчмас мулк объектининг тикланиш қиймати;

S — қўчмас мулк объектини ўлчаш бирлиги (ҳажми, майдони, погон метри (узунаси) ва х. к.);

$C_{с.е.}$ — тикланиш қийматининг йириклаштирилган кўрсаткичи;

$K_1, K_2, K_3, \dots, K_n$ — тузатув коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, туманнинг сейсмиклик, ҳудудий коэффициент ва х. к.);

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_n$ — статистика органлари томонидан аниқланган қурилиш материаллари нархларининг қимматлашиш индекслари.

турар жой мақсадидаги қўчмас мулк учун:

$$C_{т.к.} = V * C_{с.е.} * [(K_1 + K_2 + K_3 + \dots + K_n) - (n - 1)] * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_n, \text{ бу ерда:}$$

$C_{т.к.}$ — қўчмас мулк объектининг амалдаги нархлардаги тикланиш қиймати;

V — баҳоланаётган объектнинг m^3 даги ҳажми;

$C_{с.е.}$ — қўчмас мулк объекти қийматининг 2011 йилдаги нархлар асосидаги йириклаштирилган кўрсаткичи;

$K_1, K_2, K_3, \dots, K_n$ — тузатув коэффициентлари (капиталлик гуруҳи, туманнинг сейсмиклик, ҳудудий коэффициент ва х. к.);

n — тузатиш коэффициентларининг миқдори;

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_n$ — статистика органлари томонидан аниқланган қурилиш материаллари нархларининг қимматлашиш индекслари (келгуси даврларда қайта ҳисоблаш учун қўлланади).

Қўчмас мулк объектининг тикланиш қийматини қурилишлар ҳажмига нисбатан йириклаштирилган кўрсаткичлар асосида аниқлашда ушбу қийматни 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 объектининг тикланиш қиймати амалдаги нархлардаги смета қиймати асосида баҳолаш объектининг лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича қурилиш смета қийматига нисбатан смета ҳужжатлари тузилган пайдан эътиборан қурилиш материаллари нархларининг тегишли қимматлашиш индексларини қўллаш йўли билан аниқланади:

$$C_{\text{а. т. к.}} = C_c * K * I_1 * I_2 * I_3 * \dots * I_n, \text{ бу ерда:}$$

$C_{\text{а. т. к.}}$ — кўчмас мулк объектининг амалдаги нархлардаги тикланиш қиймати;

C_c — лойиҳа-смета ҳужжатлари бўйича кўчмас мулк объектининг қурилиш сметаси қиймати;

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

$I_1, I_2, I_3, \dots, I_n$ — 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.

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

$$\mathcal{E}_ж = (\mathcal{X}\mathcal{E} / \text{ИХМ}) * 100, \text{ бу ерда:}$$

$\mathcal{E}_ж$ — жамланган эскириш;

$\mathcal{X}\mathcal{E}$ — 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.

32. 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.

33. Баҳолаш объектининг 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				

3-§. Қўлланилган ёндашувлар доирасида олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг базавий қийматини аниқлаш

34. Баҳолаш объектининг базавий қиймати турли ёндашувлар билан олинган баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш орқали аниқланган кўчмас мулк объектининг 1 квадрат метри қиймати ягона кўрсаткичи (ягона бирлиги) кўринишида ифода этилади. Қиёсий ёндашув билан аниқланган кўчмас мулк объектининг 1 квадрат метри қиймати жамланган эскиришнинг барча диапазонларини инобатга олган ҳолда харажат ёндашуви билан аниқланган кўчмас мулк объектининг 1 квадрат метри қийматлари билан алоҳида-алоҳида мувофиқлаштирилади (базавий қийматнинг 4 та мувофиқлаштирилган бирлиги келиб чиқади).

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

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

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

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

K_x, K_k — ёндашувлар натижаларига нисбатан қўлланилган 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.

37. Баҳолаш объектнинг базавий қийматининг мувофиқлаштирилган бирлиги турли ёндашувлар билан тегишлича олинган ҳисоб-китоблар натижаларига тегишли ўлчов коэффициентларини қўллангандан кейин ёндашувлар натижаларини қўшиш орқали аниқланади:

$$C = \gamma_x * K_x + \gamma_k * K_k, \text{ бу ерда:}$$

C — кўчмас мулк объекти 1 квадрат метрининг мувофиқлаштирилган бирлиги;

γ_x, γ_k — баҳолаш объекти 1 квадрат метрининг қийматини харажат ва қиёсий ёндашувлар билан ҳисоблаш натижалари.

Базавий қийматни мувофиқлаштириш ва аниқлаш якунлари 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				

38. Базавий қийматнинг мувофиқлаштирилган бирлигига ялпи баҳолаш хатоликларини инобатга олиш мақсадида 0,85 миқдорда дисконтлаш коэффициенти (депрессия коэффициенти) қўлланади.

V боб. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш

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

40. 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 таърифнинг таркиби ва кетма-кетлиги қийматнинг ҳисоб-

ланишини 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.

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

а) I бўлим «Титул varaғи» — баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботнинг биринчи саҳифаси ҳисобланади ва ҳужжатни излаш учун зарур бўлган бирламчи ахборот манбаси бўлиб хизмат қилади.

Титул varaғида 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 varaғига мос келувчи ҳамда ушбу китобга доир маълумотлардан иборат ўзининг титул varaғига эга бўлиши лозим. Китобнинг рақами титул varaғига 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 номи 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 бланкасида 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 эслатишданоқ унинг маъноси очиб 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 ба-тафсил ёритиб берилиши баҳолаш объектининг хусусиятлари, баҳолаш вазифаси ва мавжуд ахборот ҳажмига мувофиқ қўйидаги 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 ишончилигига жиддий таъсир кўрсатган бўлса, у ҳолда бу ҳолат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда қайд этилади.

Баҳолаш объектининг тавсифи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчида баҳоланаётган мулкнинг кадр-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 усулларини қўллашдаги 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» қўйидаги 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.

VI боб. Кўчмас мулк объектнинг бозор (инвентаризация) қийматини ҳисоблаш

42. 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.

43. Мультипликатив моделнинг умумий кўриниши қуйидагича:

$$V = C * K_1 * K_2 * \dots * K_n, \text{ бу ерда:}$$

V — кўчмас мулк объектнинг бозор (инвентаризация) қиймати;

C — баҳолаш ҳисоботида келтирилган базавий қиймат;

K_1, K_2, \dots, K_n — нархни шакллантирувчи омиллардан келиб чиқиб қўлланилган нархни шакллантирувчи коэффициентлар.

44. 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 объектнинг кўпқаватли 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).

45. Қўлланилаётган ёндашув ва кўчмас мулк объектнинг турига қараб нархни шакллантирувчи коэффициентлар қуйидаги кетма-кетликда:

намунавий қурилишдаги кўчмас мулк объектини баҳолашда: минтақа ичидаги иқтисодий зонаси, қурилган йили, қаватлик (квартира, нотураржой биноси қайси қаватда жойлашганлиги), баҳолаш объектнинг кўпқаватли уйда жойлашганлиги (уйнинг қисқа ён томони эканлиги ёки қисқа ён томони эмаслиги) коэффициентлари 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) коэффициентлари қўлланилади.

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

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

48. Нархни шакллантирувчи коэффициентларнинг бирликлари ушбу Услубий кўрсатмаларнинг иловасига мувофиқ қабул қилинади.

«Солиқ солиш мақсадида ялпи баҳолаш усуллари билан кўчмас мулк қийматини баҳолаш» 12-сон МБМСни қўллаш бўйича Услубий кўрсатмаларга
ИЛОВА

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

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

**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

**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	
Охангарон	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	
Ғулистон	0,645	0,542	0,438	
Денов	0,712	0,595	0,535	
Ғиззах	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	
Кўқон	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	
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	
Учқудук	0,561	0,465	0,379	
Учқўрғон	0,595	0,483	0,405	
Фарғона	0,823	0,746	0,633	0,561
Хаққулобод	0,595	0,483	0,405	
Ғонобод	0,595	0,483	0,405	

Шаҳар, вилоят	1-зона	2-зона	3-зона	4-зона
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		

Шаҳар, вилоят	1-зона	2-зона	3-зона	4-зона
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. 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

3. Қаватлар сонига (хонадон, нотураар жой қайси қаватда жойлашганлиги) 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

4. Кўпқаватли 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

5. 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

211-212-моддалар

— 64 —

19 (519)-сон

Изоҳ:

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

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

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