

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O‘RTA MAXSUS TA‘LIM
VAZIRLIGI**

TOSHKENT ARXITEKTURA-QURILISH INSTITUTI

Sh.A.Isamuhamedova, V.U.Yodgorov

**KO‘CHMAS MULKNI BOSHQARISH VA UNING EKSPERTIZASI
(o‘quv qo‘llanma)**

Bakalavriat

5340900-“Ko‘chmas mulk ekspertizasi va uni boshqarish” ta‘lim yo‘nalishi

Magistratura

5A340901-“Ko‘chmas mulkni baholash va boshqarish” mutaxassisligi



Toshkent – 2014

Taqrizchilar:

A.N.Kravchenko – texnika fanlari nomzodi, dotsent, “Valkon Menejment” MChJ., baholovchisi.

R.I.Gimush – texnika fanlari nomzodi, “Menejment” kafedrası dotsenti.

O‘quv qo‘llanma “Ko‘chmas mulkni boshqarish va uning ekspertizasi” ta’lim yo‘nalishining o‘quv rejasidagi “Ko‘chmas mulk ekspertizasi va uni baholash” fani dasturi asosida tayyorlandi. Unda ko‘chmas mulkni boshqarish va uni ekspertizasini tashkil etish, ko‘chmas mulkning xususiyatlari, funksiyalari, uning nafililik ko‘rsatkichlari o‘rganilgan. Shuningdek, ko‘chmas mulkning hayotiylik sikli, eskirishi va amortizatsiyasi, uni ekspertiza qilish tizimini boshqarishning mazmuni va mohiyati kabi masalalar keng yoritilgan.

Ushbu o‘quv qo‘llanma oliy ta’lim muassasalarida bakalavriatning 5340900- “Ko‘chmas mulkni boshqarish va uning ekspertizasi” ta’lim yo‘nalishi hamda 5A340901- “Ko‘chmas mulkni baholash va boshqarish” magistratura mutaxassisligi bo‘yicha ta’lim olayotgan talabalar, malaka oshirish kursining tinglovchilari, mazkur sohada ilmiy tadqiqot ishlarini olib borayotgan izlanuvchilar va mazkur mutaxassislik fanlaridan dars berayotgan professor-o‘qituvchilar uchun mo‘ljallangan. Shuningdek, o‘quv qo‘llanma ko‘chmas mulk bozorida faoliyat olib borayotgan xodimlar, korxona va tashkilotlar rahbarlari hamda mutaxassislariga foydalanishlari uchun tavsiya etiladi.

Toshkent arxitektura-qurilish instituti Ilmiy-uslubiy kengashining 10-sonli majlisida oquv qo‘llanma sifatida nashr etish uchun tavsiya etilgan.

MUNDARIJA

Kirish.....	
1. Ko‘chmas mulk tushunchasining mohiyati.....	
2. Ko‘chmas mulkning xususiyatlari.....	
3. Ko‘chmas mulkning funksiyalari	
4. Ko‘chmas mulkning nafliligi	
5. Ko‘chmas mulkni to‘zish jarayoni va uning qatnashuvchilari.....	
6. Ko‘chmas mulkning hayotiylik sikli.....	
7. Ko‘chmas mulkning eskirishi va amortizatsiyasi	
8. Ko‘chmas mulk bozori	
9. Ko‘chmas mulkning tannarxi va bahosi.....	
10. Ko‘chmas mulk ekspertizasi tizimi (sistemi)	
11. Ko‘chmas mulkni baholash.....	
12. Serveing konsepsiyasi	
13. Ko‘chmas mulkni boshqarishning mazmuni va mohiyati	
14. Ko‘chmas mulk ob‘yektlarini rivojlantirish, rejalashtirish.....	
15. Ko‘chmas mulk mutaxassisi faoliyatining asosiy yo‘nalishlari.....	
16. Ko‘chmas mulk mutaxassisining modeli	
17. O‘quv rejasi fanini o‘rganishning mantiqiy izchilligi.....	
18. Serveyer kasbining boshqa kasblar qatorida tutgan o‘rni	
19. Ko‘chmas mulkning endoekologik ekspertizasi muammolari va yo‘nalishlari....	
20. O‘qitish usuli va bilimlar nazorati sifatida to‘zilmaviy-mantiqiy sxema	
21. Glossariy.....	
22. Nazorat uchun savollar ro‘yxati	
23. Fandan talabalar bilimini nazorat qilish uchun test variantlari.....	
24. Mustaqil ish mavzulari	
Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati	

Kirish

Ko'chmas mulk jamiyatning iqtisodiy va ijtimoiy-moddiy hayotida alohida ro'l o'ynaydi, u muhim iqtisodiy resurs sifatida maydonga chiqadi va inson hayotiy faoliyatining muhitini tashkil qiladi.

Ko'chmas mulk bozori erkin bozor munosabatlarining alohida sub'yekti sifatida, Respublikamizda ham iqtisodiy tizimni shakllanishning muhim yo'nalishlaridan biri hisoblanadi. Iqtisodiyot tarmoqlaridagi islohotlarni boshqarish, ishlab chiqarish quvvatlarini rivojlantirish va iqtisodiyot tarmoqlarini modernizatsiya qilish kabi muhim jarayonlar ko'chmas mulk bozorining faol ishtirokiga asoslanadi.

Ko'chmas mulkni boshqarish va uni iqtisodiy ekspertiza qilish – bu ko'chmas mulk bozoridagi professional faoliyatning alohida tarmog'i, shuningdek, ko'chmas mulk bilan amaldagi ixtiyoriy operatsiyaning zarur tarkibiy qismidir. Mazkur o'quv qo'llanmaning asosiy maqsadi – ko'chmas mulk kabi ko'p qirrali, murakkab ob'yekt ustida ilmiy asosda izlanish olib borish to'g'risida tasavvurga ega bo'lish imkoniyatini beradi.

Shuningdek, o'quv qo'llanmada ko'chmas mulkni boshqarish va uni ekspertizasini tashkil etish, ko'chmas mulkning xususiyatlari, funksiyalari, va uning nafililik ko'rsatkichlari o'rganilgan. Shuningdek, ko'chmas mulkning hayotiylik sikli, eskirishi va amortizatsiyasi, uni ekspertiza qilish tizimini boshqarishning mazmuni va mohiyati kabi masalalar keng yoritilgan.

Ushbu o'quv qo'llanma 5580900 – “Ko'chmas mulk ekspertizasi va uni boshqarish” ta'lim yo'nalishi ixtisoslik fanlari turkumiga kiruvchi “Ko'chmas mulk ekspertizasi va uni baholash” (4.04.) fanidan o'quv dasturiga asosan tayyorlangan hamda u magistraturada “Ko'chmas mulkni baholash va boshqarish” mutaxassisligi bo'yicha ta'lim olayotgan talabalarga “Ko'chmas mulk ekspertizasini rejalashtirish” kursini o'rganishlariga yordam beradi.

O'quv qo'llanmadan ko'chmas mulkni boshqarish va baholash yo'nalishida ta'lim olayotgan talabalar, o'qituvchilar, ilmiy xodimlar va tadqiqotchilar foydalanishlari mumkin.

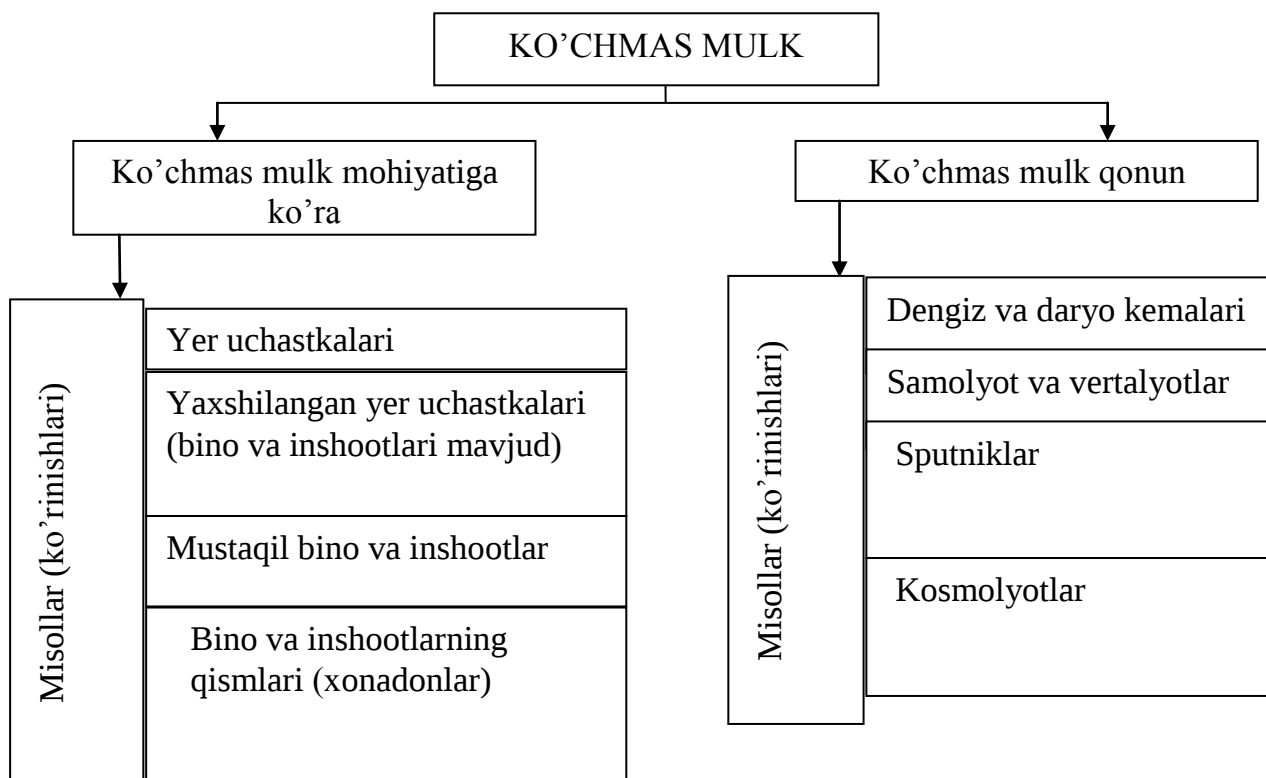
Mazkur fandan o'quv qo'llanma birinchi marta tayyorlanayotgan bo'lib, u ayrim jo'ziy kamchiliklardan holi emas. Qo'llanma yuzasidan bildiriladigan har qanday taklif va mulohazalar uchun mualliflar o'z minnatdorchiliklarini bildiradilar va ular kelgusida qo'llanmani takomillashtirishga xizmat qiladi deb, hisoblaydilar.

1. KO'CHMAS MULK TUSHUNCHASINING MOHIYATI

“Ko'chmas mulk” tushunchasini ikki xil ma'noda ko'rib chiqish mumkin: “o'z mohiyatiga ko'ra” va “yuridik”.

Ko'chmas mulk “o'z mohiyatiga” ko'ra deyilganda - uchastkalardagi yerlarni cheklanganligi, ya'ni yerning o'zi ko'chmas mulk sifatida ishtirok etishi hamda qo'lbola yaxshilangan yer uchastkalarki, ularning ustida qurilgan yoki barpo etilgan turli xildagi qurilish yoki insonlar ehtiyojini yanada ko'proq qondirish uchun u yerda qurilgan inshootlar (misol uchun, yer uchastkasida qurilgan naveslar nafaqat meva va sabzavotlarni yetishtirish, balki ularni qadoqlash, saqlash va sifatli holda yetkazib berish, yer uchastkalariga ishlov berish jarayonidagi tanaffuslarda dam olish imkonini yaratadi) hamda “yaxshilangan yer” ma'nodagi uchastkalarining ustida joylashgan bino va inshootlar alohida ko'rilmasdan (masalan, shahar markazidagi ko'p qavatli uylarning yerda joylashuvi) balki bir butun uchastka sifatida ko'riladi.

Ko'chmas mulk “yuridik”(qonun bo'yicha) jihatdan qaralganda ko'char, yer uchastkalari bilan muqim bog'lanmagan ob'yektlar, davlat qonunchilik dalolatnomalariga asosan “ko'chmas mulk” kategoriyasidagi ko'chmas mulk ob'yektlariga kiradigan ko'chmas mulk ob'yektlari tushuniladi, masalan, ro'yxatdan o'tish va mulkchilik huquqini ro'yxatdan o'tkazish ham kiradi.

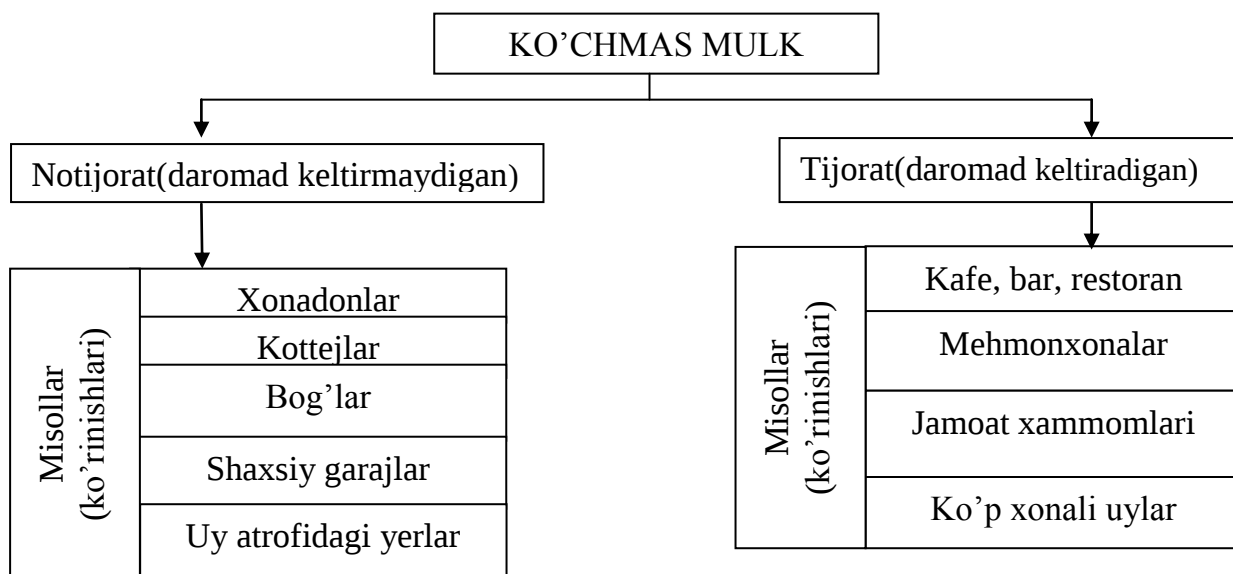


1-rasm. Ko'chmas mulkni tashkil etuvchilarining sxema ko'rinishi.

Qonuniy jihatdan “ko'chmas mulk” tushunchasiga dengiz va daryo kemalari, uchar va kosmik apparatlar ham kiritiladi.

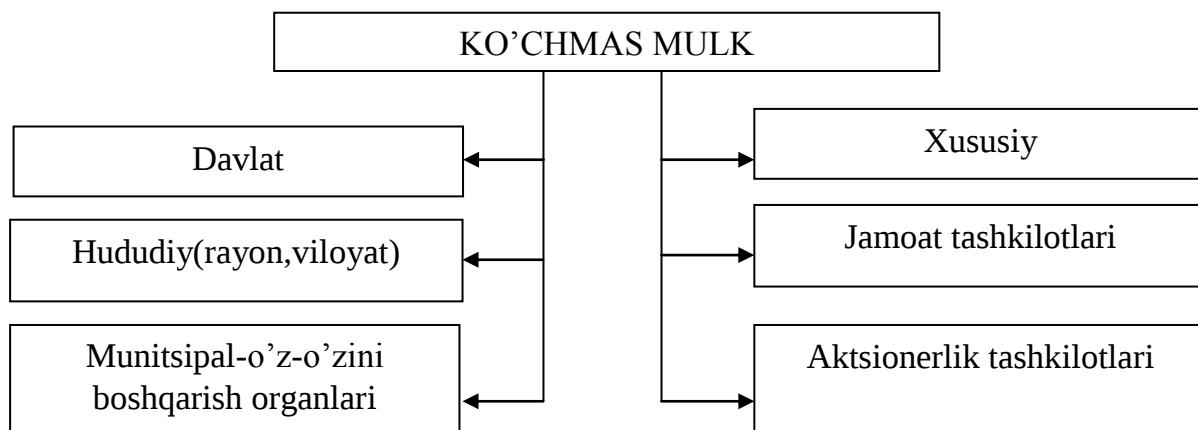
“Ko‘chmas mulk” tushunchasiga turli differensial ko‘p ma’noli ta’riflar 1-rasmda keltirilgan.

1-rasmda keltirilgan klassifikatsiyasidan tashqari ko‘chmas mulklar iqtisodiy jihatdan daromad keltiradigan (tijorat) va daromad keltirmaydigan (notijorat) turlarga bo‘linadi. Daromad keltirmaydigan ko‘chmas mulk o‘z egasining aniq ehtiyojlarini qondirishga qaratilgan va daromad olishni nazarda tutmaydi. Ko‘chmas mulk egasining o‘z mulkini ma’lum qismini boshqalarga ijaraga berish orqali ma’lum foyda ko‘rishi esa tijorat ko‘chmas mulkiga misol bo‘ladi.



2-rasm. Ko‘chmas mulkni iqtisodiy jihatdan turkumlanishi.

Ko‘chmas mulk mulkchilik shakliga ko‘ra ham turlarga bo‘linadi (3-rasm).



3-rasm. Ko‘chmas mulkning mulkchilik shakliga ko‘ra turlari.

O‘z-o‘zini tekshirish uchun savollar:

1. Ko‘chmas mulk tushunchasining mohiyati.
2. Huquqiy-me‘yoriy hujjatlarda “ko‘chmas mulk” tushunchasiga qanday ta’rif berilgan?
3. Ko‘chmas mulkka misollar keltiring.
4. Binolar deyilganda nima tushuniladi?
5. Inshootlar deganda nimani tushunasiz?
6. Iqtisodiy jihatdan ko‘chmas mulk qanday turlarga bo‘linadi?
7. Mulkchilik shakliga ko‘ra ko‘chmas mulk qanday turlarga bo‘linadi?
8. Ko‘chmas mulkning mulkchilik shakllarining qanday turlarini bilasiz?

2. KO‘CHMAS MULKNING XUSUSIYATLARI

Ko‘chmas mulkning birinchi xossasi – aniq bir ko‘chmas mulk ob‘yektining yer yuzasiga bog‘liqligi, uning koordinatalar sistemasiga nisbatan geosentrik joylashgan, harakatsiz, muallaq mavjud bo‘lishi hisoblanadi.

Ko‘chmas mulkning ikkinchi muhim xususiyati, xossasi - ko‘chmas mulkdan iste‘molning maxsusligidir. Ko‘chmas mulkni “iste‘mol” qilib bo‘lmaydi, undan foydalaniladi. Biron-bir ko‘chmas mulk ob‘yektdan foydalanish uchun unga egalik qilish zarur. Ko‘chmas mulkning egasi aniq bo‘lishi va u shu ko‘chmas mulkdan foydalanish huquqiga ega bo‘lishi kerak. Shunday qilib, ko‘chmas mulk hammaning kuchi, imkoni yetadigan, jamiyat manfaatlari uchun yaratilgan emas. Ko‘chmas mulk ob‘yektini cho‘ntakda ko‘tarib yurib bo‘lmagani uchun ham uning egasi ko‘chmas mulkning o‘ziga emas, balki undan foydalanish huquqiga egalik qiladi. Bunday huquq bir tomondan ob‘yektning o‘zi kabi boshqalar egaligidan himoyalansa, ikkinchi tomondan egalik huquq taqsimlanishi ham mumkin. Ko‘chmas mulk egasi, egalik huquqini boshqalar bilan bo‘lishishi mumkin. Bu holatda, u ob‘yektga egalik qilib qolaveradi va istagan vaqtida boshqalarga berilgan huquqini qaytarib olishi mumkin. Ko‘chmas mulk ob‘yektiga egalik huquqi o‘z ichiga shu ob‘yektdan foydalanish huquqi va uni boshqarish huquqini oladi. Aytib o‘tilgan ikki turdagi huquq o‘zaro bog‘liq. Ko‘chmas mulk ob‘yektini ishlatish huquqiga ega bo‘lgan odam bu huquqni boshqalarga berishi mumkin. Ob‘yektini boshqarish huquqiga ega bo‘lgan odam uni boshqalarga sota yoki sovg‘a qila olmaydi, lekin undan foydalanish huquqini berishi mumkin. Shu ob‘yektga egalik huquqi bor odam esa boshqalarga ob‘yektini boshqarish huquqini ham, foydalanish huquqini ham bera oladi.

Ko‘chmas mulkdan uzoq muddat davomida foydalaniladi. Bu vaqt mobaynida ko‘chmas mulk o‘zgarib turadi va uni foydalana oladigan darajada ushlab turish muhim

hisoblanadi. Bino va inshootlar, ko'chmas mulklar ta'mirlanish va texnik xizmat ko'rsatilishiga muhtoj bo'ladi. Bu ko'chmas mulk ob'yektlarini boshlang'ich holatda ushlab turishga sabab bo'ladi. Vaqt o'tishi bilan yer uchastkalarining mahsuldorligi kamayib, yerning sifati pasayadi. Yer uchastkalarida ratsional agrotexnik tadbirlarni o'tkazish orqali yerning mahsuldorligi va sifatini oshirish mumkin.

Ko'chmas mulkning yana bir o'ziga xos xususiyati unga egalik qilish huquqining nisbiyligidadir. Bu huquq davlat tomonidan nazorat qilinadi va uning hajmi davlatlar olib borayotgan siyosat, vaqtga bog'liq bo'ladi.

Egalik huquqi vaqt o'tishi bilan chegaralanishi ham mumkin. Bunday cheklashlar servitut deb ataladi. Masalan, yer uchastkasi jamoat joylariga borish yo'lini to'sayotgan bo'lsa, jamoat joyiga yetib olish uchun shu uchastkadan odamlarni o'tkazib yuborish kerakligi servitutga misol bo'la oladi.

Ko'chmas mulkning yana bir xususiyati undan kelayotgan foydaning cheksizligigidir. Masalan, bugun yashayotgan uyimiz ertaga biz uchun daromad manbai bo'lishi ehtimoldan holi emas.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk qanday xususiyatlarga ega?
2. Ko'chmas mulkdan foydalanishning o'ziga xosligi nimada?
3. Jamiyat manfaatlari deganda nimani tushunasiz?
4. Ko'chmas mulkka egalik qilish huquqi o'z ichiga nimalarni oladi?
5. Servitut nima?
6. Ko'chmas mulkning cheksiz foydasi nimalarda ko'rinadi?
7. Servitut so'zi ma'nosida nimani tushunasiz?
8. Ko'chmas mulkning cheklanmagan foydaliligi qanday ko'rinishga ega?

3. KO'CHMAS MULKNING FUNKSIYALARI

Ko'chmas mulk ob'yektlari bir qancha funksiyalarni bajaradi.

Ko'chmas mulk inson ma'lum ehtiyojlarini qondirgan holda iqtisodiy foyda keltiradi. Misol uchun, shalash, ibtidoiy jamoa davrida insonlar tomonidan yaratilgan ilk yer uchastkasi, inson tanasini issiq va sovuqdan asragan.

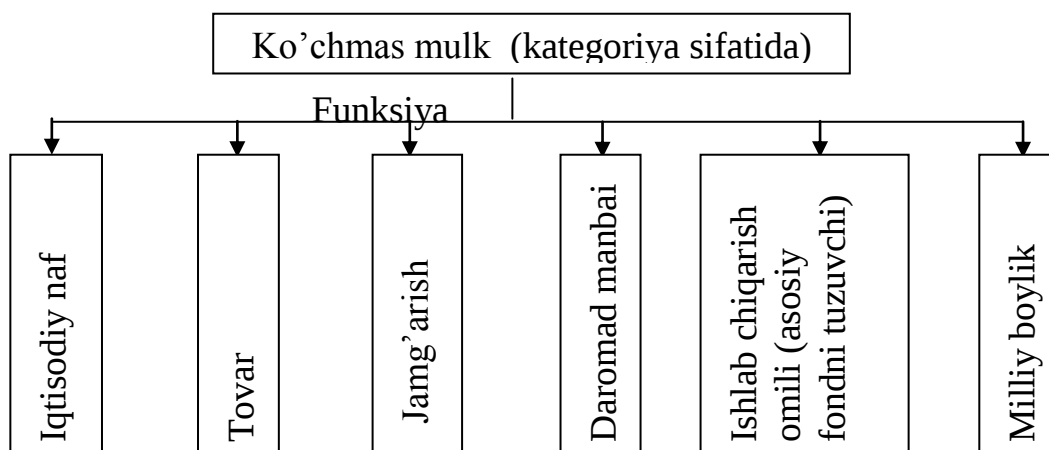
Egasi tomonidan bozorga chiqarilayotgan ko'chmas mulk ob'yekti tovar hisoblanadi. U iqtisodiy oborotga tushadi va bozor munosabatlarining ob'yekti sifatida yuzaga chiqadi. Yaxshi bozor konyukturasida hozirgi vaqtga nisbatan yuqoriroq narxga sotishni kutayotgan va ko'chmas mulk bozoriga chiqarilmagan ko'chmas mulk ob'yektlari jamg'arish funksiyasini bajaradi. Ma'lum miqdorda daromad olish uchun

ijaraga berilgan ko'chmas mulk ob'yektlari daromad keltirish funksiyasini bajaradi. Yoki boshqacha qilib aytganda, bunday ko'chmas mulk ob'yektlari daromad manbai hisoblanadi.

Biron-bir mahsulot ishlab chiqarish yoki xizmatlar ko'rsatish maqsadida foydalaniladigan ko'chmas mulk ob'yektlari (yer uchastkalari, bino-inshootlar) ishlab chiqarish vositasi (omili) hisoblanadi. Shu bilan birga bunday ko'chmas mulk ob'yektlari korxonaning asosiy vositalari hisobida yuritiladi.

Vazifasidan qat'iy nazar mamlakatdagi barcha ko'chmas mulk ob'yektlarining yig'indisi shu mamalakatning milliy boyligi hisoblanadi. Bunda, mamalakatning iqtisodiy, madaniy va boshqa sohalarida muhim ro'l o'ynaydigan yirik ko'chmas mulk ob'yektlari alohida ahamiyat kasb etadi.

Yuqorida ko'rib o'tilgan ko'chmas mulk funksiyalari 4 – rasmda sxema tarzda keltirilgan.



4-rasm. Ko'chmas mulkning asosiy funksiyalari.

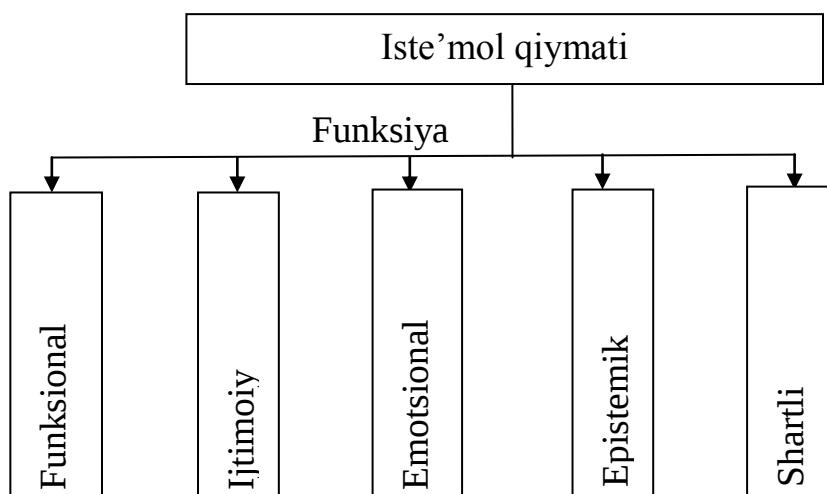
Ko'rinib turibdiki, bitta ko'chmas mulk ob'yekti bir vaqtning o'zida ko'plab funksiyalarni bajarishi mumkin ekan. Misol uchun, egasi tomonidan foydalanilayotgan binoning bo'sh turgan bir qismini ijaraga berishi mumkin. Shu bilan birgalikda bu bino mamalakat milliy boyligi ham hisoblanadi.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

- 1.Ko'chmas mulkning qanday funksiyalarini bilasiz?
- 2.Ko'chmas mulk – iqtisodiy naf, deganda nimani tushunasiz?
- 3.Qanday sharoitda ko'chmas mulk tovarga aylanadi?
- 4.Nima uchun va qnday holatda ko'chmas mulk jamg'arish vositasi bo'ladi?
- 5.“Ko'chmas mulk – daromad manbai”, deganda nimani tushunasiz?
- 6.Qanday ko'chmas mulk ob'yektlari ishlab chiqarish vositasi bo'la oladi?
- 7.“Milliy boylik” tushunchasi nimani anglatadi?

4. KO'CHMAS MULKNING NAFLILIGI

Ko'chmas mulk ob'yektlarning ma'lum bir xususiyatlari va shu ob'yektlarining undan foydalanayotgan odamlar ehtiyojlarini qondira olish darajasi ularning foydalilik darajasini, qiymatini yoki boshqacha so'z bilan aytganda, iste'mol qiymatini belgilab beradi. Ko'chmas mulklarning iste'mol qiymati narxlar shakllanishida muhim omil hisoblanadi. Ko'chmas mulk iste'mol qiymatiga ta'sir qiluvchi omillar va ko'chmas iste'mol qiymati turlari 5-rasmda ko'rsatilgan.



5-rasm. Ko'chmas mulkning iste'mol qiymati ko'rinishlari.

KMONing **funksional qiymati** deganda uning ma'lum bir ehtiyojni qondirish imkoniyatidan, ya'ni funksional ro'lni bajarishidan kelib chiqadi. Misol uchun, bog'dagi uy-bog'da bo'lish vaqtida dam olish, yomon ob-havo sharoitida boshpana bo'lish, bog' asbob-uskunalarini saqlash imkoniyatini bergani bilan funksional foydali bo'ladi.

KMONing **ijtimoiy qiymati** ma'lum bir ijtimoiy guruhga foydasi borligi bilan belgilanadi.

KMONing **emotsional qiymati** – insondagi his-tuyg'ularga ta'sir darajasi bilan belgilanadi. Misol uchun, mulkdorga ota-onasidan meros qolgan uyning xuddi shunday boshqa sotib olingan uyga nisbatan emotsional qiymati yuqoriroq bo'ladi. Chunki, bu uyda uning bolaligi o'tgan.

KMONing **epistemik qiymati** – bunda ob'yektning insonlarga yangilik yaratishga turtki berishi, bilim olishga chorlashi kabilar ahamiyatga ega. Misol uchun, shar shaklidagi tarvuzga o'xshab bo'yalgan kafe, oddiy kub shaklidagi kafega nisbatan yuqoriroq epistemik qiymatga ega.

KMONing **shartli qiymati** favqulodda vaziyatlar, tabiiy yoki ijtimoiy ofatlar yuzaga kelganda, bu kabi ob'yektlarning funksional va ijtimoiy ahamiyati ortganda yuzaga keladi. Misol uchun, chuqur yerda joylashgan, sezilmaydigan yer osti inshooti –

boshpana, aholi punkti bombardirovka qilingan vaqtda o'z shartli qiymatini yuzaga keltiradi.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. KMOning iste'mol qiymati deganda nima tushuniladi (nafliligi, qiymati)?
2. KMBning shakllanishida iste'mol qiymati qanday ro'l o'ynaydi?
3. KMB qanday qiymat turlarini bilasiz?
4. KMOning emotsional qiymati deganda nima tushuniladi?
5. KMOning shartli qiymati deganda nima tushuniladi?
6. KMOning epistemik qiymati deganda nima tushuniladi?
7. KMOning funksional qiymati deganda nima tushuniladi?
8. KMOning ijtimoiy qiymati deganda nima tushuniladi?

5. KO'CHMAS MULKNI TO'ZISH JARAYONI VA UNING QATNASHUVCHILARI

Yangi ko'chmas mulk ob'yekti (KMO) ni to'zish unga talabni (iste'mol yoki tadbirkorlik g'oyalari) aniqlash va uni yaratish uchun vositalar to'g'risida muammolarni hal etilgan paytidan boshlanadi. Vositalar shaxsiy, oldindan to'plangan bo'lishi, hatto qarzga ham olinishi yoki ma'lum shakllardan biriga muvofiq tomonlarning biri orqali olinishi mumkin.

Yangi KMOga talabni sezgan va uni to'zish uchun yetarli vositalarga ega yoki boshqalarning vositalarini kirita oladigan shaxs investor ro'lida harakat qiladi. Investor – KMOni kelajakdagi egasi-ob'yektni yaratish jarayonida harakatlantiruvchi kuch bo'ladi. Investorlar sifatida jismoniy (shaxsiy) va yuridik shaxslar qatnashishi mumkin. Ular mustaqil ravishda KMOni yaratish bo'yicha zaruriy harakatlar (funksiyalar)ni amalga oshirishi, yoki buning uchun kelishilgan holda boshqa jismoniy yoki yuridik shaxslarni jalb etishi mumkin.

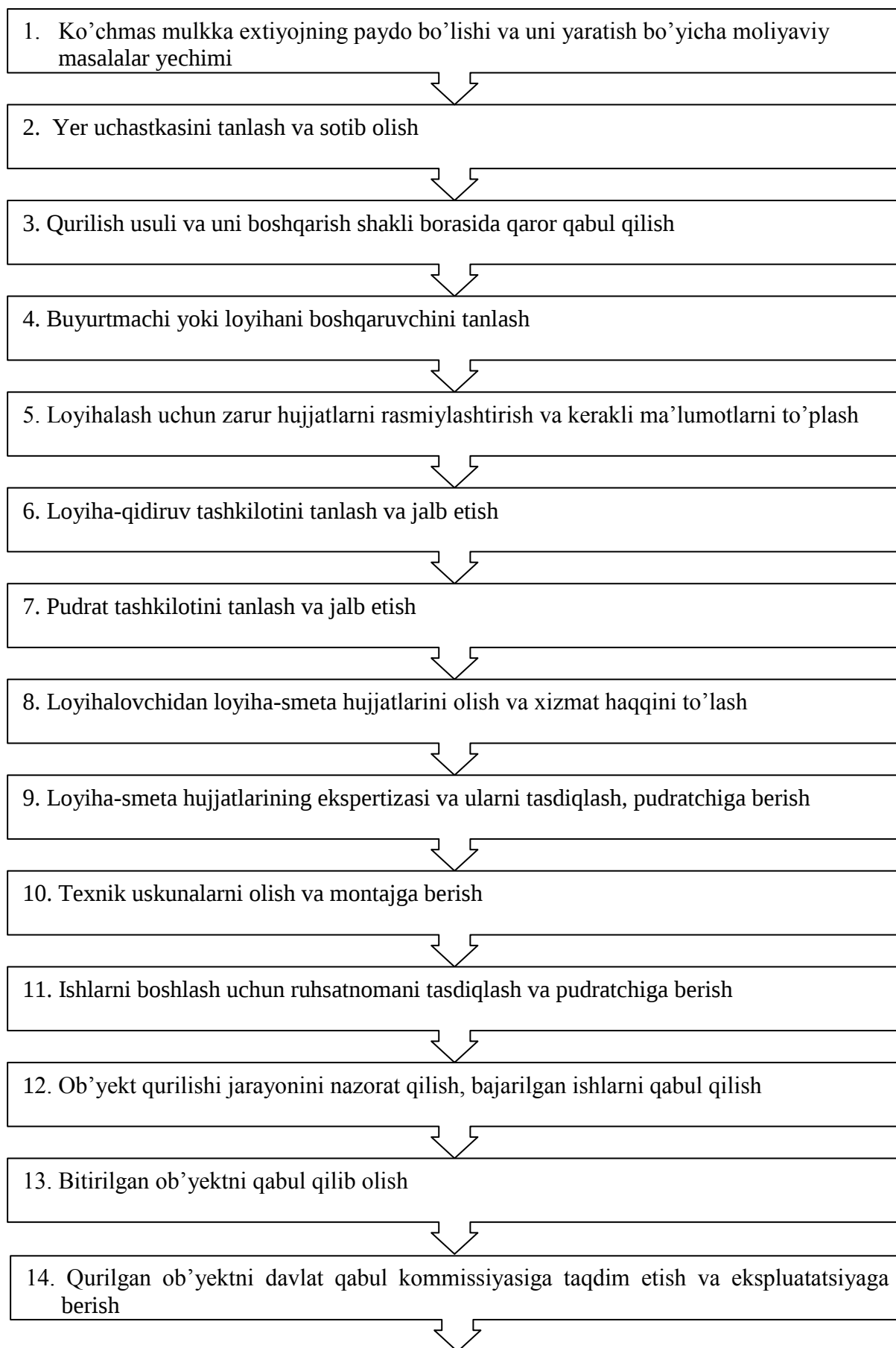
KMOni ishga solish uchun zaruriy yer uchastkasi kerak bo'ladi. U investor tomonidan KMOni yaratish jarayoni boshlanishidan avval yoki keyin harid qilinishi mumkin. Biroq investor ob'yektni qurishga ulushli ishni – yer egasi bilan boshlashi mumkin. Yer uchastkasi qurilayotgan shaxs –quruvchi nomi ostida ish yuritadi. Buning bilan, investor quruvchi nomi ostida mustaqil holda ham harakat qila oladi, yoki buning uchun boshqa shaxslar–hamkorlikdagi investorlarni ham torta oladi.

KMOni yaratish jarayonini boshqarish uchun qurilish sohasida professional bilimlar kerak bo'ladi. KMOni qurish bilan bevosita yoki bilvosita aloqador quruvchi-professional buyurtmachi deb ataladi. Bu ko'p hollarda yollangan yuridik yoki jismoniy shaxs bo'ladi. Uning funksiyasiga qurilish va uni boshqarish shakllari to'g'risidagi

masalalarni hal etish kiradi. Agar, investor/buyurtmachi tomonidan qurilishni boshqarishda loyihaviy shakli tanlangan bo'lsa, u holda loyihani boshqaruvchilarni o'zi tanlashi (jismoniy yoki yuridik shaxsni tanlash) va barcha keyingi qurilish boshqaruvi funksiyalarini uning zimmasiga yuklash kerak. Agar, an'anaviy shakl tanlangan bo'lsa, ya'ni buyurtmachi orqali bo'lsa, u holda u KMO ni loyihalash uchun kerakli axborotni yig'ishi lozim, bundan tashqari, loyiha tekshiruv tashkilotini (loyihachi) tanlash hamda jalb qilishi, loyihalash uchun binoni hujjatlashtirishni rasmiylashtirish, loyihani tuzuvchidan bajarilgan loyihani qabul qilish, uning ekspertizani amalga oshirishi, agar qurilishning pudratli usuli tanlangan bo'lsa, pudratchini tanlashi va jalb qilinishi yoki qurilishning xo'jalik usuli tanlangan bo'lsa, shaxsiy qurilish bo'limini yaratish; ishlab chiqarishga loyiha-smeta hujjatlarini (LSH) tasdiqlash hamda topshirish, qurilish ishlarning boshlash uchun pudratchiga ruxsatnoma berish; buyurtmalarni joylashtirish, maxsus texnologik uskunalarni sotib olish va montajga berish; qurilishni texnik nazoratini amalga oshirish va pudratchi bajargan ishlarni bosqichma-bosqich qabul qilishi (ishchi qabul komissiyasiga taqdim etilishi) kerak. Kelgusida investor/mulkdor shaxs ob'yektdan ishlab chiqarishda foydalanadi (uning ekspluatatsiyasi) va unga egalik qilish bilan bog'liq barcha xavf-xatarga javob beradi. Yangi KMO yaratishning sxema tarzda ko'rinishi 6-rasmda ko'rsatilgan.

Buyurtmachining harakati, qurilish maydoni ishlarini boshlanishiga qurilishni tayyorlash deb nomlanadi. Maxsus davlat organlari tomonidan amalga oshiriladigan loyihaviy-smeta hujjatlar (LSH) ekspertizasi KMO ni sifatsiz loyihalar bo'yicha amalga oshirishni to'xtatishni maqsad qilib olgan.

KMO ekspluatatsiyasiga qabul, hattoki xususiy investorlar tomonidan nobyudjet vositalar hisobiga amalga oshirilgan bo'lsa ham, davlat qabul komissiyasi tomonidan muddatli yoki sistema holda yangi to'zilgan qurilishlarga kelayotgan aholi uchun zarur xavfsizlikni kafolatlaydi.



O‘z-o‘zini tekshirish uchun savollar:

1. Yangi KMOni yaratishdagi asosiy qatnashuvchilarni nomlang.
2. Investor deganda kimni tushuniladi? U qanday harakatlarni (funksiyalarni) amalga oshiradi?
3. Quruvchi kim?
4. Buyurtmachi qanday funksiyalarni bajarishi ko‘zda tutilgan?
5. Qachon KMOni to‘zishga loyiha boshqaruvchisi jalb etiladi?
6. Nima uchun buyurtmachi KMOni yuritish uchun texnik nazorat olib boradi?
7. Pudratchi kim?
8. LSH ekspertizasi deganda nima tushuniladi va u nima uchun yuritiladi?
9. Nima uchun ishchi qabul komissiyalari to‘ziladi?
10. Nima sababdan davlat qabul komissiyalari to‘ziladi?
11. KMOni yaratish jarayonida tadbirkorlik (yoki iste‘mol) g‘oyalarining mohiyati nimada?
12. Qurilishni tayyorlash deganda nima nazarda tutiladi?
13. Pudrat qurilishi va ho‘jalik qurilishini farqlari?

6. KO‘CHMAS MULKNING HAYOTIYLIK SIKLI

Ko‘chmas mulkka tabiiy hayotiylik sikli tushunchasi biologik fanlardan kirib kelgan va tirik organizmlar to‘g‘risidagi bilimlardan kelib chiqadi.

Istalgan ko‘chmas mulk ob‘yektining hayotiylik sikli 7-rasm ko‘rinishida tasavvur qilish mumkin.

7-rasmdan ko‘rinib turibdiki, istalgan turdagi ko‘chmas mulk ob‘yektining hayotiylik siklida ikkita katta bosqich o‘rin olgan.

1. Boshlang‘ich bosqich, bu davrda ob‘yekt faqat uning yaratuvchilari xayolida bo‘ladi, lekin diqqat va harajatni talab etadi;

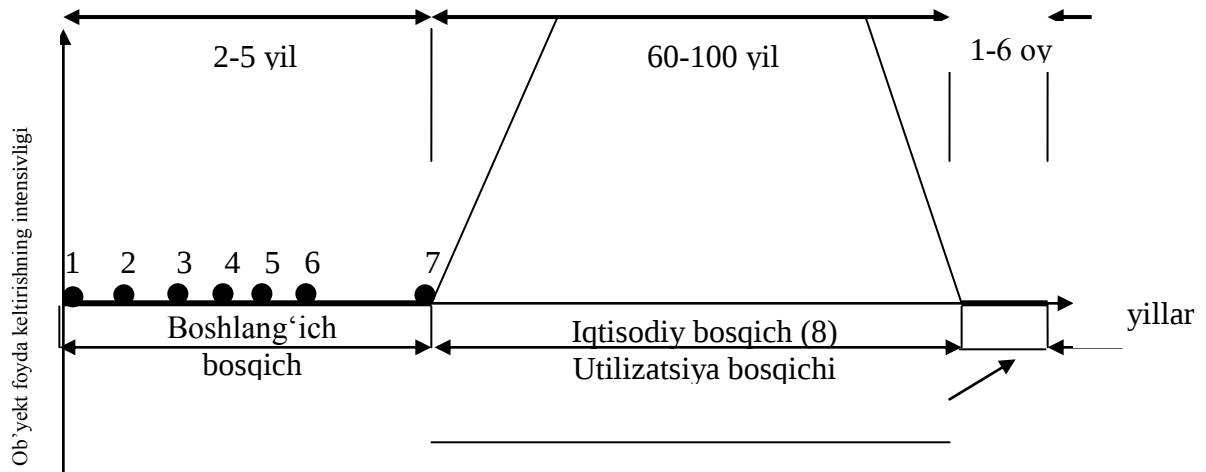
2. Iqtisodiy bosqich, bu davrda ob‘yektdan foydalanish natijasida qandaydir ehtiyojlar qondiriladi va daromad topiladi.

Bu bosqichlar tugaganidan so‘ng ob‘yekt yaroqsiz holga keladi va utilizatsiya qilinadi.

7-bosqich tugaganidan keyin, ko‘chmas mulkni ekspluatatsiyaga kiritish jarayonida uni ro‘yxatdan o‘tkazish talab etiladi. Yangi qurilgan ob‘yekt haqidagi ma‘lumotlar kadastr deb nomlanuvchi maxsus hujjatlar tizimiga kiritiladi. Shahar ko‘chmas mulk kadastrida ob‘yektning o‘zi va uni egasi haqida quyidagi ma‘lumotlar keltirilgan:

- ob‘yektga ehtiyojning yuzaga kelishi (tadbirkorlik g‘oyasining tug‘ilishi);
- loyihalash uchun topshiriqning ishlab chiqilishi;

- qurilishning texnik-iqtisodiy asoslanishi;
- muhandislik tekshiruvlarining o'tkazilishi;
- ko'chmas mulk ob'yektini loyihalash;
- ob'yektni qurish;
- ekspluatatsiyaga berish;
- ishlab chiqarish ekspluatatsiyasi.

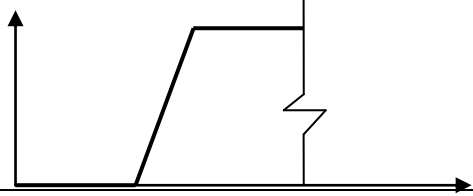
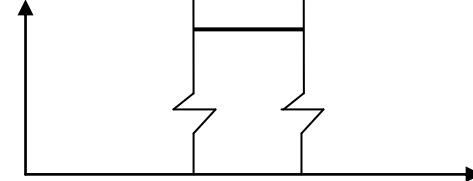
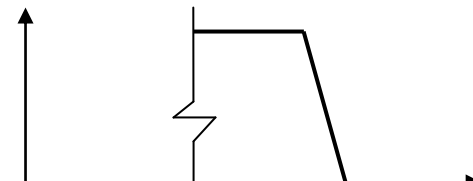


7-rasm. Ko'chmas mulk ob'yektining grafik tasviri.

Tabiiyki, ko'chmas mulk egasi ob'yektning hayotiylik davrida nafaqat o'z huquqlarini yuzaga chiqaradi, balki bir qator majburiyatlarni ham bajaradi. Bular: o'z huquqi va ob'yektni qo'riqlash, eskirish, loyihalash, qurish, foydalanish, utilizatsiya qilish bilan bog'liq harajatlar hisobini yuritish.

7-rasmda ko'chmas mulk ob'yektining to'liq tabiiy hayotiylik sikli aks ettirilgan. Bunda, ob'yekt bir kishiga tegishli bo'ladi. Shu bilan birga, ko'pincha, ko'chmas mulk ob'yektlarning foydalanilgan davrdagi hayotiylik siklini ko'rib chiqish talab etiladi. Bunda, mulkdor tayyor ob'yektni olganini va ma'lum bir muddat foydalanishini, uni ob'yektning hayotiylik sikli tugamasidan oldin, masalan, sotib yuborishi mumkinligini hisobga olinadi. Foydalaniladigan davrdagi ko'chmas mulk ob'yektining hayotiylik sikli 1-jadvalda keltirilgan.

Foydalaniladigan davrdagi ko'chmas mulk ob'yektining hayotiylik sikli klassifikatsiyasi

Hayotiylik siklining nomlanishi	Hayotiylik siklining tasviri
To'liq bo'lmagan boshlang'ich	
To'liq bo'lmagan o'rta	
To'liq bo'lmagan yakuniy	

1-jadvalda berilgan ma'lumotlardan daromad keltiruvchi ko'chmas mulk ob'yektini ma'lum chegaralangan muddatga tasarruf etish qanchalik maqsadga muvofiqligini asoslashda foydalaniladi (tadbirkorlik biznes rejalarini to'zishda).

2-jadvalda keltirilgan ko'chmas mulk bilan bog'liq xo'jalik operatsiyalari 1-jadvalda ko'rsatilgan ko'chmas mulk ob'yektlarini hayotiylik sikli bilan bevosita bog'liq.

Ko'chmas mulk hayotiylik sikli va u bilan aloqador xo'jalik operatsiyalari o'rtasidagi bog'liqlik

Ko'chmas mulk huquqini olish usullari	Ko'chmas mulk bilan bog'liq xo'jalik operatsiyalari	Ko'chmas mulkning tabiiy hayotiylik sikli turlari	
		Boshlanishi	Oxiri
Qonuniy	Yangi qurilgan	To'liq	To'liq yoki to'liq emas
	Sotib olingan	To'liq emas	To'liq yoki to'liq emas
	Almashtirilgan	To'liq emas	To'liq yoki to'liq emas
	Hadya olingan	To'liq emas	To'liq yoki to'liq emas
	Meros qilib olingan	To'liq emas	To'liq yoki to'liq emas
	Mukofot sifatida berilgan	To'liq emas	To'liq yoki to'liq emas
	Ijara va boshqalar	To'liq emas	To'liq yoki to'liq emas
Noqonuniy	O'g'rilik (o'zboshimchalik bilan yerlarni qo'shib olish)	To'liq emas	To'liq yoki to'liq emas

O‘z-o‘zini tekshirish uchun savollar:

1. KMOning hayotiylik sikli deganda nima tushuniladi?
2. Hayotiylik siklining qanday turlarini bilasiz?
3. Ob‘yektning hayotiylik sikli qanday davrlarga ajratiladi?
4. Hayotiylik siklda qanday bosqichlar o‘rin egallaydi?
5. Muhandislik tekshiruvlari nima uchun amalga oshiriladi?
6. KMO utilizatsiyasi deganda nima tushuniladi va u nima uchun amalga oshiriladi?
7. KMO kadastri deganda nima tushuniladi?

7. KO‘CHMAS MULKNING ESKIRISHI VA AMORTIZATSIYASI

Oldin aytib o‘tilganidek, ko‘chmas mulk o‘zining hayotiylik siklida asosan eskirish natijasida yaroqsiz holga keladi.

Eskirish deganda, umumiy ma’noda iqlim, tabiiy va iqtisodiy omillar ta’sirida ob‘yektning boshlang‘ich iste’mol xususiyatlarini yo‘qotishi tushuniladi.

Eskirishning bir qancha turlari mavjud. 3-jadvalda ko‘chmas mulk ob‘yektlari va boshqa turdagi mol-mulklarning eskirishi turlari keltirilgan.

3 – jadval

Ko‘chmas mulk eskirishi turlari, uning sabablari va o‘lchov usullari klassifikatsiyasi (sinflarga bo‘lish)

Eskirish ko‘rinishi	Eskirish turi	
	Birinchi	Ikkinchi
Jismoniy	Eskirish sabablari	
	Ekspluatatsiya davrida (ishlatilganda) mexanik ishqalanish, material eskirishi, shamollash, korroziya, issiqda chirish natijasida.	Ishlatilmagan davrdagi tabiiy ofatlar, chirishi, korroziya natijasida.
	O‘lchash usullari	
	Texnik holati bo‘yicha	Texnik holati bo‘yicha
	Xizmat qilish muddati davomiyligi bo‘yicha	
	Bajarilgan ishlar va KMB ishtirokida ko‘rsatilgan xizmatlar hajmi bo‘yicha	
Ma’naviy	Eskirish sabablari	
	Bir jinsli ob‘yektlarni tayyorlashda mehnat unumdorliginig oshishi oqibatida	Ko‘chmas mulk ob‘yektlari yangi texnik va texnologik yechimlar oqibatida
	O‘lchash usullari	
	Bir xil funksional ahamiyatga ega, ko‘chmas mulkning eski va yangi baholash ¹ namunalarini taqqoslash yo‘li bilan	Bir xil funksional ahamiyatga va teng unumdorlikka ega ob‘yektlarning eski va yangi otdacha ² namunalarini taqqoslash yo‘li bilan

¹ Boshlang‘ich va tiklash qiymatlarini taqqoslash yo‘li bilan

² Keng ma’noda tushinish mumkin

3-jadvaldan ko‘rinib turibdiki, 1-turdagi tabiiy eskirish ko‘chmas mulk ob‘yektdan samarali foydalanilganda yuzaga keladi. U mexanik yeyilish (masalan, pollarning oyoq kiyim natijasida yemirilishi); bino va inshootlarning yuk ko‘taruvchi konstruksiyalarining eskirishi (yoriqlarning paydo bo‘lishi); tashqi devorlarga shamolning ta’siri, ularning muzlashi, quyosh ta’sirida qizishi va qurishi va boshqalar natijasida yuzaga keladi.

Birinchi turning jismoniy eskirishi ko‘chmas mulk bahosida o‘z aksini topadi. Shuning uchun, bunday eskirish mohiyati KMOning to‘g‘ri yoki ketma-ket hisob-kitob bahosida o‘lchashga tavsiya qilinadi. Eskirishning bu turini uchta har xil usullar bilan o‘lchash (baholash) mumkin.

Texnik holati bo‘yicha, ya’ni binoni xarakterlovchi qismlarning umumiy to‘plamida eskirgan qismlar bo‘lagini vizual va o‘lchash yo‘li bilan aniqlash.

Xizmat qilish muddati davomiyligi bo‘yicha, ya’ni avvalo belgilangan (normativ, iqtisodiy maqsadga muvofiq va h. k.) muddatining amaldagi muddat davomiyligiga nisbati aniqlash yo‘li bilan.

Ob‘yekt ishtirokida bajarilgan ishlar yoki ko‘rsatilgan xizmatlar hajmi bo‘yicha, ya’ni amalda bajarilgan ishlar yoki ko‘rsatilgan xizmatlar hajmi (qiymati)ni, KMO unumdorligidan kelib chiqib, aniqlangan hisob-kitob ko‘rsatkichlari bilan taqqoslash yo‘li bilan.

Ikkinchi turning jismonan eskirishi ishlatilmagan muddatda ko‘zga ko‘rinadi (ob‘yektni uning funksional vazifasi bo‘yicha ishlatmaslik). U tabiiy ofatlar (zilzila, yer ko‘chishi, to‘fon, yong‘in va h.k.), hamda materiallarning to‘xtovsiz korroziya, chirish, shamollash jarayonlariga duch kelishi oqibatida yuzaga keladi.

Birinchi turning ma’naviy eskirishi, ob‘yektdan foydalanganda ham, u ishsiz turganda ham, KMO xukmronligi davrida ko‘zga tashlanadi. KMBni yaratuvchi qurilish tarmog‘i mehnat unumdorligini uzluksiz oshiradi va oqibatda, ob‘yektlar yaratish sarflarini kamaytiradi. Bunday eskirish me’yorini baholash uchun, avvalgi yillarda yaratilgan (ya’ni, eskirishi baholanayotgan ob‘yekt bahosi) va baholash davridagi (ya’ni, yangi ob‘yekt-analogning hozirdagi bahosi) ob‘yektlar baholari taqqoslanadi. Bunday baholar juda qiyin va o‘ta taxminiydir. Bu analogik ob‘yektning hozirdagi bahosiga inflyatsiya, talab va boshqa ko‘p sabablar ta’siri bilan tushuntiriladi.

KMOning ikkinchi turi ma’naviy eskirishi – konkret ob‘yekt ishlatilganligi yoki ishsiz turganligidan qat’iy nazar, xukmronlik davrida yangi arxitekturaviy – rejaviy yoki konstruktiv yechimlar, yangi muhandislik uskunalari namunalari yaratilishi bilan tushuntiriladi, bu yangiliklar yangi yaratilayotgan ob‘yektlarda yuqori qulaylikni, ekspulatsion harajatlarni kamaytirish va umuman, ularning foydaliligini oshirishni ta’minlaydilar. Masalan, turar – uylarda markaziy isitish tarmog‘i yoki gaz plitalarni ishlatish, ular eskirgan pechli isitish va qattiq yoqilg‘ili plitalar o‘rniga kelgan.

Ikkinchi tur ma'naviy eskirishni o'lchash – yangi va eski KMOning qulayligi, funktsionalligi va boshqa parametrlarini taqqoslash yo'li bilan aniqlanadi.

Jismoniy eskirishni kamaytiruvchi, KMOdan foydalanishning foydali davomiyligini uzaytirish, ob'yektlarning boshlang'ich yoki unga yaqin darajadagi foydasini saqlovchi faktor (omil)lar o'rnida, ularning ratsional texnik ekspulatsiyasi va rejali – avvaldan ta'mirlash tizimi yuzaga keladi.

Ikkinchi tur ma'naviy eskirishni kamaytiruvchi omil – KMO modernizatsiyasidir: avval qurilgan ob'yektlarda yangi arxitekturaviy – rejali yechimlar, materiallar va muhandislik uskunalari (lift, isitish tarmog'i, signalizatsiya va h.k.) tizimidan foydalanishdir.

Jismoniy jarayonlar ta'sirida eskirish bilan bir qatorda, ko'chmas mulk ham amortizatsiyalanadi.

Amortizatsiya (lotin., a morte - o'lmas) deganda, KMB ishtirokida yaratilayotgan mahsulot yoki ko'rsatilgan xizmat qiymatiga shu ob'yekt qiymati qismini o'tkazish jarayoni tushuniladi, idealda bu birinchi tur jismoniy eskirishning yaratilayotgan mahsulot yoki ko'rsatilgan xizmatning muddatiga bog'liq. Bir tomondan, qiymatning bu qismi (amortizatsiya, o'tkaziluvchi) ob'yektning boshlang'ich qiymatini kamaytiradi va samarali xizmat davri yakunida nolga tenglashadi (bu KMBdan to'liq foydalanish va o'z – o'zini amortizatsiyalashdir), boshqa tomondan esa – u muntazam ravishda maxsus (amortizatsion) fondga o'tadi, uning mablag'lari eskirgan KM xarakteristikalariga (sifati)ga ega yangi KMB yaratishga yo'naltirilishi kerak, shunda u o'lmas bo'ladi.

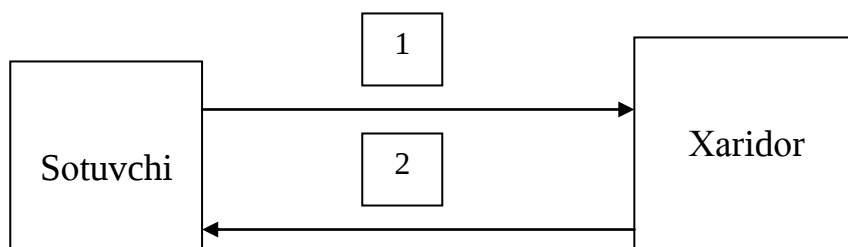
O'z-o'zini nazorat qilish uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk ob'yekti eskirishi deganda nima tushuniladi?
2. Yer mulki eskiradimi?
3. Eskirishning qanday turlari va xillarini bilasiz?
4. Birinchi tur jismoniy eskirish mohiyati nimada?
5. Birinchi tur jismoniy eskirishni qanday kamaytirish mumkin?
6. Birinchi tur jismoniy eskirishni qanday o'lchash (baholash) mumkin?
7. Ikkinchi tur jismoniy eskirishning mohiyati nimada?
8. Ikkinchi toifadagi jismoniy eskirishni qanday kamaytirish mumkin?
9. Ikkinchi toifadagi jismoniy eskirishni qanday hisoblash (baholash) mumkin?
10. Birinchi toifadagi ma'naviy eskirishning mohiyati nimada?
11. Birinchi toifadagi ma'naviy eskirishni qanday hisoblash (baholash) mumkin?
12. Ikkinchi toifadagi ma'naviy eskirishning mohiyati nimada?
13. Ikkinchi toifadagi ma'naviy eskirishni qanday hisoblash (baholash) mumkin?
14. Ikkinchi toifadagi ma'naviy eskirishni qanday yengish mumkin?

15. Birinchi turdagi ma'naviy eskirishni baholashning murakkabligi nimalarga bog'liq?
16. Ko'chmas mulk ob'yektining amortizatsiyasi deganda nima tushuniladi?
17. Amortizatsiya fondi deganda nima tushuniladi va u nima uchun yaratiladi?
18. Ko'chmas mulk ob'yektlarini «umrini boqiy qilish» nimada o'z ifodasini topadi?

8. KO'CHMAS MULK BOZORI

Ko'chmas mulk tovarning funksiyalarini bajarib, bozorda aylanadi. Aniqrog'i, bozorda ko'chmas mulkka bo'lgan huquq aylanadi³. Aynan shu huquq oldi-sotdi ob'yekti bo'lib xizmat qiladi. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqning savdosi jarayonini soddalashtirilgan holda 8-rasmda ko'rish mumkin.



8-rasm. Soddalashtirilgan bozorning sxematik ko'rinishi:

- 1 – ko'chmas mulkka bo'lgan huquqning tovar sifatida taklif qilinishi;
- 2 – berilgan afzallikning pul ekvivalenti bilan to'lanishi (qoplanishi).

8-rasmdan ko'rinib turibdiki, ko'chmas mulk bozorida asosiy harakatlanuvchi shaxslar (bozor agentlari, bozor sub'yektlari) bo'lib sotuvchi va xaridor qatnashadi. Ko'chmas mulk bozoridagi munosabatlar, boshqa har qanday bozorda bo'lgani kabi, qatnashuvchilar tarkibiga ko'ra sub'yekt-sub'yektli bo'ladi.

Ko'chmas mulk bozori deganda, idealda mulkiy huquqni puldek umumiy tovarga erkin va ekvivalentli almashiladigan maxsus jamoat instituti, spetsifik mexanizm tushuniladi. Bu mexanizmning faoliyati davlat tomonidan belgilanadigan ma'lum qonun-qoidalar bilan qat'iy boshqariladi.

Ko'chmas mulk bozorining vazifasi, uning asosiy funksiyalari bo'lib, ko'chmas mulkka talabni ifodalovchi xaridor (iste'molchi) va o'zi foydalanmaydigan ko'chmas mulkni taklif etuvchi sotuvchi muloqotining amalga oshishi, shuningdek, ko'chmas mulkka «haqqoniy» narxning shakllanishi hisoblanadi.

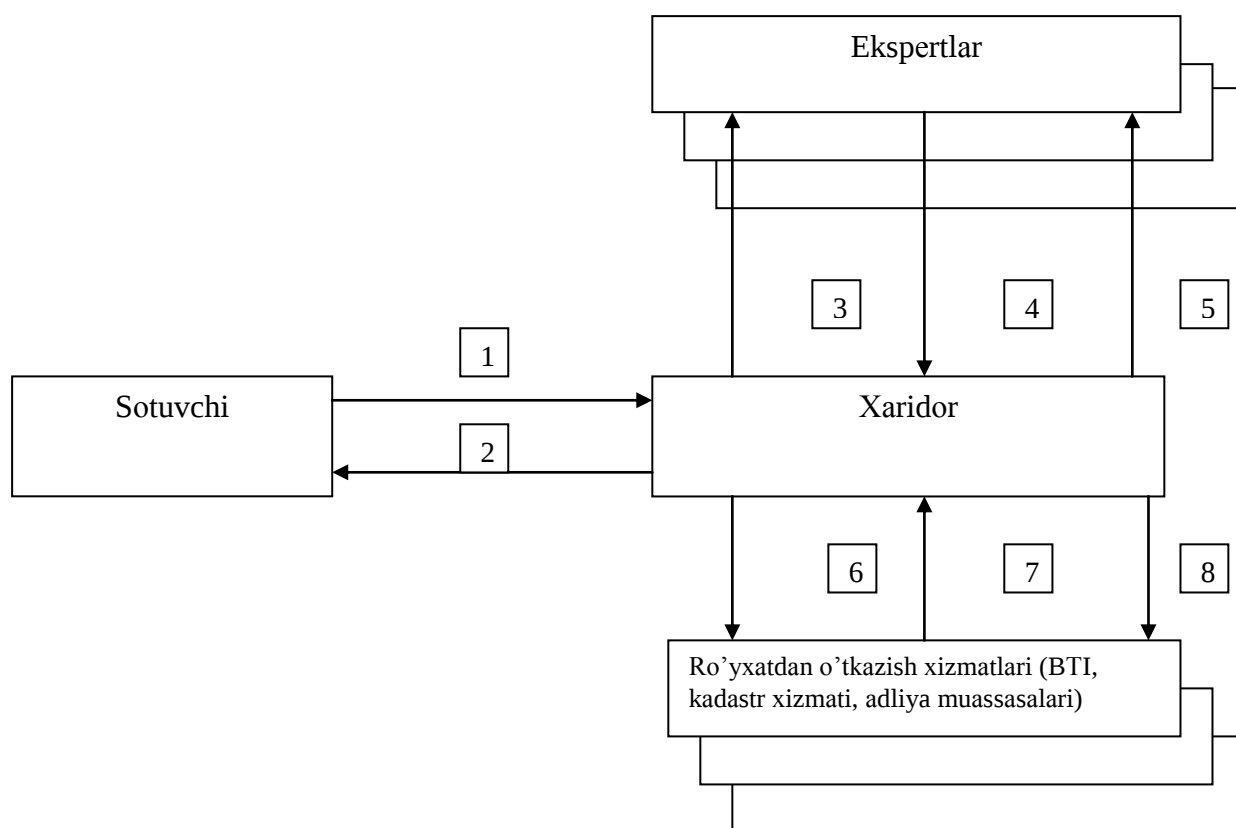
³ Ko'chmas mulk bozorining mohiyati va roli «Ko'chmas mulk iqtisodiyoti» va boshqa kurslarda kengroq yoritiladi.

Aytib o'tilgan mexanizmning amaliyotdagi yo'q qilib bo'lmaydigan xususiyati axborot asimmetriyasidir. Buning mohiyati shundaki, sotuvchi bozorda taklif qilinayotgan tovar (ya'ni konkret ko'chmas mulk ob'yekti) haqida xaridordan ko'ra ancha ko'p ma'lumotga ega bo'ladi. Shubhasiz, ko'chmas mulk boshqa tovarlardan farqli ravishda «bozor maydoni»da jismoniy taqdim etilmasligiga qaramay (ko'chmas mulk bozorida bunday «maydon»ning bo'lishi hatto aqlga sig'maydi), xaridor sotib olinayotgan ko'chmas mulkni natural ko'rinishda ko'rib chiqishi mumkin. Lekin, bu uning axborot bilan ta'minlanganligi uncha ko'p ortmaydi. Ko'chmas mulk – spetsifik tovar. U faqat professionalgina aniqlay oluvchi tabiiy yashirin yoki yashiriladigan nuqsonlarga ega bo'lishi mumkin. Nuqsonlar⁴ esa, bir tarafdin, ko'chmas mulkning «haqqoniy» bahosiga ta'sir qiladi, ikkinchi tarafdin xaridor uchun bitimning maqsadga muvofiq yoki haqiqiy emasligini (ya'ni uni taraflar uchun majburiy bo'lmasligini) keltirib chiqarishi mumkin.

Axborot asimmetriyasi omili bozor mexanizmining 8-rasmda ko'rsatilganiga nisbatan ancha murakkablashishiga olib keladi. Zamonaviy ko'chmas mulk bozori bozorning bevosita qatnashchilarining, birinchi o'rinda xaridorning tavakkalchiligini kamaytirish uchun jalb qilingan ko'p sonli professional dallollar mavjud bo'lishini nazarda tutadi. Ularning hammasi **ko'chmas mulk bozori qatnashchilari** deb ataladi. Bularning qatorida oldi-sotdi jarayoni ishtirokchilariga bozorda taklif etilayotgan ko'chmas mulk ob'yektining nuqsonlari yo'qligi/mavjudligi to'g'risida xulosa beruvchi, shuningdek, kerak bo'lsa ob'yektning haqiqiy bahosini hisoblab beruvchi ekspertlar, ya'ni mutaxassislar ajratib ko'rsatiladi. Xaridorlar/iste'molchilarning huquqlarini himoya qilish maqsadida bozor mexanizmida hokimiyat vakillari ham mavjud. Ular yangi mulk egalarining huquqlarini oldi-sotdining qonuniy jihatlari asosida ro'yxatdan o'tkazish va tasdiqlash uchun jalb etilgan. Texnik ro'yxatga olishni (ya'ni ko'chmas mulkning ayrim texnik parametrlarini ro'yxatga olishni) texnik inventarizatsiya organ(byuro)lari (BTI), kadastr xizmatlari (yer mulki va shahardagi ko'chmas mulk), huquqiy ro'yxatga olishni esa vazirlikning maxsus muassasalari amalga oshiradi.

Ko'chmas mulk bozorining kengaytirilgan modeli 9-rasmda keltirilgan.

⁴ Bu jumlada xaridorning muttahaillikkacha borishi mumkin bo'lgan turli xildagi vijdotsiz harakatlari inobatga olinmagan.



9-rasm. Ko'chmas mulk bozorining sxematik ko'rinishi:

1,2- aynan 8-rasmdagi kabi; 3-ekspertlarga (shular qatorida baholovchilarga) murojaat qilish; 4-ekspert xulosasini olish; 5-dallolning xizmat haqini to'lash; 6-ro'yxatga oluvchi organlarga murojaat qilish; 7-ro'yxatdan o'tkazish va u bilan bog'liq bo'lgan jarayonlarni amalga oshirish; 8-davlat ro'yxatga olish organlarining xizmat haqlarini to'lash.

Birlamchi bozor deganda, sotuvga yangi yaratilgan (avval foydalanishda bo'lmagan) ko'chmas mulk ob'yektlari qo'yiladigan bozor tushuniladi. Ikkilamchi bozorda avval foydalanishda bo'lgan ko'chmas mulk ob'yektlari taklif etiladi. Ular avval foydalanilganlikning turlicha davomiyligi bilan tavsiflanadi (1-jadval).

Bozor segmentlari - bu ko'chmas mulkning har xil funksional vazifaga ega bo'lgan alohida turlaridir, masalan, yer uchastkalari bozori.

Bozorning turidan kelib chiqqan holda, sotuvchi va xaridor tomonidan turli jismoniy va yuridik shaxslar bozor sub'yektlari sifatida ishtirok etishlari mumkin. Buni 4-jadvaldan ko'rish mumkin.

4-jadval

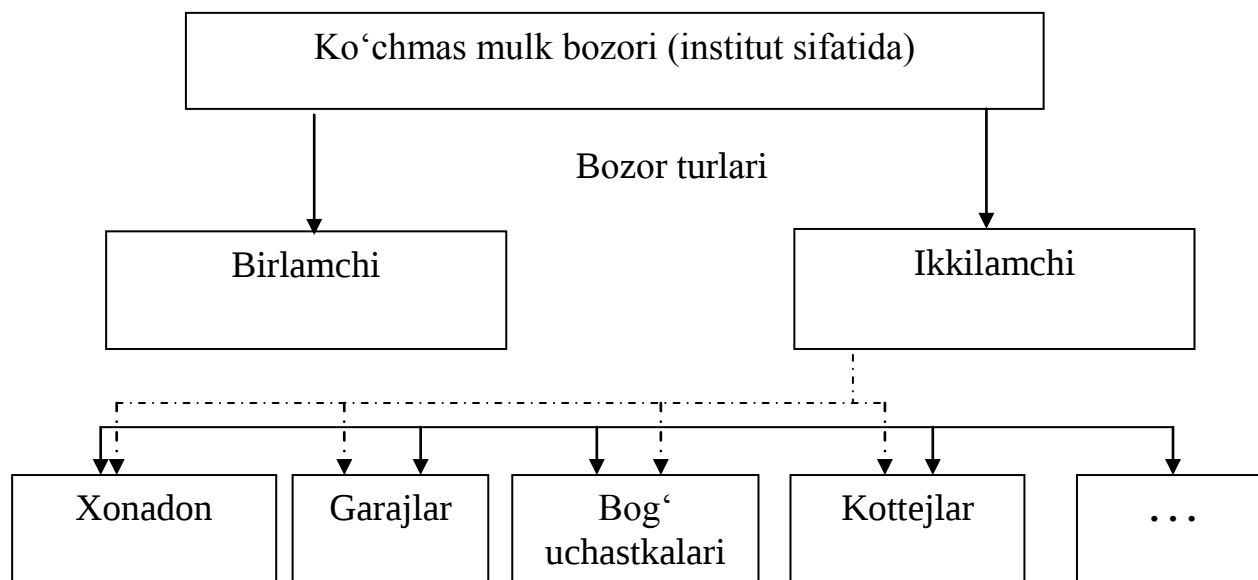
**Bino va inshootlar ko'chmas mulk bozori sub'yektlari
sifatida qatnashuvchi shaxslar**

Bozor turi	Sotuvchi tomonidan sub'yekt	Xaridor tomonidan sub'yekt
Birlamchi	Developer	Xususiy shaxs (foydalanuvchi) Rieltor (olib sotar)
Ikkilamchi	Xususiy shaxs (avvalgi mulkdor) Rieltor	Xususiy shaxs Rieltor

Developer deganda (4-jadvalda keltirilgan), o'z hisobidan, tavakkal qilib, ko'chmas mulk ob'yektini quruvchi jismoniy (fuqaro) yoki yuridik (tashkilot) shaxs tushuniladi. Uning bu tadbirkorlik faoliyatidan maqsadi foyda olishdir.

Rieltor deganda, ko'chmas mulk ob'yektlarini keyin qayta sotish va bu faoliyatdan foyda olish maqsadida xarid qiladigan bozor dalloli, olib-sotar jismoniy yoki yuridik shaxs tushuniladi.

Ko'chmas mulk bozori ancha murakkab to'zilishga ega (10-rasm).



10-rasm. Bozorning tovar to'zilishining sxematik ko'rinishi.

Bozorda samarali ishlash uchun marketingni, ya'ni bozorni, uning qonun-qoidalarini, uning turlari va segmentlarining xususiyatlarini, xaridor fe'l-atvorini yaxshi bilish lozim.

Ma'lumki, ko'chmas mulk bozori har xil xududlar yoki tumanlar uchun bir-biridan farq qiladi. Har bir yer maydoni o'ziga xos xususiyatlarga ega. Ulardan qurilish uchun foydalanishi, yoki qishloq xo'jaligi, sanoat, ishlab chiqarish ahamiyatiga ega bo'lishi mumkin. Bu tafovutlar mahalliy hokimiyat tomonidan iqtisodiy shart-sharoitlardan xududlarning xuquqiy tafovutlaridan kelib chiqqan holda o'rganiladi. Samarali bozorning o'ziga xos xususiyatlari quyidagilardan iborat:

- markazlashmagan tizimi;
- standartlashtirilgan maxsulotning bo'lishi;
- sotish xajmining va qiymatining mavsumga bog'liq bo'lmasligi;
- mahalliy hokimiyat tomonidan nazoratning bo'lmasligi va h.z.

Baholovchi, ko'chmas mulk bozori o'zgarishining va holatini bilish uchun doimiy izlanishda bo'lishi kerak.

Ko'chmas mulk bozori, sarmoya bozorining bir qismi sifatida o'zining ba'zi jihatlari bilan ushbu bozorning alohida bir ko'rinishini namoyon qiladi. Aytish mumkinki, xohlagan sarmoyador – xaridor o'zining mablag'ini qayerga yo'naltirish haqida qaror qabul qilishdan oldin, mumkin bo'lgan barcha sarmoya ob'yektlarini ko'rib chiqadi va albatta, ko'pchilik sarmoyadorlar o'zlarining yillik daromadlarini ko'paytirishga va sarmoyalashtirilgan kapitalining sotilish imkoniyatini mumkin darajada himoya qilishiga intiladi ya'ni, ko'chmas mulkni sarmoyalash, sarmoya shaklining boshqa turlariga nisbatan samarasiz bo'lmasligi kerak.

Shuning uchun, ob'yekt qiymatini aniqlash, sarmoyalash haqida qaror qabul qilishda xal qiluvchi jarayon hisoblanadi.

Amalda esa ko'chmas mulkni baholash jarayoni, ushbu mulkning juda ko'p individual xususiyatlari hisobga oluvchi murakkab ish hisoblanadi.

Birinchidan, hech qanday ikkita bir xil ko'chmas mulk ob'yekti yoki, hech bo'lmaganda binolar o'zlarining individual yer maydonlariga ega bo'lmasa. Agar, xatto ikkita bino bir xil loyiha bo'yicha qurilgan bo'lsada, ulardan biri qayta ta'mirlangan va ikkinchisiga nisbatan yaxshi qaralgani bilan ajralib turadi. Binoning oldi qismi boshqa tomonga qaragan, derazalari esa yaxshi manzarali tomonga qaragan bo'lishi yoki bino yo'lining boshqa tarafida joylashgan bo'lishi mumkin. Bu omillarning barchasi ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir qiladi.

Xorijiy tajribalar va xalqaro standartlarning ko'rsatishicha, bozor sharoitida va mamlakatning iqtisodiy barqarorligiga bog'liq ravishda quyidagi usullar qo'llanishi mumkin:

Baholanuvchi ob'yekt faoliyatining bugungi kundagi ma'lumotlariga asoslangan usul (harajatli-I-toifa), ob'yektning oldingi, bugungi va kelajakdagi holati haqidagi ma'lumotlar yig'indisiga asoslangan usul (bozoriy – II-toifa) hisoblanadi.

Bugungi kunda, to'laqonli bozor iqtisodiga o'tish jarayonida respublikamizda va qator MDX davlatlarida I-toifa (me'yoriy, nobozor usullari) va II-toifa (bozor usuli) keng qo'llanilmoqda. Bu usullarning barchasi korxona aktivlarini baholashga

asoslangan. Shu bilan birga, yaqin vaqtlarda holat birdaniga o'zgarishi mumkinligini e'tiborga olish lozim. Masalan, oldin juda serdaromad bo'lgan korxonalar inqirozga uchrashi va aksincha holatlar yuz berishi mumkin. Shuning uchun, ob'yektni faqatgina oldingi holati haqidagi ma'lumotlar asosida baholash mumkin emas.

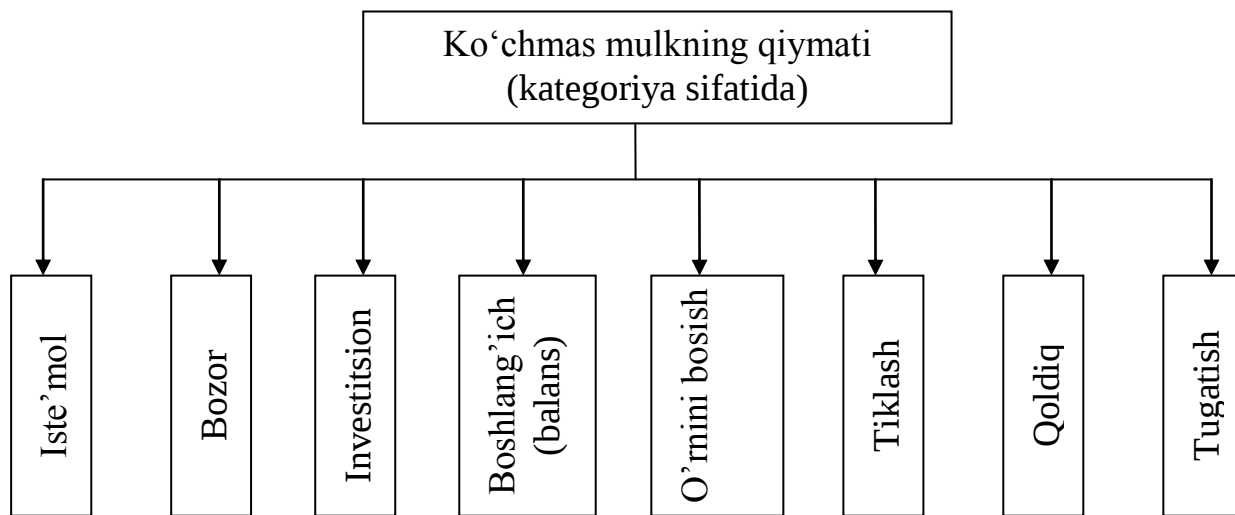
O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk bozori deganda nima tushuniladi?
2. Siz qanday ko'chmas mulk bozorlarini bilasiz?
3. Marketing deganda nima tushuniladi?
4. Bozor segmenti deganda nima tushuniladi?
5. Ko'chmas mulk bozori ishtirokchilari deb kimlarni ko'riladi?
6. Ko'chmas mulk bozorining asosiy funksiyalari nimalardan iborat?
7. Bozor sub'yektlarining axborot bilan ta'minlanganligi asimmetriyasi deganda nima tushuniladi?
8. Developer kim?
9. Rielter kim?
10. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquq nima uchun davlat ro'yxatiga olinadi?
11. Ko'chmas mulk ob'yektlarining ekspertizasi nima uchun amalga oshiriladi?

9. KO'CHMAS MULKNING TANNARXI VA BAHOSI

Ko'chmas mulkning qiymati va bahosi o'zaro chambarchas bog'liq, lekin aynan bir ma'noda qo'llanilmaydi. Ularning har ikkisi bozor bilan ham xuddi shunday chambarchas bog'liqlikdir. Qiymat sezilarli darajada sub'yektiv kategoriya, u bozor sub'yektlari ko'chmas mulkning foydaliligi haqidagi tahminlaridan va umidlaridan kelib chiqadi. Baho esa nisbatan ob'yektiv kategoriya va uni aniqlash oson. Ko'chmas mulkning bahosi – bu xaridor oldi-sotdi shartnomasi asosida ko'chmas mulkka egalik huquqi evaziga sotuvchiga beradigan yoki berishga tayyor bo'lgan, sotuvchi esa shartnoma natijasida oladigan yoki olishga tayyor bo'lgan ma'lum miqdordagi pul. Tabiiyki, xaridor va sotuvchining ko'chmas mulkning foydaliligi (ya'ni iste'mol qiymati) haqidagi tasavvurlari turlichadir. Shu bilan bog'liq ravishda sotuvchi va xaridor bahosi ajratiladi. Faqat, bozor mexanizmigina bu baholarni tenglashtira oladi. Iste'mol qiymati bilan bir qatorda ko'chmas mulkning bahosiga ko'chmas mulk egasining uni yaratishga (xarid qilishga) sarflagan harajatlari sezilarli ta'sir ko'rsatadi.

Ko'chmas mulk qiymatining ma'lum turlari 11-rasmda keltirilgan.



11-rasm. Qiymat turlarining grafikli ko‘rinishi.

Iste‘mol qiymati yoki foydalanish qiymati ko‘chmas mulkning uni sotishni xayoliga ham keltirmayotgan aniq mulkdor uchun qiymati (foydaliligi)dir. Ko‘chmas mulkning pul hisobidagi ob‘yektiv bahosi uning funksional foydalanish turi va baholashdan oldingi davrlarda olingan moliyaviy-iqtisodiy ko‘rsatkichlardan kelib chiqib amalga oshiriladi.

Bozor qiymati yoki almashinish qiymati bitimni amalga oshirayotgan sub‘yektlar hamma kerakli ma‘lumotlarga ega bo‘lib⁵, aqlan ish tutadigan raqobat sharoitida ko‘rilayotgan ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquq ochiq bozorda sotilishi mumkin bo‘lgan eng maqbul bahoni o‘zida aks ettiradi. Bunda, bahoni belgilashga hech qanday favqulotda vaziyatlar ta’sir qilmasligi kerak.

Investitsion qiymat daromad keltiradigan ko‘chmas mulk uchun xosdir. Odatda, ko‘chmas mulkdan tadbirkorlik maqsadlarida foydalanishga bog‘liq holda, xaridor-investor tomonidan kutilayotgan moliyaviy-iqtisodiy ko‘rsatkichlardan kelib chiqib baholanadi.

Boshlang‘ich (balans) qiymati – buxgalteriya hisobiga oid ob‘yekt iv kategoriya bo‘lib, egasining ko‘chmas mulkni xarid qilish va uni foydalanishga yaroqli holga keltirish bilan bog‘liq harajatlarini aks ettiradi. Boshlang‘ich qiymatdan kelib chiqqan holda amortizatsiya ajratmalari hisoblanadi.

O‘rnini bosish qiymati baholanayotgan o‘tmishda qurilgan ko‘chmas mulkni tavsiflaydi va yangi, ekvivalent foydali, zamonaviy loyiha normalari, arxitekturaviy-rejali va konstruktiv yechimlar asosida loyihalashtirilgan, zamonaviy muhandislik qurilmalari va materiallardan foydalangan holda quriladigan ko‘chmas mulkni yaratishga ketadigan harajatlarni aks ettiradi.

Tiklash (yoki qayta ishlab chiqarish) qiymati hozirgi narxlarda avval qurilgan ob‘yektning aynan bir xil nusxasini qurishga ketadigan harajatlar yig‘indisidir. Bunda,

⁵ Misol uchun, o‘tkazilgan ekspertiza tekshiruvlari asosida olingan.

aynan o'sha arxitekturaviy-rejali va konstruktiv yechimlar hamda aynan bir xil materiallar va muhandislik qurilmalaridan foydalanish nazarda tutiladi.

Qoldiq qiymati baholash momentiga boshlang'ich qiymatning ko'chmas mulkdan foydalangan davrda yaratilgan mahsulot yoki xizmatlarga o'tmagan qoldig'idir. Bu so'f holda hisob kategoriyasi bo'lib, boshlang'ich (birlamchi) qiymatdan baholash jihatiga yig'ilgan amortizatsiya ajratmalarining ayirmasiga teng.

Tugatish qiymati – bu ko'chmas mulk egasi ko'chmas mulkni tugatish natijasida olishi mumkin bo'lgan pul miqdoridir. Misol uchun, keyingi foydalanish uchun yaroqli materiallar, konstruksiyalar, muhandislik qurilmalari elementlarini ajratib olish va sotishdan keladigan pul mablag'lari summasi.

Sanab o'tilgan qiymatlarning ayrimlariga ma'lum ob'yektivlik xosdir. Qiymatning aytib o'tilgan turlarini baholash ko'chmas mulk ekspertizasi bilan yaqin bog'liqlikda. Ayrimlarining qiymati ekspertiza natijalari asosida aniqlanadi, qolganlarining qiymatidan esa ekspertizaning alohida turlarini amalga oshirishda foydalaniladi.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk ob'yekti bahosi deganda nima tushuniladi?
2. Ko'chmas mulk ob'yekti va bahosining farqi nimada?
3. Ko'chmas mulk ob'yekti qiymatining qanday turlarini bilasiz?
4. Qiymatning qaysi turi sub'yektiv mavjudligini va ob'yektivlikka tegishlilikini xarakterlaydi?
5. KMObda "baho" va "qiymat" tushunchalari qanday bog'langan?
6. KMObda "baho" va "qiymat" tushunchalarining ko'chmas mulk va akt oldi-sotdi bozoriga qanday aloqadorligi bor?
7. KMObning iste'mol qiymati deganda nima tushuniladi?
8. KMObning bozor qiymati deganda nima tushuniladi?
9. KMObning investitsion qiymati deganda nima tushuniladi?
10. KMObning boshlang'ich (balans) qiymati deganda nima tushuniladi?
11. KMObning o'rin bosish qiymati deganda nima tushuniladi?
12. KMObning tiklash qiymati deganda nima tushuniladi?
13. KMObning likvidatsion qiymati deganda nima tushuniladi?
14. KMObning qoldiq qiymati deganda nima tushuniladi?

10. KO'CHMAS MULK EKSPERTIZASI TIZIMI (SISTEMASI)

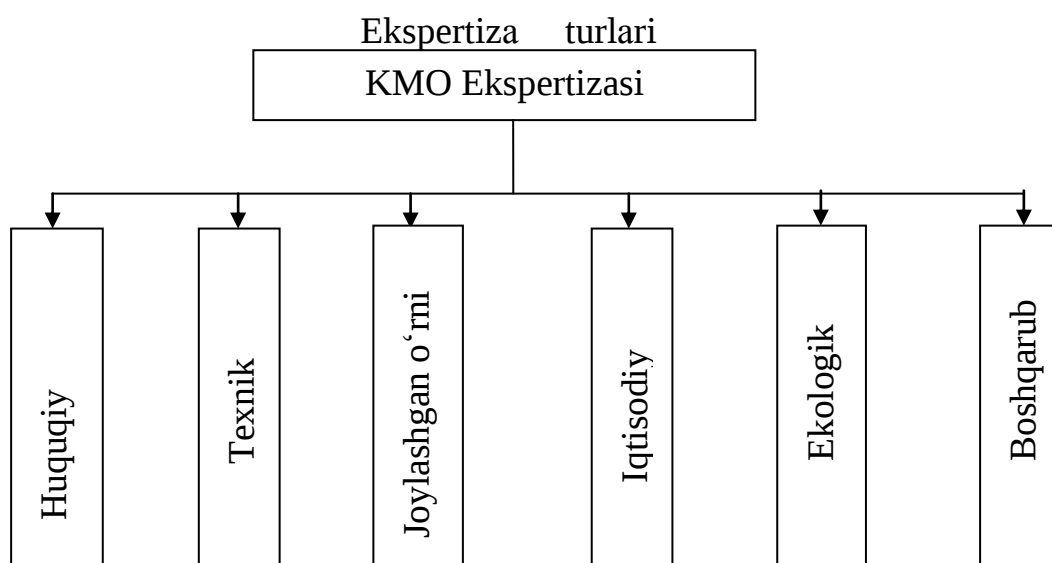
Ekspertiza deganda mukammal tekshiruv, tadqiqot, puxta izlanish tushunilib, ob'yektning xususiyati, kamchiligi, defektlari, ustunliklari va xislatlari, shuningdek, ularni kamchiliklarni bartaraf etish yo'llari, xususiyatlarini yanada yaxshilash va boshqalar, mulkdorlarni qiziqtirish yo'llarini ishlab chiqishdan iborat, bular asosida professional natijalarni rasmiylashtirish kiradi.

Ekspertizaning vazifasi, yuqorida aytib o‘tilganidek, sotuvchi-xaridor o‘rtasidagi axborotni mukammal darajada ta‘minlanishi hamda ko‘chmas mulkni baholash jarayonining axboroti mukammaligidan iborat.

Har bir 12-rasmda ko‘rsatilgan 12 ekspertizaning turlari ularning vazifasini jihatlarini, tadqiqot, ob‘yekt, predmeti, natijasi o‘lchovini xarakterlaydi. 12-rasmda ekspertizalarning xarakteristikalarini ko‘rsatilgan.

Huquqiy ekspertiza ning xususiyatlaridan biri bu KMOga egalik qilish hujjatlarni tekshirishdan iborat bo‘lib, ob‘yektning sotib olishda hujjatlarning qonuniyligi, ob‘yektning tozaligi aniqlanadi.

Ma‘lumki, KMO bo‘lishi mumkin: merosga qolishi, sovg‘a qilinishi, xarid qilishi, noqonuniy mulkka egalik hollarda amalga oshiriladi.



12-rasm. Grafik ko‘rinishda ko‘chmas mulk ob‘yekti ekspertizalari yig‘indisi.

Yuqorida aytib o‘tilgandek, o‘z vaqtida hujjatlarni rasmiylashtirilmaganlik va hujjat soxtalashgan bo‘lsa, bunday holatlarda huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlar bo‘lmastligi mumkin.

Huquqiy ekspertizaning birlamchi maqsadi - KMO bilan bog‘liq bo‘lgan huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlarga aniqlik kiritishdan iborat.

Huquqiy ekspertizaning asosiy jihatlarini 5-jadvalda ko‘rsatilgan.

5-jadval

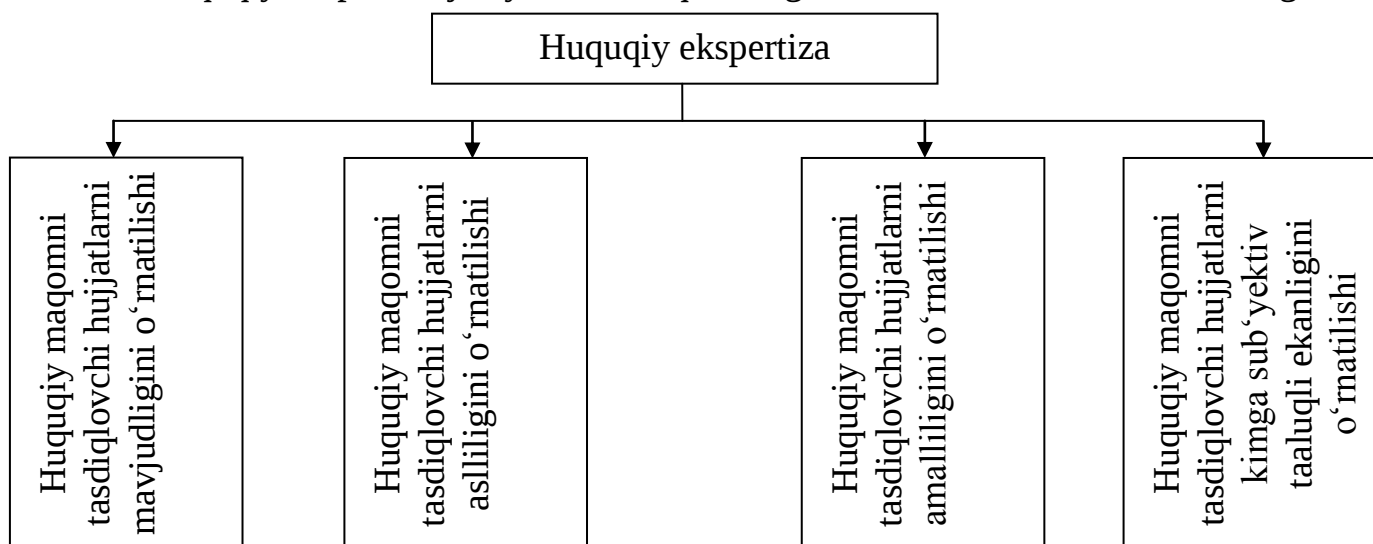
Huquqiy ekspertizaning asosiy jihatlarini				
Ob‘yekt	Predmet	O‘lchov	Natija turi	Natija
Huquqiy maqomni tasdiqlovchi hujjatlar	Egalik qilish huquqi	Qonuniyligi	Sifatli	Huquqiy jihatdan haqiqiy/yoki qalbaki
			Miqdoriy	-

Huquqiy ekspertiza har xil maqsadlarda JTS KMOning turli bosqichlarda amalga oshirish mumkin. Shunday qilib, tanlash bosqichida va qurilishga mo'ljallangan yer uchastkasini xarid paytida huquqiy ekspertizaning maqsadi KMOning shaharsozlik funksional jihatdan zonalashtirilganligini va mulkka egalik qilish huquqini haqiqiylikini tekshirishdan iborat.

Ko'chmas mulk turini xarid bosqichida (ko'p qavatli uyning kvartiralari) qurilishni moliyalashtirishning huquqiy vakolatli va ishonchli kollektiv shakliga ega ekanligi va keyinchalik ob'yektni boshqarish (qisman qurilishda qatnashish, turar-joy qurilish kooperativlari, turar-joy mulkdorlarining o'rtoqlashishi va h.) shartnoma mundarijalari va h. haqida qaror qabul qilishda huquqiy tekshirilishi lozim.

Yuqorida ko'chmas mulk KMO bozorida huquqiy ekspertizaning maqsadi ta'kidlab o'tilgan edi, shuningdek, ikkilamchi bozorda ham huddi shunday o'tkaziladi.

Huquqiy ekspertiza jarayonida hal qilinadigan vazifalar 13-rasmda ko'rsatilgan.



13 –rasm. Huquqiy ekspertizaning asosiy vazifalari.

Texnik ekspertizaning mohiyati KMO ni mukammal o'rganish, unga taalluqli bo'lgan texnik-loyihaviy hujjatlari va texnik holati xulosasining rasmiylashtiruvchi hujjatlar, shuningdek, tayanch va mustahkamligi, issiq va tovush o'tkazuvchanligining xossalari, yemirilish darajasi va h.

Texnik ekspertizaning natijalari - birinchi galda KMOning iste'mol qiymatining baholanishida foydalaniladi, ikkinchidan, ekspluatatsion, ta'mirlash-tiklash tadbirlarini ishlab chiqarishda hamda ko'chmas mulkni rivojlantirishda qo'llaniladi, ya'ni KMO iste'mol qiymatini oshirish maqsadida qo'llaniladi, boshqacha qilib aytganda, qayta tiklashning to'g'ri variantlarini asoslash maqsadida qo'llaniladi.

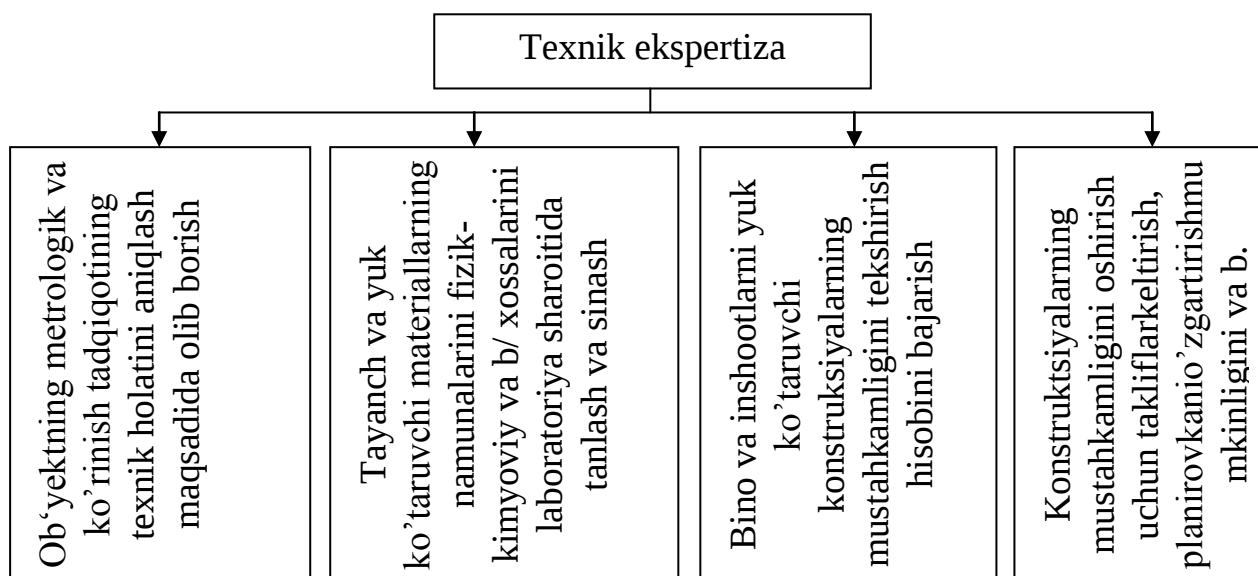
KMB texnik ekspertizaning asosiy jihatlari 6-jadvalda keltirilgan.

Texnik ekspertizaning asosiy jihatlari

Ob'yekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi va b.	Foydalanishning yaroqlilik darajasi	Tayanchlilik, mustahkamlik	Sifatli	Yaroqli, yaroqsiz-jismoniy va Ma'naviy yemirilish darajasi
			Miqdoriy	-

Texnik ekspertizaning o'ziga xos xususiyati bu KMO ni mavjudligiga qarab yaratiladi va bozor bilan bog'liq bo'lishi shart emas. Uning natijalari, yuqorida ko'rsatilib o'tilganidek, to'g'ri ekspluatatsiya maqsadida ishlatilishi hamda ko'chmas mulkni rivojlantirish uchun qo'llaniladi. Uni aniq davr bilan amalga oshirilishi lozim.

KMO texnik ekspertizasi jarayonida hal qilinadigan vazifalari 14-rasmda ko'rsatilgan:



14-rasm. Texnik ekspertizaning asosiy vazifalari.

Joylashuv ekspertizaning mohiyati, shaharsozlik hujjatlarini o'rganishdan iborat, shuningdek, KMOga taalluqli bo'lgan ob'yektning joylashgan joyining funksional vazifasi, materiallarning marketing tadqiqoti va boshqa tadqiqotlar va xulosalarni rasmiylashtiruvdan iborat. Ob'yektning joylashgan joyi xo'jalik-moliyaviy faoliyatiga to'g'ri kelishi, joylashgan o'rning xislatlaridan to'laligicha foydalanishi etiborga olinadi. Ehtimol, masalan, shaharning markazidagi bir qavatli uyning bir xonali kvartiraning yemirilish darajasi 70% tashkil qilgan bo'lsa, undan foydalanish maqsadga muvofiqdir. Etiborga olish kerakki, yer uchastkasining egasi uyni buzsa va o'rniga

daromadli ofis binosi qursa katta daromad olishi mumkin. Joylashuv ekspertizaning asosiy jihatlari 7-jadvalda ko'rsatilgan.

7-jadval

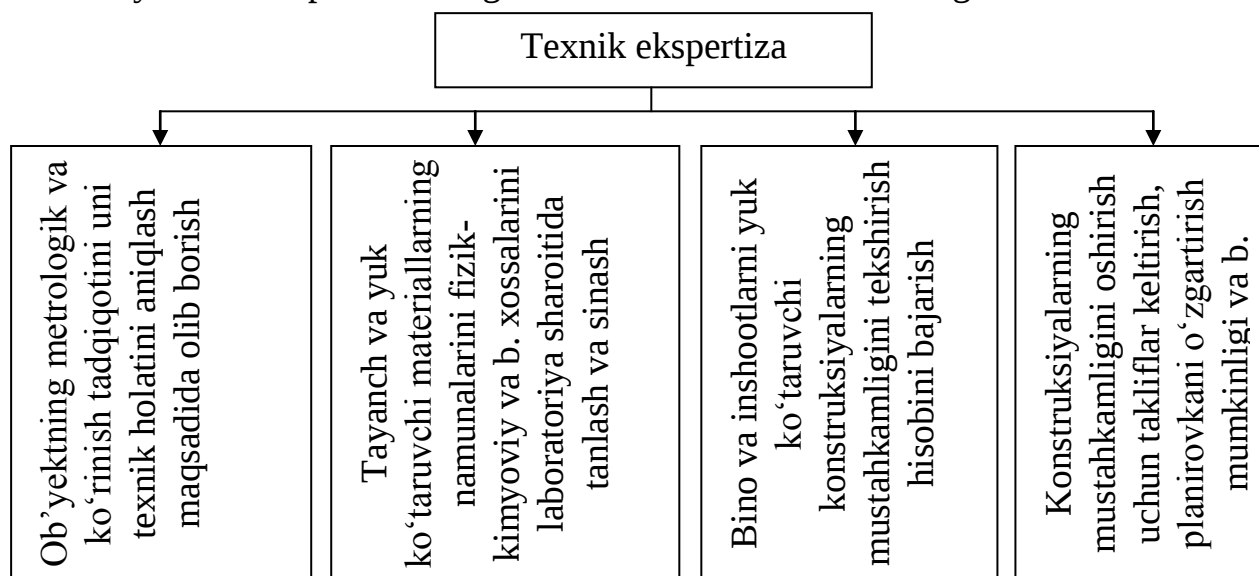
Ekspertizaning joylashuv jihatlari			
Ob'yekt	Predmet	O'lchov	Natija
KMO bo'yicha shaharsozlik qoida va hujjatlari hamda u haqida marketing axboroti	Inson va transport yo'nalishi, transport kirish mumkinligi, talab	Intensiv yo'nalishiga yaqinligi, uchastkaning rekreatsion xususiyati	KMO joylashuvi va uchastkaning foydalanilishi bo'yicha omadlilik/omadsizlik
			Ob'yektga yetish vaqti, tovush darajasi, havoning tozalik darajasi va boshqa fazilatlar

Alohida ta'kidlab o'tish kerakki, KMO joylashuv ekspertizasining maqsadga muvofiqligi, uning turli bosqichlarda olib borilishi mumkinligi albatta har xil maqsadda muhim ahamiyatga ega.

Ob'yektning dastlabki bosqichida, ya'ni texnik –iqtisodiy asoslarida joylashuv ekspertizasining vazifasi ob'yekt uchun eng yaxshi va mos bo'lgan uchastkani tanlash, yoki tanlangan uchastkadan imkon qadar samarali foydalanishdan iborat, yani ob'yekt qurilishidan oldin uchastkani tanlash va ob'yektga funksional jihatdan mos bo'lgan uchastkani topish lozim.

Iqtisodiy ekspertiza davrida (7-rasmga qarang) joylashuv ekspertizasining maqsadi – ob'yekt joylashgan joyini funksional jihatdan o'zgartirish haqida qaror qabul qilishda axborot ta'minoti bilan ta'minlash yoki marketing tadqiqotini olib borishdan iborat.

Joylashuv ekspertizasining vazifalari 15-rasmida ko'rsatilgan.



15-rasm. Joylashuv ekspertizasining asosiy vazifalari.

Iqtisodiy ekspertizaning mohiyati shundan iboratki, KMOdan aniq va taxminiy (kutilayotgan) ko'rsatkichlarni xarakterlab, retrospektiv va perspektiv hisob-kitob ko'rsatkichlarini hisoblab tahlil qiladi va ular asosida ko'chmas mulkdan taxminiy

iqtisodiy samaradorligidan foydalanishni professional xulosa chiqaradi, shuningdek, vositalar qaytimi, ushbu ob'jektning egalik qilishga ketgan harajatlarini hisobga oladi.

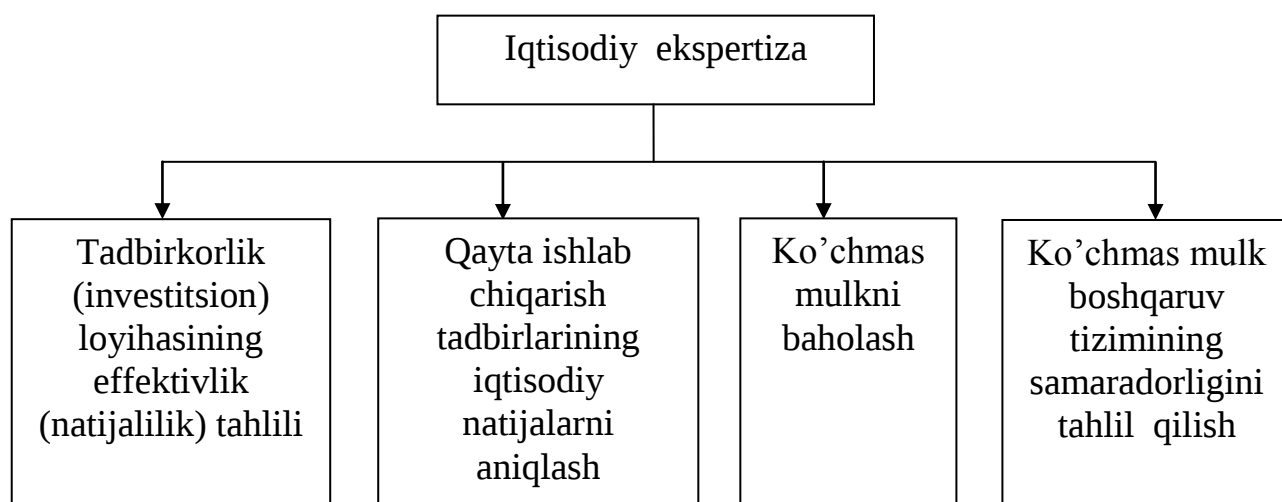
Iqtisodiy ekspertizaning asosiy jihatlari 8-jadvalda ko'rsatilgan.

8-jadval

Ekspertizaning joylashuv jihatlari

Ob'yekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi va b.	Foydalanish samarador-ligi	Ishlab chiqarish hajmi, qimmatligi, kapital qaytimi	Sifatli	Samarali/samarasiz
			Miqdoriy	Narxning aniq (dolzarb) turi ma'nosi

Iqtisodiy ekspertizaning asosiy vazifalari 16-rasmda ko'rsatilgan.



16-rasm. Ko'chmas mulk iqtisodiy ekspertizasining asosiy vazifalari.

8-jadval va 16-rasmdan ko'rinib turibdiki, iqtisodiy ekspertizaning o'ziga xos xususiyatidan biri bu KMO ekspertisasi dastlabki davrdan boshlanib va ob'jektning utilitatsiyasigacha tizimli olib borilishi kerak.

Albatta, bunda ekspertizaning maqsadlari va boshqaruv qarorlarining natijalari turlicha bo'lishi mumkin.

Ekologik ekspertiza KMO bo'yicha loyihaviy hujjatlarni o'rganishdan iborat bo'lib, real jarayon tadqiqoti, uning funksional faoliyati va bu asosda real va potensial xavf to'g'risida professional xulosalarning rasmiylashuvi, yani ob'jekt atrof-muhit uchun xavf tug'dirishi mumkin yoki xavf tug'dirayotgani (ekspertizaning endogen yo'nalishi) va mulkdorning o'zi uchun (ekspertizaning ekzogen yo'nalishi), ishlab chiqarish yoki xo'jalik faoliyatidan chiqayotgan chiqindilar atmosferaga tarqalishi, suv omborlariga chiqindilar chiqishi, turli xil zarar narsalar chiqishi, ko'rilayotgan ob'jekt ekspluatatsiyasining mosligi, shuningdek boshqa turdagi chiqindilar, bunday xavfni

kamaytirish uchun takliflar ishlab chiqilishi, ob'yektning faoliyati boshlanmasdan oldin ularni hal etilishi ko'zda tutiladi.

Ekologik ekspertizaning asosiy jihatlarini 9-jadvalda ko'rsatilgan.

9-jadval

KMO ekologik ekspertizasining asosiy jihatlarini

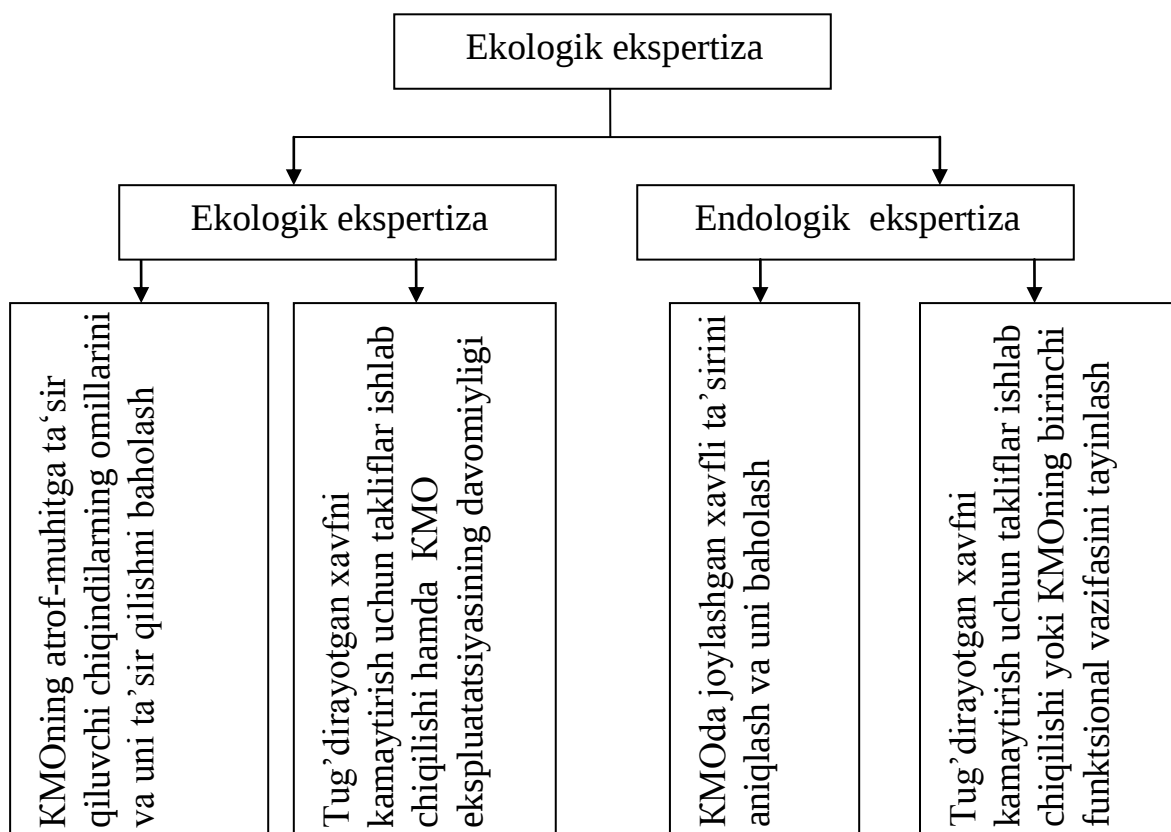
Ob'yekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
Bino, inshoot, yer mol-mulk kompleksi (ishlab chiqarish korxonasi)	Ob'yektning funksional faoliyatidan kelib chiqadigan xavf	Atrof-muhit va insonga zarar keltirish darajasi	Sifatli	Xavf tug'dirmaydigan/tug'diradigan
			Miqdoriy	Chiqindilar va shunga o'xshash zararlarning mohiyati

Bu ekspertizaning turi dastlabki bosqichdan oldin qilinib, KMO ni endigina boshlanishida, qarorlar qabul qilishda, ularning yo'nalishini o'zgartirishda, qayta jihozlashda, texnik qayta qurilishida amalga oshadi.

17 –rasmida ekologik ekspertizaning asosiy vazifalari ko'rsatilgan.

Boshqaruv ekspertizasining o'ziga xos xususiyatlaridan biri bu loyihalarni tayyorlovchi yoki KMO ning boshqaruv sistemasi faoliyatini tahlil qilishdan iborat bo'lib, shu asosida to'g'ri xulosalarning berilishi, shu tizimning va uni alohida tashkil etuvchi, shuningdek, uni rivojlantirish uchun takliflarni ishlab chiqilishidir.

Boshqaruv ekspertizasining asosiy jihatlarini 10-jadvalda berilgan.

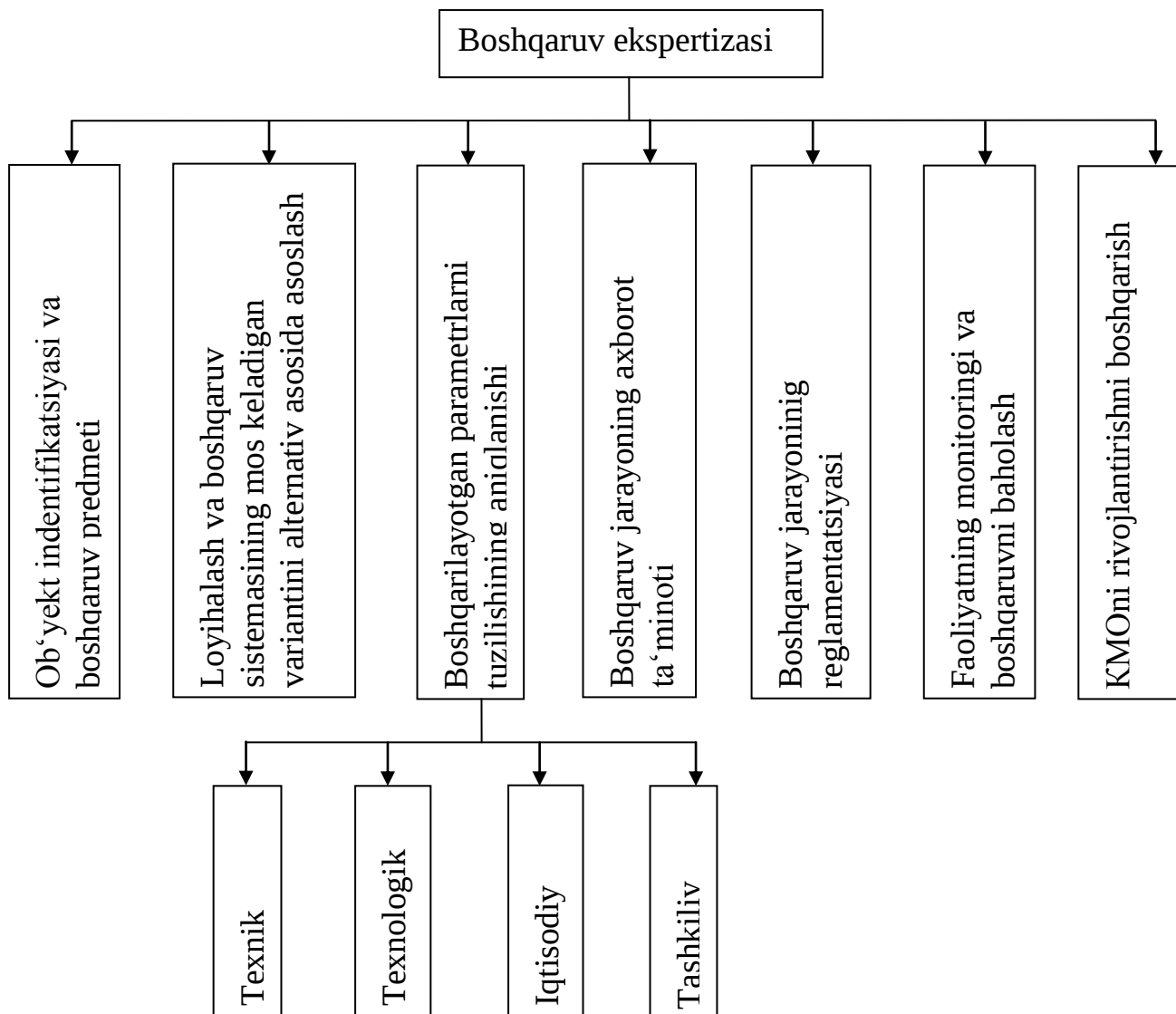


17-rasm. Ekologik ekspertizaning asosiy vazifalari.

KMO boshqaruv ekspertizaning asosiy jihatlari

Ob'yekt	Predmet	O'lchov	Natija turi	Natija
KMOning boshqaruv tizimi	Boshqaruv tizimi strukturasi	Boshqaruv tizimi maqsadlarining mosligi	Sifatli	Boshqaruv tizimining qo'llanishi/qo'llanmasligi
			Miqdoriy	Samaraliligi/ samarasizligi

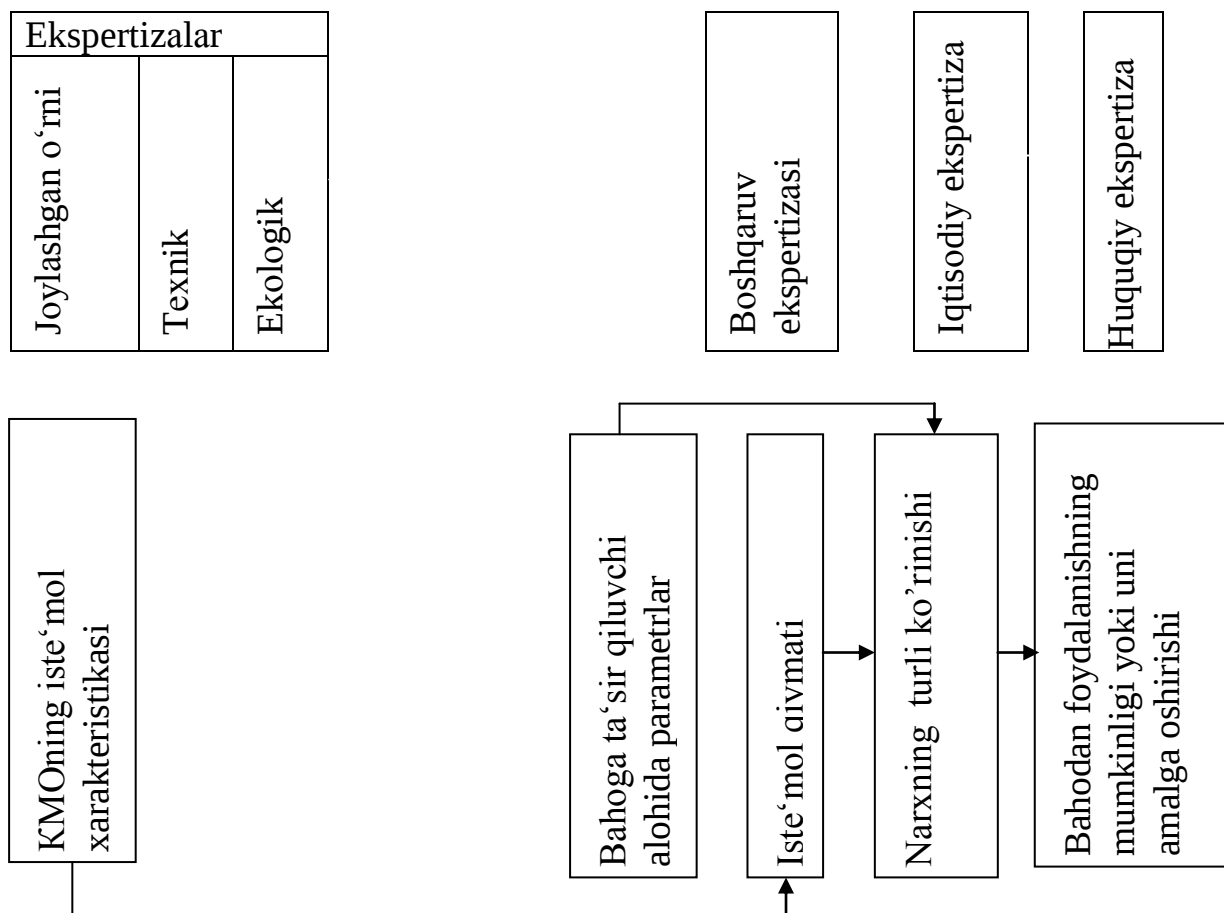
18-rasmda KMO boshqaruv ekspertizasining asosiy vazifalari ko'rsatilgan.



18-rasm. Boshqaruv ekspertizasining asosiy vazifalari.

Ekspertizaning turini ko'rib chiqilishida iqtisodiy konyukturaning o'zgarishiga mos ravishda tanlanishi, hamda KMO mulkdorining ishlab chiqarish va xo'jalik faoliyatining natijalari yomonlashuvi ham hisobga olinishi kerak.

Ko'chmas mulk ekspertizalari turlari o'zaro aloqadorligini 19-rasmda ko'rishimiz mumkin.



19-rasm. Ekspertiza turlarining o'zaro aloqadorligi va ularning ko'chmas mulk bahosi bilan bog'liqligi.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Ko'chmas mulk ekspertizasi deganda nimani tushunasiz va nima uchun amalga oshiriladi?
2. Ko'chmas mulk bahosi hamda ekspertiza tizimi bilan aloqadorligi nimada?
3. KMO ekspertizasining qaysi turlari mantiqiy tizimni tashkil etadi?
4. KMOning texnik ekspertizasi nima?
5. KMOning joylashgan o'ri ekspertizasi nima?
6. KMOning huquqiy ekspertizasi nima?
7. KMOning ekologik ekspertizasi nima?
8. KMOning boshqaruv ekspertizasi nima?
9. KMOning iqtisodiy ekspertizasi nima?
10. Ekspertizani olib borishda qanday axborot turlariga (natijalarga) ega bo'lamiz?
11. Texnik ekspertizaning natijalari qanday aniqlanadi?
12. Joylashgan joy ekspertizasining natijalari qanday aniqlanadi?
13. Ekologik ekspertizaning natijalari qanday aniqlanadi?
14. Huquqiy ekspertizaning natijalari qanday aniqlanadi?

15. Boshqaruv ekspertizasining natijalari qanday aniqlanadi?
16. Iqtisodiy ekspertizasining natijalari qanday aniqlanadi?
17. Texnik ekspetriza qanday amalga oshadi?
18. Joylashgan joy ekspetrizasi qanday amalga oshadi?
19. Ekologik ekspetriza qanday amalga oshadi?
20. Boshqaruv ekspetrizasi qanday amalga oshadi?
21. Huquqiy ekspetrizasi qanday amalga oshadi?
22. Iqtisodiy ekspetrizasi qanday amalga oshadi?
23. KMOning texnik, ekologik, joylashuv o'zni ekspertizasining axboroti qanday va nimaga amalga oshiriladi?
24. KMOning boshqaruv ekspertizasining axboroti qanday va nimaga amalga oshiriladi?
25. KMOning iqtisodiy ekspertizasining axboroti qanday va nimaga amalga oshiriladi?
26. KMOning huquqiy ekspertizasining axboroti qanday va nimaga amalga oshiriladi?

11. KO'CHMAS MULKNI BAHOLASH

Ko'chmas mulk va unga tegishli yer baholanishi zarur bo'lsa, u ma'lum davlat andozalari, uslubiyot va baholash tamoyillari asosida bajariladi.

Ko'chmas mulk, uskunalar ishlab chiqarish korxonalarining asosiy fondi hisoblanib, ushbu asosiy fondlar ham qimmatli qog'ozlar kabi daromad keltiruvchidir. Bu holda, ko'chmas mulkning qiymati faqat inshootdan keladigan potensial daromadga emas, unga ketadigan harajatga ham bog'liq bo'ladi. Rivojlangan bozor iqtisodida, bir necha taraqqiy etgan davlatlar iqtisodida ko'chmas mulk sarmoya ob'yekti hisoblanadi va bu alohida jismoniy shaxslarga ham xosdir. U holda ko'chmas mulk egasi mulkdan ijarachi to'laydigan ijara xaqi hisobiga daromad oladi. Bu xil daromad ob'yekt egasining sarmoyalashtirilgan kapitalidan keladigan daromaddir. Shunday qilib, ko'chmas mulk qiymati uning qurilishiga bevosita bog'liq emas, balki ushbu ko'chmas mulk keltirishi mumkin bo'lgan daromadning pul birligidagi ifodasiga bog'liq.

Shunday ekan, qiymat-qurilish qiymatiga ham, kutilayotgan daromadga ham nisbatan olinishi mumkin. Biroq, xaqiqiy bozor iqtisodida «qiymat» egalik qiluvchi shaxsning o'z aktivlarini o'zi xohlagan bahoda sotish, hamda xaridorning xohishi bo'yicha ushbu mulkka to'lovining bahoda ifodalanishidir.

Bundan ko‘rinadiki, qurilish uchun ketgan sarf- harajatdan qat‘iy - nazar, agarda binoni sotib olish uchun xaridor bo‘lmasa, uning amaldagi bozor narxi noma‘lumdir.

Baholashga harajatli usul bilan yondashish

Harajatlarga asoslangan baholash usullari ko‘chmas mulkning ko‘proq me‘yoriy qiymatini aniqlashga imkon beradi.

1. Ko‘pgina hollarda baholanayotgan ob‘yektning «bozor» qiymatini ifodalovchi bozor bahosi bo‘lmaganda, ushbu qiymatning o‘rnini bosadigan hech qanday iqtisodiy asoslangan tushuncha mavjud emas. Yillik ajratmani hisobga oluvchi qiymatning o‘rindoshlik usuli baholash sanasida baholanayotgan ob‘yektga ekvivalent binoni qurish uchun baholanuvchi binoning yillik ajratmalarining iqtisodiy samarasini hisobga olish bilan qiymatga ma‘lum o‘zgartirishlar kiritishga asoslangandir.

Iqtisodiy baholashlarda yillik ajratmalar shunday ta‘riflanadi: «bino yoki inshoot qiymatining vaqt omili ta‘sirida, texnologik qoloqlik natijasida, ishlab chiqarish jarayonida, doimiy foydalanish, bozorning o‘zgarishi va boshqa ko‘pgina sabablar ta‘siri natijasida yemirilishi» (ingliz tilidagi Oksford lug‘atidan olindi).

Ko‘chmas mulk tashqi muhit o‘zgarishi, texnologik o‘zgarishlar bilan bog‘liq holda ma‘lum bir chegaralangan xizmat muddatiga ega va uning yillik ajratmasi qolgan xizmat muddati asosida ham aniqlanishi mumkin. Tabiiyki, odatdagi sharoitlarda yillik ajratmalar erkin yer maydonlari uchun qo‘llanilishi mumkin emas. Masalan, mineral xomashyo qazib chiqariladigan maydonlar qiymatining pasayishi atrof-muhit omillari, masalan, muhitning ifloslanishi ta‘sirida yuz beradi.

Ijaraga berilgan yer maydoni va bino ijara kelishuvi muddatiga bog‘liq bo‘lgan ma‘lum bir chegaralangan iqtisodiy umriga ega, biroq yer uchun ijara kelishuvidagi muddat ushbu yerda joylashgan binoning xizmat davridan oshib ketishi mumkin. Yillik ajratmalarni hisobga oluvchi baholashning o‘rindoshlik usulini qo‘llashda, yerning undan hozirgi paytda foydalanish turini hisobga oluvchi bozor narxini va o‘xshash binoning o‘rindoshlik (qurilish) qiymatini o‘rnatish kerak bo‘ladi. Keyin esa bino qiymatiga uning yoshini, holatini, funksional yaroqliligini va boshqa omillarni hisobga olgan holda o‘zgartirishlar kiritish kerak bo‘ladi. Ushbu o‘zgartirishlar mavjud ob‘yektning qiymatini o‘xshash yangi ob‘yekt qiymatidan pastligi faktlariga asoslanadi.

Yillik ajratmalarni hisobga oluvchi o'rindoshlik usulini qo'llashda bajariladigan ishlarning zarur bosqichlari quyidagilardan iborat:

- yer maydoni qiymatini uni xudi shunday boshqa bir yer maydonining qiymati bilan taqqoslash, yoki Davlat agentliklarining uslubiy tavsiyanomalariga asoslangan holda aniqlash;

- o'xshash ishlab chiqarish vazifalarini bajarish uchun xizmat qiluvchi zamonaviy bino qurilishining qiymatini, ya'ni umumiy o'rindoshlik qiymatini aniqlash;

- baholovchi binoni o'xshash bino bilan taqqoslab, uning yemirilish foizini aniqlaydi, bu esa binoning sof o'rindoshlik qiymatini beradi;

- sof o'rindoshlik qiymatiga yerning qiymati qo'shiladi.

Ko'chmas mulkni baholash barcha yoki bir qancha oldin ko'rilgan narxlarning joriy ahamiyatini ekspert aniqlashdan iborat. Gap shundaki, buning ahamiyati bir qator ob'yektiv (masalan: inflyatsiya) va sub'yektiv (masalan: iste'molchi talabi) faktorlarga ta'siri tasdiqlangan. Shuningdek, ularning joriy ahamiyati boshqaruv sub'yektlari (egasi) uchun juda muhim va davlat boshqaruv organlari va bozor uchun ham muhim.

Baholashdan olingan ma'lumotlar bozorga chiqishda, soliqni kamaytirish maqsadlarida, sug'urta, buxgalterlik, kadastrlik hisoblarida va ko'plab boshqa talablar uchun qo'llaniladi. Shu bilan birga, KMONi baholash sifatiga va baholovchilarning professionalliklariga yuqori va qattiq talablar qo'yiladi.

Ko'chmas mulkning sarf- harajat usulida baholash jarayonining ketma-ketligi

Qiymatni hisoblashda ushbu yondashishni qo'llashning asosiy jihatlari:

- yer maydonining qiymatini aniqlash;
- qayta tiklash yoki o'rindoshlik qiymatini hisoblash (to'g'ridan-to'g'ri va qo'shimcha chegirmalar);
- binoning (inshootning) jismoniy yemirilish darajasini aniqlash;
- rekonstruksiya (ta'mir ishlariga) sarflanadigan harajatlarni aniqlash.

Ko'chmas mulkni umumiy qiymatini formula orqali quyidagicha aniqlaydi:

$$K_o = E_k + K_k + T_d - E$$

bu yerda:

K_o - ko'chmas mulk ob'yekti qiymati;

E_K - yer maydonining qiymati;

K_K - qurilish qiymati (to'g'ridan- to'g'ri va qo'shimcha harajatlari);

T_d - tadbirkorlik daromadi;

E - yemirilish harajatlari;

Qayta tiklash qiymati qurilish uchun sarf-harajat smetasini qo'llash bilan yoki bino va inshootlarni qayta tiklash qiymatining yirik ko'rsatkichlari ma'lumotlar to'plami yordamida amalga oshiriladi.

Ushbu ko'rsatkichlar to'plamida yirik ko'rsatkichlarga qurilishdagi barcha tur to'g'ridan-to'g'ri chegirmalari, yuk va transport harajatlari, rejaviy yig'ilmalar kiradi.

Lekin, shuni inobatga olish kerakki, yirik ko'rsatkichlarni qo'llash baholanayotgan ob'yekt qurilishi uchun loyiha-smeta hujjatlari bo'lmagan hollarda maqsadga muvofiqdir.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Baholashning mohiyati nimadan iborat?
2. Baholash axborotlari nima uchun foydalaniladi?
3. KMO ni baholash sifati va baholovchilar professionalligiga qanday talablar qo'yiladi?

12. SERVEING KONSEPSIYASI

Ko'chmas mulkga egalik qilishga tizimli yondashish, birinchi navbatda uni boshqarish, **serveing** nomini olgan. Bunday yondashuv konsepsiyasini xorijda asosan ingliz tilida so'zlashuvchi mamlakatlarda ishlab chiqilgan.

Serveing (*ingl. Survey* - izlanish, inspektorlash) o'zida ko'chmas mulkni butun hayotiy sikli davomida uni ratsional boshqarish orqali tinimsiz rivojlanishini ko'rsatadi. Bunday yondashuv rejalashtirishning barcha turlarini, ko'chmas mulkni natijali funksiyalashni ta'minlashga mo'ljallashni shuningdek, ko'chmas mulkni ekspertiza va inspektorlash sistemasini boshqarish hamda rivojlantirish jarayonini informatsion ta'minlash sifatida o'z ichiga oladi.

Bu konsepsiya tomonidan kelib chiqqan holda, xorijda ko'chmas mulkni boshqarish bo'yicha malakali mutaxasislarni **serveyerlar**, ko'chmas mulkni boshqarishni tinimsiz rivojlantirishga va har tomonlama undan foydalanish samaradorligini oshirishga qaratilgan faoliyatni esa **serveing** deyiladi.

Ko'chmas mulkni rivojlantirish zahirida KMO egasining harakati yig'indisi tushuniladi, ikkinchi darajadagi ma'naviy eskirishning oldini olishga qaratilgan (masalan: binoning eskirgan injener tizimini yanada zamonaviyiga almashtirish); ob'yektni boshqarish tizimini to'xtovsiz takomillashtirish; joylashgan joyining imkoniyatlaridan yanada samarali foydalanish va bozor konyukturasini korrektirovkalash yoki ob'yektning funksional vazifasini tubdan o'zgartirish, ob'yektning qulayligini va uning bilan bog'liq ko'rsatiladigan xizmatlar sifatini oshirish, shuning bilan uning daromadlilikini to'xtovsiz va maksimal o'stirish, oqibatda bozor narxini ham o'stirishdan iborat.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Serveing deganda nima tushuniladi?
2. Ko'chmas mulkni boshqarish mutaxassislari nima uchun serveyerlar deb yuritiladi?
3. KMO rivojlanishi deganda nima tushuniladi?
4. KMO rivojlanishining qanday yo'nalishlarini bilasiz?

13. KO'CHMAS MULKNI BOSHQARISHNING

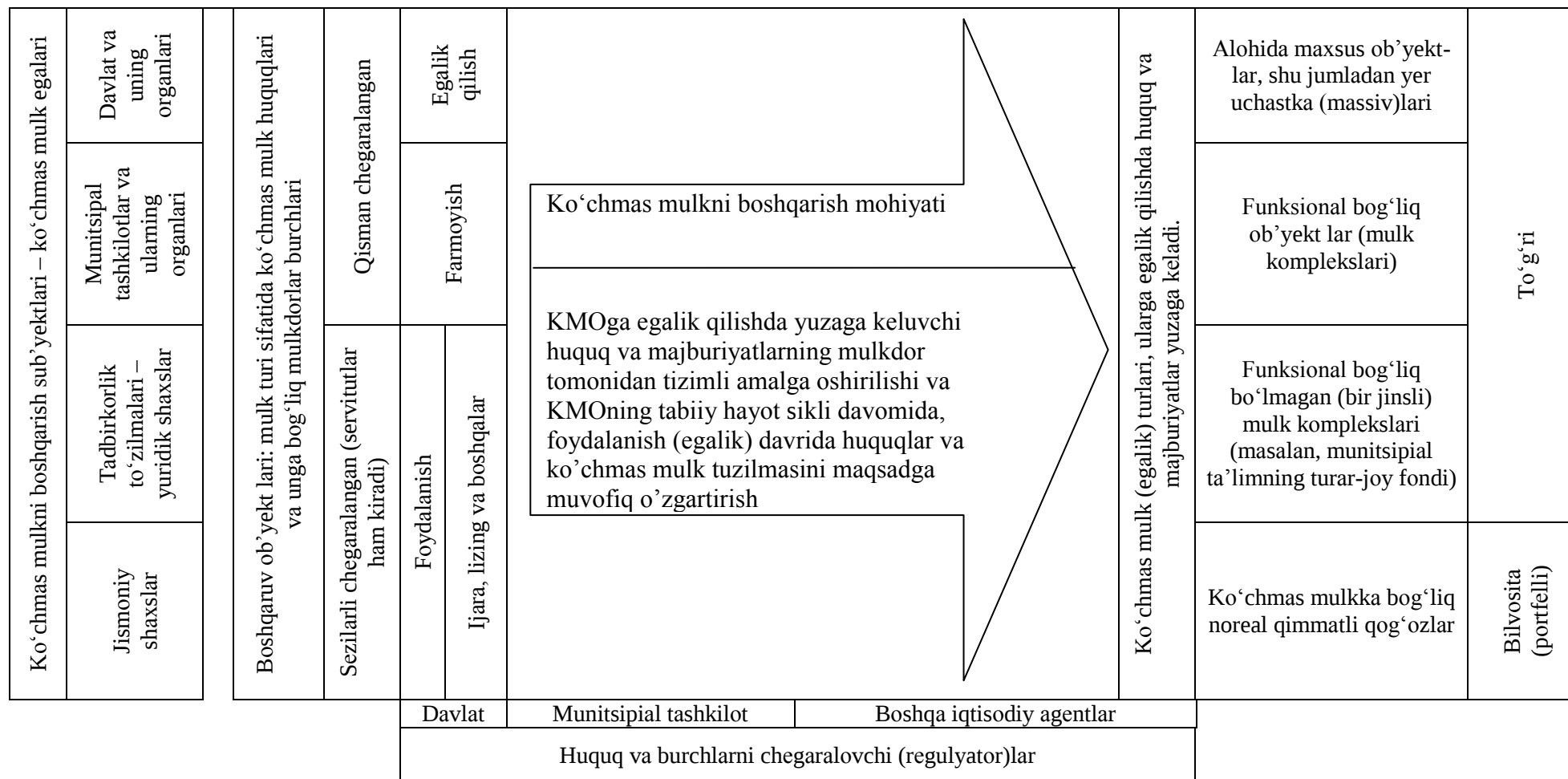
MAZMUN VA MOHIYATI

Ko'chmas mulkni boshqarishning mohiyati – uning egalarining huquq va majburiyatlarini tizimli ta'minlash, egalik bilan bog'liq paydo bo'ladigan va bu huquqlar strukturasining maqsadli o'zgarishi va ko'chmas mulkning o'zini KMOga egalik vaqti davomida ko'chmas mulkni boshqarishning turli va alohida tavsiflari (tarafolari) 20 – rasmda ko'rsatilgan. Undan ko'rinib turibdiki, egalik sub'yektlarining xilma-xilligi ko'chmas mulkni boshqarish, ko'chmas mulk bo'yicha mutaxassislarning bo'limlarda ish o'rinlarining joylashishi, boshqaruv ob'yektlarining xilma-xilligi va turlari, ko'chmas mulkni ratsional boshqarish bilan ochilgan imkoniyatlarni ro'yobga chiqaradi. Ko'chmas mulk epchil boshqaruvchiga ishlaydi. No'noq boshqaruvchi esa u uchun ishlaydi, uni ta'minlash uchun qaytimsiz harajatlar to'laydi.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Ko'chmas mulkni boshqarish deganda nima tushuniladi?
2. KMO boshqarish sub'yektlari kimlar bo'lishi mumkin?
3. Ko'chmas mulkning qanday turlarini bilasiz?
4. Kim ko'chmas mulk egaligi qoidasini tartibga solishi va cheklashi mumkin?
5. Boshqarishning qanday turlarini bilasiz?

Boshqaruv predmeti	Sikl bilan aloqa bo'yicha boshqarish turlari			Ishtirokchi bo'yicha boshqaruv turlari
Burch va huquqlar to'zilmasi	Operativ	Kunlik	Uzoq muddatli	
			Strategik	



20– rasm. Ko'chmas mulkni boshqarishning konseptual umumlashtiruvchi sxemasi.

14. KO'CHMAS MULK OB'YEKTLARINI RIVOJLANTIRISH VA REJALASHTIRISH

Yer uchastkalari, hududlar, inshootlar va boshqa ko'chmas mulk ob'yektlarini o'zlashtirish va rivojlantirish bilan bog'liq tadbirkorlik faoliyati ko'chmas mulk bozorida alohida ahamiyat kasb etadi. Rivojlangan bozor iqtisodiyotiga ega mamlakatlarda bu faoliyat “*development*” deb ataladi.⁶ Developmentning namoyon bo'lish mohiyatini quyidagicha ko'rsatish mumkin:

- 1) Moddiy jarayonlarni qayta shakllantirish natijasida daromad olish maqsadidagi tadbirkorlik faoliyatining muhim turi;
- 2) Binolar, inshootlar yoki yer uchastkasida qurilish (ta'mirlash) va boshqa ishlar olib borish natijasida ko'chmas mulk ob'yekt ining qayta shakllantirilishi yoki uni yangi, nisbatan kattaroq qiymatga ega ko'chmas mulk ob'yektiga o'zgartirish.

Development tadbirkorlik faoliyatining shakli sifatida loyiha ishtirokchilari guruhini tuzish, bozorni o'rganish, marketing tadqiqotlari olib borish, loyihalar ishlab chiqish, qurilish tashkil etish, moliyalashtirish manbalarini shakllantirish, buxgalteriya hisobini mulkni va boshqarishni takomillashtirish kabi tadbirlarni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk ob'yekti rivojlanishi (shakllanishi)ning investitsion jarayonida namoyon bo'ladi. Bunday faoliyat sohasi uzoq hayot sikliga ega anchagina katta investitsiyalarni talab qiladi va ko'chmas mulk ob'yektlari uzoq vaqt davomida pul mablag'larining doimiy oqimini ta'minlab turishlari mumkin. Shunday qilib, development investitsiya dasturlari ishlab chiqish va amalga oshirishning bir turi bo'lib hisoblanadi.⁷

Developer – bu loyihani moliyalashtirish va shakllantirilgan ko'chmas mulk ob'yektini realizatsiya qilishni o'z ichiga oluvchi ko'chmas mulk ob'yektlarini rivojlantirishning mavjud variantlaridan eng maqbulini tashkil etuvchi tadbirkordir.

⁶ *Development* (ingl.) –rivojlanish, iqtisodiy va ijtimoiy tuzilmalarni qamrab oluvchi, sifatli baholanishni talab qiluvchi uzoq muddatli jarayon.

⁷ «Development-chegaralangan maqsadga yo'naltirilgan tadbirlarni amalga oshirish davrida, noyob maxsulot va xizmatni yaratishga qaratilgan investitsion dastur» (Upravleniya proektami: Osnovi professionalnix znaniy, nasionalnie trebovaniya k kompetensii spetsialistov. – M.: Izd-vo «Konsaltingovoe agentstvo “KUBS Grupp Kooperasiya, Biznes-Servis”», 2001).

Sobiq sovet iqtisodiyotida keltirib o'tilgan vazifalarning ba'zilarini buyurtmachi tomonidan, ba'zilarini esa bosh pudratchi ro'lidagi qurilish tashkilotlari tomonidan bajarilar edi. Ammo, har ikkala taraf ham davlat tomonidan moliyalashtirish va moddiy – texnik ta'minot ishlari kafolatlangan sharoitlarda harakat qilganlar. Ulardan investitsiyalarni boshqarish talab qilinmagan – barcha iqtisodiy faoliyat hisobot va buxgalteriyaning xizmat vazifalariga kiritilgan.

Bozor munosabatlariga o'tish jarayonida mamlakatimiz amaliyotida development, o'zining klassik ko'rinishiga ega bo'lib, Toshkentda o'tgan asrning 90 – yillarida, shaharda “bank uylari” deb nomlanuvchi uylar qurilishi boshlangan vaqtda yuzaga kelgan. Turli xil banklarning kreditlari hisobiga shaharda turar-joy uylari qurilgan. Bitta yer uchastkasining o'zida bir nechta uylar yoki butunlay alohida dahalar qurilishi rejalashtirilgan. Yerning muhandislik tayyorgarligi markazlashtirilgan holda bajarilgan, hududlardagi qurilish reglamenti ishlab chiqilgan, tabiiy monopoliya asosida xizmat ko'rsatuvchilar bilan kelishuvlar amalga oshirilgan, keyin dahalardagi uylarni banklarga berilgan, uylardagi kvartiralarini esa lotlarga bo'lib, “kim oshdi savdolari”ga taqdim etilgan. Yer sotib olgan qurilish tashkilotlari esa banklar ajratgan mablag'larni olib darhol qurilish ishlariga kirishishlari mumkin bo'lgan.

Barcha tashkilotlar o'ziga xos developmentni yuritish yo'nalishiga ega. Bunday quruvchilar (banklar, “SU-12”, “SU-159”, “SU Ko'priq qurilish”, AO “Gabus” kabi) yirik moliya – sanoat guruhlarini rivojlanib borgan. Ularning barchasi yagona strategiyaga tayanganlar: asosiy fondlarni faol o'stirish va investitsiya – qurilish jarayonining barcha bosqichlarini to'liq nazoratini amalga oshiruvchi tizimni tashkil etish. Investitsion kapitalni o'stirish developerlarga nisbatan yirik loyihalarni amalga oshirish imkonini beradi. Shuni ta'kidlab o'tish kerakki, investitsion faoliyat developerlarga asosiy daromadni keltirsa, development o'z navbatida faoliyat sifatida foydani maksimallashtirish imkoniyatini yaratib beradi. Investor va developer funksiyalarining bitta shaxsda jamlanishi – bu faoliyat turlarining eng samarali birlashtirilishidir.

Hozirgi kunda, turar-joy qurilishi bilan shug'ullanuvchi deyarli barcha qurilish tashkilotlari o'zlarini haqli ravishda developer deb atashadi, chunki qurilish olib borish

mumkin bo'lgan ko'pgina yer uchastkalari qurilishga butunlay tayyorlanmagan holda, uchastkalar yuridik rasmiylashtirilmagan, muhandislik tizimlari mavjud bo'lmagan va boshqa kamchiliklar bilan taqdim etiladi. Qurilish tashkilotlari yer uchastkalarini qurilishga tayyorlash bo'yicha ham mehnat qilishga majbur bo'ladilar, bunda ularning har biri o'z biznesiga xos ravishda development bilan shug'ullangan: tayyorlangan yerda qurilish tashkiloti turar-joy barpo etgan, unga investitsiyalarni jalb qilgan, oqibatda qurib bitirilgan ob'yektlarga xizmat ko'rsatishni tashkil etgan.

Mamlakatimiz amaliyotida egalik yoki ijara huquqi asosida yer uchastkasiga ega bo'lgan, ob'yekt qurilishi yoki rekonstruksiya haqida qaror qabul qilgan, qurilish (rekonstruksiya)ni moliyalashtirish tartibini aniqlaydigan va loyiha oldi bosqichidan to ob'yektni ishga tushirishgacha bo'lgan muddatda uni realizatsiya qilish bo'yicha ishlarni taqsimlaydigan yuridik yoki jismoniy shaxs qurilish egasi deb ataladi. Shunda, o'rinli savol tug'iladi: bu tushunchalar o'zaro ekvivalentmi?

Qandaydir funksiya so'zsiz, bajarilmagan! Bu holatda bu development funksiyalari qurilish egasi tomonidan bajariladi.

Developerning professional – tadbirkor sifatidagi ro'li uning funksiyalari orqali aniqlanadi. Ulardan eng muhimi – ko'chmas mulk ob'yektini rivojlantirishning mumkin bo'lgan variantlaridan eng maqbulini tanlash, ko'chmas mulk ob'yektlari rivojlanishi loyihasini moliyalashtirishning optimal tartibini ta'minlash, loyiha realizatsiyasi, hamda sotish, ijaraga berish va boshqalar orqali yaratilgan ko'chmas mulk ob'yektini realizatsiya qilish.

Odatda, developerning majburiyatlariga quyidagilar kiradi: loyihaning konseptual tijorat g'oyasini tanlash va aniqlash; konseptual g'oyaga optimal darajada mos keluvchi maydonni tanlash va unga bo'lgan huquqlarni qo'lga kiritish; marketing; investorlarni jalb qilish mexanizmlarini izlash (shu bilan birga, kollektiv investitsiyalash tartibini rivojlantirish va moliya bozori bilan aloqalarni mustahkamlash orqali); loyihani moliyalashtirishni tashkil qilish; loyihalash va qurilishni tashkil qilish va boshqarish; qurilishi tugallangan ob'yektni keyingi ekspluatatsiya sharti bilan ijaraga berish yoki

sotish. Funktsional yoʻnaltirilganlik boʻyicha ofis, savdo, turar-joy, mehmonxona, sport, koʻngil ochar, rekreasion va aralash development turlari farqlanadi.

Ammo, bozor iqtisodiyotining asosiy tamoyiliga binoan, developer investitsion loyihani realizatsiya qilmay, balki uni qurilish ishlarini boshlash uchun yuqori tayyorlik darajasiga yetgan vaqtda sotib yuborishi va boshqa investitsion loyiha bilan shugʻullanishi mumkin.

Development – bu shunday yoʻnalishki, unga biznesning boshqa daromadli yoʻnalishlari oʻz daromadlarining salmoqli qismini oʻtkazadilar, bu oʻtkazilgan mablagʻlarning erkinligi, ularning muomalaga kiritilish mexanizmining rivojlanishi va moliyaviy instrumentlarning xilma-xilligi developmentning rivojlanishi va amal qilishiga qulay muhit yaratib beradi. Shu bilan birga, development, tadbirkorlikning boshqa turlari kabi nafaqat regiondagi investitsion iqlimga, balki mamlakatdagi servis madaniyatiga ham bogʻliqdir. Sohaga nomuvofiq investorlar koʻchmas mulk orqali pul topish uchun hamma narsadan voz kechib, kasbni oʻzgartirib, qurilish ishlarini boshlashning keragi yoʻqligini tobora tushunib yetmoqdalar. Development bilan bogʻliq vazifalarning bir qismini auksionda sotib yuborish mumkin. Misol uchun, developer yoki investorga qurilishni boshqarish bilan shugʻullanuvchi kompaniyalar katta yordam berishlari mumkin. Ularning maqsadlari ham, aynan, qurilish ishlarini kuzatish va nazorat qilishdan iborat. Katta moliyaviy resurslarga, maʼmuriyat aro aloqalarga ega kompaniyalar fee-developer⁸ deb ataluvchi maxsus kompaniyalar xizmatidan foydalangan holda developerlik loyihalarini investitsiyalashlari mumkin.

Developer – bu oʻz moliyaviy qoʻyilmalarisiz, buyurtma asosida developerlik loyihasini amalga oshiruvchi kompaniya. Xizmatlar majmui (loyihaning marketing konsepsiyasi, loyihani oldi kelishuvlari, arxitekturaviy blok, qurilish, bosqichlar strategiyasi, sotuv va h.k.) ni toʻliq taʼminlagan holda fee-developer butun loyiha qiymatining 10-20% miqdorida komissiya puli oladi. Bu investor va developerning vazifalari aniq ajratilgan biznes modelidir. Gʻarbiy Yevropa va AQShda hamma developerlar orasida kompaniyalar salmogʻi 50% dan ortiq.

⁸ Ingliz tilida fee - “taqdirlamoq”

O'zbekistonda ham developerlar segmenti shakllanmoqda. Ammo, qurilish sohasida bozor munosabatlari rivojlanib borayotgan hozirgi kunda osonlikcha o'ziga fee-hamkor tanlash juda mushkul, biroq mumkin. Auksiondda developmentning to'liq majmuini olib boruvchi kompaniyalar haqida ma'lumot yetarli emas.

Ko'chmas mulk sohasida developmentning faol rivojlanishini investitsion va developerlik bizneslarining daromad ko'rsatkichlari tenglashgan holatdagina kuzatishimiz mumkin. Ko'chmas mulkni investitsiyalashdan keladigan daromad pasayib, developerlar komissiyasining miqdori esa, aksincha, o'sib borayotganini bunga isbot tariqasida keltirish mumkin. Developmentning rentabelligi o'sib borgan sayin, bozor ishtirokchilarining ko'pchiligi bu yo'nalish bilan asosiy biznes sifatida shug'ullanmoqdalar.

Mahalliy ko'chmas mulk bozorida investisiyalar hajmining o'sishi, ayniqsa, tijorat qurilishi bo'yicha yer uchastkalariga bo'lgan talab va narxlarning ko'tarilishiga olib keldi. Buning oqibatida esa, asosiy maqsadi – hududni qurilish jarayonini boshlash uchun tayyorlab berishga bo'lgan lend – developmentning faol rivojlanishi kuzatildi.

Klassik lend-development – bu rivojlanish muhitini shakllantirish, uchastkalar likvidligi va ularning investitsion jozibadorliklarini oshirishdir.

Xorijlik va o'zbek developerlar hamda investorlar yerni bir kategoriyadan boshqasiga o'tkazish masalasiga vaqt sarflashni xohlamay, xususiy mulkdorlarning manfaatlarini, ulardan yer uchastkalarini sotib olish jarayonida, birlashtiradilar yoki muhandislik tarmoqlariga ulanishning potensial imkoniyatlarini aniqlaydilar.

O'zbekiston sharoitida lend – development atamasining o'zi keng ma'noni anglatadi – yerlarni qishloq xo'jaligida foydalaniladigan kategoriyadan chiqarishdan to hududlarni majmuaviy rivojlantirishgacha, lend – developmentning natijasi esa – bu birinchi navbatda, investitsion mahsulot, ya'ni qurilish jarayonini boshlash uchun tayyorlangan yer uchastkasi.

Bunga erishish uchun uchta masalani hal qilish lozim:

birinchisi – konsepsiyani ishlab chiqish (yer uchastkasidan foydalanishning eng samarali variantini tanlash);

ikkinchisi – yerlarning kategoriyalari o‘zgarganini hisobga olgan holda yer uchastkasini huquqiy ta’minlash⁹;

uchinchisi – muhandislik-texnik, bunga muhandislik kommunikatsiyalariga ulanish, yo‘l va tarmoqlar qurilishi, hamda obodonlashtirish ishlari kiradi.

Mutaxassis lend – developerlar o‘zlari uchun konsalting, marketing, yuridik xizmatlar, loyihani boshqarish yoki loyihalash kabilarni asosiy faoliyat turi sifatida tanlab, qolgan xizmatlarni outsorsingga olgan holda (pudrat tashkilotlarni jalb qilish), to‘liq xizmatlar doirasiga ixtisoslashgan bo‘ladilar, kamdan – kam hollarda butun yer uchastkasidagi qurilish bilan shug‘ullanadilar. Ular yerlarning muhandislik jihatidan tayyorlaydilar, tarh loyihasini amalga oshiradilar va shundan so‘ng kichik–kichik yer uchastkalarini lotlarga bo‘lgan holda, boshqa developerlarga sotadilar.

Yaqin kelajakda, mahallay ko‘chmas mulk bozorida huquqiy, moliyaviy, tashkiliy va kelishuv masalalarini hal qilish bo‘yicha majmuaviy xizmatlar ko‘rsatuvchi, ya’ni bitim tuzilishidan to egalik haqida guvohnoma olish va ob‘yektни foydalanishga topshirishgacha bo‘lgan barcha masalalar bilan shug‘ullanuvchi kompaniyalar paydo bo‘ladi.

Ko‘chmas mulk ob‘yektining yangi, o‘zgacha qo‘llanish sohasiga ega ob‘yektga o‘zgartirish natijasida ko‘chmas mulk ob‘yektı qiymatining o‘sishi bilan bog‘liq tadbirkorlik faoliyati g‘arbiy iqtisodiyotda *redevelopment*, ya’ni ikkilamchi qurilish deb ataladi. Mahalliy amaliyotda, tadbirkorlik faoliyatining bu yo‘nalishi “hududlarni rivojlantirish” deyiladi. Hududlarni rivojlantirish jarayonida bir qator jismoniy va yuridik shaxslar ishtirok etadi. Redeveloper – bu hududlarni rivojlantirish jarayonini boshqaruvchi shaxs. O‘zbek tilida ma’no jihatdan eng mos keladigan tushunchalar – shaharsoz va quruvchi, ba‘zida buyurtmachi. Funksional xususiyatlari bo‘yicha shaharsoz ko‘p hollarda shahar arxitektori bilan tenglashtiriladi.

Hududlarni investitsion rivojlantirish konsepsiyasi Respublika (shahar, munisipal yoki boshqa hududiy birlashmalar) sub‘yektining iqtisodiy va investitsion rivojlanishi umumiy strategiyasining qonun tomonidan belgilangan asosiy tamoyillariga mos

⁹ Agar, yer qishloq xo‘jalik ahamiyatiga ega emasligi isbotlansa, yerlarni o‘tkazish jarayoni 8 dan to 14 oygacha muddatni qamrab oladi. Aks holda, o‘tkazish qiyinlashadi, ba‘zida mumkin bo‘lmaydi.

bo'lishi kerak. Hududlarni rivojlantirishning strategik rejasi hududiy birlashmalarning ijtimoiy – iqtisodiy rivojlanish ko'rsatkichlarini aniqlash asosida shakllantiriladi va investitsion loyihalar majmuini o'z ichiga oladi.

Hududlarni rivojlantirishning strategik rejasi hududiy investitsion dasturni ishlab chiqish uchun asos bo'lib hisoblanadi. Bu dasturni yaratish quyidagi tamoyillarga asoslanadi:

- hududiy investitsion dasturning strategik rejaga va hududlarning ijtimoiy – iqtisodiy rivojlanish ko'rsatkichlariga bo'ysunishi;
- investitsion loyihalar tanlovining shaffoflik va adolatliligi;
- ko'chmas mulk ob'yektlari rekonstruksiya va rivojlanishi bo'yicha biznes – rejalarning ishlab chiqilishi;
- ko'chmas mulk ob'yektlari rekonstruksiya va rivojlanishini amalga oshirish uchun investorlarning jalb qilinishi;
- vaqtinchalik foydalanish uchun resurslarning jalb qilinishi;
- byudjet kreditlarining kumulyativ samarasi¹⁰ga mo'ljallanish;
- soliq imtiyozlari va boshqa turdagi imtiyozlar, hamda to'g'ridan – to'g'ri byudjet ssudalari hisobiga faollik ta'minlanishi mumkin.

Loyihalar tanlovi quyidagilar asosida amalga oshiriladi:

- hududlarni rivojlantirish va ijtimoiy masalalarni hal qilishda loyihaning ahamiyati;
- loyihaning o'zini oqlashi va moliyaviy barqarorligi;
- redevelopment ning moliyaviy holati va nufuzi.

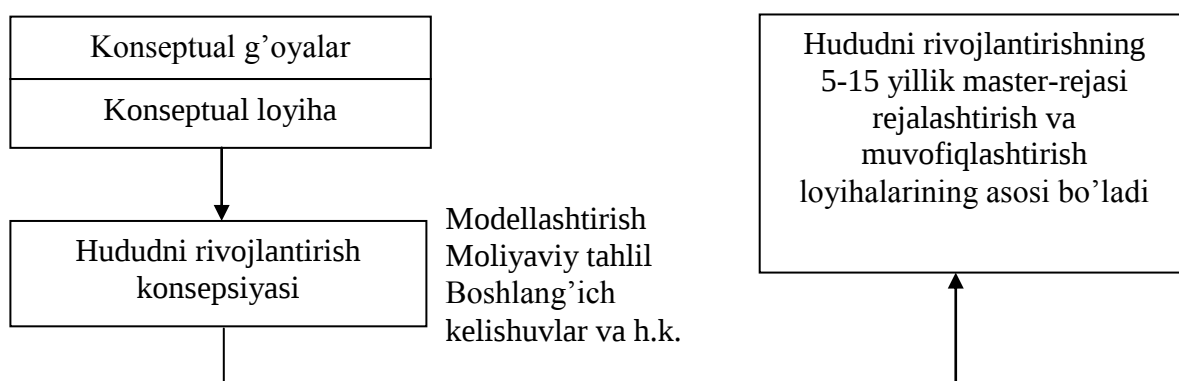
Master-reja – developerlik loyihasi rivojlanishining turli bosqichlarida investitsiyalarni jalb qilish va tavakkalchilikni kamaytirish imkonini beruvchi ishchi vositadir.

Chetdan kirib kelgan bu atamani loyihani oldindan ko'rish, hududning kelajakdagi rivojlanishiga nazar solishga urinish kabi talqin qilish mumkin. Klassik master-reja redevelopment (hududlar regeneratsiyasi), hamda yirik birlamchi (100 dan

¹⁰ Vositalarni bir yo'nalishda ishlatish uchun to'plash (lot. cumulo – yig'aman, to'playman)

ortiq) yer uchastkalarini va “opportunity” loyihalarni o‘zlashtirish bilan bog‘liq loyihalarni amalga oshirishda zarur bo‘ladi.

Master-reja development oldi bosqichida, umumiy konsepsiya tayyorligida ishlab chiqiladi. Unda hududni rivojlantirishning 5-15 yilga mo‘ljallangan bosh g‘oyasi yotadi. Uning asosida rejalashtirish va muvofiqlashtirish loyihalari ishlab chiqiladi (10.1.rasm).



10.1.rasm. Master-rejalashtirishning mohiyati.

Master-reja hududni rivojlantirishga tizimli yondashuvni shakllantirish; turli xil mutaxassislar, ekspertlar va aholi fikrini inobatga olish; uchastkani maqsadli va bosqichma – bosqich o‘zlashtirish; ko‘chmas mulk bozori konyukturasi o‘zgarishiga tez reaksiya qilish kabilarga imkon beradi. Master-reja yordamida hududning salohiyatini oldindan baholash va uni rivojlantirishni turli funksional qo‘llanish sohalari bo‘yicha variantli modellashtirishni bajarish mumkin. Master-reja loyiha sifatida tasdiqlanmaydi, har doim qo‘l ostida bo‘ladi va ba‘zida unga o‘zgartirishlar kiritib turish lozim. Bu qo‘yilgan vazifani bajarishga, shu o‘rinda uchastkaning o‘zlashtirilgan qismlarini zarur bo‘lgan sharoitlarda sotish uchun yer uchastkasining a‘lo darajadagi ichki muvofiqlashtirishni amalga oshirish imkonini beruvchi ishchi vositadir.

Master-reja ustida bir guruh mutaxassislar ishlaydi: ular 50 nafargacha bo‘lishlari mumkin. Bular master-rejalashtiruvchilar, marketolog iqtisodchilar, moliyachilar, 6-7 ixtisoslik muhandislari (infratuzilma, transport va shu kabilar bo‘yicha mutaxassislar), ekologlar, landshaft arxitektorlari va dizaynerlari, jamoat maydonlari dizaynerlari va h.k.

Master-reja faqatgina tor ma'noda hududni rejalashtirish loyihasiga o'xshab ketadi. U haqiqatdan ham, tanlangan uchastkada binolar qurish, ochiq maydonlar yaratish, bo'sh va yaxshilanishlarga ega maydonlar nisbati, loyihaning asosiy unsurlarini shakllantirish, bazaviy muhandislik – texnik yechimlar, harakatlanishni tashkillashtirish, yerni asosiy qo'llanish sohalari bo'yicha takliflarni va ularning barchasini amaliyotga eng maqbul usullarda tadbiq etishni o'zida mujassamlashtiradi.

Biroq, keng ma'noda – bu byudjetlar bilan to'ldiriladigan, to'liq moliyaviy modelga ega bo'ladigan, loyihani fazalarga bo'ladigan developmentning mukammal konsepsiyasidir.

Mohiyatan, bu hududning jismoniy, iqtisodiy va ijtimoiy transformatsiyasi strategiyasini shakllantiruvchi va amalga oshiruvchi vositadir.

Master-reja ustida amalga oshiriladigan ishlar uch bosqichga ajratiladi:

Birinchi - developerlik loyihasining maqsad va vazifalarini shakllantirish, hamda buyurtmachi bilan aniqlashtirish;

Ikkinchi - mavjud analoglar bilan taqqoslash asosida uchastkaning holatini bilish, uning funksional rejalashtirilish masalalarini bosh rejada qat'iylashtirish, bo'lajak loyihaning masshtabini aniqlashtirish uchun imkon beruvchi makrotahlil;

Uchinchi – master-reja konsepsiyasi va qurilishning asosiy ko'rsatkichlarini aniqlash, modellashtirish, moliyaviy tahlil va loyihani amalga oshirish ketma – ketligini o'z ichiga oluvchi bo'lajak majmuani vizuallashtirish.

Loyiha ustida ish boshlashdan avval master-rejalashtiruvchi, birinchi navbatda, joyning tarixi, uning shaharsozlik jihatlari va arxitekturasini o'rganadi, chunki emotsional tavsiflar bo'lajak investitsion mahsulot uchun juda muhim hisoblanadi.

Haqiqatdan, hozirgi kunda namoyon bo'layotganidek, biznes-markaz bo'ladimi, logistik terminal yoki turar-joyi, bundan qat'iy nazar iste'molchilar uchun qulay muhitga kirgan funksiyalarning samarali kombinatsiyalari tobora muhim ahamiyat kasb etmoqda. Qulay atrof – muhitning mavjud bo'lishi shart.

Master-rejalashtirish aynan shunga yo'naltirilgan. Ayniqsa, o'zlashtirilmagan uchastkalarda yangi shahar muhitini shakllantirishda; depressiv, birinchi navbatda

sanoat zavodlarini transformatsiyalashda, o'zlashtiriladigan hududlarni yaratishda, bir nechta ko'chmas mulk egalarining umumiy urinishlari asosida amalga oshiriluvchi yirik loyihalarda amalga oshiriladi.

O'zbekistonning development bozori oxirgi 5-10 yil ichida shakllangan va ishtirokchilarning keng doirasini qamrab oladi: xususiy va institutsional investorlar, developerlar, banklar, sug'urta kompaniyalari, yer bo'yicha maslahatchilar, arxitektorlar va loyihachilar, qurilish pudratchilari, baholovchilar, yuridik va moliya bo'yicha maslahatchilar, ko'chmas mulk agentliklari, ko'chmas mulk va uni ekspluatatsiya qiluvchi firmalar, ko'chmas mulk mulkdorlari shirkatlari, ko'chmas mulk ijarachilari, munisipal tashkilotlar (yer va mulk qo'mitalari), shahar va viloyat hokimliklari va ma'muriyatlarini rivojlantirish hamda rejalashtirish deportamentlari, arxitektura – rejalashtirish boshqarmalari keng faoliyat ko'rsatmoqda.

15. KO'CHMAS MULK MUTAXASSISI FAOLIYATINING ASOSIY YO'NALISHLARI

“Ko'chmas mulk ekspertizasi va boshqaruvi” bo'yicha ma'lumotga ega injenerlar o'zlarining mavqelariga erishishlari mumkin va ko'chmas mulk hayotiylik sikli bosqichlari bilan chambarchas bog'liq bo'lgan quyidagi tarmoqlarda muvaffaqiyatli ishlashlari mumkin:

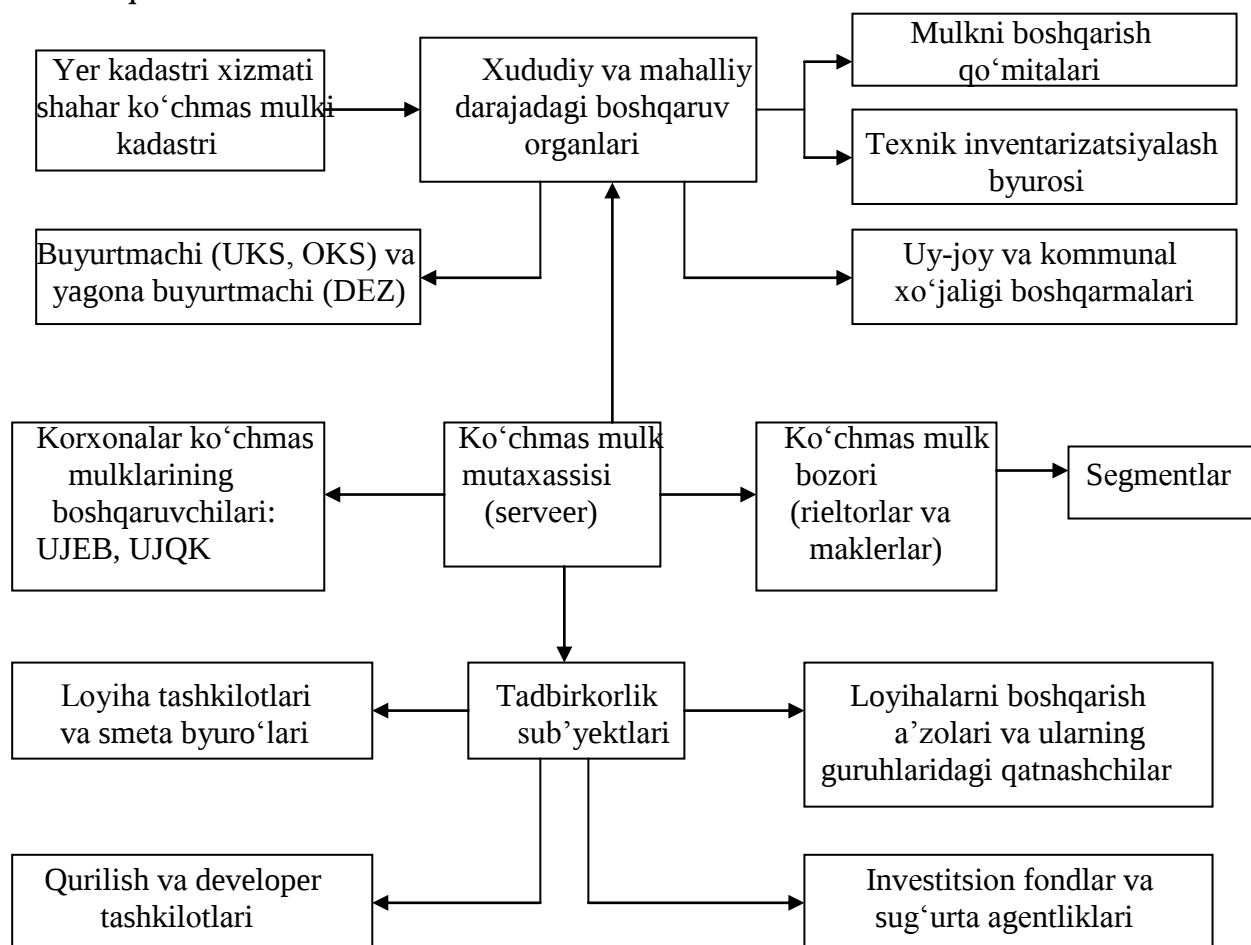
- buyurtmachi xizmatida;
- loyihalarni boshqarish guruhlarida;
- loyiha tashkilotlarida;
- alohida smeta byuro'larida;
- qurilish tashkilotlarida master yoki prorab sifatida va boshqaruv bo'limlarida mutaxassis sifatida;
- baholovchi tashkilotlarda ekspert baholovchi sifatida;
- biznes-rejalarni tuzuvchi injiniring firmalarida;
- rielter firmalarida sotish va sotib olish agenti va konsultanti sifatida;
- developer tashkilotlarida;
- uy-joy egalari uyushmalarining ko'chmas mulk ob'yektlarini boshqaruvchisi sifatida (UJEB);
- uy-joy qurilish kooperativlari tashkillashtiruvchisi va boshqaruvchisi sifatida (UJQK);
- jamoaviy investorlarning portfel ko'chmas mulklarini boshqaruvchisi sifatida;

- mulkni boshqarish bo'yicha federal va munitsipal xizmatlarida;
- texnik inventarizatsiyalashning viloyat, shahar va tuman bo'limlarida;
- yer kadastr xizmatida yoki shahar ko'chmas mulki kadastrida.

Ko'chmas mulk mutaxassisining kuchi, bilimi, qobiliyatini va hunarini sarflashi uchun ko'plab ish o'rinlarining turlari sxematik ravishda 21-rasmda ko'rsatilgan. Developer faoliyati (developerchilik) deb, o'zida buyurtmachi, pudratchi va bozor operatori (rieltor) vazifalarini birlashtirgan tadbirkorlik faoliyati ko'rinishi tushuniladi. Developer korxonalari egasiz qolgan ko'chmas mulk ob'yektlarini (masalan, uy-joy) o'zlarining mablag'lari va tavakkal evaziga sotuvga chiqaradilar. Bular, ko'chmas mulk bozorining birinchi sub'yekti hisoblanadi.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Developer deganda nima tushuniladi?
2. Ko'chmas mulkni boshqarish mutaxassisligi faoliyati bo'yicha qanaqa yo'nalishlarni bilasiz?
3. Ko'chmas mulk mutaxassislari korxona strukturasida ishlay olishi mumkinmi?
4. Hududiy va munitsipal boshqaruv organlarida professional serveerlar bilimi talab qilinadimi?



21 – rasm. Ko'chmas mulk ekspertizasi va boshqaruvi bo'yicha mutaxassislardan foydalanish bo'yicha yo'nalishlar.

16. KO‘CHMAS MULK MUTAXASSISINING MODELI

Baholovchining mavqei O‘zbekiston Respublikasining baholash faoliyati to‘g‘risidagi qonunida aniq belgilangan.

Baholovchining huquqi:

- baholash usularini mustaqil qo‘llash;
- buyurtmachidan baholash ishiga yordam beruvchi barcha tegishli hujjatlar, tushunchalar va ma’lumotlarni talab qilish hamda o‘zi mustaqil yig‘ish;
- kerak bo‘lganda, kelishuv asosida baholashda qatnashish uchun boshqa baholovchilarni jalb etish.

Baholovchining majburiyati:

- baholash faoliyatida baholashning standartlari va qonunchilikning talablariga rioya qilish;
- baholash mobaynida olingan hujjatlarni shaklanishini ta’minlash;
- baholash mobaynida buyurtmachidan olingan axborotlarni tarqatmaslik;
- mazkur «Bino va inshoot qiymati» ni baholash bo‘yicha hisobot «buyurtmachining» mulki ekanligi shartiga rioya qilish. Shuni e’tiborga olgan holda, ushbu hisobot yoki uning biror bir qismi buyurtmachining yozma rozilgisiz hech qachon, hech kim tomonidan foydalanilishi mumkin emas.

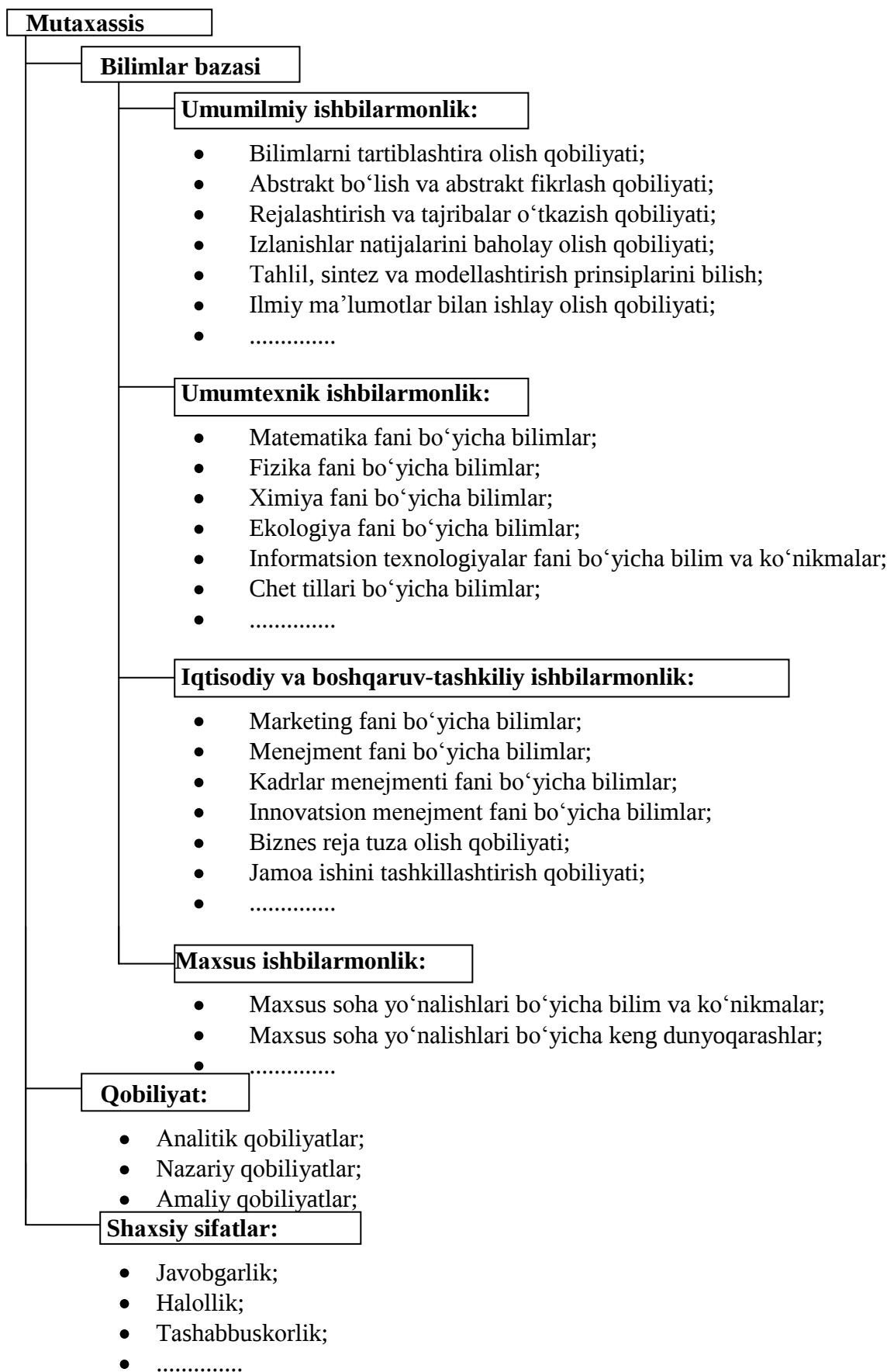
Ushbu shartlarga rioya qilinmagan holatlarda hisobot bekor qilinib, yuridik jihatdan o‘z kuchini yoqotadi.

Baholovchining malakasi.

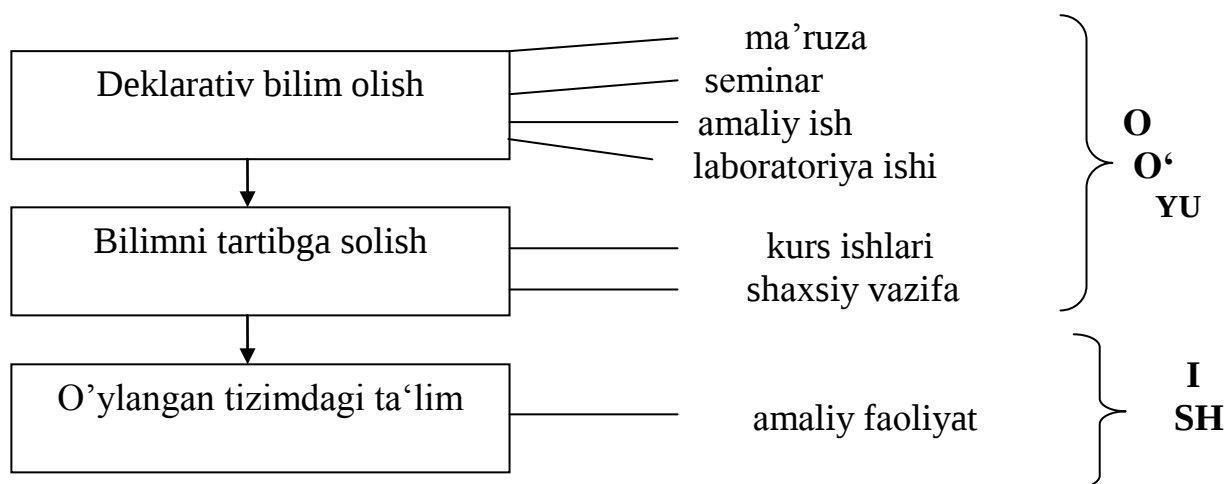
Ushbu bo‘limda baholash jarayonida qatnashuvchi mutaxassislarining malakaviy xususiyatlari keltiriladi.

Agar, mavjud bo‘lsa, baholash Sertifikati, undan tashqari baholovchining familiyasi, ismi va sharifi keltiriladi.

Turli kasb mutaxassislari modeli 22-rasmda grafik ko‘rinishida ko‘rsatilgan, jadval ko‘rinishida esa asosiy o‘quv muassasalari tomonidan qo‘llaniladigan ta’lim dasturlari, ya’ni o‘quv rejasi sifatida keltirilgan. Ta’lim olayotganlarning mutaxassislashtirilish bosqichlari va modellari 23-rasmda keltirilgan.



22 – rasm. Mutaxassis modeli.



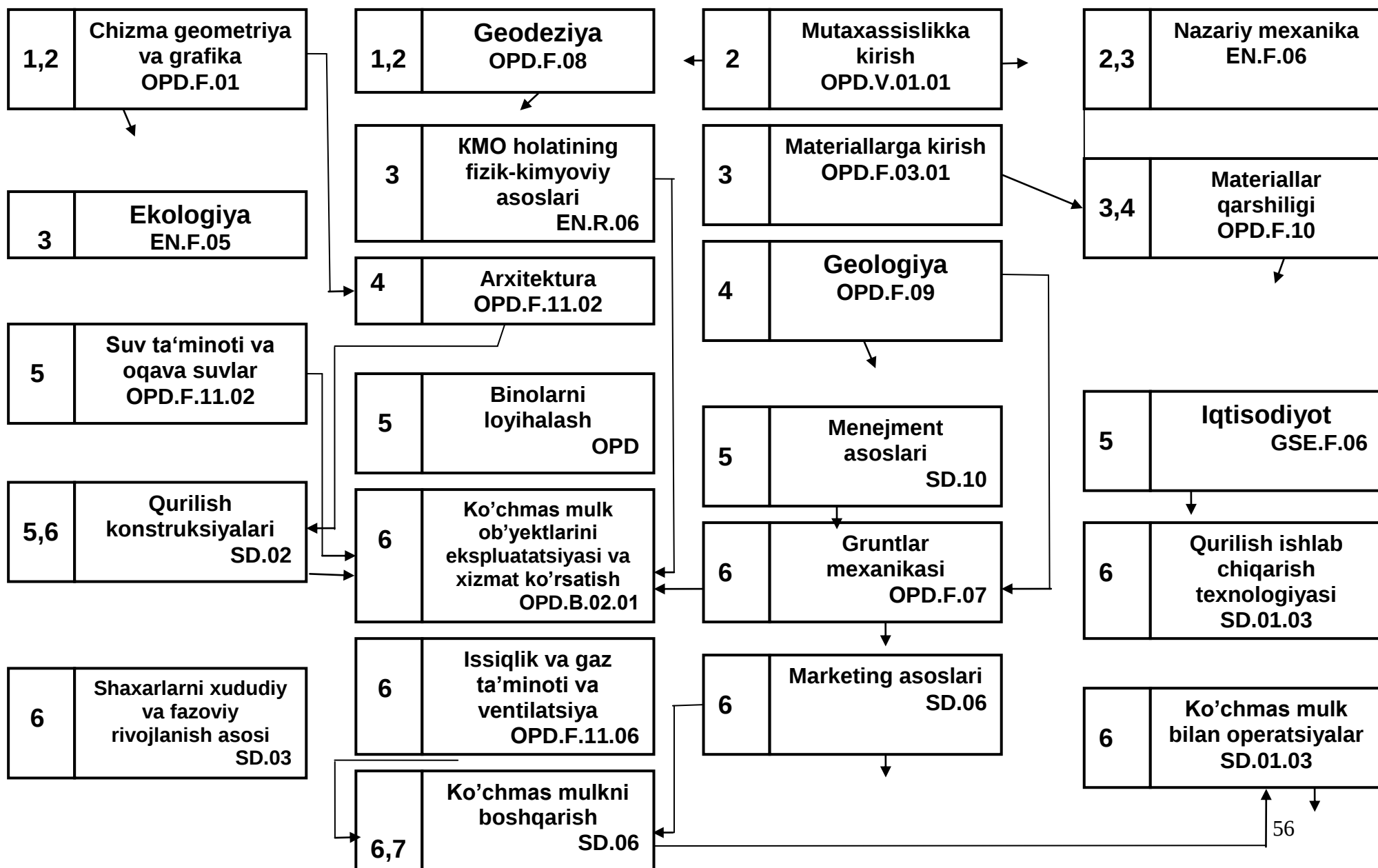
23– rasm. Professionalashtirish bosqichlari.

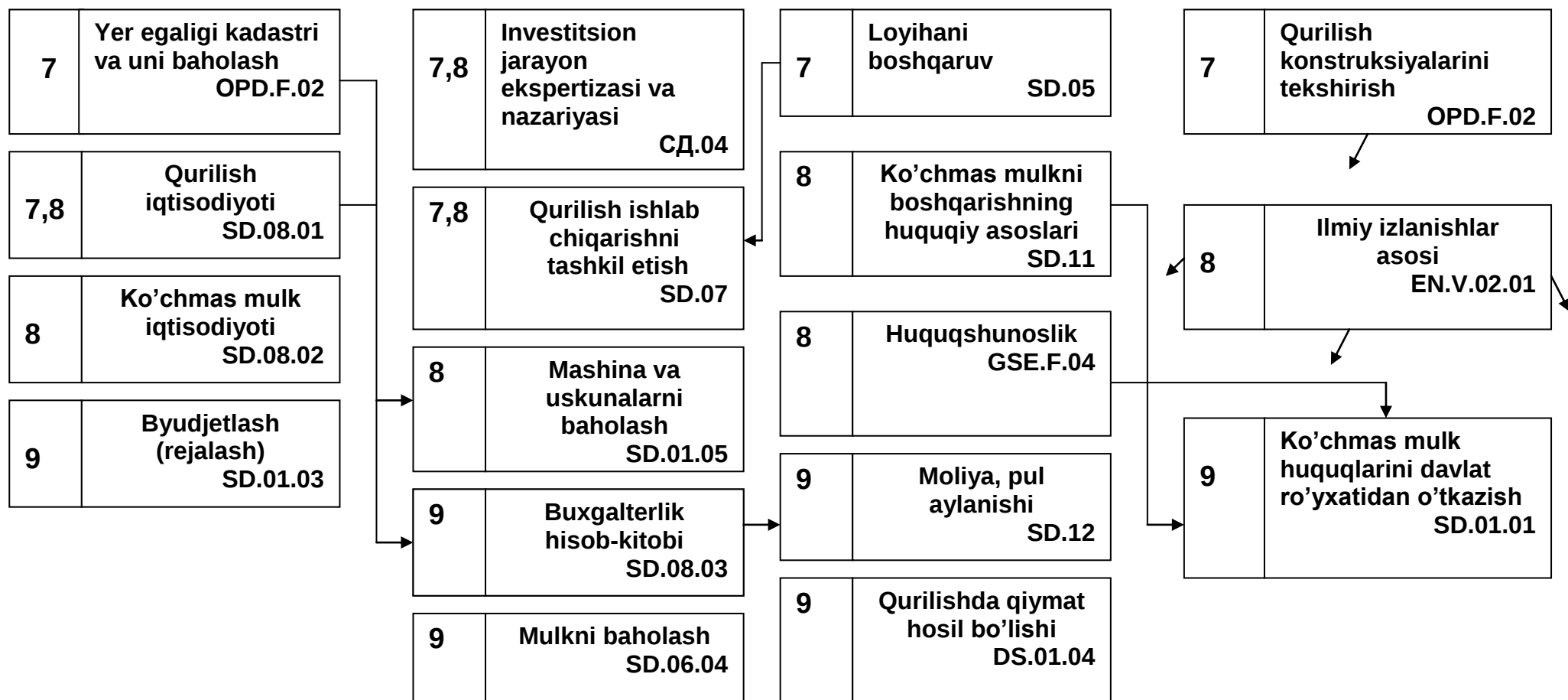
17. O‘QUV REJASI FANINI O‘RGANISHNING MANTIQUIY IZCHILLIGI

O‘quv rejasidagi fanlarning o‘zaro aloqadorligi qo‘llanma matnida qisman yoritilgan. KMBE mutaxassisligi bo‘yicha ta‘lim olishning kasbiy bilimlar egallanish mantiqi 24- rasmda keltirilgan sxemada aks etgan.

O‘z-o‘zini nazorat qilish uchun savollar:

1. Talabalarga nima maqsadda ma‘ruzalar o‘qiladi?
2. O‘qish jarayonida seminarlar ro‘li?
3. Amaliy mashg‘ulotlar nima uchun olib boriladi?
4. Amaliy mashg‘ulotlar seminar va laboratoriya ishlaridan nima bilan farqlanadi?
5. Nima uchun kurs loyihalari (alohida fanlardan) va ishlari qilinadi?
6. O‘qish davomidagi o‘quv va ishlab chiqarish amaliyotlari mutaxassis shakllanishida qanday ro‘l o‘ynaydi?
7. Bevosita amaliy faoliyat mutaxassis shakllanishida qanday ro‘l o‘ynaydi?





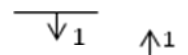
24-rasm. KMBE mutaxassisligi bo'yicha kasbga yo'naltirish mantiqi.



Ta'lim semestrlari nomeri

Fan nomi va uning o'quv rejasi bo'yicha yo'nalishi

-Fanlar orasidagi aloqaga kirish va chiqish (sxemada uzilgan)



18. SERVEYER KASBINING BOSHQA KASBLAR QATORIDA TUTGAN O'RNII

Boshqa kasblar qatorida, serveyer o'rnini E.A.Klimov tomonidan tavsiya etilgan va 11-jadvalda keltirilgan umumiy klassifikatsiya matritsasi yordamida tasavvur etish mumkin.

11-jadval

Kasblar setkasi¹¹

Kasb turlari	Kasb sinflari		
	Gnostika (tadqiqotchi)	Yaratuvchi	Izlanuvchi
Inson-tabiati	Hisob-kitobchi	Dala ishchisi, Tosh kesuvchi	Seleksioner
Inson- texnikasi	OTK nazoratchisi	Slesar, xaydovchisi	Konstruktor
Inson-inson	Inspektorlar, Tergovchilar	Hamshiralar, Rahbarlar	MITE ishchilari

Yuqoridagi jadvaldan, serveyer kasbining keng ko'lamli, ko'p yo'nalishliligi, uning qat'iy kasbiy ramkalarga sig'masligi ko'rinadi.

O'z-o'zini tekshirish uchun savollar:

1. Kasblarning qanday sinflarini bilasiz?
2. Kasblarning qanday turini bilasiz?
3. E.A.Klimov klassifikatsiyasiga serveyer kasbining qat'iy joylashuvi?
4. Fikringizcha, serveyer kasbining "ehtiyotsiz" ko'lamli nima bilan tushintiriladi?

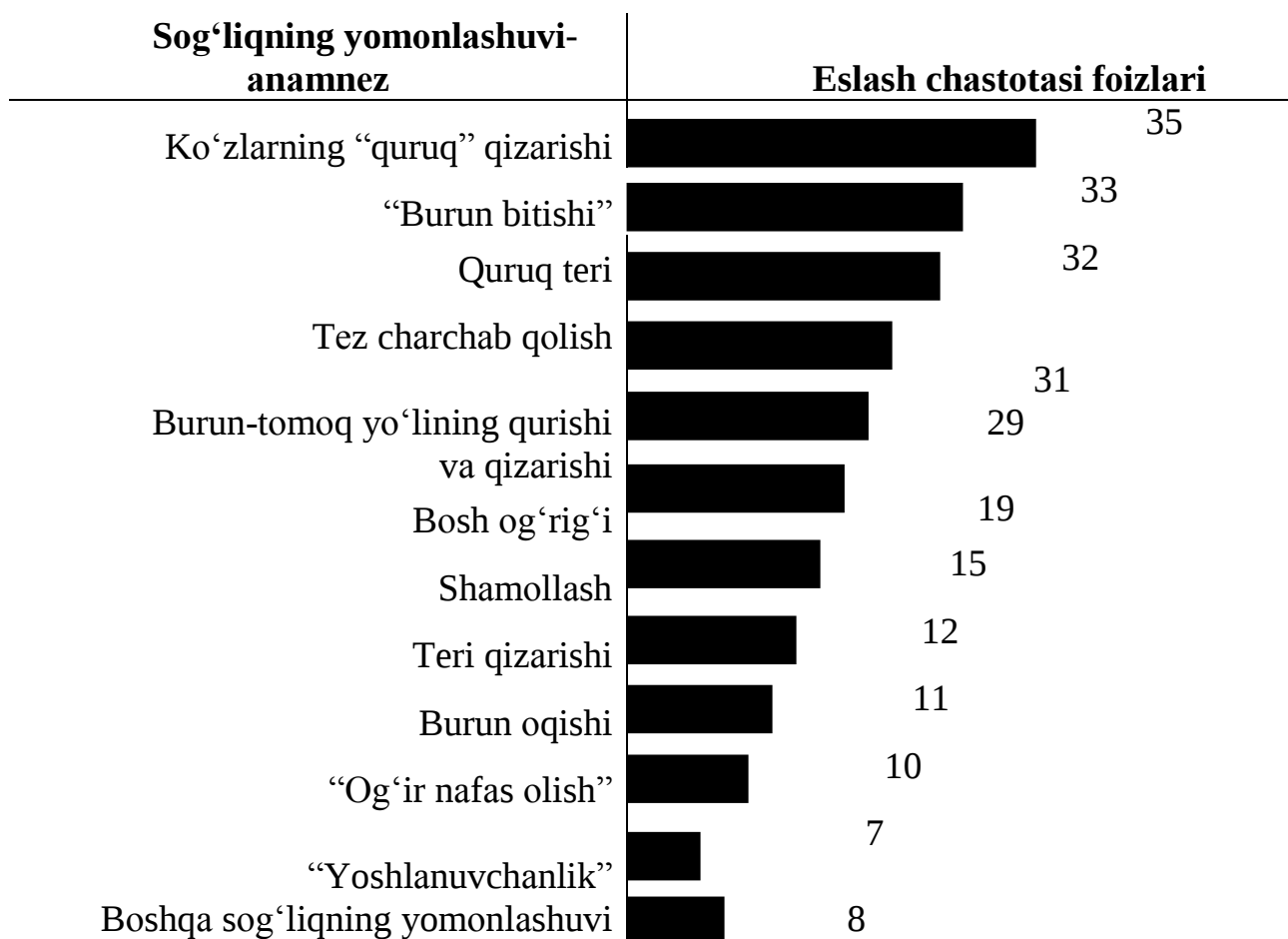
¹¹ Serveyerga tegishli bo'lgan tipovoy kartalar bo'yalgan.
Kasb turi mehnat sub'yekti (inson)ning tabiati kabi ob'yekt bilan doimo aloqasida belgilangan.
Sinf-turga tegishli kasb misoli.
Mehnatni ilmiy tashkil etish (MITE)

19. KO‘CHMAS MULKNING ENDOEKOLOGIK EKSPERTIZASI MUAMMOLARI VA YO‘NALISHLARI

Hozirgi vaqtda, ko‘chmas mulkning ekologik tozaligiga nemis olimlari: quruvchilari, gigiyenistlari va boshqalar ko‘proq e‘tibor bermoqdalar. Ular shartli ravishda “kasal bino sindromi” deb nomlangan muammoni shakllantirib, uni yo‘qotish yo‘llarini qidirish bo‘yicha tizimli izlanishlar olib bormoqdalar. Bu muammodagi tibbiy-klinik oqibatlar 25-rasmda ko‘rsatilgan. Muammoning omillar-figurantlari 2-ilovada keltirilgan. Ularda mutaxassislar diqqati jamlangan. Bularning barchasi, ko‘chmas mulkning endoekologik ekspertizasi yo‘nalishlaridan, hozircha ular unchalik rivojlanmagandir.

O‘z-o‘zini tekshirish uchun savollar:

1. “Kasal bino sindromi” muammosi mohiyati nimada?
2. Xonalar ichki muhitini ifloslantiruvchilari (odamga “hujum” omillari)ning qanday turlarini bilasiz?
3. Xonalar ichki muhitining insonga yoqimsiz ta’sirini qanday omillar kamaytiradi?
4. Xonalar ichki muhitining insonga yoqimsiz ta’siri oqibatida, inson sog‘lig‘i yomonlashuvining qanday belgilarini bilasiz?



25-rasm. "Kasal bino sindromi" natijalari.

20. O'QITISH USULI VA BILIMLAR NAZORATI SIFATIDA TO'ZILMAVIY-MANTIQUIY SXEMA

Ta'lim jarayonidagi xususiyatli va kuchsiz joy – bu o'rganilayotgan materialni qabul qilishning fragmentligi (yoyilganligi)dir. Uning sabablari turlichadir. Ulardan biri, materialni bayon etishda bo'laklash va bu bilan alohida tushunchalar o'rtasidagi aloqalarni bosqichma-bosqich ochib berishdir. Boshqa sababi – tushunchalar bilan birinchi tanishishda, ular orasidagi aloqalar noaniqligidir. Uchinchi sabab – bir predmetda diqqatni uzoq jamlash ob'yektiv qiyinchilik tug'diradi. Natijada, o'rganilayotgan predmetli soha, ko'pincha, ko'rilayotgan tushunchalar orasidagi aloqalar ko'p aspektli yaxlit holida emas, balki alohida "daraxtlar", "o'rmon" yig'indisi sifatida qabul qilinadi. Bunday yoyma qabulning natijasi – eslab qolishning, kelgusida esa qayta ifodalashning bir-biriga bog'lanmasligidir.

Bunda, talabaning diqqat-e'tiboridan, alohida tushunchalar va tushunchaviy qismlar orasidagi muhim bog'liqliklar tushib qoladi, ular esa o'rganilayotgan materialni tushunishni ham, uning mantiqiy yodda qolishini ham yengillashtirishi mumkin edi.

Imtihonli bahslar, turli testlar shuni ko'rsatadiki, u yoki bu mavzuning alohida tushunchalari ma'nosini tushungan talabalarning ma'lum bir qismi ular orasidagi aloqalarni tushuntirishda juda qiynalishadi. Bu muammoni yechishning samarali vositasi bo'lib, to'zilmaviy-mantiqiy sxema (TMS) xizmat qilishi mumkin. Ular ikki sifatda samarali bo'ladi:

- trening;
- mashqlar;
- o'tilgan materiallar uchun tekshiruv testlari.

To'zilmaviy-mantiqiy sxema grafik ko'rinishida bo'lib, uning cho'qqilarida o'rganilayotgan predmet sohasi terminlari (so'z birikmalari) joylashadi (to'g'ri to'rt burchaklar ichiga yozilgan so'zlar ko'rinishida), qovurg'alari esa – bu terminlar orasidagi mantiqiy bog'liqliklar ko'rinishi bo'ladi. Ixtiyoriy predmet sohasi terminlari orasida, ob'yektiv ko'rinishda va turlicha ko'rinishdagi bog'liqliklar mavjud. Ularga: kiruvchi (iyerarxik) bog'liqlik, "yaqinlik tushunchasi – ko'rinish tushunchasi" turidagi munosabatni aks ettiradi; atributiv bog'liqlik, bir termin bilan boshqasiga nisbatan ifodalanuvchi xususiyatlar, xarakteristikalarini aks ettiradi; sinonim va antonim bog'liqliklar, bir terminning boshqasiga nisbatan bir xil yoki qarama-qarshi ma'nosini aks ettiradi; sub'yekt-ob'yektlik aloqalar, aniq jarayonlarda va boshqalar. TMS bog'liqliklari faqat bir yo'nalishda bo'ladi, bunda ko'rilyotgan terminlar orasidagi bog'liqlikning maksimal miqdori quyidagi formula bilan aniqlanuvchi m qiymatiga teng bo'lishi mumkin:

$$m = \frac{n - 1}{2}$$

bu yerda: n - ko'rilyotgan terminlar soni.

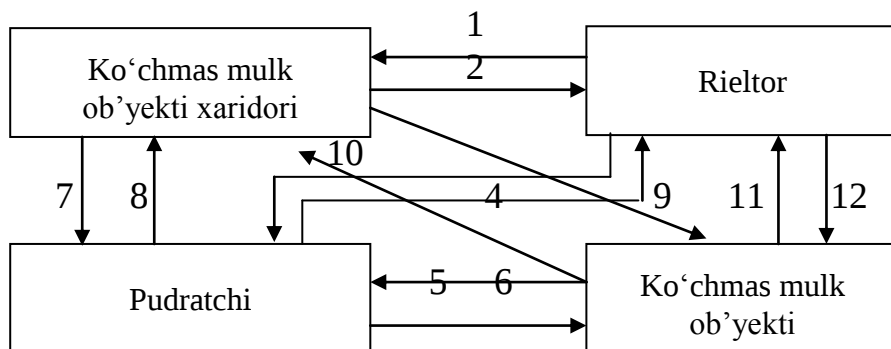
Ammo, ular ikki tomonga yo'naltirilgan ham bo'lishi mumkin (umumiy-xususiylardagi bog'liqliklar: TMSda ularni bir-biriga qarama-qarshi yo'naltirilgan juft strelkalar bilan ifodalash qulay). Bunda, bog'liqliklarning maksimal soni ikki marta ko'payadi. Ta'kidlash joizki, ko'rilyotgan tushunchalar orasidagi mo'ljallangan aloqalari real soni kamroq bo'lishi mumkin. TMSda ularning ko'proq sonini aniqlash va belgilash muhim.

TMSda quyidagi aloqa turlari mavjud: tegishlilik yoki aloqadorlik (bir tushuncha boshqasining qismidir); umumiylik (bir tushuncha boshqasiga nisbatan turdoshdir); sinonimlik (bir tushuncha boshqasining teskari ifodasidir); avtonomlik (bir tushuncha boshqasiga nisbatan parallel, avtonom hisoblanadi) va h.k.

To‘zilmaviy-mantiqiy sxemalar – o‘rganilayotgan aniq predmet sohasidagi alohida tushunchalar, kategoriyalar, terminlar orasidagi mavjud aloqalarni talaba tomonidan ob’yektiv tushunishni ko‘rsatish va uni mukammallashtirishga qaratilgan. Yakuniy nazoratga tayyorlanish jarayonida bunday sxemalarni to‘zish talabaga predmet yoki uning qismlarini o‘rganish jarayonida olingan bilimlarni tizimlash, to‘zishga, masalan, imtihon biletida berilgan savollarni mantiqiy yechishga tayyorlanishga imkon beradi. Sxema to‘zish uchun, talabaga kursning qaysidir bo‘limiga tegishli 5-6 termindan iborat to‘plam beriladi. TMS to‘zish misoli 26-rasmda ko‘rsatilgan.

Undan ko‘rinadiki, TMS terminlari orasida, ular aks ettirgan ob’yektiv reallikda talabalar o‘rganganidek ko‘p rejali mantiqiy aloqalar o‘z o‘rniga ega.

Bunday aqliy faoliyat jarayonida “fragmentli” bilimlar dolzarblashadi va tizimlashadi, o‘z ko‘lami va chidamliligiga ega bo‘ladi. Bunda, talaba mantiqiy fikrlash imkoniyatiga ega bo‘ladi, o‘rganilayotgan predmet sohasi mantiqni tushunadi. Shu bilan o‘rganilayotgan materialning fragmentli bayon etilgandagi yo‘qotilgan butunligi va yaxlitligi to‘ldiriladi.



26-rasm. To‘zilmaviy mantiqiy sxemasiga misol:

- 1 – mijoz;
- 2 – agent, dallol;
- 3 – mumkin bo‘lgan xizmat sub’yekti;
- 4 – mumkin bo‘lgan xizmat buyurtmachisi;
- 5 – yaratuvchi;
- 6 – faoliyat natijasi;
- 7 – sotuvdagi ob’yekt yaratuvchilaridan biri;
- 8 – maxsulotning yakuniy iste’molchisi;
- 9 – iste’molni qondirish predmeti;
- 10 – iste’molchi, foydalanuvchi;
- 11 – mumkin bo‘lgan oraliq mulkdor (ega);
- 12– bitim predmeti (ob’yekti).

21. GLOSSARIY

A **Amortizatsiya** – iqtisodiy jarayon bo‘lib, natijasi – asosiy ko‘chmas mulk qiymatini uning ishtirokida yaratilgan maxsulot yoki ko‘rsatilgan xizmatlar qiymatiga o‘tkazishdir.

Asosiy ko‘chmas mulk daromadi – nisbiy iqtisodiy ko‘rsatkich, undan foydalanish samaradorligini xarakterlaydi.

Asosiy ko‘chmas mulkni ekspluatatsiyaga kiritish – ob‘yektning tiklanish (qurilish) bosqichidan keyingi, to‘liq hayot sikli (XTS) bosqichi, uni quruvchilardan komissiyali qabul qilishning rasmiy jarayonlari, davlat ro‘yxatidan o‘tkazish va h.k.

Asosiy ko‘chmas mulkning hayot sikli – ob‘yektning yaratish va jismoniy mavjudligi davomida, uni yaratish bo‘yicha investorlar harakatidan boshlab va utilizatsiyagacha bo‘lgan bosqichlar yig‘indisi.

Asosiy ko‘chmas mulkga egalik – mulkdorlik, boshqaruv va foydalanish huquqlari yig‘indisi.

Asosiy ko‘chmas mulkni rivojlantirish (serveing)- ko‘chmas mulkni boshqarish haqidagi tasavvurlarning maxsus tizimi, konkret ob‘yekt holati, hamda butun ko‘chmas mulk bozorini uzluksiz kuzatish (monitoring) va boshqaruvni yaxshilash, ma‘naviy eskirishni oldini olish, funksional ahamiyatini o‘zgartirish yo‘li bilan, uning daromadini oshirish bo‘yicha chora-tadbirlarni uzluksiz (zaruriyat tug‘ilganda) qabul qilishdir.

Arxitekturaviy-rejali yechim - ko‘p qirrali (kompleks) tushuncha, loyihachilar qabul qilgan va “material”da amalga oshirilgan o‘lchamlar, joylashuv, alohida xonalar mutanosibligi, konstruksiyalar, bo‘g‘inlar, muhandislik tizimlari va h.k. bo‘yicha yechimlar yig‘indisini to‘liq aks ettiradi.

B **Birlamchi ko‘chmas mulk bozori** – yangi qurilgan, avval foydalanilmagan ko‘chmas mulkni sotish bozori.

Boshqaruv ekspertizasi - ushbu harakatlar jarayonida ko‘chmas mulk ob‘yektini boshqarish ma‘lum darajada bajarilayotganligi aniqlanadi va boshqaruvni yaxshilash bo‘yicha tavsiyanoma beriladi.

V **Voyaga yetmaganlar ishlari bo‘yicha inspeksiya** – ichki ishlar organlarining maxsus bo‘linmasi, voyaga yetmaganlar, ota-ona qaramog‘idan ajralgan bolalar ustidan nazorat qiladi va ular huquqlarini jinoiy elementlar ta‘siridan himoyalaydi.

D

Developer– o‘z mablag‘lari va hisobiga, ma’lum turdagi ko‘chmas mulkni uni kelgusida sotish va shu faoliyat oqibatida daromad olish maqsadida quruvchi-tadbirkor.

Davlat soliq inspeksiyasi – davlat boshqaruvining funksional organi, davlat soliq tizimining to‘zilmaviy bo‘g‘ini, unga huquqiy va jismoniy shaxslar tomonidan soliqni to‘liq va o‘z vaqtida to‘lash nazorati yuklatilgan.

Davlat arxitektura-qurilish nazorati – davlat va munitsipal (shahar, qishloq) tashkilotlarining maxsus tizimi, qurilish faoliyatini texnik boshqaruvini amalga oshiradi, davlat soha siyosatini olib boradi.

Daromad me‘yori (normasi) – nisbiy iqtisodiy ko‘rsatkich, asosiy ko‘chmas mulkdan foydalanishning istalgan va haqiqiy samaradorligini xarakterlaydi.

Y **Yer solig‘i** – huquqiy va jismoniy shaxslar mulkiga solingan soliq turi, yer uchastkasidan foydalanish uchun davlatga to‘lov shakli.

J **Jamoat boyliklari** – insonlarning ma’lum talabalarini qondiruvchi ob‘yektlar, ulardan foydalanish hech narsa bilan chegaralanmagan (“tekin” boyliklar, masalan, havo, quyosh nuri va h.k.).

Joylanish eksperitizasi - ushbu harakat jarayonida ko‘chmas mulk ob‘yektining joylashgan uning ustunliklari kerakli darajada foydalanishi aniqlanadi, va joylanish ustunliklarining eng to‘la foydalanish bo‘yicha tavsiyanomalar beriladi.

I **Ijara** –shartnomali xo‘jalik operatsiyasi, asosiy ko‘chmas mulkdan foydalanish huquqini olish shakli, asosiy ko‘chmas mulk egasi (ijarachisi) boshqa yuridik yoki jismoniy shaxsga (ijarachiga) ma’lum davr, hamda ma’lum to‘lovga foydalanish huquqini beradi.

Investor – huquqiy yoki jismoniy shaxs, aniq asosiy ko‘chmas mulkka talabni tushungan va uni qurish yoki ko‘chmas mulk bilan operatsiyalardan biri oqibatida egalik qilishning moliyaviy imkoniyatiga ega.

Ipoteka – kredit bilan ta‘minlashning garovli shakli, unda kredit olish uchun, kreditorga qandaydir asosiy ko‘chmas mulk, masalan, yer uchastkasini garovga qo‘yish zarur.

Ikkilamchi ko‘chmas mulk bozori – avval foydalanilgan ko‘chmas mulkni sotish bozori.

Iqtisodiy ekspertizasi - ushbu harakatlar jarayonida bo‘lajak yoki hozirgi vaqt mobaynida ko‘chmas mulk ob‘yektini samarali foydalanishini oshirish keyingi bo‘ladigan holda foydalanish kerakligi bo‘yicha tavsiyanomalar beriladi.

Ko'chmas mulkga xizmat ko'rsatish bo'yicha kundalik harajatlar (chiqimlar) – asosiy ko'chmas mulkni ishchi holatda ushlab turishga sarflanadigan resurslarning (mehnat, energetika va h.k.) pul ifodasi.

Ko'chmas mulkning eskirishi (iznos) – jismoniy yoki iqtisodiy jarayon, uning oqibatida, asosiy ko'chmas mulkning boshlang'ich iste'mol xususiyatlari pasayadi.

Ko'chmas mulk kadastri (yer mulki ham) – maxsus axborot tizimi, bu tizimga aniq ob'yektlar, ularning egalari va h.k. hisobini olib borish; istovchilarni mos axborot bilan ta'minlash (pullik va tekin) yuklatilgan.

Kondominium – uy-joy mulkdorlari shirkatiga qarang.

Kottedj – oilaviy yashash uchun yer uchastkali uy.

Ko'chmas mulk garovili kreditlash – ipotekaga qarang.

Ko'chmas mulk ob'jekt ining ekspluatatsiya qilish - mulkdorning ushbu ob'jekt iga tegishli majburiyatlarini amalga oshirish bo'yicha harakatlari, uni parvarish, ta'mirlash va boshqa vaqtdan ilgari eskirishini oldindan bartaraf qilish ishlarini va foydalanish uchun ma'lum bir talablarni tashkil etishini bildiradi.

Ko'chmas mulkni baholash – axborot asimmetriyasi yo'qotiladigan, asosiy ko'chmas mulkning bir yoki bir nechta ahamiyati aniqlanuvchi harakatlar yig'indisi.

Ko'chmas mulkni baholovchi- bahoni amalga oshiruvchi huquqiy yoki jismoniy shaxs (ko'chmas mulkni baholashga qarang).

Ko'chmas mulk renovatsiyasi – ma'naviy eskirishga qarshi yo'naltirilgan har tomonlama yangilanish chora-tadbirlari yig'indisi.

Ko'chmas mulk bozori – maxsus ijtimoiy-iqtisodiy mexanizm, ko'chmas mulk sotuvchilari va xaridorlarini o'zaro uchrashtiradi, ular qiziqqan ob'jektning "haqqoniy" bozor bahosini aniqlaydi va barcha iqtisodiy agentlarni xo'jalik yechimlarni qabul qilishga mo'ljallovchi signalli axborot bilan ta'minlaydi.

Ko'chmas mulk iste'moli xususiyatlari – asosiy ko'chmas mulkka tegishli ichki xususiyatlar, undan foydalanuvchilar (egalari)ning aniq talablarini qondiradi.

Ko'chmas mulk ob'jektini utilizatsiya qilish - jismoniy eskirishiga va yer uchastkasini oldingi ko'rinish holatiga keltiradigan ob'jektning oxirgi hayotiy sikl.

Ko'chmas mulk huquqiy egalligini qayd - etish adliya uyushmasi - maxsus adliya Vazirligining bo'linmasi. Ushbu bilimga ko'chmas mulk bitimlarni qayd etish bo'yicha vazifalar yuklangan. Bu harakat oqibatida ko'chmas mulkning egalari almashadi.

Ko'chmas mulk ob'jektiga ega bo'lish shakllari - ko'chmas mulk ob'jektini barpo etish, yoki sotib olish, meros qilib olish, (ijaraga) asosida lizinga olish, o'ziga olgan xo'jalik operatsiyalarning jami.

Ko'chmas mulk ob'jektining narxi - uning qiymatining pulli qiyofasi.

L **Lizing** (uzoq muddatli moliyaviy ijara) – shartnomali xo‘jalik operatsiya, bir huquqiy yoki jismoniy shaxs (lizing beruvchi) tomonidan, boshqa huquqiy yoki jismoniy shaxs (lizing oluvchi) buyurtmasi bo‘yicha bir maqsad uchun asosiy ko‘chmas mulkni egalikka olish shakli, bunda birinchi shaxs ikkinchi shaxsga uni aniq davrga va maxsus hisoblangan to‘lov asosida foydalanishga beradi, lizing to‘lovlari to‘lab bo‘lingandan so‘ng ikkinchisiga mulkdor huquqi o‘tadi.

M **Ma‘naviy eskirish** – iqtisodiy hodisa bo‘lib, ilmiy-texnik rivojlanishning ham, ko‘chmas mulkdan foydalanuvchilar fikr va qarashlarining o‘zgarishining ham (moda o‘zgarishi) oqibatidir, asosiy ko‘chmas mulk iste‘mol xususiyatlarining sub’yektiv pasayishi oqibatida, narxi pasayishida aks etadi.

Munitsipal ta‘limni boshqarish organlari – munitsipal ta‘lim nizomida ko‘zda tutilgan organlar-kengash, ma‘muriyat, rahbariyat.

N **Nizom** - har qaysi yuridik shaxsni faoliyatini bildiradigan asosiy yuridik hujjat.

O **Ob‘yektни qayta yo‘naltirish** – asosiy ko‘chmas mulkning funksional ahamiyatini o‘zgartirish bo‘yicha harakatlar, masalan, turar-uy ko‘chmas mulkini noturar-uyga aylantirish va aksincha.

P **Pudratchi** – ko‘chmas mulkni yaratish jarayonining yetakchi ishtirokchilaridan biri, malakali qurilish tashkiloti, qurilish montaj ishlarini bajarish bo‘yicha investorga o‘z kuchi va vositalari bilan yordam ko‘rsatadi.

R **Radon** – rangsiz va hidsiz tabiiy radiofaol gaz. Yer qa‘ridan yer qobig‘i yupqa joylarida chiqadi. Suvda erib, so‘ngra u orqali tarqaladi. Inson organizmiga o‘pka orqali kirib, ichki nurlanishning intensiv manbasi bo‘lib xizmat qiladi.

Rekreatsiya – mahalliy uchastkalar (maslan, parklar) yoki insonlar dam olishi uchun mo‘ljallangan asosiy ko‘chmas mulk (masalan, hollar).

Rieltor – bozor dalloli, huquqiy yoki jismoniy shaxs, u ko‘chmas-mulk oldi-sotdisi bilan shug‘ullanadi.

S **Serveyer** – ko‘chmas mulkni rivojlantirish va uni boshqarish bo‘yicha mutaxassis.

Servitut – asosiy ko‘chmas mulk egalik huquqlarini ma’lum darajada chegaralash, masalan, suv havzasi (jamoat joyi)ga borish maqsadida, mulkdorga tegishli yer uchastkasidan butun yil davomida tekin o‘tish zaruriyati.

T To‘lovga tayyorgarlik – ma’lum ob‘yektga huquqni qo‘lga kiritgan individning o‘z tasavvuri bo‘yicha xaqqoniy pul ekvivalentida to‘lovga ruhiy tayyor holati.

Turar-joy qurilish kooperativi (TJQK) – o‘z-o‘zini boshqaruvchi tashkilot, o‘z kuchi va mablag‘i bilan, ko‘p xonadonli uyni qurish uchun buyurtmachi funksiyasini bajarishni istovchi ko‘ngilli fuqarolar asosida shakllanadi.

Tuproqlar kategoriyasi – foydalanuvchi uchun tuproq bahosini aks-ettiruvchi, tuproqning kadastr harakteristikasi.

Tabiiy radionuklidlar – tuproqda, minerallar va boshqa substansiyalardagi tabiiy radioaktiv elementlar. Tabiiy joyida, inson bilan bevosita kontaktsiz insonga va boshqa biologik turlarga alohida zarar bermaydi. Tabiiy joyidan inson tomonidan ko‘chirilsa, ko‘pincha konsentratsiyasi oshsa, sezilarli zarar berishi mumkin.

Texnik ekspertizasi - ushbu harakatlar jarayonida ko‘chmas mulk ob‘yekti kerakli mustahkamligiga ega bo‘lganligini yoki umumiy va ayrim tizimining farqlanishi, va oldingi mustahkamlik hamda barqarorligi bo‘lgan holatiga keltirish, noma’lum eskirishiga yo‘l qo‘ymasligi va boshqalar bo‘yicha tavsiyanomalar beriladi.

U Uy-joy sertifikat - ma’lum bir toifaga kiradigan fuqarolarni uy-joy bilan ta’minlash majburiyatlariga ega bo‘lgan kredit uyushmalariga yoki davlat qo‘mitalariga beriladigan va bundan oldin qurilish tashkiloti tomonidan loyihalanib qurilishi bitgan yashash uyidan ma’lum bir maydonga egalik huquqini tasdiqlab beradigan qayd etilgan qimmatli qog‘ozdir.

Uyga muhandislik texnik xizmat ko‘rsatish - isitish, suv yoki uning yollanma personal tomonidan ta’minlab berish harakatlari.

Uy - joy mulkdorlari shirkati – ko‘p - xonadonli yashash mol-mulkni: uyga tegishli yer uchastkasi, muhandislik tizimlari, liftlar xo‘jaligi, foydalanish maqsadida ixtiyoriy ravshida yaratilgan o‘z-o‘zini boshqarish tashkiloti.

Uy-joy qurilish munitsipal fondi - turar-joy qurilishning tashkiliy va moliyaviy sifatiga munitsipal tashkilotlarni boshqaradigan organlar tomonidan yaratilgan maxsus organ, maqsadli fond.

E Ekspertiza - ko‘chmas mulk ob‘yektini o‘rganish va bu asosda ko‘chmas mulk ob‘yektining holati bo‘yicha maqsadli xulosani rasmiylashtirish, uning xususiyati va boshqalar bo‘yicha mutaxassislik harakatlari.

Ekologik ekspertiza - ushbu harakatlar jarayonida ko'chmas mulk ob'yekti atrofdagi yoki ichki muhitni ifloslantirishiga olib kelganligi aniqlanadi, ifloslanish darajasi aniqlanadi, potensial yoki real ziyon yetkazilishini aniqlanadi, bunday ziyonni kamaytirish va ko'chmas mulk ob'yektini qurish va uning foydalanish davoni kerakligi bo'yicha tavsiyanomalar beriladi.

Ekspert xulosasi - ishni o'rganib chiqqan holda mutaxassisning berilgan fikri.

X **Xaridor talabi** – hayot faoliyatining aniq sohalarida yaqqol yoki noaniq qoniqmaslik ko'rinishlari. Masalan, yengil avtomobilni saqlashga qoniqmaslik, garaj olish talabini keltirib chiqaradi.

Huquqiy ekspertizasi - ushbu harakat jarayonida ko'chmas mulk ob'yektining huquqiy muvofiqligi aniqlanadi, bu haqida ob'yekt uchun ariza bergan ko'chmas mulk egasi qonuniy huquqiga ega bo'lganligi aniqlanadi.

Q **Qaytariluvchi lizing** – shartnomali xo'jalik operatsiyasi, asosiy ko'chmas mulk avvalo potensial lizing oluvchiga tegishli, lekin u qiyin moliyaviy ahvolda bo'lgani uchun, lizing beruvchiga uni sotib, bir vaqtning o'zida u bilan shartnomali lizing munosabatini rasmiylashtiradi

SH **Shaharsozlik ko'rsatkichlaridan foydalanishning ahamiyati** - yer uchastkani iste'molchilik xususiyatini aks ettiruvchi kadastr darajasi va uning territorial - fazoviy aholisi bor bo'lgan bo'limida ma'lum ro'l o'ynashi.

22. NAZORAT UCHUN SAVOLLAR RO'YXATI

1. Ko'chmas mulk haqida tushuncha va uning asosiy turlari.
2. Ko'chmas mulkni boshqaruvida asosiy vazifalar.
3. Ko'chmas mulkni ekspertizalarining asosiy turlari va ularning bog'lanishi.
4. Ko'chmas mulkni texnik ekspertizasi: mazmuni, mohiyati, natijasi.
5. Ko'chmas mulkni iqtisod ekspertizasi: mazmuni, mohiyati, natijasi.
6. Ko'chmas mulkni boshqaruv ekspertizasi: mazmuni, mohiyati, natijasi.
7. Qonuniy ekspertiza: mazmuni, mohiyati, natijasi.
8. Ko'chmas mulkning joylanish ekspertizasi.
9. Ko'chmas mulk boshqaruvi tizimining umumiy tuzilishi.
10. Texnik tizimning tavsifnomasi.
11. Texnologik tizimning tavsifnomasi.
12. Iqtisodiy tizimning tavsifnomasi.
13. Tashkiliy tizimning tavsifnomasi.
14. Ijtimoiy tizimning tavsifnomasi.
15. Ko'chmas mulk boshqaruvining asosiy shakllari.
16. Ko'chmas mulkning mulkdor turlari.
17. Serveing konsepsiyasi: asosiy tutgan o'rni.
18. «Ko'chmas mulkning hayotiy sikl» tushunchasi.
19. Ko'chmas mulkning qayta ishlab - chiqarish siklning umumiy tavsifnomasi.
20. Ko'chmas mulkni foydalanish va boshqarish jarayonida asosiy mezonlari (alomatlari) va samaraviy darajalari.
21. Ko'chmas mulk bozori.
22. Ekologiya ekspertizasi: mazmuni, mohiyati, natijalari.
23. Ko'chmas mulk boshqaruvida mutaxassislik faoliyat turlari.

23. FANDAN TALABALAR BILIMINI NAZORAT QILISH UCHUN TEST VARIANTLARI

1. Ob'yektni daromadli yondashish usuli bilan baholaganda buxgalteriya hisobotining necha yillik hisoboti zarur bo'ladi?
 - *a). 3 yillik
 - b). 4 yillik
 - c). 5 yillik
 - d). 1 yillik
2. Ob'yektni daromadli yondashish usuli bilan baholaganda ...
 - a). yillik tushumdan faqat kommunal harajatlari olib tashlanadi.

- b). yillik tushumdan faqat arenda harajatlari olib tashlanadi.
 - *c). yillik tushumdan barcha harajatlar olib tashlanib, sof foyda orqali hisoblanadi.
 - d). umumiy yillik tushum bo'yicha hisoblanadi.
3. Daromadli yondashish usuli bilan baholaganda qaysi muddatda olingan daromaddan foydalaniladi?
- a). oylik daromad
 - b). kvartal daromadi
 - c). 6 oylik daromad
 - *d). yillik daromad
4. Daromadli yondashish usuli bilan qaysi turdagi ob'yektlar baholanadi?
- a). Daromad keltiruvchi savdo uylari.
 - b). Ijaraga beriladigan kvartiralar.
 - *c). Daromad keltiruvchi har qanday ob'yekt.
 - d). Yashash uchun mo'ljallangan xonadonlar.
5. Daromadli yondashishda tug'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli tamoyillarini ko'rsating.
- a). Kutish tamoyili
 - b). Talab va taklif tamoyili
 - c). O'rindoshlik tamoyili
 - *d). Barchasi to'g'ri
6. Diskontlangan daromad usuli...
- *a). kelgusi foydani hozirgi qiymatga keltiradi
 - b). o'tmishdagi foydani hozirgi qiymatga keltiradi
 - c). oylik ulushni belgilaydi
 - d). to'g'ri javob yo'q
7. Joriy qiymat va kelgusida olinadigan va to'lanadigan pul oqimlari o'rtasidagi bog'liqlikni aks ettiruvchi koeffitsient-bu...
- *a). diskont qo'yilmasi.
 - b). kapitallashtirish qo'yilmasi
 - c). to'g'ri javob yo'q
 - d). A va B
8. Reversiya miqdori...
- *a). egalik qilishning bashoratli davri oxirida ob'yekt sotilishidan tushgan ehtimolli pul miqdorini aniqlaydi
 - b). kelgusi davr harajatini aniqlaydi

- c). kelgusi yil daromadini aniqlaydi
 - d). to'g'ri javob yo'q
9. Har yilgi daromad va mol-mulkning qiymati o'rtasidagi bog'liqligini ifodalovchi-bu...
- *a). kapitallashtirish qo'yilmasi
 - b). diskontlash qo'yilmasi
 - c). A va B
 - d). to'g'ri javob yo'q
10. Agar ko'chmas mulk qiymati va daromad vaqt o'tishi bilan o'zgarmasa ...
- *a). kapitallashtirish qo'yilmasi foyda me'yoriga teng bo'ladi
 - b). kapitallashtirish qo'yilmasi foyda me'yordan ortib ketadi
 - c). kapitallashtirish qo'yilmasi foyda me'yoridan pasayib ketadi
 - d). to'g'ri javob yo'q
11. Ko'chmas mulkga egalik qilish vaqtida keltiradigan daromad ko'rsatkichideb ataladi.
- *a). Foyda me'yori
 - b). Reversiya
 - c). A va B
 - d). To'g'ri javob yo'q
12. Ko'chmas mulk ob'yekti uchun investitsiyalar tavakkali to'liq ko'rsatilgan javobni ko'rsating.
- a). Muntazam va nomuntazam
 - b). Turg'un va o'zgaruvchan
 - *c). A va B
 - d). To'g'ri javob yo'q
13. Daromadlarni joriy qiymatdan hisoblab chiqish nima deb ataladi?
- *a). Dekursiv hisob kitob
 - b). Reversiya
 - c). Diskontlash
 - d). To'g'ri javob yo'q
14. Ko'chmas mulkni baholashda daromadli yondashuvning usullarini to'liq ko'rsating.
- a). To'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish
 - b). Diskontlangan oqimlarni tahlil etish
 - *c). A va B
 - d). To'g'ri javob yo'q
15. Daromadli yondashishda diskontlash usuli qanday ob'yektga nisbatan qo'llaniladi?

- a). Daromadlar oqimi barqaror ob'yekt ar uchun
- *b). O'zgaruvchan daromadli ob'yektlar uchun
- c). A va B
- d). To'g'ri javob yo'q

16. Annuitet-bu...

- *a). teng to'lovlar seriyasi
- b). kelgusida kutilayotgan daromad
- c). A va B
- d). to'g'ri javob yo'q

17. Ko'chmas mulkni baholashning qaysi yondashuvi o'z ichiga quyidagi usullarni oladi: o'rindoshlik usuli, tiklash usuli, balans qiymati usuli va h.k.?

- a). Daromadli yondashuv
- *b). Harajatli yondashuv
- c). Qiyosiy yondashuv
- d). A va B javoblar

18. Ko'chmas mulkni baholashning qaysi yondashuvi ko'p hollarda noyob ob'yektlar uchun qo'llaniladi?

- a). Daromadli yondashuv
- *b). Harajatli yondashuv
- c). Qiyosiy yondashuv
- d). Bozor yondashuvi

19. Ko'chmas mulkni baholashning qaysi yondashuviga ko'ra ko'chmas mulkning bozor qiymati erkin yer maydonining qiymati summasi va yaroqsizlikni hisobga olgan holda uni yaxshilash uchun olib borilgan qurilish ishlarining qiymati sifatida aniqlanadi?

- a). Bozor yondashuvi
- b). Qiyosiy yondashuv
- c). Daromadli yondashuv
- *d). Harajatli yondashuv

20. Yemirilish qanday turlarga bo'linadi?

- *a). Jismoniy, vazifaviy va tashqi
- b). Jismoniy, vazifaviy va ichki
- c). Jismoniy, vazifaviy, ichki va tashqi
- d). Ichki va tashqi

21. Ko'chmas mulkni baholashga harajatli yondashuv necha bosqichni o'z ichiga oladi?

- a). 6

- *b). 7
- c). 8
- d). 9

22. Qaysi formula yordamida harajatli yondashuvda ko'chmas mulkni umumiy qiymati aniqlanadi?

- a). $S_n = S_z + S_{str} + Spr.p + I$
- b). $S_n = S_z + Spr.p - I$
- c). $S_n = S_{str} + Spr.p - I$
- *d). $S_n = S_z + S_{str} + Spr.p - I$

23. Harajatlar metodi o'z ichiga nechta hisob usullarni oladi?

- a). 1
- b). 2
- c). 3
- *d). 4

24. Qanday yemirilish iqtisodiy yemirilish deb ham ataladi?

- a). Jismoniy yemirilish
- b). Vazifaviy yemirilish
- c). Ichki yemirilish
- *d). Tashqi yemirilish

25. Qanday qiymat binoning pasporti bo'yicha belgilanadi?

- a). Joriy qiymat
- *b). Balans qiymat
- c). Birlamchi qiymat
- d). Tiklash qiymati

26. Yemirilishni aniqlashning qanday usularini bilasiz?

- *a). Ekspert usuli, bo'laklash, sotishlarni taqqoslash, hayotiylik muddati usuli
- b). Ekspert usuli, bo'laklash, iqtisodiy hayot metodi
- c). Bo'laklash, sotishlarni taqqoslash, hayotiylik muddati usuli
- d). To'g'ri javob yo'q

27. Qaysi usul faol bozorsiz mavjud bo'la olmaydi?

- *a). Sotishlarni taqqoslash usuli
- b). Hayotiylik muddati usuli
- c). Ekspert usuli
- d). Bo'laklash usuli

28. Qanday yemirilishga quyidagicha ta'rif berish mumkin: ...- bu ekspluatatsiya jarayonida tabiiy jarayonlar hisobiga qiymatning yo'qotilishidir.

- a). Tashqi yemirilish
 - b). Vazifaviy yemirilish
 - *c). Jismoniy yemirilish
 - d). Tiklanmaydigan yemirilish
29. “Ma’naviy yemirilish” iborasi qaysi yemirilish turiga sinonim bo‘la oladi?
- a). Tashqi yemirilish
 - *b). Vazifaviy yemirilish
 - c). Jismoniy yemirilish
 - d). Tiklanmaydigan yemirilish
30. Biror binoni huddi shunday materiallar, qurilish me’yorlaridan foydalanib huddi shunday sifat darajasida, shunday kamchiliklari bilan aniq nusxasini qurishni nazarda tutadigan qiymat qanday qiymat?
- a). Yangi bino qiymati
 - b). Qurilish qiymati
 - c). O‘rindoshlik qiymati
 - *d). Tiklash qiymati
31. Ko‘chmas mulkni baholashga harajatli yondashishning asosiy maqsadi nima?
- *a). Ob’jektning nobozor qiymatini aniqlash
 - b). Ob’jektning bozor qiymatini aniqlash
 - c). Harajatlarni hisoblash
 - d). To‘g‘ri javob yo‘q
32. Mulk huquqlarini berishga, narxlarni belgilashga, yerdan foydalanish va uni yaxshilashning raqobat qiluvchi turlari o‘rtasida hududlarni qayta taqsimlashga imkon beradigan mexanizmlarning muayyan to‘plami nima?
- a). Mulkiy munosabatlar;
 - b). Bozor infratuzilmasi;
 - *c). Ko‘chmas mulk bozori;
 - d). Davlat yer kadastrı munosabatlari.
33. Soliq solish, sug‘urtalash, sotib olish va sotish, hadya qilish va mulkdorning boshqa maqsadlarda bino va inshootlarni baholash va qayta baholash kim tomonidan amalga oshiriladi?
- a). Ko‘chmas mulk bozori sub’yektlari tomonidan;
 - b). Davlat ko‘chmas mulk qo‘mitasi tomonidan;
 - *c). Ko‘chmas mulkni baholash huquqini beruvchi litsenziyalarga ega bo‘lgan jismoniy va yuridik shaxslar tomonidan;
 - d). Bino va inshootlarni baholash huquqini beruvchi litsenziyalarga ega

boʻlgan shaxslar tomonidan;

34. Koʻchmas mulkni baholashda qanday tamoyillarga asoslaniladi?

- a). Mulkdorning tasavvuriga asoslangan va mulkni ekspluatatsiya qilish bilan bogʻliq boʻlgan;
- b). Bozor muhitining harakatidan kelib chiqadigan;
- c). Eng yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bogʻliq boʻlgan;
- *d). Barcha javoblar toʻgʻri.

35. Koʻchmas mulkni baholashda mulkni ekspluatatsiya qilish bilan bogʻliq tamoyillarga nimalar kiradi?

- a). Qoldiq unumdorligi tamoyili;
- b). Eng yuqori unumdorlik tamoyili;
- c). Ulushlar tamoyili va muvozanatlashganlik tamoyili;
- *d). Barcha javoblar toʻgʻri.

36. Mulkni yaxshi va eng samarali foydalanish bilan bogʻliq tamoyillari qaysilar?

- a). Qoldiq unumdorligi, eng yuqori unumdorlik, eng samarali foydalanish tamoyili;
- b). Ulushlar tamoyili, eng yuqori unumdorlik, eng samarali foydalanish tamoyili;
- *c). Qiymat oʻzgarishi tamoyili, iqtisodiy taqsimot tamoyili, eng yaxshi va eng samarali foydalanish tamoyili;
- d). Oʻrin bosish tamoyili, muvozanatlashganlik tamoyili, tashqi muhitga bogʻliqlik tamoyili, foydalilik tamoyili.

37. Koʻchmas mulk bozorining subʼyektlari bu:

- *a). davlat, koʻchmas mulk mulkdorlari, koʻchmas mulk bozori infratuzilmasi, koʻchmas mulk operatsiyalarini rasmiylashtirish va roʻyxatga olish bilan shugʻullanuvchilar.
- b). koʻchmas mulk bozorini oʻrganuvchilar, koʻchmas mulk bozori infratuzilmasi, koʻchmas mulk operatsiyalarini rasmiylashtirish va roʻyxatga olish bilan shugʻullanuvchilar.
- c). Koʻchmas mulk oldi-sottisini oʻtkazuvchilar;
- d). Koʻchmas mulk savdosida vositachilar.

38. Koʻchmas mulk obʼyektlariga nimalar kiradi?

- *a). Yer uchastkalari va yer osti, koʻp yillik ekinlar, binolar va imoratlar, inshootlar;
- b). Binolar va imoratlar, inshootlar;

- c). Bino va inshootlar;
- d). Uy-joylar, yer uchastkalari, binolar va imoratlar, inshootlar, tarixiy obidalar.

39. O‘zbekiston respublikasi fuqarolik kodeksining 83-moddasiga ko‘ra ko‘chmas mulk tarkibiga nimalar kiradi?

- a). Yer osti va yer usti boyliklari, yer uchastkalari, ko‘p yillik daraxtlar, binolar va imoratlar, inshootlar;
- b). Yer uchastkalari va yer osti, ko‘p yillik ekinlar, binolar va inshootlar;
- c). Qurib ishga tushirilgan binolar va inshootlar;
- d). Yer osti va yer ustida joylashgan, ishlab chiqarish va xizmat ko‘rsatish bilan bog‘liq binolar va inshootlar.

40. Ko‘chmas mulkning ikkilamchi bozori bu:

- a). ilgari ist‘emolda bo‘lgan ko‘chmas mulkni sotish va unga egalik huquqini berish bilan bog‘liq bozor munosabatlari;
- b). ko‘chmas mulk tovar sifatida bozorga tushadigan iqtisodiy vaziyat;
- c). ko‘chmas mulkning ilgari ist‘emolda bo‘lgan va ma‘lum bir miqdorga – jismoniy yoki yuridik shaxsga tegishli bo‘lgan tovar sifatida bozorga taqdim etilishi;
- d). davlat, ko‘chmas mulk mulkdorlari, ko‘chmas mulk bozori infratuzilmasi sub’yektlari, ko‘chmas mulk operatsiyalarini rasmiylashtirish va ro‘yxatga olish bilan shug‘ullanuvchilar o‘rtasidagi munosabatlar.

41. Ko‘chmas mulk bahosini tasdiqlovchi hujjat bu:

- *a). ob’yektni batafsil o‘rganishga asoslangan uning qiymat haqidagi ma’lumot.
- b). ko‘chmas mulk bozorida oluvchi va sotuvchi o‘rtasida kelishilgan narx;
- c). ko‘chmas mulkni foydalanishga topshirish jarayonida binoning texnik pasportida yozilgan balans qiymati;
- d). buxgalteriya balansida aks ettirilgan qiymati.

42. Ko‘chmas mulk bozori infrastrukturasining asosiy funksiyalari va faoliyat turlari qanday guruhlariga bo‘linadi?

- *a). Ko‘chmas mulk bozorini o‘rganish, ko‘chmas mulk bilan operatsiyalarni tayyorlash, ko‘chmas mulk bilan operatsiyalarni o‘tkazish,
- b). Potensial xaridorlar topish, ko‘chmas mulk bilan operatsiyalarni o‘tkazish, auksion savdolari tashkil etish;
- c). Ob’yektning qiymat haqidagi ma’lumot tayyorlash, ko‘chmas mulk bilan operatsiyalarni tayyorlash, auksion savdolari tashkil etish;

- d). Ko'chmas mulk bilan operatsiyalarni o'tkazish, potensial xaridorlar topish, oluvchi va sotuvchi o'rtasida tuziladigan hujjatlarni rasmiylashtirish;
43. Qo'yilgan maqsaddan kelib chiqib ko'chmas mulkni baholash qanday hollarda amalga oshiriladi?
- a). Mulkchilik huquqini berish, moliyalash, mulkka soliq solish; merosga soliq solish; investitsion loyihalarni shakllantirish va amalga oshirilishini tadqiq qilish;
 - b). Sug'urta qilish, lizingga texnika olish, kredit olish, stavka va ta'riflarni aniqlash;
 - c). Hamkorlikni uzish, ustav sarmoyasiga ulush qo'shish, xarid narxini taqsimlash;
 - *d). Barcha javoblar to'g'ri.
44. Ko'chmas mulkning qiymatini baholashni belgilab beruvchi asosiy iqtisodiy omillar:
- a). Talab, baholanayotgan ob'yektning hozirgi va bo'lajak foydasi;
 - b). Ana shunday ko'chmas mulkni barpo etish harajatlarini aniqlash; ana shunday ko'chmas mulkka bo'lgan talab va taklifning o'zaro nisbati;
 - c). Ko'chmas mulkdan daromadlar olish xatarini aniqlash; ko'chmas mulkni nazorat qilish darajasi va uning likvidlilik darajasini aniqlash;
 - *d). Barcha javoblar to'g'ri.
45. Bozor qiymatidan farq qiluvchi ob'yektlar qiymatiga qanday qiymatlar kiradi?
- a). Balans qiymati, qoldiq qiymati, qayta tiklash qiymati;
 - b). Eskirish qiymati, qayta tiklash qiymati, utilizatsiya qiymati, tugatish qiymati, maxsus qiymat;
 - *c). Investitsiya qiymati, tiklash qiymati, utilizatsiya qiymati, tugatish qiymati, maxsus qiymat;
 - d). Balans qiymati, qoldiq qiymati, tiklash qiymati, utilizatsiya qiymati, tugatish qiymati, maxsus qiymat;
46. Ko'chmas mulkni baholash jarayonining asosiy bosqichlari:
- a). Baholash vazifalarini aniqlash; baholashni o'tkazish rejasini va shartnoma tuzish;
 - b). Axborotlarni yig'ish va tahlil qilish; eng yaxshi va eng samarali foydalanishni tahlil qilish; uchta yondashuv asosida ko'chmas mulkni baholash qiymatini hisoblash;
 - c). Olingan natijalarni muvofiqlashtirish va ob'yekt qiymatining yakuniy miqdorini aniqlash; baholash haqida hisobot tuzish;

- *d). Barcha javoblar to'g'ri.
47. Davlat baholash andozalari qaysi davlat muassasasi tomonidan va qachon tasdiqlangan?
- a). Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasining 1999-yil 2-avgustdagi 12-234-sonli qarori;
 - *b). O'zdavstandartning 1999-yil 2-avgustdagi 12-234-sonli qarori;
 - c). Davlat mulk qo'mitasining 1999-yil 2-avgustdagi 12-234-sonli qarori;
 - d). Davlat mulk qo'mitasining 1996-yil 12-avgustdagi 12-225-sonli qarori.
48. O'zbekiston Respublikasining «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi Qonuni qaysi sanadan e'tiboran kuchga kirgan?
- a). 31.08.1995-yil
 - b). 26.12.1997-yil
 - *c). 19.11.1991-yil
 - d). to'g'ri javob yo'q
49. O'zbekiston Respublikasining «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi Qonuni nechta moddadan iborat?
- a). 7 ta
 - b). 11 ta
 - *c). 22 ta
 - d). 27 ta
50. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi qaysi sanadan e'tiboran kuchga kirgan?
- *a). 01.07.1998-yil
 - b). 01.08.1998-yil
 - c). 01.07.1999-yil
 - d). 01.08.1999-yil
51. O'zbekiston Respublikasining «Davlat yer kadastri to'g'risida»gi Qonuni qaysi sanadan e'tiboran kuchga kirgan?
- *a). 28.08.1998-yil
 - b). 01.07.1998-yil
 - c). 19.11.1997-yil
 - d). to'g'ri javob yo'q
52. O'zbekiston Respublikasining «Baholash faoliyati to'g'risida»gi Qonuni qachon, kim tomonidan tasdiqlangan va nechta moddadan iborat?
- a). O'zR Adliya vazirligining 19.08.1999-yildagi Qarori bilan, 22-modda
 - *b). O'zR Oliy Majlisining 19.08.1999-yildagi Qarori bilan, 22-modda
 - c). O'zR Adliya vazirligining 19.08.2000-yildagi Qarori bilan, 27-modda

- d). O‘zR Oliy Majlisining 19.08.2000-yildagi Qarori bilan, 27-modda
53. «Yer» atamasining ma’nosi qanday?
- a). Maydon zahirasi, hudud
 - b). Ko‘chmas mulk atributini belgilovchi hudud maydoni ko‘rinishidagi xususiy mulk
 - c). Quruqlikning suv bilan qoplanmagan maydoni
 - *d). Hamma javob to‘g‘ri
54. «Yer» atamasining huquqiy mazmuni qanday?
- a). Maydon zahirasi, hudud
 - *b). Ko‘chmas mulk atributini belgilovchi hudud maydoni ko‘rinishidagi xususiy mulk
 - c). Quruqlikning suv bilan qoplanmagan maydoni
 - d). Hamma javob to‘g‘ri
55. Ob‘yektning avariya holati deganda nima tushuniladi?
- *a). Ob‘yektning shunday holatiki, bunda konstruksiyalarning shikastlanish darajasi uning qulab tushishidan dalolat beradi
 - b). Ob‘yektning shunday holatiki, bunda ob‘yekt kapital ta’mirlanishga muhtoj bo‘ladi
 - c). Ob‘yektning shunday holatiki, bunda ob‘yekt joriy ta’mirlanishga muhtoj bo‘ladi
 - d). Hamma javob to‘g‘ri
56. Ko‘chmas mulk ob‘yektining boshlang‘ich narxi deganda nima tushuniladi?
- a). Ko‘chmas mulk ob‘yektining balans bahosi
 - b). Ko‘chmas mulk ob‘yektining joriy bozor narxi
 - *c). Kimoshdiga yoki ochiq savdoga qo‘yilgan ko‘chmas mulk ob‘yekti uchun belgilangan minimal narx
 - d). Hamma javob to‘g‘ri
57. Baholash tamoyillari deganda nima tushuniladi?
- a). Qiymatga ta’sir etadigan omillarni izohlaydigan mantiq, qoidalar va iqtisodiy sabablar
 - b). Kasbiy amaliyot jarayonida ishlab chiqilgan ko‘chmas mulkni baholashning asosiy tamoyillari
 - c). To‘g‘ri javob keltirilmagan
 - *d). A va B javoblar to‘g‘ri
58. Baholash jarayoni nima?
- *a). Narx (baho) haqida xulosa chiqarish uchun ma’lumotlar tahlilini o‘z ichiga

olgan, masalani asta-sekin hal etish tadbiri

- b). Narxni aniqlash jarayoni yoki natijasi, narx qiymati haqida fikr yoki uni baholash
- c). Ob'yekt larning asl texnik holatini davriy tekshirib va qurilmalar qiymatini belgilab, ularni ro'yxatga olish
- d). A va S javoblar to'g'ri

59. Baholovchi kim?

- *a). Ko'chmas mulkni baholash tajribasiga, tayyorgarligiga va malakasiga ega bo'lgan shaxs
- b). Iqtisod sohasidagi oliy yoki o'rta-maxsus ma'lumotga ega bo'lgan har qanday shaxs baholovchi bo'lishi mumkin
- c). Bunday tushuncha mavjud emas
- d). A va B javoblar to'g'ri

60. Bino (inshoot) pasporti nima?

- a). Bino va inshoot haqidagi texnik va texnik-iqtisodiy ma'lumotlarni hisobga olgan va ularning texnik holatini baholash bo'yicha ma'lumotlar jamlangan jarayon
- *b). Bino va inshoot haqida texnik va texnik-iqtisodiy ma'lumotlarni, uning texnik holati va binoning butun xizmat qilish muddati davomidagi qurilish konstruksiyalarini saqlash va ta'mirlash bo'yicha bajarilgan ishlarni hisobga olgan hujjat
- c). Binoning qachon qurilganligi, qayerda joylashganligini, uning maydoni qanchaligini aks ettiruvchi hujjat
- d). To'g'ri javob yo'q

61. Ekspluatatsiya jarayonida texnik xizmatlar va davriy ravishda ta'mirlash ishlari bajarilgan holda ob'yektlarning ma'lum vaqt mobaynida ishga qodirligini saqlash xususiyati qanday ataladi?

- *a). Bino va inshootlar chidamliligi
- b). Bino va inshootlar ishonchliligi
- c). Bino va inshootlar mustahkamligi
- d). Bino va inshootlar sabrliligi

62. Ob'yektlarning belgilangan chegarada va ma'lum sharoitlarda o'zlarining asosiy xususiyatlarini saqlab qolgan holda, yuklatilgan vazifalarni bajarish qobiliyatidan iborat bo'lgan xossalar qanday ataladi?

- a). Bino va inshootlar chidamliligi
- *b). Bino va inshootlar ishonchliligi

- c). Bino va inshootlar mustahkamligi
 - d). Bino va inshootlar sabrliligi
63. Bino va inshootlarning yillik amortizatsiyasi me'yori qanday?
- a). 20%
 - b). 15%
 - c). 10%
 - *d). 5%
64. Bino va inshootlar har yili qaysi sanaga qayta baholanadi?
- *a). 1-yanvar holatiga
 - b). 1-noyabr holatiga
 - c). 1-iyul holatiga
 - d). 31-dekabr holatiga
65. Buxgalteriya hisobida bino va inshootlarning yaroqlilik muddati necha yil deb belgilangan?
- a). 5 yil
 - b). 10 yil
 - c). 15 yil
 - *d). 20 yil
66. Bino va inshootlarning odamlar xavfsizligi, qurilish konstruksiyalari va qimmatli jihozlar butligi ta'minlangan holda, hisobiy kuchga ega bo'lgan zilzila ta'sirlariga qarshi turish qobiliyati qanday ataladi?
- a). Chidamlilik
 - b). Mustahkamlik
 - c). Bardoshlilik
 - *d). Zilzilabardoshlik
67. Turar-joy fuqoro'lik maqsadlarida foydalanilayotgan binolar necha guruhga bo'linadi?
- a). 2 guruh: turar-joy binolari va jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlari
 - b). 3 guruh: turar-joy binolari, jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlari, sanoat binolari
 - c). 2 guruh: turar-joy binolari va ijtimoiy madaniy –maishiy maqsadlarda foydalanilayotgan bino va inshootlar
 - *d). 3 guruh: turar-joy binolari, jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlari, ijtimoiy madaniy–maishiy maqsadlarda foydalanilayotgan bino va inshootlar
68. Quyidagi binolarning qaysi biri jamoatchilik-fuqarolik bino va inshootlari guruhiga kirmaydi?

- a). San'at muassasalari binolari
 - *b). Yotoqxonalar
 - c). Xizmat ko'rsatish sohasida foydalanilayotgan bino va inshootlar
 - d). Loyiha instituti binolari
69. Binoning konstruktiv elementlari to'g'ri ko'rsatilgan qatorni toping ?
- a). Poydevorlar, devorlar, kanalizatsiya, eshiklar
 - *b). Poydevorlar, devorlar, pollar, eshiklar
 - c). Poydevorlar, elektr tizimi, kanalizatsiya, eshiklar
 - d). Poydevorlar, devorlar, kanalizatsiya, suv ta'minoti
70. O'quv va o'quv laborotoriya binolari qanday funksional-texnik va arxitekturaviy – shaharsozlik talabiga javob berishi kerak?
- a). Binolarning tabiiy yoritilish va shomollatish joylari bo'lishi hamda ular 10-15 daqiqada bino havosini to'liq almashinishini ta'minlashi lozim (KMK 2.01.05-98)
 - b). Binoga kamida ikkita kirish va chiqish joylari (qarama-qarshi tomonlarida) bo'lib ularni har birining kattaligi binodagi odamlarni 2-3 daqiqada (favqulotda holatlarda) chiqishlarini ta'minlash uchun yetarli bo'lishi lozim (SHNK-2.04.09-84)
 - c). Bino karidorining ikkala tomonida xonalar joylashgan bo'lsa karidor kengligi kamida 3,2 m., bir tomonida xonalar joylashganda kamida 2,2 m. va binodan binoga o'tuvchi karidorlar kamida 2,4 m. bo'lish lozim (IKN 01-05)
 - *d). Barcha javoblar to'g'ri
71. Binolar kapitallik darajasiga ko'ra necha guruhdan iborat?
- a). 4 ta guruh
 - b). 5 ta guruh
 - *c). 6 ta guruh
 - d). 3 guruh
72. Binoning muhandislik tarmoqlari to'g'ri ko'rsatilgan qatorni toping.
- *a). Suv ta'minoti, issiq suv ta'minoti, isitish tizimi
 - b). Suv ta'minoti, issiq suv ta'minoti, gaz ta'minoti, devorlar
 - c). Suv ta'minoti, issiq suv ta'minoti, gaz ta'minoti, poydevorlar
 - d). Suv ta'minoti, elektr ta'minoti, tom, eshiklar
73. Binoning kapitallilik darajasi qaysi konstruktiv elementlar asosida beligilanadi?
- a). Poydevorlar, devorlar, to'siqlar, suv ta'minoti
 - *b). Poydevorlar, devorlar, to'siqlar, tom

- c). Devorlar, to'siqlar, tom, gaz ta'minoti
 - d). Poydevorlar, devorlar, eshiklar, pol
74. Binolarni kapital ta'mirlash necha guruhga bo'linadi?
- a). 2 guruh: to'liq va bosqichma-bosqich kapital ta'mirlash
 - b). 3 guruh: to'liq, qisman va bosqichma-bosqich kapital ta'mirlash
 - c). 2 guruh: to'liq va umumiy kapital ta'mirlash
 - *d). 2 guruh: to'liq va qisman kapital ta'mirlash
75. Davlat investitsiya Dasturini moliyalashtirish manbaalari qaysilar?
- a). Markazlashtirilmagan investitsiyalar, xorijiy investitsiyalar
 - *b). Markazlashtirilgan va marakazlashtirilmagan investitsiyalar
 - c). Markazlashtirilgan va davlat investitsiyalar
 - d). To'g'ri javob yo'q
76. Binoning texnik pasportida keltiriladigan ma'lumotlar qaysi javobda to'g'ri ko'rsatilgan?
- a). Bino yoki inshoot to'g'risidagi umumiy ma'lumotlar
 - b). Binoning to'zilishi va undagi foydalaniladigan maydonlar
 - c). Binodan foydalanishda xavfsizlikni ta'minlash bo'yicha ma'lumotlar
 - *d). Barcha javoblar to'g'ri
77. Ko'chmas mulk ob'yektining investitsion jozibadorligini baholash zaruriyati qachon kerak bo'ladi?
- *a). Qachonki investitsiyadagi ob'yekt mulki harajatli yondashuv orqali baholansa
 - b). Qachonki investitsiyadagi ob'yekt mulki daromadli yondashuv orqali baholansa
 - c). Qachonki investitsiyadagi ob'yekt mulki qiyosiy yondashuv orqali baholansa
 - d). To'g'ri javob yo'q
78. Investitsiya loyihasining jozibadorligi qanday omillarga bog'liq?
- a). Investitsiyalar bozoridagi vaziyatga
 - b). Moliyaviy bozorning holatiga
 - c). Sarmoyadorning kasbiy manfaatlari va ko'nikmalari, loyihaning moliyaviy qudrati
 - *d). Yuqoridagi barcha javoblar to'g'ri
79. Investitsion jozibadorlikni baholashda nimalarni Tahlil qilish maqsadga muvofiq?
- a). Loyihaga qo'yiladigan qo'yilmalar, undan foydalanishdan olinadigan

daromadlar oqimi

- b). Daromadlik darajasi va o'zini oqlash muddati sarmoyadorning talablariga mos kelishi
- c). Loyihaning moliyaviy qudrati
- *d). A va B javoblar to'g'ri

80. Kapital qo'yimlarning iqtisodiy samaradorligini hisob kitob qilish uchun qaysi ko'rsatkichlar tizimiga asoslanadi?

- a). Umumiy iqtisodiy samaradorligining koeffitsienti
- b). O'zini oqlash muddati koeffitsienti
- c). Harajatlarni kamaytirishga asoslangan qiyosiy iqtisodiy samaradorlik ko'rsatkichi
- *d). Yuqoridagi barcha javoblar to'g'ri

81. $E = P / K$ quyidagi formula orqali kapital qo'yimlarni baholashda qaysi iqtisodiy ko'rsatkichning koeffitsientini topish mumkin?

- *a). Kapital qo'yimlarning umumiy iqtisodiy samaradorligining koeffitsienti
- b). O'zini oqlash muddati koeffitsienti
- c). Harajatlarni kamaytirishga asoslangan qiyosiy iqtisodiy samaradorlik ko'rsatkichi
- d). Yuqoridagi barcha javoblar to'g'ri

82. Kapital qo'yimlarni baholashda o'zini oqlash muddati koeffitsienti nimalarga bog'liq?

- *a). Yillik foyda, kapital qo'yimlar
- b). Joriy harajatlar, tannarx
- c). Kapital qo'yimlar samaradorligining me'yoriy koeffitsienti
- d). Loyiha daromadlilikining ichki stavkasi

83. Investitsion jozibadorlikni baholashda qanday ko'rsatkichlardan foydalanish kerak?

- a). O'zini oqlash muddati, daromadlarning sof joriy qiymati
- b). Loyihaning daromadlilik stavkasi
- c). Daromadlilikning modifikatsiyalangan stavkasi, moliyaviy menejment daromadliliigi stavkasi
- *d). Yuqoridagi barcha javoblar to'g'ri

84. O'zini oqlash muddati(davri) nima?

- *a). Bu ko'chmas mulkka sarflangan mablag'larni ko'riladigan daromad hisobidan to'liq qoplash uchun zarur bo'lgan yillar soni
- b). Investitsiya harajatlarni ko'chmas mulkdan olinadigan daromadlar soni

- c). Daromadlarning sof joriy qiymatini hisob- kitobi
 - d). Yuqoridagilarining barchasi noto'g'ri
85. Daromadlarning sof joriy qiymati qanday hisob –kitob qilinadi?
- *a). Daromadlar yuzaga kelgan davrning diskontlash stavkasidan kelib chiqqan holda daromadlar oqimi har bir summasining joriy qiymatini aniqlanadi
 - b). Bo'lajak daromadlar joriy qiymatining summasi aniqlanadi
 - c). Daromadlar umumiy qiymatini loyiha bo'yicha harajatlar kattaligi bilan taqqoslanadi
 - d). Yuqoridagi barcha javoblar to'g'ri
86. Daromadlarning sof joriy qiymatining formulasi qaysi birida to'g'ri ko'rsatilgan?
- a). $DSJK = LX + DPO(LX - \text{loyiha harajatlari}, DPO \text{ diskonlangan pul oqimi})$
 - *b). $DSJK = KD + LX(KD - \text{keltirilgan daromadlar}, LX - \text{loyiha harajatlari})$
 - c). $DSJK = KD + LD(KD - \text{keltirilgan daromadlar}, LD - \text{loyiha daromatlari})$
 - d). A va B to'g'ri
87. DSJQ (Daromadlarning sof joriy qiymati) ko'rsatkichining kamchiligi nimada?
- a). Agar, DSJQ salbiy kattalik bo'lsa, u holda sarmoyador loyiha rad etiladi
 - b). Ko'chmas mulkka investitsiyalarni qiyosiy tahlil qilishda DSJQning absolyut qiymati har bir variant bo'yicha qo'yilmalar xajmi hisobga olinmaydi
 - c). DSJQning kattaligi faqatgina harajatlar summasiga va daromadlar oqimini vaqt bo'yicha taqsimlashga bog'liq emas
 - *d). B va C to'g'ri
88. Loyiha daromadlilik stavkasiga nima kiradi?
- a). Daromadlarning sof joriy qiymati
 - b). Investitsion jozibadorlik
 - *c). Harajatlar kattaligi va daromadlar oqimi
 - d). A va B javoblar to'g'ri
89. Quyidagi formulalarning qaysi biri to'g'ri?
- *a). $LDS = DSJQ \setminus LX(LDS \text{ Loyiha daromadlilik stavkasi}, DSJQ - \text{Daromadlarning sof joriy qiymati}, LX - \text{loyiha xajmi})$
 - b). $LDS = KD \setminus LX(LDS \text{ Loyiha daromadlilik stavkasi}, KD - \text{keltirilgan daromad}, LX - \text{loyiha xajmi})$
 - c). A va B to'g'ri
 - d). to'g'ri javob yo'q
90. Ta'rif larning qaysi biri to'g'ri?
- a). Agar, $DSJQ > 0$ bo'lsa, u holda diskontlashning yangi stavkasi

dastlabkisidan katta bo'lishi kerak

- b). Agar, $DSJQ < 0$ bo'lsa, u holda diskontlashning yangi stavkasi dastlabkisidan kichik bo'lishi kerak
- c). Agar, $DSJQ = 0$ bo'lsa loyiha qabul qilinmaydi
- *d). A va B lar to'g'ri

91. Qaysi ko'rsatkich interpolyatsiya usuli bilan hisoblanadi?

- *a). Loyiha daromadliligining ichki stavkasi
- b). Daromadlarning sof joriy qiymati
- c). Diskonlangan daromadlar
- d). To'g'ri javoblar yo'q.

92. Qanday tamoyil ko'chmas mulkni baholashning solishtirma yondashuvida asosiy hisoblanadi?

- *a). Almashtirish tamoyili
- b). Raqobatchilik tamoyili
- c). O'zgarish tamoyili
- d). Muvofiqlik tamoyili

93. Ko'chmas mulkni solishtirma yondashuv orqali baholashda qanday uslub qo'llaniladi?

- *a). Juft tahlil uslubi, yalpi renta uslubi, sifatli tahlil uslubi
- b). Juft tahlil usulbi, to'g'ri kapitallashtirish uslubi, pul oqimini diskontlash uslubi
- c). Almashtirish uslubi, sifatli tahlil uslubi, smetali uslub
- d). Yalpi renta uslubi, almashtirish uslubi, smetali uslub

94. Solishtirma yondashuvning afzalliklari:

- *a). Inflyatsiya va moliyaviy shartlardagi o'zgarishlar sotish bahosida aks etadi
- b). Maxsus maqsadga mo'ljallangan binolarni baholashda maqsadga muvofiqligi
- c). Yangi qurilishning texnik-iqtisodiy bahosi tahlilida maqsadga muvofiqligi
- d). Sug'urta masalalarini yechishdagi maqsadga muvofiqligi

95. Solishtirma yondashuvning kamchiliklari:

- *a). Sotishning amaliy bahosi to'g'risidagi ma'lumotlarni yig'ishning qiyinligi
- b). Eski qurilishlarning qiymat hisobini ishlab chiqishdagi muammolar
- c). Eski qurilish va inshootlarning
- d). Harajatlar bozor narxida doimiy ekvivalentga ega emas

96. Restoran va teatrlarni solishtirganda qanday solishtirma birlik qo'llaniladi?

- *a). O'rin uchun narx

- b). kv.m uchun narx
 - c). kub.m. uchun narx
 - d). Nomer uchun narx
97. Quyidagilarning qaysi biri solishtirma yondashuvni qo‘llashda solishtirma element hisoblanmaydi?
- *a). Diskontlash stavkasi
 - b). Sotish shartlari
 - c). Moliyalash shartlari
 - d). Joylashgan joyi
98. Ko‘chmas mulk ob‘yektining yalpi daromadi va sotish narxini muvofiqligini bildiruvchi ko‘rsatkich:
- *a). Yalpi rentali multiplikator
 - b). Kapitallashtirishning umumiy koeffitsienti
 - c). Sof operatsion tushum
 - d). Yalpi potensial tushum
99. Kapitallashtirishning xajmi aniqlanganda nimalar hisobga olinmaydi?
- a). Foizli daromad
 - b). Tavakkalchilik
 - *c). Jismoniy eskirish
 - d). Inflyatsiya
100. Ijara shartnomasining shartlari asosida yuzaga keluvchi yalpi daromadning potensial qismi:
- a). yalpi daromad
 - b). bozorning yillik ijara to‘lovi
 - *c). shartnomaviy yillik ijara to‘lovi
 - d). sof daromad

24. MUSTAQIL ISH MAVZULARI

1. Joylashishni ekspertiza qilishning mohiyati.
2. Ko‘chmas mulk ob‘yektini boshqarish ekspertizasining mohiyati.
3. Texnik ekspertizaning mohiyati.
4. Huquqiy ekspertizaning mohiyati.
5. Iqtisodiy ekspertizaning mohiyati.
6. Ko‘chmas mulkning milliy iqtisodiyotida ro‘l o‘ynashi.
7. Ko‘chmas mulk bo‘yicha mutaxassislik harakatlarning asosiy yo‘nalishlari.
8. Ko‘chmas mulk bo‘yicha mutaxassislarning vazifalari.

9. Ko'chmas mulkning hayotiy siklining bosqichlari.
10. Ko'chmas mulkning hayotiy sikldagi har bir bosqichning samarali rivojlanish jarayoni.
11. Respublikamizdagi dastlabki ko'chmas mulk bozorining mohiyati va masshtabi.
12. Respublikamizdagi ikkilamchi ko'chmas mulk bozorining mohiyati va masshtabi.
13. Rieltor faoliyati mohiyati.
14. Developer faoliyati mohiyati.
15. Respublikamizda va xorijdaga serverlar faoliyati tarixi.
16. Shahar yer uchastkasi kadastr.
17. Ko'chmas mulk ob'yekting hayotiy sikl.
18. Ko'chmas mulk eskirishining mohiyati va uning turlari.
19. Ko'chmas mulk baholanishining mohiyati va uning belgilangan maqsadi.
20. Ko'chmas mulkni yaratish jarayoni.
21. Ko'chmas mulkni ekspluatatsiya qilish jarayoni.
22. Ko'chmas mulkni renovatsiyasi.
23. Kommunal (munitsipal) ko'chmas mulkni boshqarishning yangi shakli: turar – joy egaligining sherikligi.
24. Uy-joy ijaraga olish.
25. Ipoteka aholini turar-joy bilan ta'minlash bo'yicha ro'l o'ynashi.
26. Ekologik ekspertizaning mohiyati.
27. Ko'chmas mulkning qaytimli lizingi.
28. Ko'chmas mulk ob'yektlarining shahar kadastr.
29. Hududiy ko'chmas mulkni boshqaruvi.
30. Ko'chmas mulk qiymatining turlari.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. А.Н.Асаул, М.А.Икрамов, М.М.Мирахмедов, В.У.Ядгаров. “Экономика недвижимости”, учебник, Издательство нац. Библиотеки А.Навои. г.Ташкент 2010 г., 380 стр.
2. R.N.Alimov, B.B.Berkinov, A.N.Kravchenko, B.Yu.Hodiev. “Ko‘chmas mulkni baholash” qo‘llanma, Fan.Toshkent. 2005 y., 232 b.
3. В.М.Елисеев. Системная технология оценки. Учебная пособия. Новосибирск 2004 г., 210 стр.
4. N.J.To‘uchiev, A.T.Xotamov, A.Usmonov. “ Ko‘chmas mulkni baholashda hisoblarni bajarish qo‘llanmasi” Toshkent. Adolat. 2000 y. 50 b.
5. Экономика и управление недвижимостью: Учебник/Под общ.ред. П.Г.Грабовского.-Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс»; М:Изд-во “АСВ”, 1999 г.
6. Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости. Затратный подход : учеб. пособие / Р.В. Бабенко. - Роцов н/Д, 2006 г. - 92 стр.
7. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие / Е.Н. Иванова. – М. : КноРус, 2008 г. - 343 стр.
8. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / А.В. Марченко. - Роцов н/Д : Феникс, 2007 г. - 442 стр.
9. Побегайлов О.А. Оценка стоимости недвижимости при планировании инвестиции в строительство и реконструкцию жилья : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Побегайлов О.А. - Роцов н/Д, 2005 г. - 24 стр.
10. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости : учеб. пособие / Л.Н. Тепман. – М. : ЮНИТИ, 2007 г. - 462 стр.
11. Шпунова П.С. Оценка стоимости жилой недвижимости : автореф. дис. ... канд. экон. наук / Шпунова П.С. - Новосибирск, 2005 г. - 23 стр.
12. Шундулиди А.И. А.И. Шундулиди, А.Н. Малюгин. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / - Кемерово : [б.и.], 2006 г. - 122 стр.
13. Дегтярев И.В. “Yer kadastrı”-М:Колос,1979 у.
14. Евцафева Е.М. “Бухгалтерский учет и земельный кадастр”-М:Книга-сервис,2003.

15. Оценка земли: Учебная пособия/ Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В.Бобилев, В.В.Ноздрин.-Н.Новгород, 2003 г.
16. Организация и управления строительством. Учебная пособия/ В.А. Афанасев и др.- М: Изд-во АСВ,СПбГАСУ,1998 г.
17. Российская архитектурно-строительная энциклопедия: В 4 т.-М.,1996 г.
18. Синдром больного здания// Архитектура и строительство России.-2001 г.- №5 - 26,27 стр.