

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ДАВЛАТ МУЛКИНИ БОШҚАРИШ
ДАВЛАТ ҚЎМИТАСИНING
ҚАРОРИ

459 Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш»-ни тасдиқлаш тўғрисида

*Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 2011 йил
19 октябрда рўйхатдан ўтказилди, рўйхат рақами 2279*

(2011 йил 29 октябрдан кучга киради)

Ўзбекистон Республикасининг «Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида»ги (Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1993 й., 5-сон, 230-модда) ҳамда «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 й., 9-сон, 208-модда) қонунларига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Давлат мулкни бошқариш давлат қўмитаси **қарор қилади:**

1. Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш» иловага мувофиқ тасдиқлансин.

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

Раис в.б.

А. АБДУҲАКИМОВ

Тошкент ш.,
2011 йил 19 сентябрь,
01/19-18/06-сон

Ўзбекистон Республикаси
Давлат мулкни бошқариш давлат
қўмитасининг 2011 йил 19 сентябрдаги
01/19-18/06-сонли қарорига
ИЛОВА

**Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий
стандарти (11-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида
давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш»**

Мазкур Мулкни баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш» (кейинги ўринларда 11-сон МБМС деб юритилади) Ўзбекистон Республикаси-

нинг «Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида»ги (Ўзбекистон Республикаси Олий Кенгашининг Ахборотномаси, 1993 й., 5-сон, 230-модда) ҳамда «Баҳолаш фаолияти тўғрисида»ги (Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1999 й., 9-сон, 208-модда) қонунларига мувофиқ Ўзбекистон Республикасида баҳолаш фаолиятининг норматив жиҳатдан тартибга солинишини белгилайди.

І боб. Умумий қоидалар

1. 11-сон МБМСнинг мақсади хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат уй-жой фондининг қийматини аниқлашнинг ва баҳолаш натижаларини акс эттиришнинг нормалари ва қоидаларини белгилашдан иборатдир.

2. Қўйидагилар 11-сон МБМСнинг асосий вазифалари ҳисобланади:

хусусийлаштирилиши лозим бўлган турар жой биносини баҳолашнинг стандарт тушунчалари ва қоидаларидан фойдаланиш йўли билан баҳоловчилар ҳаракатларининг мувофиқлаштирилишини таъминлаш;

баҳолашнинг ҳолислиги ва сифатини оширишга кўмаклашишга қаратилган тартиботларни белгилаш;

бошланғич ахборотга, баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот мазмунига ва материални баён этишга қўйиладиган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботлар ҳар хил талқин қилинишини истисно этадиган талабларни белгилаш;

мулкни баҳолашнинг самарали миллий тизимини шакллантиришга кўмаклашиш.

II боб. Атамалар ва тушунчалар

3. 11-сон МБМСда қўйидаги атамалар ва тушунчалар қўлланилади:

амортизация — фойдали хизмат муддати мобайнида активнинг амортизация қийматини асосий воситаларнинг вазифасидан келиб чиққан ҳолда маҳсулот (ишлар, хизматлар) таннархига ёки давр харажатларига мунтазам тақсимлаш ва ўтказиш кўринишида амортизациянинг қиймат ифодаси;

бошланғич қиймат — активни ундан мўлжал бўйича фойдаланиш учун ишлаш ҳолатига келтириш билан бевосита боғлиқ бўлган етказиб бериш ва монтаж қилиш, ўрнатиш, ишга тушириш ва бошқа ҳар қандай харажатларни инобатга олган ҳолда, асосий воситаларни тиклаш (қуриш ва қуриб битказиш) бўйича ҳақиқатда қилинган харажатларнинг қиймати;

давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш — фуқароларга уларнинг ихтиёрига асосан давлат уй-жой фондининг улар эгаллаб турган ёки янги қурилган квартираларини, уйларини (уйларининг бир қисмини) сотиш, шу жумладан, имтиёзли асосда сотиш ёки текинга мулк қилиб бериш тушунилади;

давлат уй-жой фонди — маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг уй-жой фонди ҳамда давлат органлари, корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўлиқ хўжалик тасарруфида ёки оператив бошқарувидаги уй-жой фондидир;

квартира — кўп квартирали уйдаги тузилмавий-ажралиб турувчи, бундай уйдаги умумий фойдаланиш биноларига тўғридан-тўғри кириш имкониятини таъминлайдиган ҳамда бир ёки бир нечта хоналар, шунингдек фуқароларнинг уларнинг бундай ажралиб турувчи жойда доимий яшаши билан боғлиқ бўлган маиший ва бошқа эҳтиёжларини қондириш учун ёрдамчи фойдаланиш биноларидан иборат бўлган турар жой;

турар жой — фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган, шунингдек белгиланган тартибда махсус уйлар (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар) сифатида фойдаланишга мўлжалланган жойлар;

фаразлар — баҳоловчининг ҳаққоний деб ҳисобланадиган тахминлари. Фаразлар текшириш ва тасдиқлаш мумкин бўлмаган баҳолаш объектига ёки баҳолаш ёндашувларига таъсир этадиган фактлар, шартлар ёки вазиятларни ўз ичига олади;

чекловчи шартлар — қонунчилик, буюртмачи ёки баҳоловчи томонидан баҳолашга қўйиладиган чекловлар;

якка тартибдаги уй-жой — доимий яшаш, дам олиш ва шахсий хўжалик юритиш учун мўлжалланган, битта ер участкасида жойлашган, ўзига қарашли бўлган ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовли иншоотлари билан биргаликдаги бир ёки бир нечта уй-жой иморатлари (турар жойлар) (кейинги ўринларда уй-жой деб юритилади);

қолдиқ (баланс) қиймат — асосий воситаларнинг йиғилган амортизация суммаси чегириб ташланган бошланғич (тиклаш) қиймати.

III боб. Қўлланиш соҳаси

4. Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фондининг баҳолаш объектлари (кейинги ўринларда баҳолаш объекти деб юритилади) қуйидагилар ҳисобланади:

ижара шартномаси шартлари асосида фуқаролар фойдаланаётган кўп квартирали уйлардаги квартиралар ва бир квартирали уйлар (уйларнинг қисмлари);

қайта қурилиши, таъмирланиши тугаллангандан кейин аҳоли кўчиб қирмаган ҳамда бўшатишган квартиралар, бир квартирали уйлар (уйларнинг қисмлари);

янги қурилган уйлардаги квартиралар.

5. 11-сон МБМС баҳоловчи ташкилотлар, баҳоловчилар ҳамда баҳолаш хизматларининг буюртмачилари учун мўлжалланган ва хусусийлаштириш мақсадидаги давлат уй-жой фонди объектлари қийматини баҳолаш бўйича хизматлар кўрсатишда ва ушбу баҳолаш объектлари қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларнинг ишончилигини текширишда қўлланилиши мажбурийдир.

6. 11-сон МБМСни қўллашда ушбу 11-сон МБМСнинг иловасида келтирилган Услубий кўрсатмалардан фойдаланиш лозим.

IV боб. Бухгалтерия ҳисоби стандартлари билан алоқадорлик

7. «Бошланғич қиймат», «қолдиқ баланс қиймати», «амортизация» ата-маларининг таърифларини улардан бухгалтерия ҳисобида қандай фойдаланилса, шундай тушуниш лозим.

8. 11-сон МБМСнинг молиявий ҳисобот ҳужжатларидан асосий фарқи баҳолаш объектини баҳолашда қўлланадиган қийматнинг пул ифодаси тарихий факт эмас, балки объектнинг вақтнинг аниқ пайтидаги фойдалилигининг баҳосидан иборат. Бу баҳолаш қиймати молиявий ҳисоботда акс эттирилган қийматдан фарқ қилиши мумкин.

V боб. Стандартнинг талаблари

9. Хусусийлаштириш мақсадидаги баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш қуйидаги босқичлардан иборат:

баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномани тузиш;

баҳолаш объектини идентификация қилиш;

ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;

яқуний қийматни ҳисоблаш;

баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш.

1-§. Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномани тузиш

10. Баҳолашга оид вазифа буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда тузилади ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади. Баҳолашга оид вазифа қуйидагиларни ўз ичига олиши лозим:

баҳолаш объектининг номи ва тавсифи;

баҳолаш объектининг манзили;

баҳолаш санаси;

баҳолаш мақсади ва баҳолаш натижаларидан фойдаланиш мўлжали;

баҳолаш мақсадига мувофиқ бўлган қиймат тури;

чекловчи шартлар;

буюртмачи ёки унинг вакили тақдим этиши лозим бўлган дастлабки маълумотлар рўйхати;

баҳолаш ишларини ўтказиш муддатлари.

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

11. Давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришда қолдиқ баланс қиймати аниқланади.

2-§. Баҳолаш объектини идентификация қилиш

12. Баҳолаш объектини идентификация қилишда баҳоловчи тақдим қилинган ҳужжатларнинг баҳолаш объектининг ҳақиқий ҳолатига ҳамда унга бўлган мулкӣ ҳуқуқларига мувофиқлигини белгилайди. Шунингдек, баҳолаш жараёнида вужудга келиши мумкин бўлган эҳтимолий фаразлар ва чекловчи шартларнинг таҳлили ўтказилади.

13. Баҳолаш объектини идентификация қилиш баҳоловчи томонидан буюртмачи ва (ёки) у вакил қилган шахс тақдим қилган ҳужжатлар — уй-жой ёки турар жойга доир инвентарь ҳужжатлар йиғма жилди асосида баҳолаш объектини кўздан кечириш, ўлчаб кўриш, фотосуратга олиш, унинг амалда мавжудлиги ва ҳақиқий ҳолатини ўрганиш, объектнинг номини, жойлашган ерини, миқдор ва сифат таркибини, техник тавсифларини ҳамда баҳолаш объектининг ўзига хос хусусиятларини акс эттирувчи бошқа маълумотларни ўз ичига олган тавсифлаш йўли билан амалга оширилади.

14. Турар жойнинг умумий майдони қонунчиликка мувофиқ тасдиқланадиган шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига мувофиқ аниқланади.

15. Баҳоловчининг маълумотлари балансда сақловчи томонидан тақдим қилинган инвентарь йиғма жилди маълумотларига мос келмаслиги фактлари аниқланганда, балансда сақловчи вакиллари ҳамда квартирада яшовчининг баҳоловчи томонидан киритиладиган тузатишларга уларнинг розилиklarини тасдиқловчи имзолари қўйиладиган, баҳоловчи томонидан турар жой ва ёрдамчи хоналарнинг техник тавсифи карточкаси тузилади.

16. Буюртмачи ва (ёки) ҳужжатларни тақдим қилган шахс баҳоловчининг талабларига мувофиқ ёки зарур тузатишлар киритиш иложсиз бўлганда ушбу ҳужжатларни мувофиқлаштиришни рад этган тақдирда, баҳоловчи баҳолаш ўтказишни рад қилиши ёки буюртмачи билан келишган ҳолда баҳолаш объектининг ҳақиқий ҳолатидан келиб чиқиб баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда тақдим қилинган ҳужжатлардаги номувофиқликлар фактлари ҳамда баҳолаш объектининг ҳолатини акс эттирган ҳолда баҳолашни амалга ошириши мумкин.

3-§. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш

17. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш:

баҳолаш объектига бўлган ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатларни;
баҳолаш объектига доир бухгалтерия ҳисоби ва ҳисобот маълумотларини;
баҳолаш объектдан фойдаланишнинг чекловларини;
баҳолаш объекти ва унинг таркибий қисмларининг техник тавсифини;
бошқа ахборотни олиш ва ўрганишни ўз ичига олади.

18. Баҳолаш объектларини баҳолашда буюртмачи ёки у вакил қилган шахс томонидан тақдим қилинган дастлабки ахборот, шунингдек баҳоловчи

томонидан бухгалтерия, бирламчи ва статистика ҳисобларидан олинган маълумотлардан фойдаланилади.

19. Қўйидагилар буюртмачи ёки у вакил қилган шахс томонидан тақдим қилинадиган дастлабки ахборот ҳисобланади:

турар жойга кўчиб кириш учун асос бўладиган ордер;

балансда сақловчининг баҳолаш объекти тўғрисидаги маълумотномаси;

уй-жой ва/ёки турар жой инвентарь ҳужжатлари йиғма жилдининг нусхаси.

Баҳоловчи томонидан баҳолаш объектининг хусусиятларига қараб балансда сақловчидан бошқа қўшимча ахборот ҳам сўраб олиниши мумкин.

20. Баҳолаш жараёнида фойдаланиладиган ахборот хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат уй-жой фонди объектининг қийматини баҳоловчи томонидан аниқлаш учун ишончли ва етарли бўлиши лозим. Буюртмачи ёки у вакил қилган шахс тақдим қилган ахборот, шунингдек бевосита баҳоловчининг ўзи томонидан йиғилган ахборот, ахборотни тақдим қилган ташкилотнинг раҳбари томонидан имзоланган ва муҳри билан тасдиқланган тақдирда ишончли ҳисобланади.

21. Баҳоловчи ташкилот, агарда тақдим қилинган ахборот ҳажми ва сифати 11-сон МБМС талабларига мувофиқ баҳолашни ўтказиш ва баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлаш учун етарли бўлмаса, баҳолаш бўйича ишларни бажаришдан бош тортишга ҳақлидир.

4-§. Баҳолаш усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш

22. Хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектининг қийматини баҳолаш баҳоловчи томонидан қолдиқ баланс қиймати усулидан фойдаланган ҳолда амалга оширилади.

23. Қолдиқ баланс қиймати усули билан хусусийлаштирилиши лозим бўлган турар жойни ҳисоблашда квартираларнинг умумий майдони 1 кв. м нинг қиймати уй-жой қолдиқ баланс қийматининг уйнинг барча квартиралари умумий майдони йиғиндисига нисбати сифатида аниқланади. Уй-жойда нотурар жойлар мавжуд бўлган тақдирда уларнинг қиймати ва умумий майдони ҳисобдан чиқариб ташланади.

24. Агар баҳолаш объектининг йиғилган амортизацияси 90 ва ундан юқори фоизни ташкил қилган тақдирда, қолдиқ қиймати сифатида бошланғич баланс қийматининг 10 фоизи қабул қилинади.

25. Турар жойнинг истеъмолчилик сифатлари жамланган коэффициент баҳоловчи томонидан истеъмолчилик сифатлари коэффициентларининг йиғиндисини чиқариш йўли билан ҳисобланади.

26. Баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда хусусийлаштирилиши лозим бўлган турар жойнинг ҳисобланган қолдиқ қийматини ҳамда турар жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффициентларининг йиғиндисини кўрсатади.

5-§. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш

27. Баҳоловчи ташкилот томонидан баҳолаш объекти қийматини аниқлаш бўйича ўз мажбуриятларини бажарганлигини тасдиқловчи ҳужжат бўлиб, ёзма шаклда тузилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ҳисобланади.

28. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объектига тавсиф берилди, йиғилган ахборот, ҳисоб-китоблар, баҳолаш объектининг якуний қиймати, баҳолаш базасининг тасдиғи, баҳолаш мақсади, шунингдек баҳолаш натижаларини тўлиқ ва бир хилда талқин қилишни таъминловчи барча фаразлар ва чекловчи шартлар баён этилади.

29. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилган дастлабки маълумотлар таркиби ва ўтказилган баҳолаш жараёнини баён этишнинг кетма-кетлиги баҳолаш объектининг қийматини ҳисоблашни тўлиқ акс эттириш имконини бериши ва ўхшаш натижаларга олиб келиши лозим.

30. Ҳисобот фақат баҳолаш жараёнида ҳисоблаш ва таҳлил қилишда фойдаланилган ахборот ва маълумотлардан иборат бўлиши лозим.

31. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилган, баҳолашни амалга ошириш вақтида фойдаланилган ёки ҳисоблашлар натижасида олинган ахборотга унинг ахборот манбаи ҳавола қилиниши лозим.

32. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидаги таркибий қисмлардан иборат бўлиши лозим:

титул варағи;
мундарижа;
илова хат (умумлаштирувчи қисм);
кириш;
асосий қисм;
хулоса;
фойдаланилган манбалар рўйхати;
иловалар.

33. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот рақамланган ва баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан бетма-бет имзоланган, тикилган, шунингдек баҳолаш буюртмачиси шартнома тузган баҳоловчи ташкилот раҳбарининг имзоси ва муҳри билан тасдиқланиши лозим.

34. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловада баҳоловчи фойдаланган ва баҳолаш объектининг миқдор ва сифат тавсифларини белгиловчи ҳужжатларнинг нусхалари, шу жумладан, ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатлар, шунингдек техник инвентаризация ҳужжатлари ва бошқа зарур ҳужжатлар келтирилиши лозим. Агарда бу баҳолаш тўғрисидаги вазифада белгиланган бўлса, баҳолаш объектининг унинг баҳолаш санасидаги жорий ҳолатини акс эттирувчи фотосуратлар мавжуд бўлиши мажбурийдир.

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

35. Баҳоловчи ташкилот баҳолашнинг баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилган натижалари учун қонунчиликка мувофиқ жавобгар бўлади.

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

VI боб. Ахборотни ошкор этишга қўйиладиган талаблар

37. Баҳолаш жараёнида фойдаланилган ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда ошкор этиш баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботдан фойдаланувчилар баҳолаш жараёни мантигини ва баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун баҳоловчи кўрган чораларни тушуна оладиган тарзда амалга оширилиши лозим.

38. Баҳолаш жараёнида қўлланилган барча ахборот ошкор этилиши лозим, махфий хусусиятга эга бўлган ахборот бундан мустасно. Махфий ахборотни баҳоловчи фақат буюртмачи ва (ёки) мазкур ахборотни тақдим қилган шахслар билан келишган ҳолда ёки суднинг тегишли қарорига биноан ошкор этади. Фойдаланилаётган ахборотнинг махфийлик даражаси буюртмачи ва (ёки) мазкур ахборотни тақдим қилувчи ёки унга бевосита алоқадор бўлган шахслар томонидан белгиланади.

39. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда унинг асосида ётган барча фаразлар ва чекловчи шартлар, шунингдек ахборотни ошкор этишга тегишли бўлган ҳар қандай талаблар очиб берилади.

40. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга 11-сон МБМСга ва бошқа қабул қилинган мулкни баҳолаш стандартларига риоя қилинганлиги тўғрисидаги баёнот киритилиши, стандартларнинг талабларидан ҳар қандай четга чиқиш кўрсатилиши ва бундай четга чиқишга тушунтириш берилиши лозим.

41. Баҳолаш объектининг 11-сон МБМС талабларига мувофиқ тузилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда кўрсатилган якуний қийматидан, агар баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот тузилган санадан 6 ойдан ортиқ вақт ўтмаган бўлса, давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш мақсадида фойдаланилиши мумкин.

42. Баҳолаш ўтган санага (баҳолашни амалга ошириш санасига мос келмайдиган) қадар бўлган ҳолатга кўра амалга оширилган тақдирда, баҳолаш объектининг қиймати тўғрисидаги хулоса фақат баҳолаш амалга оширилган ўтган сана учун ҳақиқий бўлади.

VII боб. Стандартдан четга чиқиш шартлари

43. Норматив-ҳуқуқий ҳужжат баҳоловчига 11-сон МБМС талабларига тўлиқ ёки қисман риоя қилиш имкониятини бермаган ҳолатларда баҳоловчи қийматни аниқлаш бўйича тегишли ҳисоб-китобларни ва тегишли баҳолаш тартиботларини қўллаши лозим. Бунда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда аниқланиши лозим бўлган қийматни кўрсатиш билан бир қаторда 11-сон МБМС талабларидан четга чиқиш сабаблари далиллар билан асосланиши лозим.

Ўзбекистон Республикасининг Мулкни
баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС)
«Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой
фондининг қийматини баҳолаш»га
ИЛОВА

**Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий
стандарти (11-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида
давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш»ни қўллаш
бўйича услубий кўрсатмалар**

11-сон МБМСни қўллаш бўйича услубий кўрсатмалар 11-сон МБМСни амалда қўллаш мақсадида ишлаб чиқилган.

**I боб. Баҳолашга оид вазифани белгилаш ва баҳолаш
объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномани тузиш**

1. Баҳолашга оид вазифани аниқлаш буюртмачи томонидан баҳоловчи ташкилот билан биргаликда амалга оширилади. Баҳолашга оид вазифада баҳолаш объектини баҳолашнинг асосий шартлари, шунингдек баҳолаш ўтказишнинг чекловчи шартлари аниқланади ва ифодаланади.

2. Баҳолашга оид вазифа қуйидаги шаклда тузилади:

Баҳолаш объекти (номи ва қисқача таърифи)	
Балансда сақловчи (номи, реквизитлари)	
Баҳолаш объектининг жойлашган ери	
Баҳолаш буюртмачиси ва унинг реквизитлари	
Баҳоловчи ташкилот ва унинг реквизитлари	
Баҳолашни ўтказиш учун асос	
Баҳолаш мақсади ва вазифаси (баҳолашни белгилаш)	
Аниқланадиган қиймат тури	
Чекловчи шартлар	
Баҳолаш санаси	
Дастлабки маълумотлар рўйхати	
Баҳолашни ўтказиш жадвали (муддатлари)	

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

3. Баҳолашга оид вазифа баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисидаги шартномага илова сифатида расмийлаштирилади.

II боб. Баҳолаш объектини идентификация қилиш

4. Йиғилган (буюртмачидан ёки унинг вакилларида олинган) бирламчи ҳужжатларга эга бўлган ҳолда, баҳоловчи буюртмачининг вакили ёки баҳо-

лаш объектининг балансда сақловчиси вакили билан биргаликда баҳолаш объектини кўздан кечириш, унинг амалдаги ҳолатини ўрганиш, уни тавсифлаш, ўлчаш ва баҳолаш объектини индентификация қилиш учун зарур бўлган бошқа ҳаракатларни бажаради.

5. Баҳолаш объектини индентификация қилишда баҳолаш объектининг амалдаги ҳолатидан келиб чиқиб унинг сифат ва миқдор кўрсаткичларининг буюртмачи ва (ёки) унинг вакили тақдим этган ҳужжатларда кўрсатилган маълумотларга мувофиқлиги аниқланади ҳамда баҳоловчи томонидан мазкур Услугий кўрсатмаларнинг 1-иловасига мувофиқ шаклдаги квартиранинг (уйнинг) турар жой ва ёрдамчи хоналари техник тавсифи тўлдирилади.

Шунингдек, баҳолаш объектига бўлган мулккий ҳуқуқларнинг мулкка бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатларга мувофиқлиги ўрганилади.

Зарурат бўлганда баҳоловчининг сўровига биноан ҳужжатларни тақдим қилган шахс томонидан тегишли ҳужжатларга аниқликлар (изоҳлар) қўшимча маълумотномалар кўринишида расмийлаштирилади.

Баҳолаш объектини индентификация қилиш бўйича бажарилган барча ишларни баҳоловчи баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттиради.

6. Баҳолаш объектини баҳолашда қуйидагиларни тавсифлаш ва индентификация қилиш лозим:

номи, функционал вазифаси ва жорий фойдаланиш;

баҳолаш объекти (уй-жой иморатлари зонасини кўрсатган ҳолда) жойлашган ер, унинг физик ва ҳуқуқий тавсифи;

баҳолаш объектининг умумий майдони;

баҳолаш объектига алоқадор бўлган чеклашлар ва қўшимча юкламалар.

III боб. Ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш

7. Баҳолаш объектларини баҳолаш учун ахборот йиғиш тартиби:

зарур маълумотлар таркибини аниқлаш;

зарур ахборотни йиғиш;

маълумотларни тизимга солиш, уларга ишлов бериш ва таҳлил қилиш;

ахборотни баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баён этишни ўз ичига олади.

8. Баҳоловчи баҳолашни ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни йиғишни амалга оширади, баҳолаш объектининг миқдор ва сифат кўрсаткичларини ўрганади, баҳолаш объектининг қийматини аниқлаш учун муҳим бўлган ахборотни таҳлил қилади.

9. Баҳолаш буюртмачиси томонидан қуйидаги ҳужжатлар тақдим қилиниши лозим:

турар жойга кўчиб кириш учун асос бўладиган ордер;

балансда сақловчи томонидан бериладиган баҳолаш объекти тўғрисидаги маълумотнома, жумладан уй-жойнинг қурилган йили, уй-жойнинг жойлашувининг зоналлиги, унинг бошланғич баланс қиймати (ўтказилаётган қайта баҳолашни кўрсатган ҳолда), йиғилган амортизацияси, қолдиқ баланс

қиймати тўғрисидаги маълумотлар, уй-жойнинг нотурар жойлар майдони ажратилган ҳолдаги умумий майдони тўғрисидаги маълумотлар;

уй-жой жойлашувининг зоналлигини ҳамда квартиранинг қайта планлаштиришдан ўтказилганлиги ҳақидаги маълумотлар мажбурий кўрсатилган баҳолаш объектининг инвентарь ҳужжатлар йиғма жилди нусхаси.

10. Йиғилган ахборотни, агарда қўшимча ахборотдан фойдаланиш баҳолаш объекти баҳолаш қиймати якуний миқдорининг жиддий ўзгаришига олиб келмаса, ишончли ҳисобланади. Агарда ахборотнинг етарли эмаслиги баҳолаш объектини баҳолаш қийматининг якуний натижасига таъсир қилган тақдирда бу ҳолат баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс эттирилиши лозим.

IV боб. Баҳолаш усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш

11. Давлат уй-жой фонди қийматини хусусийлаштириш мақсадида баҳолаш объектининг қийматини баҳолашда фақат қолдиқ баланс қийматини аниқлаш усулидан фойдаланилади.

12. Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини баҳолаш қўйидаги тартибда амалга оширилади:

балансда сақловчининг бухгалтерия маълумотлари бўйича уй-жойнинг бошланғич қиймати, уй-жой таркибига кирадиган нотурар жойларнинг (мавжуд бўлганда) бошланғич қиймати, шунингдек йиғилган амортизация аниқланади;

инвентар ҳужжатлар йиғма жилди маълумотлари бўйича уй-жойнинг майдони ҳамда уй-жой таркибига кирадиган нотурар жойлар (мавжуд бўлганда) майдони аниқланади;

1 м² турар жойнинг қиймати уйнинг барча квартиралари умумий майдонининг йиғиндисига нисбатан уй-жой қолдиқ баланс қийматининг нисбати сифатида ҳисобланади. Уй-жойда нотурар жойлар мавжуд бўлган тақдирда қўйидаги формула бўйича уларнинг қиймати ҳамда умумий майдони ҳисобдан чиқариб ташланади:

$$\text{Ц} = \frac{(\text{Сб} - \text{Снт}) - \frac{\text{Q} \times (\text{Сб} - \text{Снт})}{100}}{(\text{Фум} - \text{Фнт})}, \text{ бу ерда:}$$

Ц — умумий майдон 1 м² ининг қолдиқ баланс қиймати;

Сб — уйнинг баланс қиймати;

Снт — нотурар жойларнинг баланс қиймати;

Q — йиғилган амортизация меъёри;

Фум — уйнинг умумий майдони;

Фнт — нотурар жойларнинг майдони.

баҳоланаётган турар жойнинг қиймати қуйидаги формула бўйича 1 м²нинг қолдиқ баланс қийматини квартиранинг умумий майдонига кўпайтириш йўли билан ҳисобланади:

$$\text{Цф} = \text{Ц} \times \text{Фкв}, \text{ бу ерда:}$$

Цф — баҳоланаётган турар жойнинг қолдиқ баланс қиймати;

Ц — умумий майдон 1 м² ининг қолдиқ баланс қиймати;

Фкв — квартиранинг умумий майдони.

13. Йиғилган амортизация 90 ва ундан юқори фоизни ташкил қилган тақдирда қолдиқ баланс қиймати сифатида бошланғич қийматининг 10 фоизи қабул қилинади.

14. Баҳоловчи томонидан турар жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффициенти ушбу Услубий кўрсатмаларнинг 2-иловасига мувофиқ Уй-жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффицентларини ҳисоблашда келтирилган коэффицентларни кўшиш йўли билан ҳисобланади.

15. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳоловчи баҳолаш объектининг қолдиқ баланс қийматини ҳамда истеъмолчилик сифатлари коэффицентларининг йиғиндисини кўрсатади.

V боб. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш

16. Баҳоловчи ташкилот томонидан баҳолаш объекти қийматини аниқлаш бўйича ўз мажбуриятларини бажарганлигини тасдиқловчи ҳужжат бўлиб, ёзма тарзда тузилган баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот ҳисобланади.

17. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда баҳолаш объектига тавсиф берилди, йиғилган ахборот, ҳисоб-китоблар, баҳолаш объектининг якуний қиймати, баҳолаш базасининг тасдиғи, баҳолаш мақсади, шунингдек баҳолаш натижаларини тўлиқ ва бир хилда талқин қилишни таъминловчи барча фаразлар ва чекловчи шартлар баён этилади.

18. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда акс этирилган дастлабки маълумотлар таркиби ва ўтказилган баҳолаш жараёнини баён этишнинг кетма-кетлиги баҳолаш объекти қийматини ҳисоблашни тўлиқ акс этириш имконини бериши ва ўхшаш натижаларга олиб келиши лозим.

19. Ҳисобот фақат баҳолаш жараёнида ҳисоблаш ва таҳлил қилишда фойдаланилган ахборот ва маълумотлардан иборат бўлиши лозим.

20. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда келтирилган, баҳолашни амалга ошириш вақтида фойдаланилган ёки ҳисоблашлар натижасида олинган ахборотнинг манбаига ҳавола қилиниши лозим.

21. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот қуйидагилардан иборат бўлиши лозим:

№	№№	НОМИ
1.	1.	Титул варағи
2.	2.	Мундарижа
3.	3.	Умумлаштирувчи қисм (илова хат)
4.	4.	Баҳолашга оид вазифани белгилаш
5.	5.	Кириш
	5.1.	Объектнинг тавсифи
	5.2.	Квартирининг (уйнинг) турар жой ва ёрдамчи хоналарининг техник тавсифи
6.		Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фонди қийматини аниқлаш
	6.1.	Қолдиқ баланс қийматни аниқлаш
	6.2.	Истеъмолчилик сифатлари коэффициентларини ҳисоблаш
7.		Хулоса
		Иловалар

22. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисобот рақамланган ва баҳоловчи (баҳоловчилар) томонидан бетма-бет имзоланган, тикилган, шунингдек баҳолаш буюртмачиси шартнома тузган баҳоловчи ташкилот раҳбарининг мухри ва имзоси билан тасдиқланган бўлиши лозим.

23. Баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботга иловада баҳоловчи фойдаланган ва баҳолаш объектининг миқдор ва сифат тавсифларини белгиловчи ҳужжатларнинг нусхалари, шу жумладан ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатлар, шунингдек техник инвентаризация ҳужжатлари ва бошқа зарур ҳужжатлар келтирилиши лозим. Агарда бу баҳолаш тўғрисидаги вазифада белгиланган бўлса, баҳолаш объектининг унинг баҳолаш санасидаги жорий ҳолатини акс эттирувчи фотосуратлар мавжуд бўлиши мажбурийдир.

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

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

VI боб. Стандартдан четга чиқиш шартлари

25. Норматив-ҳуқуқий ҳужжат баҳоловчига 11-сон МБМС талабларига тўлиқ ёки қисман риоя қилиш имкониятини бермаган ҳолатларда баҳоловчи қийматни аниқлаш бўйича тегишли ҳисоб-китобларни ва тегишли баҳолаш тартиботларини қўллаши лозим. Бунда, баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботда аниқланиши лозим бўлган қийматни кўрсатиш билан бир қаторда 11-сон МБМС талабларидан четга чиқиш сабаблари далиллар билан асосланиши лозим.

Ўзбекистон Республикасининг Мулкни баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС) «Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой фондининг қийматини баҳолаш»ни қўллаш бўйича Услубий кўрсатмаларга
1-ИЛОВА

_____ манзилидаги квартиранинг
(уйнинг) турар жой ва ёрдамчи хоналари
ТЕХНИК ТАВСИФИ

(Ер тузиш, рўйхатга олиш ва кўчмас мулк кадастри хизматининг маълумотлари ҳамда балансда сақловчининг маълумотлари асосида тўлдирилади)

1.1. Квартиранинг турар жой ва ёрдамчи хоналари _____ қаватда жойлашган ва қуйидагилардан иборат алоҳида (умумий) квартирадир (уйнинг четки қисмида ёки четки қисмида эмаслиги кўрсатилади):

а) яшаш хоналари, майдони билан

№ 1	КВ. М
№ 2	КВ. М
№ 3	КВ. М
№ 4	КВ. М
Бутун квартиранинг яшаш майдони	КВ. М
б) ошхона (умумий майдони)	КВ. М
в) ваннахона	КВ. М
г) туалет	КВ. М
д) йўлак	КВ. М
е) жойлаштирилган шкафлар	КВ. М
ж) балконлар	КВ. М
з) лоджиялар (пешайвонлар)	КВ. М
Нотурар жой майдони	
Квартиранинг умумий майдони	КВ. М
1.2. Хоналарнинг баландлиги	М
1.3. Квартира/домнинг баланс бўйича қиймати	сўм
1.4. Қолдиқ баланс қиймати	сўм

2. Уйга доир умумий маълумотлар:

Лойиҳа серияси
Ташқи деворлар материали
Том ёпқич материали
Қаватлар сони
Жиҳозланган:
сув ўтказгичлар тизими

канализация тизими
иситиш тизими
телефон алоқаси
электр ёритқичлар тизими
ахлат ташлаш қузури
лифтлар

Тузди: _____

Келишилди:

Балансда сақловчи _____

Квартирани ижарага олувчи _____

Ўзбекистон Республикасининг Мулкни
баҳолаш миллий стандарти (11-сон МБМС)
«Хусусийлаштириш мақсадида давлат уй-жой
фондининг қийматини баҳолаш»ни қўллаш
бўйича Услубий кўрсатмаларга
2-ИЛОВА

Уй-жойнинг истеъмолчилик сифатлари коэффицентларини ҲИСОБЛАШ

I. Худудий жойлаштирилганлик коэффицентлари		
К1д. Уй-жой иморатининг зоналар бўйича жойлашуви		
	Ҳар йили тасдиқланадиган фуқаролардан якка тартибда уй- жой қуришга тақдим қилинган- лиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари	Ҳар бир зона учун солиштирма улушлари
1 зона		
2 зона		
3 зона		
4 зона		
5 зона		
6 зона		
7 зона		
8 зона		
9 зона		
10 зона		
11 зона		
12 зона		
13 зона		
14 зона		

К1д. Ҳар йили тасдиқланадиган фуқаролардан якка тартибда уй-жой қуришга тақдим қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари базасидан келиб чиққан ҳолда ҳисобланади.

<p>Коэффициентни ҳисоблаш ҳар бир зона учун солиштирма улушларини бериш йўли билан ўтказилади, яъни барча зоналар бўйича солиқ ставкаси қўшилади ва ҳар бир зона учун солиштирма улуш чиқарилади.</p> <p>Олинган солиштирма улушлар уй-жой иморатининг ҳар бир зонаси учун ҳудудий жойлаштирилганлик кўрсаткичи ҳисобланади.</p> <p>Изоҳ: бунда уй-жой иморати зоналари бўйича уй-жойнинг жойлашуви коэффициентни тасдиқланадиган фуқаролардан яқка тартибда уй-жой қуришга тақдим қилинганлиги учун ундириладиган ер солиғи ставкалари базасидан келиб чиққан ҳолда ҳар йили қайтадан ҳисоблаб чиқилади.</p>			
Кўрсаткичлар	Тавсифи	Қийматнинг ўзгариши фоизда	
		ошиши	камайиши
К2д. Уй-жойнинг квартал ичида жойлашганлиги	Шовқин даражаси пасайган, микроклим яхшиланиши	6.0	
К3д. Уй-жойнинг магистрал кўчалар бўйлаб жойлашганлиги	Транспорт ҳаракатидан чиқадиган шовқин, газланганлик (асосий олд томони билан (магистрал кўчаларнинг) қизил чизигидан чиқиб кетган уй-жойлар учун)		6.0
К4д. Уй-жойнинг жамоат транспорти бекатидан 500 м нарида жойлашганлиги	Жамоат транспортдан фойдаланишнинг қулайлиги	6.0	
К5д. Уй-жойнинг савдо ва маиший хизмат кўрсатиш шохобчаларидан 500 м нарида жойлашганлиги	Товарлар сотиб олиш ва маиший хизматлардан фойдаланишнинг қулайлиги	6.0	
К6д. Уй-жойнинг йирик ишлаб чиқариш объеклари, аэродромлар, темир йўллардан узоқлашиш зоналарига яқин жойлашганлиги	Атмосферанинг самолётлар парвози ва темир йўллар таркиби ҳаракатидан, зарарли чиқиндилардан газлар билан тўлганлиги		10.0
II. К7д. Уйнинг истеъмолчилик хусусиятлари			
5 қаватдан ортиқ қаватли уйларда лифтнинг йўқлиги			3
Галерея туридаги уй			1
Оилавий ётоқхона туридаги уй			
Ишлайдиган ахлат ташлаш қузури мавжудлиги		2	
Уй деворларининг конструктив тавсифлари			
дарахт			10
ғишт		10	
III. Квартираларнинг сифат кўрсаткичлари			
К1к. Квартираларнинг уйнинг охириги қаватида жойлашганлиги	Йил фасллари бўйича хона ички ҳароратининг бир меъёردа бўлмаслиги	Сифат кўрсаткичига таъсир қилувчи фойзаларни ҳисоблаш қуйида келтирилган	

Кўрсаткичлар	Тавсифи	Қийматнинг ўзгариши фоизда	
		ошиши	камайиши
К2к. Квартираларда марказлаштирилган иссиқлик таъминотининг йўқлиги	Сувни иситиш ва хоналарни иситишдаги ноқулайликлар		5.0
К3к. Санузелларнинг (ванна ва ҳожатхонанинг) бир хонага жойлашганлиги			3
К4к. 7м ² дан катта ошхона майдони		4 ва ҳар бир 3 м ² га ошишда 0,2 дан қўшиб борилади	
К5к. Йирик панелли уйлар учун квартираларнинг четки қисмларда жойлашганлиги	Хоналардаги ҳарорат-намлик режимининг етарли эмаслиги		4.0

IV. Квартирани истеъмолчилик хусусиятларининг қаватларга боғлиқ ҳолдаги коэффициентлари (фоизларда)

1. 4 қаватгача бўлган квартиралар учун

K1 — (+3) — 1 қаватга ва (−3) охири қават учун;

K2 — 0 — барча ораликдаги қаватлар учун.

2. Қават (5 қаватли уй):

K1 — (+3) — 1, 2, 3-қаватлардаги ва (−3) 5-қаватдаги квартиралар учун;

K2 — 0 — 4-қаватдаги квартиралар учун.

3. Қават (9 қаватли уй):

K1 — (+3) — 1 дан бошлаб 4-қаватлардаги ва (−3) 9-қаватдаги квартиралар учун;

K2 — 0 — 7, 8-қаватлардаги квартиралар учун;

K3 — (+1) — 5, 6-қаватлардаги квартиралар учун.

4. Қават (12 қаватли уй):

K1 — (+3) — 1 дан бошлаб 4-қаватлардаги ва (−3) 12-қаватдаги квартиралар учун;

K2 — (−2) — 9 дан бошлаб 11-қаватлардаги квартиралар учун;

K3 — 0 — 7, 8-қаватлардаги квартиралар учун;

K4 — (+1) — 5, 6-қаватлардаги квартиралар учун.

5. Қават (16 қаватли уй)

K1 — (+3) — 1 дан бошлаб 5-қаватлардаги ва (−) 16-қаватдаги квартиралар учун;

K2 — (−2) — 12 дан бошлаб 15-қаватлардаги квартиралар учун;

K3 — 0 — 9 дан бошлаб 11-қаватлардаги квартиралар учун;
K4 — (+1) — 6 дан бошлаб 8-қаватлардаги квартиралар учун.

6. Хоналарнинг баландлиги:

K1 — (-4) — баландлиги 2,5 м дан кам бўлган квартиралар учун;
K2 — 0 — баландлиги 2,5 м дан 2,7 м гача бўлган квартиралар учун;
K3 — (+2) — баландлиги 2,7 м дан 3 м гача бўлган квартиралар учун;
K4 — (+5) — баландлиги 3 м дан ортиқ квартиралар учун.