

**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI QISHLOQ VA SUV
XO'JALIGI VAZIRLIGI**

**TOSHKENT IRRIGATSIYA VA MELIORATSIYA
ISTITUTI**

**YERDAN FOYDALANISH VA YER KDASTRI FAKULTETI
"GEODEZIYA VA YER KADASTRI " KAFEDRASI**

YER KADASTRI

3-mavzu: . Davlat er kadastrining tarkibiy qismlari

**3.3.2 Erlarni iqtisodiy baholash va uni o'tkazish
uslubiyati**

Toшкент 2013.

Erlarni iqtisodiy baholash



erning qishloq xo'jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatidagi solishtirma qiymatini aniqlash demakdir. Bu ko'rsatkichlar ham nisbiy kattalikda, ya'ni ballarda, ham absolyut ko'rsatkichlarda, ya'ni erga hisoblab chiqilgan shartli narxlarda bo'lishi kerak.

Shunga alohida ahamiyat berish zarurki, erni iqtisodiy baholash va tuproqlarni bonitirovka qilish o'rtasida uzviy bog'liqlik va bir-biriga nisbatan keskin farq mavjud. Tuproqlarni bonitirovka qilishda ishlab chiqarish sharoitlari emas, asosan o'simlik o'sishi uchun zarur bo'lgan tabiiy xossalari hisobga olinib, guruhlarga bo'linadi. Iqtisodiy baholashda esa erning tabiiy sifati va ishlab chiqarish ko'rsatkichlari uning tabiiy - iqtisodiy sharoitlariga mos ravishda hisobga olinadi. Ularning o'zaro bog'liqligi shundan iboratki, tuproqlarni bonitirovka qilish natijalari ularni iqtisodiy baholashda asos sifatida olinadi.

Barcha qishloq xo'jalik er maydonlari erlarni iqtisodiy (me'yoriy) baholash ob'ekti bo'lib xizmat qiladi. Bunda erlarni baholash bo'yicha belgilangan hududiy hisob birliklari quyidagilardir:

- -ichki xo'jalik miq'yosida: tuproq sifati bo'yicha (boniteti) bir xil bo'lgan haydalma erlar va boshqa qishloq xo'jalik erlari-ning alohida uchastkalari. Bunday holda erlarning bahosi ichki xo'jalik masalalarini hal qilish, dexkon va fermer xo'jaliklarini tashkil etish, qurilishlar, sug'oriladigan erlarni tekislash maqsadlari uchun aniqlanadi;
- -umumiy jihatdan (umumiy er maydoni bo'yicha) erlarning bahosi er uchun soliq stavkasi miqdorlarini hisoblash, er uchastkalariga bo'lgan huquqlarni garovga qo'yib bankdan kredit olish, pay miqdorlarini aniqlash uchun hisoblanadi.
- Qishloq xo'jaligida ishlab chiqarish bilan shug'ullanuvchi erdan foydalanuvchilar erlarni iqtisodiy baholash sub'ektlari hisoblanadilar.

Erlarni iqtisodiy jihatdan baholash jarayonida sugʻoriladigan erlarni baholash muhim amaliy ahamiyatga ega. Ekinlarni etishtirish uchun muhim hisoblangan erning tabiiy xususiyatlari boʻyicha qiyosiy bahosi (tuproq banitirovkasi) va qiymat koʻrsatkichi sifatidagi meʼyoriy sof daromad sugʻoriladigan erlarning bahosini aniqlash uchun asos qilib olinadi.

Tuproqning tabiiy unumdorligini, mahsuldorligini hamda qishloq xo'jaligiga yaroqliligini hisobga olgan holda bonitet ballari bo'yicha respublikadagi sug'oriladigan erlarning 10 ta sinfi belgilangan. Agronomiya nuqtai nazaridan bonitet bahosining ballari qishloq xo'jalik ekinlarini kadastr bo'yicha hisoblanagan hosildorliklari orqali belgilanadi. Bu esa o'z navbatida 100 ballik baholash shkalasidan 1 gektardan olinadigan hosilni sentnerdagi o'lchami, ya'ni s/ga hisobida 1 ballga to'g'ri har bir asosiy qishloq xo'jalik ekini uchun hisoblanadi. Respublika qishloq xo'jaligi vazirligi tomonidan 2001 yilda tasdiqlangan "O'zbekiston Respublikasi sug'oriladigan tuproqlarni bonitirovka qilish" uslubiyatiga muvofiq qabul qilingan bonitet ballari bo'yicha asosiy qishloq xo'jalik ekinlarini kadastr hosildorliklari quyidagi jadvalda keltirilgan

8 - jadval

Bonitet ballari bo'yicha asosiy qishloq xo'jalik ekinlarining
hosildorligi

(s/ga)

Bonitet bali	<i>Paxta</i>	Donli ekinlar	Beda	Makkajo'xo-ri don uchun	Bir yil-lik o't	Hashaki lavlagi
10	4,0	6,0	20,0	7,5	30,0	90,0
20	8,0	12,0	40,0	15,0	60,0	180,0
30	12,0	18,0	60,0	22,5	90,0	270,0
40	16,0	24,0	80,0	30,0	120,0	360,0
50	20,0	30,0	100,0	37,5	150,0	450,0
60	24,0	36,0	120,0	45,0	180,0	540,0
70	28,0	42,0	140,0	52,5	210,0	630,0
80	32,0	48,0	160,0	60,0	240,0	720,0
90	36,0	54,0	180,0	67,5	270,0	810,0
100	40,0	60,0	200,0	75,0	300,0	900,0
Bir ballning qiymati	0,4	0,6	2,0	0,75	3,0	9,0

Turli sifatga ega bo'lgan sug'oriladigan qishloq xo'jalik erlarining 1 ga hisobiga me'yoriy sof daromadi quyidagi formula yordamida aniqlanadi

$$CD_m = \frac{YM_m \cdot P_m}{100}$$

Bu erda:

CD_m

– 1 ga qishloq xo'jalik erlaridan olinadigan me'yoriy sof daromad, so'm;

YM_m

– 1 ga qishloq xo'jalik erlaridan olinadigan me'yoriy yalpi mahsulot, so'm;

P_m

– turlicha sifatga ega bo'lgan erlarda vujudga keladigan qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining me'yoriy hisoblangan foydasi, %.

Me'yoriy sof daromad ekin maydonlarining tarkibiga va qishloq xo'jaligining ixtisoslashtirilganligiga qarab quyidagi ikki echimdan bittasi bo'yicha hisoblanishi mumkin:

- -asosiy ekin bo'yicha;
- - er baholash ob'ektida etishtiriladigan asosiy ekinlar nisbati bo'yicha.

Asosiy ekin bo'yicha me'yoriy yalpi maxsulot hisobi ushbu ekinni etishtirishda yuqori ixtisoslashganlik darajasiga ega bo'lishi kerak. Ixtisoslashganlik darajasi etakchi ekinlar tovar mahsulotlarining solishtirma salmog'i 60 foizdan kam bo'lmagan holda aniqlanadi.

Asosiy ekin bo'yicha 1 ga erdan olinadigan me'yoriy yalpi mahsulot ushbu ekinning kadastr hosildorligini (s/ga) uni sotish bahosi (sotib olish, shartnomaviy, bozor) ga ko'paytmasiga tengdir.

Asosiy ekinlar qo`shilmasi bo`yicha me`yoriy yalpi mahsulotni aniqlash quyidagicha amalga oshirilishi mumkin:

- er baholash ob`ekti bo`yicha ekin maydonlari tarkibining o`rtacha qiymati va ushbu ekinlarni sotish baholari bilan;
- haydalma erning umumiy maydonida har bir qishloq xo`jalik ekinining qiymatini hisoblash asosida.

Hisoblar quyidagi formula yordamida bajariladi:

$$\mathcal{M}_m = \frac{X \cdot P_1 + 3 \cdot P_2 + K \cdot P_3}{(X + 3 + K)}$$

Bu erda, X -1 ga hisobiga paxta xom-ashyosining qiymati, so'm;

3 – 1 ga hisobiga donli ekinlarning qiymati, so'm;

K – 1 ga em-xashak ekinlarining qiymati, so'm;

P_1, P_2, P_3 -ekinlarning foiz hisobidagi solishtirma miqdori, %.

Paxta-don majmuasida me'yoriy yalpi mahsulot hisobini soddalashtirish uchun kadastr ob'ektidagi ekinlarning umumiy tarkibidagi nisbatiga qarab paxta bo'yicha yalpi mahsulot qiymatining maxsus hisoblangan tuzatma koeffitsientlaridan foydalanish mumkin (9-jadval).

9 - jadval

Paxta bo'yicha yalpi mahsulot qiymatining tuzatma koeffitsientlari

Paxta ekinini haydalma erlar umumiy maydonidagi nisbati	Umumiy haydalma erdan olingan paxta xom-ashyosi qiymatidan yalpi mahsulot qiymatining tuzatma koeffitsientlari
K 30 %	0,526
K 40 %	0,594
K 50 %	0,661
K 60 %	0,729
K 70 %	0,797

Turlicha sifatga ega bo'lgan erlar uchun qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining hisoblangan foyda me'yori asosan yalpi mahsulot qiymatiga nisbatan foizlarda hisoblash yo'li bilan aniqlanadi. Uning qiymatlari quyidagi jadvalda keltirilgan (10-jadval).

10 - jadval

Qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining hisoblangan foyda me'yori (%)

Bonitet bali	Foyda me'yori	Bonitet bali	Foyda me'yori
10	-	60	18,0
20	6,0	70	21,0
30	9,0	80	24,0
40	12,0	90	27,0
50	15,0	100	30,0

Bir gektar sug'oriladigan erning me'yoriy bahosi quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$\zeta_{\mathcal{M}} = \frac{CD_{\mathcal{M}} \cdot K_1}{\Pi} \cdot 100$$

Bu erda, $\zeta_{\mathcal{M}}$ – 1 ga sug'oriladigan erning me'yoriy bahosi;

$CD_{\mathcal{M}}$ – 1 ga sug'orma erdan olinadigan sof daromad;

Π - kapital mablag'larga qo'yiladigan bank ssudasining foizi, 5 %;

K_1 – xo'jalik yuritish darajasini hamda qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining intensivlik darajasini hisobga olish koeffitsienti.

Yer uchastkasining aholi punkti va mahsulotlarni sotish joylaridan uzoqligi bo'yicha tuzatma koeffitsientlar (sug'oriladigan mintaqa uchun)

<i>Masofasi, km</i>		Masofasi bo'yicha tuzatma koeffitsientlar
<i>Aholi punktidan</i>	Mahsulotlarni sotish punktidan	
2,0 gacha	4,0 gacha	1,50
2-4		1,47
4-6		1,44
6,0 dan ortiq		1,41
o'rtacha		1,46
2,0 gacha	4-8	1,38
2-4		1,35
4-6		1,32
6,0 dan ortiq		1,29
o'rtacha		1,33
2,0 gacha	8-12	1,26
2-4		1,23
4-6		1,21
6,0 dan ortiq		1,19
o'rtacha		1,22

Erlarning me'yoriy qiymatini hisoblash

TR	<i>Ko'rsatkichlar</i>	O'l. birligi	<i>Qiymati</i>
1	Tuproq bonitetining o'rtacha bali	bal	
2	Bir gektar haydalma erdan olingan yalpi mahsulotning meyoriy bahosi	ming so'm	
3	Foyda me'yori	%	
4	Me'yoriy sof daromad (2x3):100	ming	
5	Bank ssudasining foizi	so'm	
6	Xo'jalik yuritish va qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining intensivlik darajalari bo'yicha koeffitsient	% ming so'm	
7	Bir gektar erning bazaviy me'yoriy bahosi (4x6x100:5)	ming so'm	
8	Joylashgan o'rni bo'yicha koeffitsient	ga	
9	Mahalliy sharoit bo'yicha koeffitsient	ming	
10	Bir gektar erning me'yoriy bahosi (7x8x9)	so'm	
11	Umumiy maydon		
12	Er uchastkasining yoki konturning yalpi me'yoriy bahosi		