

**“Toshkent Irrigatsiya va Qishloq Ho’jalidini
Mehanzatsiyalash Muhandislari Instituti” MILLIY
TADQIQOT UNIVERSITETI**



“ DAVLAT KADASTRLARI” KAFEDRASI

**“BINO VA INSHOTLAR DAVLAT KADASTRI”
FANIDAN**



MARO’ZA

Katta o’qituvchi Ashurov A.

Toshkent-2023

7 – Мавзу. Кўчмас мулкни баҳолаш усуллари.
Кўчмас мулкни баҳолашга бўлган
эҳтиёж. Аҳоли пунктларидаги ер участкалари
ва кўчмас мулк объектларининг қийматини
баҳолаш

РЕЖА:

ЕР УЧАСТКАЛАРИ, БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ БАҲОЛАШ

ЕР УЧАСТКАЛАРИ, БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ БОЗОР
ШАРОИТИДА БАҲОЛАШ

КЎЧМАС МУЛКЛАРНИ БАҲОЛАШ

Ерларни баҳолаш



Кўчмас мулкни баҳолашнинг мамлакатимизда вужудга келган амалиёти ҳозирги кунгача ҳам ушбу муаммони ҳал қилишга ягона методологик ёндошувини тўла ишлаб чиққан эмас. Хатто ерни ва бошқа кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг мавжуд услублари амалий жиҳатдан бир – бирлари билан боғлиқ эмас, улар ягона методо-логик асосга эга эмас ва фақат соф ҳолдаги тармоқ характерига эгадирлар.

Жумладан, ерларни баҳолаш бўйича ишларни кадастр агентлиги бажармоқда ва асосан улар қишлоқ хўжалик ерларига тегишлидир. Бино иншоот ва қурилмаларни баҳолаш ишларини эса туман давлат кадастрлари палатаси бўлими мутахассислари амалга оширмоқда.



Кўчмас мулк объектларини қий-
матини аниқлаш бўйича мавжуд
ҳалқаро амалиёт объектлари бо-
зор қийматлари бўйича уларни
баҳолашнинг алоҳида – алоҳида
кўрсаткичларини аниқлашга асо-
сланади. Бундай ёндошувда кўч-
мас мулкнинг регионал бозорини,
солиқ ва ижара ҳақини белги-лаш-
нинг мавжуд тизимини ўрганиш,
кўчмас мулк баҳосининг миқдори-
га таъсир кўрсатувчи омилларни
ҳисобга олиш, мумкин қадар сам-
арали фойдаланиш йўлини белги-
лаш асосида даромадлилик дара-
жасига қараб кўчмас мулк объект-
ларидан ҳақиқий фойдаланиш-
нинг локал иқтисодий таҳлили му-
ҳим аҳамиятга эгадир.



Ерларни қиймат жиҳатидан баҳолашнинг мавжуд амалиётининг хусусияти шундан иборатки, бундай баҳолаш методологияси марказлашган иқтисод даврида шаклланган эди. Шунинг учун ҳам баҳолаш тармоқли бўлиб меъёрий характерга эга, негаки баҳолаш кўрсаткичларни ҳисоблаш асосига қайд қилинган иқтисодий шароитлар (баҳолар, харажатлар, фойда, маҳсулдорлик ва бошқалар) қўйилган.

Бозор муносабатларининг ривожланиши билан баҳолаш кўрсаткичлари ер учун жорий тўловларни (ер солиғи, ижара ҳақи) ҳамда ерга бозор баҳосини вужудга келган даражасига боғлиқ бўлмаган ерларнинг меъёрий баҳосини аниқлаш йўлга қўйилди. Ерларни баҳолаш бўйича ўзимизда мавжуд бўлган услубиятларнинг яна бир хусусияти шундан иборатки у катта ҳажмлардаги маълумотларни қайта ишлашга асосланади. Шу ва шунга ўхшаш бошқа сабаблар (хуфиёна иқтисоднинг мавжудлиги, корхоналар хўжалик фаолиятлари тўғрисидаги аниқ маълумотларнинг йўқлиги, ерларни яхшилашга сарфланган харажатларни олинган иқтисодий самарадорликка мос келмаслиги ва бошқа.) ҳисобига улардан фойдаланиш имкониятларини олдиндан таҳлил қила олмасдан туриб халқаро амалиётида қабул қилинган ер баҳолаш услубини механик тарзда кўчириб бўлмайди

Сотишни таққослаш услубини

қўллаш иккита ҳолатга биноан чегаралангандир. Биринчидан, мамлакатнинг кўпгина регионлари бўйича ерларни олди – сотди ҳаракатлари тўғрисидаги маълумотларнинг етишмалиги бўлса, иккинчидан, ер ресурслари давлат қўмитаси маълумотлари бўйича ерларининг расмий (меъёрий) баҳоларига бозор баҳоларининг мос келмаслигидир.

Шу сабабли ҳам ушбу услубдан ҳақиқий баҳосини бузилиш эҳтимоли кам бўладиган аукционлар орқали сотилган шунга ўхшаш баҳоланадиган ер участкаларини таққослаш асосида фойдаланиш мумкин бўлади.



Аниқ бир ер участкасининг қиймати сотувни тўғридан – тўғри таққослаш услубидан базавий участкаларидан ушбу участкаларни фарқ қилувчи тавсифларига, жумладан, минтақавий бозор баҳолари бўйича баҳолаш услубида ўртача минтақавий тавсифларга тузатмалар асосида баҳоланади. Тузатиш ишлари қуйидаги омилари бўйича ўтказмайди:

ер участкалари базавий баҳоларни шаклланишига бозор шароитлари (аукцион баҳоларни эркин бозор баҳолари, минтақавий бозор баҳолари);

йирик ижтимоий – иқтисодий ва маҳаллий хўжалик марказларига нисбатан ер участкасининг жойлашган ўрни, шаҳар марказига, иш фаолияти жойига, аҳолига маданий ва маиший хизмат кўрсатиш объектларига ўнғайлилиги;

ерларнинг сифати тавсифи (ерларнинг маҳсулдорлик даражасини аниқловчи белгилари ва хусусиятлари қурилиш учун инженерли – геологик шароитлари бўйича);

худудни инженерли жихозланиш даражаси (йўлар, сув билан таъминлаш, электр - ва газ билан таъминлаш, бошқа коммуникацияларнинг мавжудлиги);

худудни рекреацион қимматлилиги;

худуднинг экологик ҳолатининг параметрлари.

Бозор қиймати бўйича ер участкаларининг қийматини ҳисоблаш бир-бирларидан фарқ қилувчи тавсифларнинг маълумотларини ҳисобга олиш асосида ўтказилади. Уларнинг ўлчамлари ёки баҳоланадиган ва базавий ер участкаларининг асосий тавсифларини бозор жиҳатдан таҳлил қилиш йўли билан ёки бўлмаса тармоқли баҳолашнинг регионал кўрсаткичларидан фойдаланиш йўли билан аниқланади. Тузатмаларни фоизларда ёки тузатма коэффицентлардан фойдаланиш асосида киритиш мумкин. охиргиси қуйидаги ҳолларда келтирилди;

агарда фарқ қиладиган тавсифлар бир - бирларига таъсир этса (масалан, худудни рекреацион қиммати ва унинг экологик ҳолати);

аграда тузатма фарқ қиладиган тавсифларни тармоқли баҳолаш маълумотлари асосида киритилса;



Даромадни капиталлаштириш услуги ер участкаларининг қийматини баҳолашда анча мақбулдир, негаки ер участкалари учун ушбу даромад тоифаларининг даражасини ўхшаш сифатли ер учун ижара ҳақининг алоҳида ставларини таҳлил қилиш асосида белгилаш мумкин. Бозор муносабатларининг ривожланиши билан ижара ҳақи мумкин қадар ер рентаси миқдорини ёритади, негаки асосий рента яратувчи омиллар (ернинг сифати ва унинг жойлашган ўрни) ни ҳисобга олган ҳолда белгиланади. Шу билан бирга у асосий фаолиятлари бўйича ижарачилар оладиган даромаднинг ҳақиқий даражасини ҳисобга олади. Капиталлаштириш меъёрий ёки ставкаси зарурий бирламчи ахборотларнинг тўлалиги ва ишончлилигини ҳисобга олган ҳолда турли усуллар ёрдамида ҳисобланади (ўзаро боғлиқ инвестициялар усули, жамлаш усули ва бошқа). Капиталлаштириш даврига ижара ҳақини капиталлаштиришда ер участкаси ижарасининг энг кўп муддати, яъни 50 йил қабул қилинади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Ўзбекистон Республикасининг қонуни «Давлат ер кадастри тўғрисида. Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари 19 – жилд. Т; Адолат 1998».

2. Ўзбекистон Республикасининг «Ер кадекси» Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари 19-жилд. Т; Адолат, 1998

3. Ер муносабатларини тартибга солишга доир қонунлар ва меъёрий хужжатлар тўплами. I-жилд. Масъул Қурбонов Э.К. Т; 2000.



ЭЪТИБОРИНГИЗ УЧУН РАХМАТ

