

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O‘RTA
MAXSUS TA‘LIM VAZIRLIGI
TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI
TOSHKENT IRRIGATSIYA VA MELIORATSIYA
INSTITUTI**

B.YU.XODIYEV, Z.S.ABDULLAYEV

YER RESURSLARI QIYMATINI BAHOLASH

O‘zbekiston Respublikasi oliy va o‘rta maxsus ta‘lim vazirligi
tomonidan oliy o‘quv yurtlari uchun 340000 - Biznes
boshqaruv mutaxassisligi bo‘yicha o‘quv qo‘llanma
sifatida tavsiya etilgan

Toshkent
«IQTISOD-MOLIYA»
2010

Taqrizchilar: i.f.d., prof. **O'ktam Pardayevich Umurzoqov**;
i.f.d., prof. **Baxtiyor Tojiyevich Salimov**.

Xodiyev B.Yu.

Yer resurslari qiymatini baholash: O'quv qo'llanma/
B.Yu. Xodiyev, Z.S. Abdullayev; O'zbekiston Respublikasi oliy va
o'rta maxsus ta'lim vazirligi. T.: IQTISOD-MOLIYA, 2010, - 232 b.
Abdullayev Z.S.

O'quv qo'llanma "Biznesni boshqarish" fani o'quv dasturiga muvofiq yer resurslari qiymatini baholashning ilmiy-uslubiy hamda axborot ta'minoti asoslarini o'z ichiga olgan. Unda turli toifadagi yer uchastkalarini baholash maqsadiga qarab yerning bozor qiymatini aniqlashda qo'llaniladigan yondashuvlar, usullar hamda hisoblash algoritmlari berilgan. Qo'llanmada yer qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi omillar va ular bo'yicha axborot bazalarini shakllantirish qoidalari izohlangan.

O'quv qo'llanma oliy o'quv yurtlari talabalari, magistrantlar, aspirantlar hamda o'qituvchilar, shuningdek, baholash faoliyati bilan qiziquvchi mutaxassislarga mo'ljallangan.

KIRISH

O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyotining Prezident I. Karimov [1] asoslagan besh tamoyil asosida izchil va bosqichma-bosqich isloh qilinishi, o'zining haqqoniyligi va hayotiyligini oqladi. Bu mamlakatda xo'jalik subyektlarining o'zaro va davlat bilan iqtisodiy munosabatlarining yangi tipini shakllantirish imkonini berdi. Ushbu iqtisodiy o'zgarishlar va islohotlar jarayoniga yer munosabatlari ham jalb etilmoqda, ularni tartibga solishda yer resurslarining bozor narxi va bozor narxidan farq qiluvchi qiymatini baholash muhim ahamiyat kasb etmoqda. Yerlar toifalarining xilma-xilligi, yer uchastkalaridan foydalanish va ularni tasarruf etishning o'ziga xos shakllari, yer qiymatini baholash maqsadlari doirasining kengligi va boshqalar baholash ishlarini amalga oshirishning turli yondashuvlari va usullarini nazarda tutadi.

Aksariyat xorijiy mamlakatlarda yer resurslarini baholashning nazariy va uslubiy asoslari yetarli darajada to'liq ishlab chiqilgan hamda ularni turli maqsadlar uchun qo'llash borasida katta amaliy tajriba to'plangan bo'lib, bu hol ko'plab ilmiy-uslubiy nashrlarda o'z aksini topgan. Biroq, amaliyot shuni ko'rsatmoqdaki, ushbu tajribani o'tish iqtisodiyotiga ega mamlakatlar, shu jumladan O'zbekistonning hozirgi sharoitida hamma vaqt ham qo'llab bo'lmaydi. Shu munosabat bilan respublika iqtisodiyoti va uning tarkibiy rivojlanishining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga oluvchi sharoitlarni hisobga olgan holda yer resurslari bo'yicha baholash faoliyatiga nisbatan uslubiy va amaliy yondashuvlarga aniqliklar kiritish va ularni to'ldirish zarurati yuzaga keladi.

Mazkur o'quv qo'llanmaning maqsadi mustaqil fan sifatida yer resurslarini baholashga nisbatan uslubiy va amaliy yondashuvlarni shakllantirish va umumlashtirishdan iborat. Qo'llanmada O'zbekiston iqtisodiyoti va baholash faoliyati tartibotlarining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olgan holda bozor iqtisodiyoti rivojlangan mamlakatlarda qo'llaniladigan turli toifadagi yerlarni baholash usullari va yondashuvlari ko'rib chiqilgan.

Ushbu qo'llanma respublikamizda tayyorlangan dastlabki o'quv-amaliy material bo'lib, iqtisodiyot sohasidagi oliy va o'rta maxsus o'quv

yurtlarida, shuningdek, kadrlar malakasini oshirish va ularni qayta tayyorlash tizimida malakali baholovchilarni tayyorlashga ko'maklashadi.

Mazkur qo'llanmani tayyorlashda chet ellik olimlar tomonidan chop etilgan baholash faoliyati sohasidagi ilmiy va o'quv materiallaridan, shu jumladan M.I.Bronshteyn, A.G.Gryaznova, I.V.Degtyarev, Ya.Ionson, V.Ye.Koptev-Dvornikov, N.Ordey, B.M.Rabinovich, F.Fridman, G.Xolay va boshqalarning asarlaridan foydalanildi. Qo'llanmaning alohida bo'limlaridagi uslubiy qoidalarini ishlab chiqishda mamlakatimizning turli xildagi ko'chmas mulkni yer uchastkalari bilan birgalikda baholash sohasidagi olimlari va mutaxassislari, xususan I.J.To'ychiyev, K.A.Plaxtiy, O.T.Islomov, A.M.Mirhoshimov, A.F.Hakimov, A.Chertovitskiy va boshqalarning ishlari hisobga olindi.

Alohida misollar tariqasida "Ko'chmas mulk va sarmoyalar Agentligi" YOAJning amaliy materiallaridan, shuningdek, yer resurslarini baholash bo'yicha muayyan vazifalarni hal etishning taklif etilayotgan usullariga doir tahliliy hisob-kitoblardan foydalanildi.

Ushbu o'quv qo'llanma bo'yicha bildirilgan fikr va mulohazalar mualliflar tomonidan minnatdorchilik bilan qabul qilinadi va keyinchalik mazkur o'quv-uslubiy nashr sifatini oshirish maqsadida foydalaniladi.

Mualliflar L.I.Kondratyevga mazkur qo'llanmani tayyorlashda yaqindan yordam bergani uchun minnatdorchilik bildiradi.

I BOB. YER RESURLARINI BAHOLASHNING ILMIY ASOSLARI

1.1. Yer resurslari baholash obyekti sifatida

O'zbekiston iqtisodiyotini isloh qilish va xo'jalik yuritishning bozor mexanizmlarini joriy etish asta-sekin yer munosabatlarini ham qamrab olmoqda. Yer resurslari esa barcha moddiy va nomoddiy aktivlar fuqarolik-huquqiy muomalasining muhim unsuriga aylanib bormoqda. Ushbu munosabatlarni tartibga solishda yerga bo'lgan talab, uning foyda keltirishi, yer resurslaridan foydalanish, ularga egalik qilish va tasarruf etish huquqlarini boshqa shaxsga o'tkazish imkoniyatining cheklanganligi ta'siri ostida shakllanadigan yerning qiymatini baholash masalasi alohida ahamiyat kasb etadi.

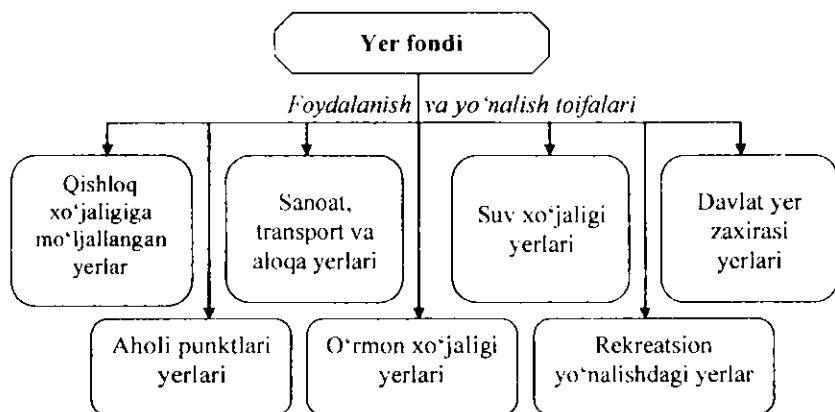
Yer qiymatini baholash, uni amalga oshirish yondashuvlari va usullarini o'rganib chiqish, buning uchun zarur bo'lgan axborot tarkibi va ko'lamini aniqlash maqsadida ushbu baholashning obyekti sifatida yerning xususiyatlarini hisobga olish, uni yo'nalishi va foydalanish maqsadi bo'yicha tasniflash zarur.

Yer resurslari boshqa barcha resurslar ichida alohida o'rin tutadi. Yer inson hayot kechirishi uchun zarur shart-sharoit, u yashaydigan joy, qishloq va o'rmon xo'jaligini, sanoat va transportni joylashtirish va rivojlantirish, shuningdek, madaniyat sohasidagi faoliyat, dam olish, sayyohlik va hokazolar uchun hududiy makon hisoblanadi. Bundan tashqari, qishloq xo'jaligida yer asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida ishtirok etadi.

Yer ishlab chiqarish vositasi hamda ishlab chiqarish kuchlari va ijtimoiy obyektlarni joylashtirish uchun hududiy makon sifatida cheklangan resurs hisoblanadi. Shuning uchun yer bo'yicha taklif amalda doimiy (o'zgarmas) kattalik bo'ladi. Bu yer bo'yicha taklifni unga bo'lgan talabga nisbatan egiluvchan bo'lmashligini shart qilib qo'yadi. Shu bilan birga aholi sonining o'sishi oziq-ovqat mahsulotlari va xomashyo ishlab chiqarish hamda shaharlar va qishloqlarni rivojlantirish uchun zarur bo'lgan yerlarga nisbatan talabning o'sishiga

olib keladi. Bu pirovardida yer narxining o'sishini keltirib chiqaradi. Turli maqsadlarda foydalaniladigan yerlarga bo'lgan talab dinamikasi bir-biridan katta farq qiladi. Buning oqibatida yerlarning tabiiy cheklanishiga turli yo'llar bilan barham beriladi.

Iqtisodiyotning turli sektorlarida va inson faoliyatida maqsadli foydalanilishidan kelib chiqib, yer asosiy toifalar bo'yicha tasniflanadi (1.1-chizma). Yerlarning yuqorida ajratilgan toifalari ularning foyda



1.1-chizma. Yerlarni foydalanish toifalari bo'yicha tasniflash

keltirishi, ularga bo'lgan talabning o'ziga xos xususiyatlari va ushbu resursning cheklanganligiga barham berish yo'llari bilan tavsiflanadi.

Respublika aholisi sonining o'sishi qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan eng qimmatbaho sug'oriladigan yerlar maydonlarining bir kishi hisobiga muntazam qisqarib borishiga olib kelmoqda. Bu hol yerlardan oqilona va samarali foydalanishni shart qilib qo'yadi. Shu bilan birga aholi punktlari, sanoat, transport va aloqa yerlari maydonlarining barqaror kengayish tendensiyasi saqlanib qolmoqda. Bir vaqtning o'zida respublika yer fondi tarkibida o'rmon xo'jaligi yerlari va rekreatsion yo'nalishdagi yerlar maydoni biroz kamaymoqda.

Sodir bo'layotgan respublika yer fondining tarkibiy o'zgarishlari jamiyat rivojlanishining obyektiv jarayonlarini o'zida aks ettiradi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar qishloq xo'jaligida nafaqat u mavjud bo'lishining moddiy sharti sifatida, balki asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida ham ishtirok etadi. Bundan tashqari, ushbu ishlab chiqarish vositasi ham mehnat predmeti, ham mehnat vositasi hisoblanadi.

Shu bilan birga yer ishlab chiqarish quroli sifatida faqat ishlab chiqarish kuchlari rivojlanishining qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi jarayonining o'zi shakllangan ma'lum bosqichida ishtirok etadi. Yerning o'zi mehnat vositasi hisoblanadi. Lekin uning dehqonchilikda mehnat vositasi sifatida faoliyat ko'rsatishi, o'z navbatida, bir qator boshqa mehnat vositalarini va ishchi kuchining nisbatan yuqori darajada rivojlanishini nazarda tutadi. Boshqa ishlab chiqarish vositalarining va birinchi galda mehnat qurollarining ta'siri ostida ishlab chiqarishning tabiiy quroli sifatida yer xususiyatlarini yaxshilash, inson mehnatining mahsuli sifatida yaratilgan boshqa ishlab chiqarish qurollari bilan o'zaro hamkorlik qilish uchun ushbu xususiyatlarni yaxshilash jarayoni kechadi. Shuning uchun qishloq xo'jaligida yer zaxira saqlovchi ashyo sifatida ishlab chiqarish faoliyati orqali egalik qilish lozim bo'lgan iste'mol qiymatini o'zida mujassam etadi. Bundan kelib chiqadiki, yerning tabiiy xususiyatlaridan oqilona foydalanish va ularni yaxshilash bir yer maydonining o'zidan cheklanmagan miqdorda mahsulot olish imkoniyatini ta'minlaydi. Yer vaqtning barbod etuvchi ta'siriga bo'ysunmaydigan birdan-bir abadiy ishlab chiqarish vositasi hisoblanadi, vaqt hech narsani ayamaydi va barcha ishlab chiqarish vositalarining holatini yomonlashtiradi, faqat yer bundan mustasno. Boz ustiga, agar yer bilan to'g'ri muomala qilinsa, u doimiy ravishda yaxshilanib boradi. Yerning ishlab chiqarish xususiyatlari yaxshilanishiga jamiyat rivoji hamda fan va texnika yutuqlaridan foydalanish, qishloq xo'jaligi ekinlariga ishlov berish usullarini takomillashtirish, to'plangan amaliy tajribadan foydalanish natijasida erishiladi. Yerdan sug'oriladigan dehqonchilikda eng unumli foydalaniladi. Sug'orish natijasida yerning shu vaqtgacha foydalanilmagan xususiyatlari faolroq ishlay boshlaydi. Bu bilan sug'orish mehnat va sarmoya sarflashining qandaydir boshqa turlariga qaraganda yerning ishlab chiqarish qobiliyatini ko'proq oshiradi. Sug'orish chog'ida ishlab chiqarish vositasiga aylanib ulgurgan yer uchastkasiga yangi kapital qo'yilmalarni kiritib, insonlar yerni ko'paytirishadi.

Qishloq xo'jaligini rivojlantirishning ancha yuqori darajasi hisoblangan sug'oriladigan dehqonchilik qator xususiyatlarga ega. Shulardan eng asosiysi yer, sug'orish suvi va boshqa ishlab chiqarish vositalarining qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi jarayonidagi o'zaro aloqasi va o'zaro bog'liqligidan iborat. Shuning uchun faqat asosiy ishlab chiqarish vositalari - yer va sug'orish suvining optimal nisbati ta'minlangan taqdirda sug'oriladigan dehqonchilikni ilmiy asoslangan

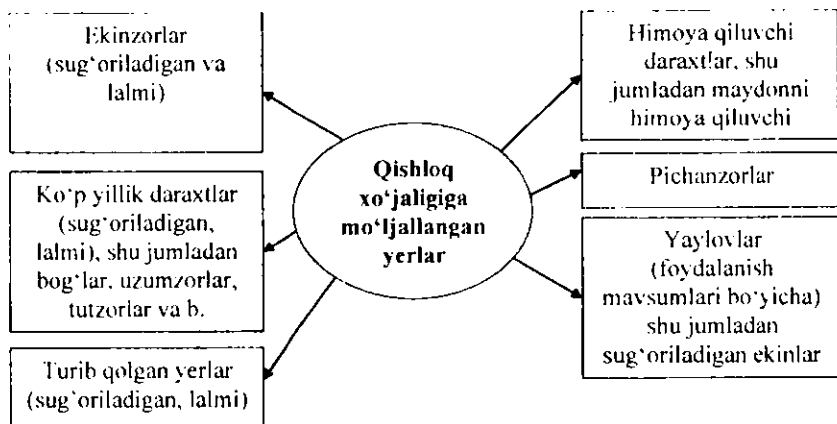
tarzda tashkil etish mumkin. Ushbu ishlab chiqarish vositalaridan samarali foydalanish sug'oriladigan yerlar qiymatining o'sishini nazarda tutadi. Sug'oriladigan yerlar samaradorligini oshirish foydalaniladigan yerlarni meliorativ yaxshilash, ilmiy asoslangan almashlab ekishni o'zlashtirish, ilg'or agrotexnika joriy etish, o'g'itlarning asoslangan tizimini qo'llash, zararkunandalar, kasalliklar va begona o'tlar bilan kurashish vositalaridan keng foydalanish, suvdan foydalanishni yaxshilash, qishloq xo'jaligi ekinlarining yangi yuqori hosilli navlarini joriy etish, yalpi mexanizatsiyalash tizimiga o'tish, iqtisodiy va boshqa tadbirlar majmuini amalga oshirish hisobidan ta'minlanadi. **Shunday qilib, qishloq xo'jaligi yerlarining hosildorligini oshirishga yo'naltirilgan sarmoya qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar narxi o'sishining asosiy manbayi hisoblanadi.** Qishloq xo'jaligi yerlarining hosildorligini oshirish uchun turli hajmdagi sarmoya talab etiladi, shuning uchun ushbu toifa yerlari narxining o'sishi yerning har bir turi uchun turlicha bo'ladi. Bu hol qishloq xo'jaligi yerlarining qiymatini baholashda yerlar bo'yicha foydalanish va taqsimlash xususiyatlarini hisobga olish zaruratini belgilab beradi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar yer-suvning turiga qarab mahsulot ishlab chiqarish uchun turli xarajatlarni talab qiladi va turli miqdorda daromad olinishini ta'minlaydi, demak, ular turli qiymatga ega bo'ladi. Shu munosabat bilan ushbu yerlarni yer-suv turi bo'yicha pozitsiyalash o'ta muhim ahamiyat kasb etadi va u ushbu toifa yerlarini yer-suv turi bo'yicha hisobga olish tizimidan foydalanishga asoslanishi kerak (1.2-chizma).

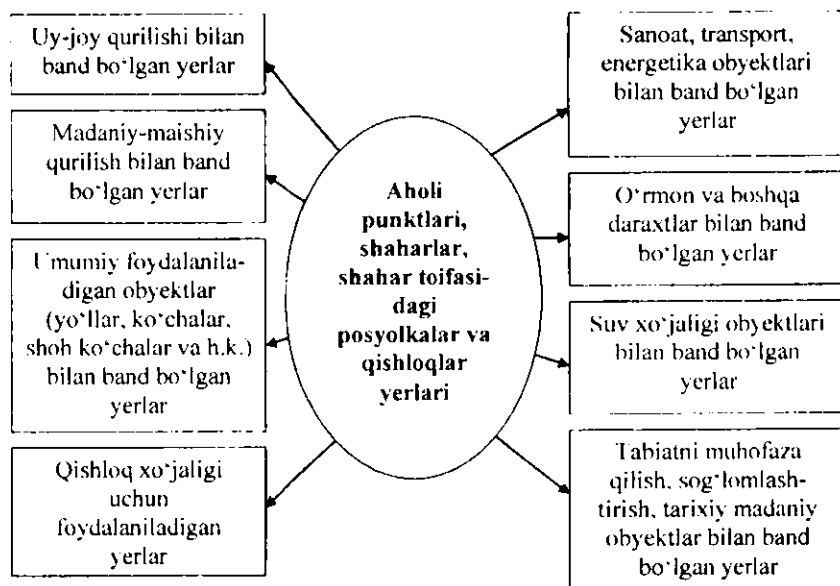
Qiymatini baholash chog'ida qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar yer-suvning bir turi bilan namoyon etilishi yoki ularning yig'indisini o'zida aks ettirishi mumkin. Shuning uchun bunda baholash ishlarini o'tkazishga nisbatan turli uslubiy yondashuvlarni qo'llash lozim.

Aholi punktlari, shaharlar, shahar toifasidagi posyolkalar va qishloqlar yerlari toifasining o'ziga xos xususiyatlari shundan iboratki, ulardan turli yo'nalishlarda foydalaniladi (1.3-chizma) va buning oqibatida ular turlicha qiymatga ega.

Aholi punktlari, shaharlar, shahar toifasidagi posyolkalar va qishloqlar yerlarini ularning xususiyatlari bo'yicha tabaqalash zarurati ushbu yerlarning foyda keltirishi, ularga bo'lgan talab va ularni tasarruf etish imkoniyatlaridagi farqlardan, demak, ular qiymatining turlichaligidan kelib chiqadi. Ta'kidlash lozimki, ushbu toifa yerlarining katta



1.2-chizma. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning yer-suv bo'yicha taqsimlanishi



1.3-chizma. Aholi punktlari, shaharlar, shahar toifasidagi posyolkalar va qishloqlar yerlarining tarkibi

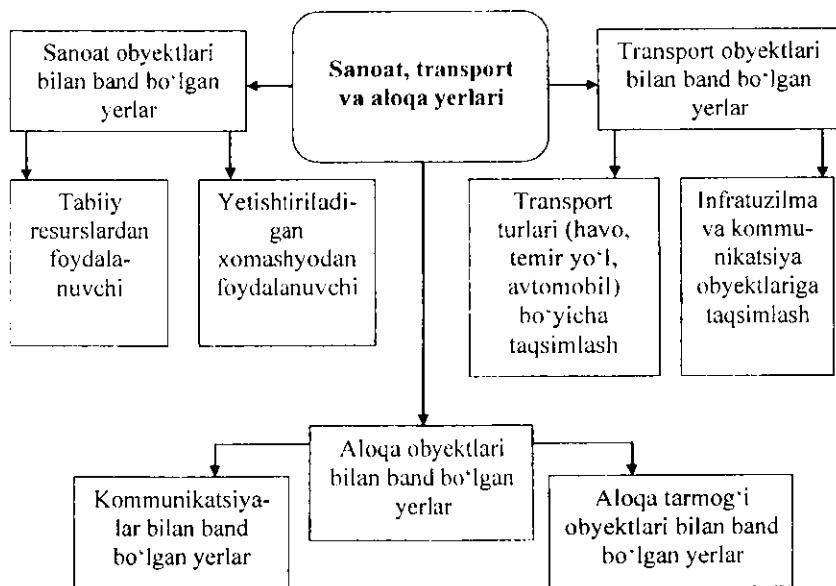
qismidan ishlab chiqarish infratuzilma obyektlarini joylashtirishning hududiy bazisi sifatida foydalaniladi. Bundan kelib chiqadiki, yer uchastkalari va ularda joylashgan bino hamda inshootlar iqtisodiy munosabatlar nuqtayi nazaridan yagona obyektni o'zida namoyon etadi. Bu mazkur obyektning barcha elementlari qiymatini baholashga nisbatan uslubiy yondashuvlarning umumiyligini belgilab beradi.

Shaharlar va qishloqlarni rivojlantirish uchun yerlarning tabiiy cheklanganligi oz yerlarni egallaydigan ishlab chiqarishlarni rivojlantirish, ko'p qavatli va yer osti qurilishlarini kengaytirish, aholi punktlaridagi imoratlarning tig'izligini oshirish bilan belgilab beriladi. Yerlarning cheklanganligi binolar va inshootlarni modernizatsiya qilish, ayrim imoratlarni buzib tashlash va ular o'rinda yangi ishlab chiqarish texnologiyalaridan va zamonaviy qurilish materiallaridan foydalangan holda boshqa obyektlarni qurish zaruratini keltirib chiqaradi. Natijada o'z xususiyatlari (muhandislikqurilish sharoitlari, muhandislik kommunikatsiyalari bilan ta'minlanganlik, hayot faoliyati infratuzilmalariga nisbatan joylashgan joyi va b.)ga ko'ra qurilish obyektlarini barpo etish talablariga mos keluvchi, jamiyat rivojining muayyan bosqichida iste'mol talablarini qondirishga qodir bo'lgan yerlarning narxi oshadi. **Ko'chmas mulk obyektni barpo etishga yo'naltiriladigan sarmoya aholi punktlari, shaharlar, shahar toifasidagi posyolkalar va qishloqlarda yerlar narxi o'sishining asosiy manbayi hisoblanadi.**

Turli maqsadlarda foydalaniladigan aholi punktlari yerlari qiymatining o'sishi ularning foydaliligini oshirish yo'li bilan ta'minlanadi, bu mazkur yerlar qiymatini baholashda ushbu foydalilikni ta'minlovchi omillarni hisobga olish zarurligini nazarda tutadi.

Sanoat, transport va aloqa yerlari tarmoq yo'lida foydalanishning xilma-xilligi va iqtisodiyot tarmoqlarini rivojlantirishda yerlarning turli xususiyatlarini hisobga olgan holda, bizningcha, o'rni to'ldirilmaydigan tabiiy xomashyodan foydalanuvchi sanoat obyektlari bilan band bo'lgan yerlarga, takror yetishtiriladigan tabiiy xomashyodan foydalanuvchi sanoat obyektlari bilan band bo'lgan yerlarga hamda transport turlari bo'yicha hamda ularda joylashgan obyektlarning maqsadi (yo'nalishi) bo'yicha tabaqalangan transport yerlariga bo'linishi mumkin (1.4-chizma).

Ushbu toifa yerlar aholi punktlarining yerlari kabi, funksional maqsadi nuqtayi nazaridan ishlab chiqarish va infratuzilma obyektlarini joylashtirishning hududiy bazasi bo'lib xizmat qiladi. Shu munosabat bilan aholi punktlarining chegaralarida joylashgan sanoat, transport,

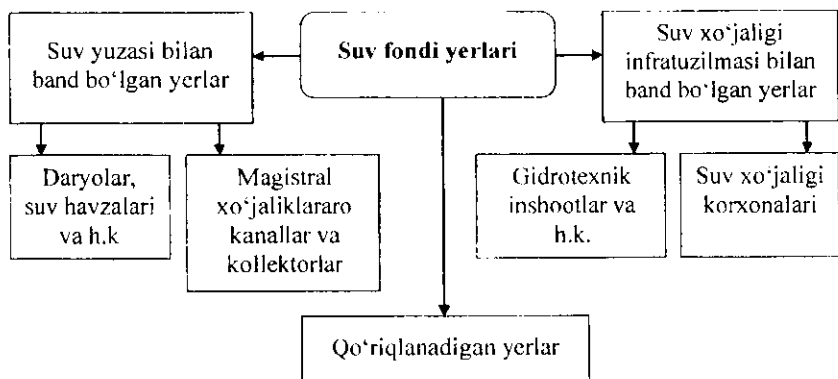


1.4-chizma. Sanoat, transport va aloqa yerlarining tarkibi

aloqa obyektlari bilan band bo'lgan ushbu toifa yerlarining qiymatini baholash aholi punktlari yerlari qiymatini baholash yondashuvlari va usullariga moslashtirilishi kerak. Aholi punktlarining tashqarisida joylashgan sanoat, transport, aloqa va h.k. (asosan liniyalı kommunikatsiya obyektlari bilan band bo'lgan) yerlarning qiymati ushbu kommunikatsiyalar o'tadigan tutash joylashgan yerlar toifalarining qiymatini hisobga olgan holda shakllanishi lozim.

Suv resurslarining qiymati va ularga bo'lgan talabning o'ziga xos xususiyatlari **suv fondi yerlarini** mustaqil toifaga ajratish zaruratini belgilab berdi. Ushbu toifaga suv havzalari va suv yuzasi bilan band bo'lgan yerlar hamda suv havzalari, magistral xo'jaliklararo kanallar va kollektorlarni bo'lish polosalariga ajratilgan hududlar kiradi (1.5-chizma).

Birinci galda shuni ta'kidlash lozimki, suv fondining yerlari, suv resurslari va obyektlari: suv havzalari, suv xo'jaligi inshootlari, kanallar va h.k. joylashgan joy sifatida xizmat qiladi, ya'ni suv fondi yerlarining qiymatini ijtimoiy ishlab chiqarishning muhim omili bo'lgan suv resurslarining qiymatidan ajratib bo'lmaydi. Ushbu qiymat suv resurslarining xo'jalik faoliyati natijasida barpo etilgan



1.5-chizma. Suv fondi yerlarining tarkibi

qo'shimcha mahsulot hajmiga qo'shadigan ulushi bilan tavsiflanishi mumkin. Aholi punktlarining tashqarisida joylashgan, suv bilan qoplanmagan suv fondi yerlarining qiymati ularga tutashgan boshqa toifa yerlarining qiymati bilan aniqlanadi.

Suv fondini rivojlantirish uchun yerlarning tabiiy chegaralan-ganligiga suvni tejovchi ishlab chiqarish texnologiyalari, ushbu resurslarni uzatishning zamonaviy vositalarini joriy etish, ularning noishlab chiqarish yo'qotilishlarini qisqartirish yo'li bilan suv resurslaridan foydalanish samaradorligini oshirish chora-tadbirlarini ishlab chiqish va amalga oshi-rish hisobidan barham beriladi, bu pirovardida ushbu toifa yerlari qiymati-ni o'sishiga olib keladi. Bunda shuni ta'kidlash lozimki, ijtimoiy ishlab chiqarishning rivojlanishida suv resurslari katta ahamiyatga egaligiga qaramay, hozirgacha ushbu toifa yerlari qiymatini baholashning uslubiy asoslari yetarlicha o'rganilmagan. Suv fondi yerlarining qiymatini baho-lashda, bizningcha, ulardan foydalanishning suv obyektlarining tubidan yoki ularning qo'riqlanadigan hududidan qurilish materiallarini qazib chiqarish, elektr energiyasi ishlab chiqarish, baliq ovlash, madaniy-sog'lomlashtirish maqsadlari kabi yo'nalishlari o'z aksini topishi lozim.

O'rmon fondi yerlarining iste'mol qiymati ulardan foydalanish-ni ikkita yo'nalishi bilan shartlanadi: xomashyoga yo'naltirilganlik; o'rmonning foydali funksiyalaridan foydalanish.

Xomashyo yo'nalishi quyidagilarni nazarda tutadi:

- o'rmondan asosiy va oraliq maqsadlarda foydalanish (yog'och, saksovul zaxiralari, yog'ochlarni tayyorlash va h.k.);

- o'rmondan qo'shimcha maqsadlarda foydalanish (mevalar, dorivor-texnika o'simliklarini tayyorlash, pichan o'rish, asalarichilik, chorva uchun yaylov va h.k.).

Ushbu toifa yerlari quyidagilardan foydalanishni nazarda tutadi:

- o'rmonning suvni saqlash funksiyasi (daryolar va boshqa suv havzalari bo'ylab o'rmonlarning taqiqlangan polosalari va b.);

- o'rmonning himoya qilish funksiyalari (eroziyaga qarshi daraxtlar, temir yo'l va avtomobil yo'llarining chetiga ekiladigan daraxtlar va b.);

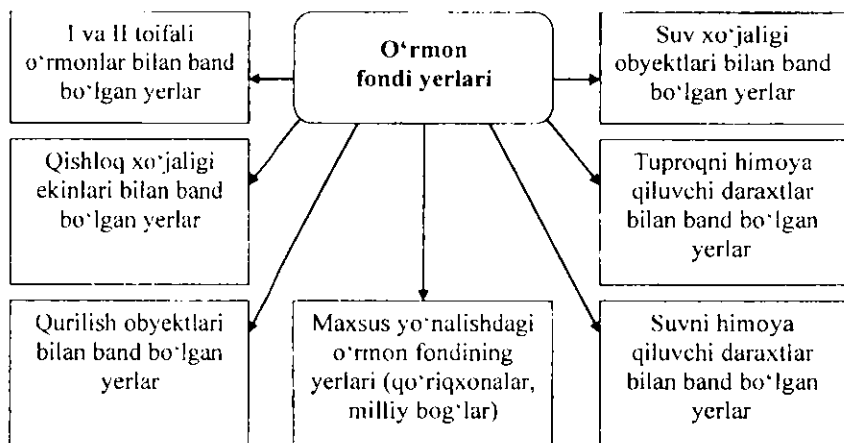
- o'rmonning sanitariya-gigienik va sog'lomlashtirish funksiyalari (suv ta'minoti manbalarining sanitariya qo'riqlanishi, kurortlar, shahar o'rmonlari va o'rmon parklarining sanitariya qo'riqlanishi hududlari);

- maxsus funksiyalar (qo'riqxonalar, milliy istirohat bog'lari, tabiiy yodgorliklar o'rmonlari va b.).

O'rmon fondi yerlari toifasining tarkibi 1.6-chizmada keltirilgan.

Ushbu toifa yerlariga bo'lgan talab ular boshqa toifa yerlariga nisbatan bajaradigan ko'p qirrali funksiyalari bilan belgilab beriladi, ushbu toifa yerlarining tabiiy cheklanganligiga o'rmonlarni tiklash va o'rmonlarni qo'riqlash tadbirlarini amalga oshirish orqali barham beriladi.

O'rmon fondi yerlarining qiymati o'rmonlarning joylashgan joyi va sifati, mahsulotning muayyan turlarini va tegishli daromadni olish, shuningdek, ushbu toifa yerlarining suv ta'minotini saqlab turish,



1.6-chizma. O'rmon fondi yerlarining tarkibi

tuproqni himoyalash, transport tizimlari va tabiiy majmualarni saqlash uchun qo'shgan ulushi bilan tavsiflanishi mumkin. Shundan kelib chiqqan holda, ushbu toifa yerlarining qiymatini baholash ular keltiradigan foydaning ikki tomonlama xususiyati bilan belgilanishi kerak.

Rekreatsion yo'nalishdagi yerlarning qiymati, birinchi navbatda, inson uchun jozibadorlik (attarktivlik) darajasi bilan belgilanadi. Mazkur toifa yerlari doirasida bir tomondan, takror quriladigan obyektlar, ya'ni uy-joy va ma'muriy binolar, umumiy foydalanish obyektlari (yo'llar va h.k.) bilan band bo'lgan yerlar, ikkinchi tomondan, tabiiy obyektlar, ya'ni turli xildagi o'rmonlar, suv obyektlari, qishloq xo'jaligi yerlari va hokazolar bilan band bo'lgan yerlar.

Rekreatsion yo'nalishdagi yerlarni alohida toifaga ajratish, birinchi galda, ularga bo'lgan talabning o'ziga xosligi bilan shartlangan bo'lib, ushbu talab nafaqat umuman o'rnatilgan joyi bilan, balki o'ziga xos xususiyatlar (omillar) to'plamiga ega bo'lgan muayyan yerda o'rnatilgan joyi bilan belgilanadi, ular mazkur yerlarni O'zbekiston Respublikasi yer fondi toifalarining tizimida rekreatsion yo'nalishdagi yerlar sifatida ajratish imkonini beradi. Rekreatsion yo'nalishdagi yerlarning qiymati o'rmon fondi yerlari toifasidan tashqarida joylashgan dam olish uylari, pansionatlar, sanatoriylar, kempinglar, sport-sog'lomlashtirish majmualari, sayyohlik bazalari, statsionarlar va sayyohlik-sog'lomlashtirish oromgohlari, bolalar sayyohlik stansiyalari, o'rmon istirohat bog'lari, sport oromgohlari tomonidan ko'rsatiladigan xizmatlarning qiymatidan ulush sifatida aniqlanishi mumkin.

Davlat zaxirasi yerlarining toifasiga, odatda, davlat ixtiyorida bo'lgan va xo'jalik yurituvchi subyektlarga foydalanish uchun berilmagan yerlar kiradi. Ushbu yerlardan faqat kelgusida ishlab chiqaruvchi kuchlar yanada yuqori darajaga erishganda foydalanish mumkin. Hozirgi vaqtda yerlarning ushbu toifasi yer munosabatlarining rivojlanishiga hech qanday ta'sir ko'rsatmayapti.

Yerlarning yuqorida ko'rib chiqilgan barcha toifalari turli iste'mol qiymatiga ega bo'lib, ular o'ziga bo'lgan turli xil talab bilan farq qiladi. Biroq ushbu tasnif yer resurslari qiymatini baholash uchun yetarli emas, u (baholash) ushbu resurslarga egalik qilish, foydalanish va ularni tasarruf etish jarayonida yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlar tizimi bilan uzviy bog'langan. Shuning uchun yer resurslari qiymatini baholashning obyekti sifatida ko'rib chiqish

uchun bozor iqtisodiyotining vujudga kelishi va rivojlanishi sharoitida ularning mulk shaklini o'rganish muhim ahamiyat kasb etadi.

Yer munosabatlari ishlab chiqarish vositasi va yerga bo'lgan mulkchilik munosabatlarini, ushbu munosabatlar bilan bog'liq yer resurslarining iqtisodiy muomalasi jarayonida yuzaga keladigan munosabatlar va ushbu resurslardan foydalanganlik uchun to'lovlarni undirish jarayonida yuzaga keladigan munosabatlarni o'z ichiga oladi. Mulkchilik huquqining mazmuni shundan iboratki, mulkdor mulk obyektiga egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqiga ega. Demak, mulkchilik huquqi tasodifiy emas. U iqtisodiyotning holati bilan belgilab berilgan. *"Bunda ishlab chiqarish vositasi va yerga nisbatan mulkchilik shakli iqtisodiy munosabatlar tizimining mohiyatini belgilab beradi"*¹. Mulkchilik - Sancta sanctorum (lotincha - Eng muqaddas), ya'ni ijtimoiy ishlab chiqarishning roli ana shunday. Yerga nisbatan mulkchilikning mazmuni va yuridik shakli o'zaro bog'liq. Shuning uchun mulkchilikning muayyan unvonidan tashqarida mulk umuman mavjud emas, shuningdek, mulk obyektiga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish usullaridan tashqarida ham mulk bo'lishi mumkin emas. Turli iqtisodiy tizimlarning mavjud bo'lishi va yer munosabatlari tizimi muammolarini hal etish tajribasi shundan dalolat berib turibdiki, ishlab chiqarish omili va ishlab chiqaruvchi kuchlarni joylashtirish uchun baza sifatida yer bilan bog'liq bo'lgan muhim xususiyatlar umumiy iqtisodiy qonunlarni bekor qilmaydi.

Ulkan tabiiy salohiyat sifatida yer resurslari, ushbu salohiyatdan foydalanish jarayonida yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlar va shakllarni o'zgartirish haqida gap ketganda, g'oyat murakkab obyektga aylanadi. **Yer resurslari, tabiiy salohiyat sifatida, moddiy ishlab chiqarishning tabiiy asosini tashkil qilganligi bois, umuman iqtisodiy munosabatlar tizimida ushbu salohiyat doirasida yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlarning holati ham xuddi shunday.**

Yerga nisbatan mulkchilik huquqi yuridik shakl sifatida mulkning iqtisodiy mazmuniga nisbatan ma'lum muvaqqatlikga ega. Bu bir tomondan, ishlab chiqarish vositalari va yerga nisbatan, ikkinchi tomondan, mehnat mahsullariga nisbatan mulkchilik huquqining turli hajmlarida o'z ifodasini topishi mumkin. Bu ayniqsa, yuzaga kelgan

¹ Рабинович Б.М. "Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций", "Филинь", М., 1997

ijtimoiy ishlab chiqarish ehtiyojlari tufayli iqtisodiy munosabatlarning mavjud tizimini va uning yuridik shaklini o'zgartirish zarurati paydo bo'ladigan iqtisodiy o'zgarishlar davrlarida yaqqol namoyon bo'ladi. Ishlab chiqarish vositalari va yerga nisbatan mulkchilik huquqining ifodasi iqtisodiy o'zgarishlar usullari bilan belgilanadi.

Rejali iqtisodiyotdan bozor iqtisodiyotiga o'tishda yerni xususiylashtirish ishlab chiqarish kuchlarining ashyoviy unsurlarini xususiylashtirish jarayonining tarkibiy qismiga aylanishi kerak. Yerni xususiylashtirishning o'ziga xos xususiyatlari uning tabiiy qism sifatidagi o'ziga xos xususiyatlari bilan shartlangan. Bunda, birinchi navbatda, shuni hisobga olish lozimki, yuqorida ta'kidlanganidek, yer qishloq va o'rmon xo'jaliklarida asosiy ishlab chiqarish vositasi hisoblanib, ishlab chiqarish kuchlari va suv xo'jaligi obyektlari, tabiatni muhofaza qilish, tabiiy-qo'riqxonalar, sog'lomlashtirish, rekreatsion, tarixiy-madaniy, ijtimoiy va boshqa obyektlarni joylashtirish uchun hududiy makon hamdir. Ya'ni yerni xususiylashtirishda yerlarning u yoki bu toifalarini va ularning ijtimoiy mahsulotni takror ishlab chiqarish jarayonidagi funksional yo'nalishini hisobga olish zarur. Albatta, yer huquqining mazmuni, xususiylashtirish mexanizmlari va hokazolar nuqtayi nazaridan yerni xususiylashtirishga o'tish turli yo'nalishlardagi yerlarga nisbatan mutlaqo bir xil bo'lishi mumkin emas. Boz ustiga ushbu jarayonda O'zbekiston Respublikasi tomonidan tanlangan bozor iqtisodiyotiga o'tish modelining o'ziga xos xususiyatlari ham hisobga olinishi lozim. Xususiylashtirish jarayonida yuzaga keladigan xususiyatlar jumlasiga, birinchi navbatda, yer uchastkalarining sifati va joylashgan o'rni bo'yicha farqlarini kiritish mumkin. Shuning uchun yer sohasidagi mulkchilik munosabatlarini o'zgartirish jarayoni, masalan, ishlab chiqarish fondlarini o'zgartirish jarayoniga o'xshash bo'lishi mumkin emas.

Bozor iqtisodiyotini shakllantirish jarayonida mulkchilik munosabatlarining, shu jumladan yerga nisbatan mulkchilik shaklining o'zgarishini ko'rib chiqayotib, shuni alohida ta'kidlash lozimki, mazkur jarayon xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish shaklida amalga oshirilishi mumkin. Bu rejali iqtisodiyotda yuzaga kelgan davlat mulkini fuqarolar va yuridik shaxslarning xususiy mulkiga aylantirish yagona jarayonining o'zaro bog'liq tarkibiy qismlaridir. Xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish yakuniy natijasi mohiyatining yaxlitligi bozor mohiyatiga mos keluvchi xususiy mulkni iqtisodiy haqiqatga aylantiruvchi barcha ishlab chiqarish omillarini almashish jarayonini

shakllantirish uchun shart-sharoitlarni yaratishdan iborat. Mulkchilik munosabatlarini o'zgartirish yagona jarayoni doirasida yer resurslarini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish o'rtasidagi farq mulkchilik shakllari va uni amalga oshirish shakllarining o'zaro bog'liqligidan kelib chiqadi va yer resurslaridan voz kechish usuli bilan belgilanadi. Xususiylashtirish - bu, odatda oldi-sotdi yo'li bilan, ya'ni davlatga tegishli yer mulkining fuqarolarga va yuridik shaxslarga u yoki bu shaklda sotish yo'li bilan yer resursining mulkdorini almashtirish, ya'ni yerga nisbatan xususiy mulkchilikni shakllantirishdir. Davlat ham tegishli yer resurslarining mulkdori sifatida, ushbu holatda yuridik shaxs sifatida xususiy mulkdorga aylanadi.

Yer resurslarini davlat tasarrufidan chiqarish yo'li bilan unga nisbatan davlat mulkchiligini o'zgartirish shundan iboratki, bunda yer resurslari fuqarolarga va yuridik shaxslarga faqat egalik qilish va foydalanish uchun topshiriladi. Ya'ni yer resurslarini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish o'rtasidagi farq mulkdor huquqlarining hajmiga tegishli. Birinchi holatda davlat yer resurslariga nisbatan mulkdorlik huquqini deyarli to'liq hajmda yo'qotadi, ikkinchi holatda esa u ushbu resurslarni faqat tasarruf etish huquqini o'zida saqlab qoladi. Shunday qilib, yer resurslari xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish o'rtasidagi farq shunga asoslanganki, mulkchilik munosabatlari ushbu resurslarga egalik qilish, ulardan foydalanish va ularni tasarruf etish huquqlarining yaxlitligini o'zida namoyon etadi, demak, ular bir vaqtning o'zida turli jismoniy va yuridik shaxslarga tegishli bo'lishi mumkin. Bundan kelib chiqadiki, **yer resurslarini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish yer bozorining turli segmentlarini shakllantirishga ko'maklashadi hamda ularga nisbatan jismoniy yoki yuridik shaxslarga berilgan mulkchilik huquqlarining hajmiga qarab yerlarning turlicha qiymatini belgilab beradi.**

Iqtisodiyotning, shu jumladan yer munosabatlarining bosqichma-bosqich isloh qilinishi O'zbekiston Respublikasida:

- ular joylashgan yer uchastkalarini xususiy mulkchilikka topshirish bilan savdo va umumiy ovqatlanish obyektlarini;

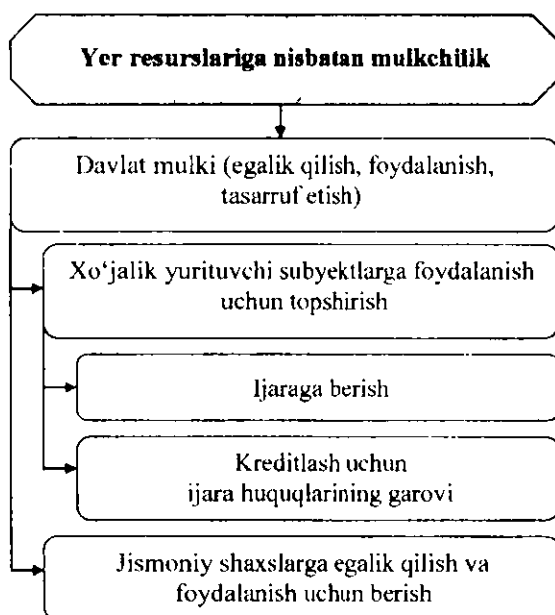
- kimoshdi savdosida meros qilish huquqi bilan umrbod egalik qilish uchun berilgan yakka tartibdagi qurilish uchun mo'ljallangan yer uchastkalarini;

- yer to'g'risidagi qonun hujjatlarining amaldagi qoidalari va talablariga muvofiq xalqaro tashkilotlar tomonidan sotib olinadigan

yer uchastkalarini xususiylashtirish yo'li bilan asta-sekin yer resurslariga bo'lgan mulkchilik huquqlarining shakllanishini belgilab berdi.

Bir vaqtning o'zida yer resurslarining davlat tasarrufidan chiqarilishi natijasida yer resurslariga nisbatan davlat mulkchiligidagi davlatning iqtisodiyotdagi boshqaruv funksiyalaridan bosqichma-bosqich ajralishi yuz beradi, bu bozor iqtisodiyotiga o'tishning dastlabki majburiy sharti hisoblanadi. Mulkdor sifatidagi davlat va funktsiya sifatidagi davlatning bir-biridan ajralishi o'tish iqtisodiyotining asosiy muammolaridan biri hisoblanadi. Agar ushbu muammo barcha ashyoviy ishlab chiqarish omillarini sinxron xususiylashtirish asosida hal etilsa, u holda iqtisodiyotdagi xo'jalik aloqalari izdan chiqadi yoki iqtisodiy islohotlar to'xtab qoladi.

Yer resurslarini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishning hozirgi bosqichini ta'riflab xo'jalik yurituvchi subyektlar uchun yer resurslariga nisbatan mulkchilik munosabatlarini amalga oshirish shakllari kengayganligini alohida ta'kidlash lozim (1.7-chizma).



1.7-chizma. Yer resurslariga nisbatan mulkchilik munosabatlarini amalga oshirish shakllari

Yer resurslarining mulkdori hozirgi vaqtda yer uchastkasini sotishga, uni kredit olish uchun garovga qo'yishga, ijaraga berishga, tashkil etilayotgan korxonaning ustav fondiga sarmoya sifatida kiritishga, yer uchastkasining davlat yoki jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi bilan bog'liq ziyonning qoplanishini talab qilishga haqli.

Ulariga egalik qilish va foydalanish uchun davlat ixtiyoridagi yer resurslari berilgan xo'jalik yurituvchi subyektlarning huquqlari ham kengaygan. Ular yer resurslarini ijaraga berishi, kredit olish uchun ijara huquqini garovga qo'yishi mumkin va h.k. Natijada yer resurslarining quyidagi segmentlarini shakllantirish uchun shart-sharoitlar yaratiladi:

- yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun mo'ljallangan xususiy mulkdagi yer uchastkalarining bozori;

- uzoq muddatli foydalanishga topshirish uchun mo'ljallangan davlat mulkidagi yer uchastkalarining bozori;

- ijara uchun mo'ljallangan yer uchastkalarining bozori;

- garovga qo'yiladigan yer uchastkalarining bozori va b.

Shunday qilib, yuqorida bayon etilganlardan kelib chiqib, qiymatni baholash obyekti sifatida **yer uchastkalari nafaqat ulardan funksional foydalanish bo'yicha, balki mulkchilik munosabatlarini amalga oshirishning shakllari bo'yicha ham tabaqalanishi lozim.**

Yer bozori yer uchastkalarida joylashgan va fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan ko'chmas mulk obyektlarining bozori bilan uzviy bog'langan. Bunda qiymatni baholash jarayonida yer uchastkalari va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari o'rtasidagi o'zaro bog'liqlikning quyidagi xillari yuzaga keladi:

- yer uchastkasiga nisbatan xususiy mulkchilik va unda joylashgan ko'chmas mulkka nisbatan xususiy mulkchilik;

- yer uchastkasiga nisbatan (uzoq muddatli foydalanish shaklida) davlat mulkchiligi va unda joylashgan ko'chmas mulkka nisbatan xususiy mulkchilik;

- yer uchastkasiga nisbatan (ijara shaklida) davlat mulkchiligi va unda joylashgan ko'chmas mulkka nisbatan xususiy mulkchilik;

- yer uchastkasiga nisbatan (uzoq muddatli foydalanish shaklida) davlat mulkchiligi va unda joylashgan ko'chmas mulkka nisbatan davlat mulkchiligi va b.

Yer uchastkalari va ularda joylashgan ko'chmas mulkka nisbatan mulkchilik munosabatlarining yuqorida keltirilgan va boshqa turlari,

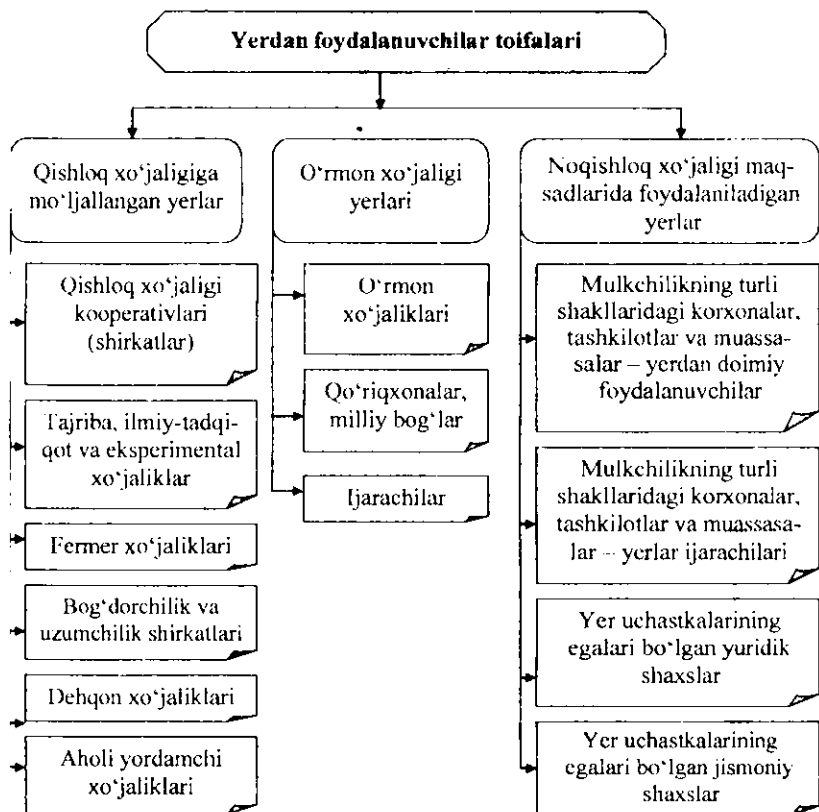
shuningdek, yer uchastkalaridan funksional foydalanishning o'ziga xosligi va baholash ishlari maqsadlarining ko'p qirraliligi muayyan yer uchastkalari qiymatini baholashga nisbatan yakka tartibda yondashishning yuqori darajasini belgilab beradi. Ushbu sharoitda yer uchastkasining umumiy qiymatini baholashda ushbu qiymatning yakka omillar ta'siri ostida shakllanadigan ulushi ortadi va tegishli uchbu qiymatning ko'chmas mulkning muayyan turlariga va yerdan foydalanishning muayyan toifalariga xos bo'lgan umumiy omillar ta'siri ostida shakllanadigan ulushi qisqaradi. Shuni ta'kidlash lozimki, yer munosabatlarining yanada isloh qilinishi yer uchastkalari va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlariga nisbatan mulkchilik shakllarining umumiylikini ta'minlash imkonini beradi, bu qiymatni baholash obyektlari sifatida yer uchastkalariga nisbatan umumiy yondashuvlarni qo'llashga yordam beradi.

Yer resurslari sohasidagi mulkchilik munosabatlari uni amalga oshirishning turli shakllarini belgilab beradi va ular yerdan foydalanuvchilar toifalarining huquqlari va majburiyatlarida o'z aksini topadi (1.8-chizma).

Yerlarni yerdan foydalanuvchilarning toifalariga ko'ra guruhlariga ajratish yer resurslarining qiymatini baholash uchun muhim ahamiyat kasb etadi, chunki u bir tomondan, yer resurslariga bo'lgan turli mulkchilik munosabatlarining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olish, va ikkinchi tomondan, shu asosda yerdan foydalanuvchilar, yer egalari, yer resurslarining egalari va ijarachilarning davlat bilan o'zaro munosabatlarini tabaqalash imkonini beradi.

Yer munosabatlarini isloh qilish yer resurslariga soliq solishni takomillashtirish bilan uzviy bog'langan. Yer uchun to'lovga yerdan pullik foydalanish tizimining unsuri sifatida qaraladi va yerdan foydalanish, egalik qilish va tasarruf etish jarayonida uning mulkdori va egasi yoki foydalanuvchisi o'rtasida yuzaga keladigan tashqi munosabatlarni ifodalovchi iqtisodiy shaklni o'zida namoyon etadi.

Yer mulkdori tomonidan yer uchun to'lovning belgilanishi iqtisodiy toifa sifatida mulkning mavjud bo'lishi usulidir. Yer mulki va yer uchun to'lov go'yoki bir tanganing ikkita tomoni kabi o'zaro bog'liq va o'zaro shartlangan holatlardir: mulkchilik shakli qanday bo'lsa, to'lov shakli ham shunday bo'ladi va aksincha.



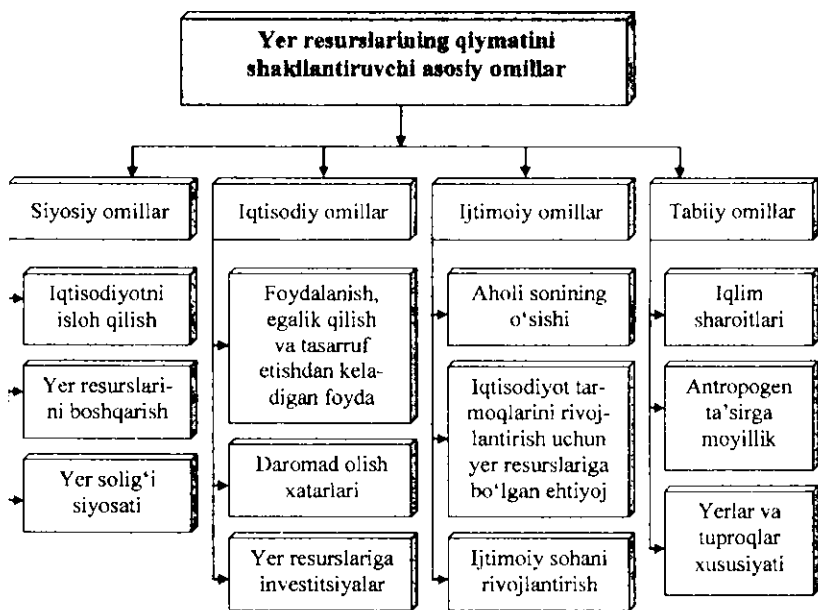
1.8-chizma. Yerdan foydalanuvchilar toifalari

1.2. Yer resurslarining qiymatini shakllantiruvchi omillar

Yer resurslarining qiymati barcha moddiy va nomoddiy aktivlarga xos bo'lgan umumiy omillar ta'sirida shakllanadi (1.9-chizma).

Shu bilan birga, yer resurslarining qiymatini shakllantirishda qishloq va o'rmon xo'jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasi hamda ijtimoiy ishlab chiqarishni joylashtirish uchun hududiy baza sifatida ushbu resurslarning o'ziga xos xususiyatlari tufayli faqat ularga xos bo'lgan omillar ham muhim ahamiyat kasb etadi.

Yer resurslarining qiymatini shakllantirishda iste'mol talabi, ushbu resurslarning foyda keltirishi, ularning cheklanganligi va yer



1.9-chizma. Yer resurslarining qiymatini shakllantiruvchi asosiy umumiy omillar

resurslariga nisbatan mulkchilik munosabatlarida yuzaga keladigan, ularni nazorat qilish imkoniyati kabi omillar muhim rol o'ynaydi. Moddiy va nomoddiy aktivlar, shu jumladan yer resurslarining qiymatini shakllantiruvchi umumiy omillar ichida yer resurslariga bo'lgan mulkchilik munosabati omilini alohida ajratish lozim. Ushbu omilning ahamiyati shundan iboratki, u bozor iqtisodiyoti shakllanishida va xususan yer munosabatlarini tartibga solish mexanizmi sifatida yer resurslarining qiymatini baholashning rivojlanishida asosiy rol o'ynaydi. Yer resurslarining hozirgi mulkchilik munosabatlari va O'zbekiston Respublikasida ularning shakllanishi 1.1-jadvalda keltirilgan.

Yer uchastkalarini mulkchilik munosabatlari bo'yicha tartiblash quyidagi ko'rinishga ega: yer uchastkalariga nisbatan xususiy mulkchilik; uzoq muddatli foydalanish uchun berilgan yer uchastkalariga nisbatan davlat mulkchiligi; ijaraga berilgan yer uchastkalariga nisbatan davlat mulkchiligi.

**Yer resurslari sohasidagi mulkchilik munosabatlari va O'zbekiston
Respublikasida ularni shakllantirish**

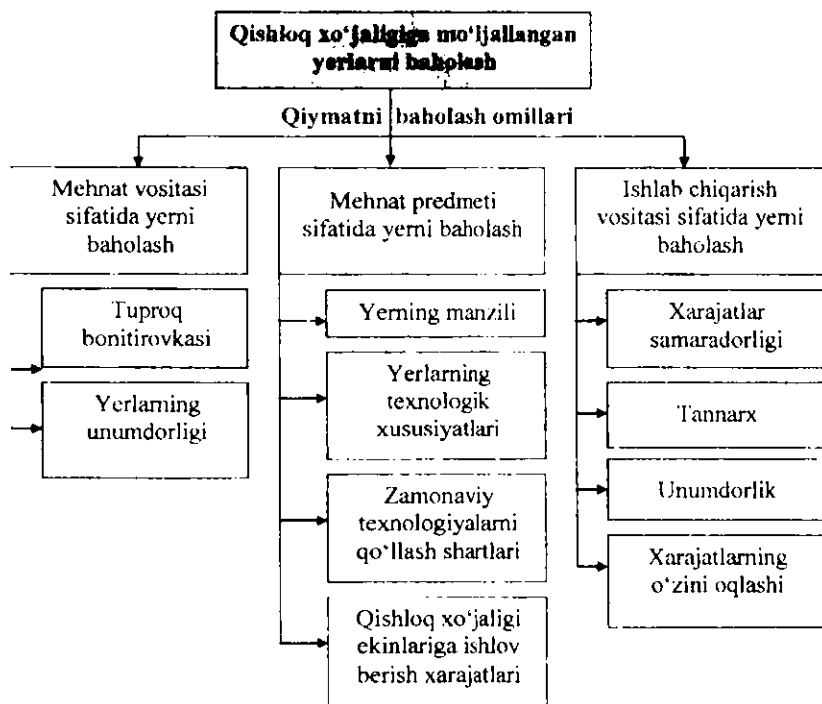
Yer resurslari mulkchilik munosabatlari	Ularni shakllantirish uchun asos	Mulkchilik munosabatlarini amalga oshirishning asosiy shakllari
Davlat mulki	O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi	
Xususiy mulk	Yer resurslarini xususiy lashtirish	Yer uchastkalarini foydalanish, egalik qilish va tasarruf etish uchun sotib olish
Uzoq muddatli foydalanish	Yer resurslarini davlat tasarrufidan chiqarish	Foydalanish va egalik qilish uchun berish
Qisqa muddatli foydalanish	Yer resurslarini davlat tasarrufidan chiqarish	Foydalanish va egalik qilish uchun berish
Meros qilish huquqi bilan umrbod egalik qilish	Yer uchastkalarini davlat tasarrufidan chiqarish va xususiy lashtirish	Kimoshdi savdolari orqali foydalanish va egalik qilish uchun berish. Uchastkalarni sotib olish
Yerlar ijarasi	Yer uchastkalarini davlat tasarrufidan chiqarish	Foydalanish uchun topshirish

Yer uchastkalariga nisbatan mulkchilik munosabatlarining yuqori-
da keltirilgan farqlari ushbu munosabatlarga jalb etilgan subyektlarning
o'ziga xos huquqlari, ularning o'zaro va davlat bilan munosabatlari
tufayli shartlangan, bu pirovardida yer resurslarining qiymatiga ta'sir
ko'rsatadi. Bunda shu narsa ta'kidlanadiki, qishloq xo'jaligi yerlarining
unumdorligini oshirishga va ko'chmas mulk obyektlarini barpo etishga
yo'naltiriladigan sarmoya yer resurslari narxi o'sishining asosiy
manbayi hisoblanadi. Shu bilan birga yer resurslari qiymatining shakl-
lanishiga mikrodarajada amal qiluvchi, ya'ni muayyan yer uchastka-
larining o'ziga xos xususiyatlari bilan bog'liq omillar ham ta'sir
ko'rsatadi. Iqtisodiyotning turli sohalarida yer resurslari bajaradigan
funksiyalarning bir-biridan farq qilishi va o'ziga xosligi qishloq
xo'jaligiga mo'ljallangan va qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarga
nisbatan yer qiymatini shakllantiruvchi omillarni alohida ko'rib
chiqish zaruratini belgilab berdi.

**Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini shakllanti-
ruvchi asosiy omillar** yerning qishloq xo'jaligida asosiy ishlab chiqa-

rish vositasi, mehnat qilish predmeti va mehnat qilish vositasi sifatidagi funksiyalari bilan belgilanadi. Shu munosabat bilan qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar qiymatini baholashning asosida qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishida yer resurslarining funksiyasiga ta'sir ko'rsatuvchi omillarni hisobga olish yotishi kerak. Shuning uchun yerlarning unumdorlik va texnologik qobiliyati, ularning sifati, o'zlashtirilganligi, joylashgan o'rni va h.k. qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar qiymatini shakllantiruvchi muhim omillar hisoblanadi. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni baholashning asosiy jihatlarini umumiy ko'rinishda 1.10-chizmada keltirilgan.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar qiymatini shakllantirishning yuqorida keltirilgan omillari yerni quyidagi maqsadlarda baholash imkonini beradi:



1.10-chizma. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni baholashning asosiy jihatlarini

mehnat qilish vositasi sifatida - uning unumdorligini belgilab beruvchi xususiyatlar va belgilar bo'yicha. Buning uchun tuproq bonitirovkasi, qishloq xo'jaligi ekinlarining hosildorligi va qishloq xo'jaligi yerlarining unumdorligi bo'yicha ma'lumotlar boshlang'ich axborot bo'lib xizmat qiladi;

mehnat qilish predmeti sifatida - unga ishlov berish va undan foydalanishning qulayligini, pirovardida dehqonchilikdagi qo'l mehnati va moddiylashtirilgan mehnat sarflarini belgilab beruvchi xususiyatlar va belgilar bo'yicha. Ushbu maqsadlarda yerning texnologik xususiyatlarini, uning xo'jalik markazlari va mahsulotni sotish punktlariga nisbatan joylashgan o'rni, xarajatlar omili sifatida hosildorligini, dalada mexanizatsiyalashgan ishlarni bajarishning qulayligi yoki murakkabligini o'rganib chiqish, shuningdek, yerni mehnat va dehqonchilikdagi ishlab chiqarish vositalari sarflari bo'yicha baholash lozim;

ishlab chiqarish vositasi sifatida - dehqonchilikda mehnat unumdorligini va xarajatlarning samaradorligini belgilab beruvchi xususiyatlar va belgilar yig'indisi bo'yicha. Buning uchun hosildorlik va xarajatlardan hosil bo'lgan quyidagi ko'rsatkichlardan foydalanish zarur: mehnat unumdorligi, xarajatlarning o'zini oqlashi, differensial daromad va b¹.

Tuproq bonitirovkasi yerning mehnat vositasi sifatidagi asosiy tavsifi hisoblanadi. U qiyosiy agroiqlim sharoitlari va dehqonchilikning intensivligi sharoitida yerlarning unumdorligiga qiyosiy (balli) baho berishni o'zida aks ettiradi. U tuproqning vaqt mobaynidagi asosiy barqaror xususiyatlari bo'yicha amalga oshiriladi va ekinlarning ushbu tuproqdagi o'rtacha ko'p yillik hosildorligi bilan bog'lanadi. Agroiqlim sharoitlari va dehqonchilik intensivligining qiyoslanishiga yuqorida ko'rsatilgan belgilar bo'yicha nisbatan bir xil bo'lgan yer-baholash zonalarini ajratgan holda hududlarni tabiiy-qishloq xo'jaligi nuqtayi nazardan zonalashtirish yo'li bilan erishiladi. Ushbu zonalar bo'yicha tuproq bonitirovkasining shkalalari ishlab chiqilib, ular yerlarni baholashning asosiy vositasi hisoblanadi. Tuproqning xilma-xilligi yerlarni baholashda taksonomik (baholash) birlik bo'lib xizmat qiladi. Tuproq bonitirovkasi chog'ida ekinlarning hosildorligiga katta ta'sir ko'rsatuvchi asosiy xususiyatlar (bonitirovka belgilari) tanlab olinadi. Ushbu belgilar muayyan sharoitlarda qanday namoyon bo'lishiga qarab turli zonalarda ular turlicha bo'lishi

¹ Колтев-Дворников В.Е., Цинкин Ю.А. "Оценка земель сельскохозяйственных предприятий", ЮНИТИ, М., 2000. стр.74-75.

mumkin. Bunda barcha ijobiy baholash belgilarining son ko'rsatkichlari birgalikda eng yuqori bo'ladigan tuproq eng yaxshi tuproq hisoblanadi. Agar barcha belgilar yagona ko'rsatkichlarda o'lchanganda edi, ushbu yig'indini aniqlash oson bo'lar edi. Afsuski, ularning ayrimlari tuproqning umumiy massasiga nisbatan foizlarda, boshqalari esa 100 g tuproq uchun mikroekvivalentlarda, har gektar uchun tonnalarda yoki santimetrlarda o'lchanadi. Shu munosabat bilan shkala har bir belgi bo'yicha alohida ishlab chiqilishi kerak. Shundan so'ng ko'rsatkichlar yagona bonitirovka shkalasiga bog'lanishi zarur. Har bir belgi bo'yicha shkalalarni tuzish tamoyili bitta, ya'ni belgining eng yuqori ko'rsatkichi 100 ballda baholanadi va unga nisbatan boshqa tuproq uchun ushbu belgi ko'rsatkichlari hisoblab chiqiladi.

Tuproqlarni yanada aniq bonitirovka qilish uchun xususiyatlarni chamalangan holda baholash zarur. Biroq buning uchun ekinlar hosildorligi haqida bonitirovka qilinadigan belgilarning vazn ta'sirini tavsiflovchi statistik ma'lumotlar talab etiladi. Bularning barchasi tuproqlarning alohida xususiyatlariga ham taalluqli.

Tuproq unumdorligini asosiy, balli baholashdan tashqari, yerlar sifatining ekinlarning hosildorligiga ta'sir ko'rsatuvchi mahalliy belgilarga tuzatish koeffitsiyentlari tizimidan ham foydalanish mumkin, bular: mayda konturlilik, relyef, toshlilik va b. Ushbu sifat belgilari muayyan tuproqlar bilan bog'lanmagan, shuning uchun ular bonitirovka shkalalari bilan baholanmaydi. Mayda konturlilik uchastkaning chetidagi maydon, uning burchaklaridan foydalanmaslik (yoki yomon foydalanish) hisobidan uchastkaning unumdor maydoni kamayishi tufayli hosildorlikka ta'sir ko'rsatadi. Ushbu maydonning ulushi ishlov beriladigan uchastka (kontur)ning kamayishi hisobiga ortadi. Unumdor maydon va tuproqqa ishlov berish sifati pasayadi, katta miqdordagi toshlar mavjud bo'lganda yoki murakkab relyef sharoitida katta qiyaliklarda ishlashda ham hosil yo'qotiladi.

Yerlar sifatining yuqorida ko'rsatilgan belgilarini baholashda ularning ikki tomonlama xususiyatga egaligini hisobga olish zarur. Bir tomondan, ular hosildorlikni pasaytiruvchi omil hisoblansa, ikkinchi tomondan, daladagi mexanizatsiyalashgan ishlarni bajarishning va o'z navbatida dehqonchilikdagi xarajatlarning me'yor hosil qiluvchi omillari hisoblanadi. Shuning uchun yer-baholash adabiyotlarida tez-tez uchrab turadigan, yerlarni baholashga nisbatan unda me'yor hosil qiluvchi omillarni baholash koeffitsiyentlari bir vaqtning o'zida tuproq

unumdorligini balli baholashga tuzatuvchi koeffitsiyentlar sifatida foydalaniladigan yondashuv noto'g'ri hisoblanadi.

Yerning texnologik xususiyatlarini ularning mashina-traktor agregatlarining unumdorligiga ta'siri nuqtayi nazaridan baholash texnik me'yorlashda chuqur o'rganilgan¹. Daladagi mexanizatsiyalashgan ishlarni me'yorlash uchun maydonlarni pasportlashtirish zarur².

Yerning texnologik xususiyatlari ayrim turdagi ishlarning bajarilishiga turlicha ta'sir ko'rsatadi. Tuproqning energiya sig'imi faqat yer haydash agregatlarining unumdorligiga, konturlik va relyef barcha dala ishlariga ta'sir ko'rsatadi. O'rim-yig'im ishlarida xarajatlar, undan tashqari, ekinlarning hosildorligiga ham bog'liq. Shu munosabat bilan yerlarni ekinlarga ishlov berish xarajatlari bo'yicha baholash uchun barcha ishlar ularning texnologik xususiyatlar, yerlarning joylashgan o'rni va hosildorlikka bog'liqligiga ko'ra yer haydash, yer haydashdan tashqari dala o'rim-yig'imi, statsionar o'rim-yig'im, transport va boshqa ishlarga guruhlanadi.

Ushbu guruhlar bo'yicha, xarajatlar omili sifatida texnologik xususiyatlar, yerlarning joylashgan o'rni va hosildorlikni baholashni hisobga olgan holda ishlarni bajarishning qulayligi (unumdorligi) ko'rsatkichlari (ballar) hisoblab chiqiladi.

Yerlarni ekinlarga ishlov berish xarajatlari bo'yicha baholashda alohida turlarni bajarish xarajatlaridan hosil bo'ladigan umumiy xarajatlarni hisobga olinishi lozim. Agrotehnika va dehqonchilik intensivligi bir xil bo'lgan hollarda xarajatlar unumdorlik va texnologik xususiyatlarga, shuningdek, yer uchastkalarining joylashgan manziliga qarab farq qiladi. Mazkur omillarning yalpi ta'siri ishlarning baholash guruhlari bo'yicha xarajatlarning tarkibiga bog'liq. Bu *birinchidan*, yer xususiyatlarining har xil ta'siri bilan va *ikkinchidan*, ekinlarga ishlov berish texnologiyasidagi farqlar tufayli ishlar guruhlari bo'yicha xarajatlarning turli salmog'i bilan izohlanadi. Xo'jaliklarning hisobot hujjatlari ishlarning turlari bo'yicha xarajatlar to'g'risidagi ma'lumotlarni o'zida mujassam etmaydi, shuning uchun ular ekinlarga ishlov berish texnologik xarajatlardan foydalangan holda tahliliy tarzda aniqlanadi.

¹ Барам Х.Г. "Научные основы технического нормирования механизированных работ", М.: Колос, 1970, стр.440.

² Сергеева З.В., Химченко Г.Т. "Справочник нормировщика", М.: Россельхозиздат, 1976, стр.411.

Yerlarni mehnat sarfi bo'yicha baholashda - odam-soat hisobidagi mehnat sarflari, energiya sig'imi bo'yicha baholashda - shartli etalon yer haydash gektarlari hisobidagi mehnat sarflari. qo'l mehnati va moddiylashtirilgan mehnat sarflari bo'yicha baholashda - so'mdagi ishlab chiqarish xarajatlari bazaviy xarajatlar sifatida ishtirok etadi.

Yerni ishlab chiqarish vositasi sifatida baholash hosildorlik va xarajatlar ko'rsatkichlari bo'yicha amalga oshiriladi va u yerni qishloq xo'jaligida ishlab chiqarish vositasi sifatida tavsiflaydi, chunki hosildorlikni baholashda yerning sifati mehnat quroli sifatida, baholash xarajatlarida esa u mehnat qilish predmeti sifatida aks etgan. Yerni ishlab chiqarish vositalari sifatida baholash ko'rsatkichlari quyidagilar bo'lishi mumkin: mahsulotning tannarxi, so'm/s; mehnat unumdorligi, s/odam-soat; xarajatlarning qaytarilishi, differensial daromad, so'm/ga. Ta'kidlash lozimki, yuqorida sanab o'tilgan barcha ko'rsatkichlar yer-kadastr ko'rsatkichlarining tarkibiy qismlari hisoblanadi. Bundan kelib chiqadiki, yer kadastri yer resurslarining qiymatini baholashning asosini tashkil qiladi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini baholash uchun vaqt va xatarlar kabi omillarning hisobga olinishi alohida ahamiyat kasb etadi. Vaqt omilining qishloq xo'jaligi yerlarining qiymatini baholashga ta'sirining o'ziga xos xususiyatlari shunga bog'liqliki, yerning unumdorlik xususiyatlarini yaxshilashga (yerlarning meliorativ holatini yaxshilash, sug'oriladigan maydonlarni kengaytirish, ilmiy asoslangan almashlab ekishlarni o'zlashtirish va h.k.) mablag'larni sarflash ko'pincha faqat nisbatan ancha vaqt o'tgach tegishli samarani berishi mumkin. Boz ustiga, qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining o'ziga xos jihati faqat qishloq xo'jaligi yili yakuniga yetgach yer resurslaridan foydalanishdan daromad olish imkonini beradi, bu ushbu resurslarning qiymatiga katta ta'sir ko'rsatadi.

Xatarlar yer resurslarining qiymatini shakllantiruvchi muhim omil hisoblanadi. Bunda shuni alohida ta'kidlash lozimki, qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining ko'proq tabiiy-iqlim sharoitlariga bog'liqligi tufayli qishloq xo'jaligi tovar ishlab chiqaruvchilari kutilayotgan daromadlarni to'liq olmaslik ehtimoli kabi katta xatarlarga duchor bo'lishadi. Ushbu sharoitlar qishloq xo'jaligi yerlarining qiymatini baholashda o'z aksini topishi lozim.

O'rmon xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini shakllantiruvchi asosiy omillar ham qishloq xo'jaligi yerlaridagi kabi funksiya-

lar bilan shartlangan. O'rmon xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini baholashda o'rmonlarni guruhlar, jins tarkibi, o'rmon-o'simlik sharoitlari bo'yicha bonitirovka qilish, biologik zaxiralar hamda yovvoyi o'simliklar va dorivor o'tlar mevalarini tayyorlash bo'yicha o'rta holga keltirilgan ma'lumotlar alohida ahamiyat kasb etadi. O'rmonlarni bonitirovka qilish va o'rmon xo'jaligining asosiy ko'rsatkichlarini hisobga olish usullari qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarnikiga o'xshash. Bunda shuni ta'kidlash lozimki, o'rmon xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini baholash uchun zarur bo'lgan axborotning asosiy qismi o'rmon kadastrida aks ettirilishi zarur.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymatini shakllantiruvchi asosiy omillar yerning ishlab chiqaruvchi kuchlarni, uy-joy, madaniy-maishiy, ijtimoiy va boshqa obyektlarni joylashtirish uchun hududiy baza sifatidagi funksiyalari bilan shartlangan. Bundan kelib chiqadiki, qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymatini baholash, bir tomondan, u yoki bu yer uchastkalari tomonidan ushbu obyektlarni barpo etishga nisbatan qo'yiladigan talablari bilan shartlanadi, bu pirovardida ularning qiymatini belgilaydi, ikkinchi tomondan, yer uchastkalari ularda joylashgan obyektlardan foydalanishga nisbatan qo'yadigan shartlariga bog'liq, bu pirovardida u yoki bu daromadni olish imkonini beradi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymati xuddi qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymati kabi barcha moddiy va nomoddiy aktivlarga xos bo'lgan umumiy omillar bilan ham, ularning o'zigagina xos bo'lgan omillar bilan ham shakllanadi. Qiymatni baholashga umumiy omillarning ta'sirini biz yuqorida ko'rib chiqdik. Endi turli xildagi ko'chmas mulk obyektlarini joylashtirish uchun mo'ljallangan yer uchastkalarining qiymatini baholashga katta ta'sir ko'rsatuvchi o'ziga xos omillarga to'xtalib o'tamiz. Ushbu omillar umumlashtirilgan ko'rinishda 1.11-chizmada keltirilgan.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymatini shakllantiruvchi omillar quyidagilar hisobidan uning o'sishini ta'minlaydi:

- muayyan yer uchastkalarida ko'chmas mulk obyektlarini barpo etish uchun ularning eng yaxshi muhandislik-texnik va arxitektura-qurilish xususiyatlari;

- yer uchastkalari ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish uchun ta'minlaydigan eng yaxshi sharoitlar.



1.11-chizma. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar qiymatini baholashning asosiy jihatlari

Dastlabki holatda qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar qiymatining o'sishi ularda ko'chmas mulk obyektlarini barpo etish xarajatlarini pasaytirish hisobidan, ikkinchi holatda esa - pirovardida baholanayotgan yer uchastkalarida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining daromadlilikini oshirish hisobidan yuz beradi.

Bunda, shuni ta'kidlash lozimki, yuqorida ko'rib chiqilgan omillar bilan ularni turlari va qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymatini baholashga ta'siri tugamaydi. Shuning uchun ko'chmas mulk obyektlarining muayyan turlari va maqsadiga qarab ularning qiymatini baholash uchun yer uchastkalarining qiymatini shakllantiruvchi boshqa omillar ham o'rganib chiqilishi va hisobga olinishi kerak. Bir chiziqli ko'chmas mulk obyektlari (yo'l, irrigatsiya tarmog'i va h.k.)ni joylashti-

rish uchun foydalaniladigan yer uchastkalarining qiymatini baholashda ularni barpo etish shart-sharoitlari (joyning kesishganligi, tabiiy va sun'iy to'siqlarni yengib o'tish zarurati, ko'priklar qurish va h.k.)ni hisobga oluvchi omil ham inobatga olinishi lozim. Bundan tashqari, bir chiziqli ko'chmas mulk obyektlari (asosan, muhandislik kommunikatsiyalari)dan foydalanishni ta'riflash uchun maxsus ko'rsatkichlar va ma'lumotlar zarur. Yo'l tarmog'i uchun yuk tashish ko'rsatkichidan, xo'jaliklararo sug'orish tarmog'i uchun ularga biriktirilgan sug'oriladigan yerlar maydonidan foydalanish mumkin.

Bunda barcha holatlarda qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymatini baholash yerning qiymatini yer uchastkasi va ularda joylashgan ko'chmas mulkni o'z ichiga olgan mulkiy majmua qiymatining ulushi sifatida shakllantirishga asoslanadi. Ushbu konsepsiya qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymatini "bilvosita usul" bilan aniqlash imkoniyatini nazarda tutadi.

Umumlashtirilgan ko'rinishda qishloq xo'jaligi uchun mo'ljallangan va qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymatini shakllantiruvchi barcha omillar quyidagilarda o'z aksini topadi:

- qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning unumdorligini oshirish va qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarda ko'chmas mulk obyektlarini barpo etish uchun zarur xarajatlar;

- qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlardan olinadigan va qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarda joylashgan ko'chmas mulk obyektlaridan olinadigan daromadlar.

Bundan tashqari, ko'chmas mulk bozorining holati hamda rivojlantirish turli maqsadlarda foydalaniladigan yerlarning qiymatini shakllantiruvchi muhim omil bo'lib xizmat qiladi.

Yer resurslarining qiymatini shakllantiruvchi yuqorida ko'rsatilgan omillar ushbu resurslarni baholashda jahon amaliyotida qabul qilingan va O'zbekiston Respublikasining baholash to'g'risidagi qonun hujjatlarida ko'zda tutilgan xarajatli, daromadli va sotuvlarni qiyoslash yondashuvlaridan foydalanish zarurligini belgilab beradi.

Yuqorida ko'rib chiqilgan omillarni yer resurslarini baholashda faqat tegishli axborot bazasi mavjud bo'lgan hollarda hisobga olish mumkin. Shu munosabat bilan turli maqsadlar uchun yerlar qiymatini baholashning axborot-tahliliy tizimini yaratishning konseptual qoidalarini ishlab chiqish hozirgi vaqtda o'ta muhim ahamiyat kasb etgan. Quyidagilar mazkur tizimning zarur tarkibiy qismi bo'lishi kerak:

-yer resurslarini baholashning boshlang'ich axborot bazasi sifatida kadastr bo'yicha baholashni takomillashtirish chora-tadbirlarini ishlab chiqish va amalga oshirish;

-turli maqsadlar uchun yerlar qiymatini baholashda tahliliy va statistik axborotni takomillashtirish chora-tadbirlarini ishlab chiqish va amalga oshirish;

-yer resurslarining muomalasi bo'yicha bozor muhitidan olinadigan axborotni takomillashtirish chora-tadbirlarini ishlab chiqish va amalga oshirish.

1.3. Yer resurslarining qiymatini baholash turlari va maqsadi

Respublikada yer resurslari qiymatini baholashning turlari va maqsadi bozor iqtisodiyotiga o'tish sharoitida shakllanadigan yer munosabatlari bilan belgilanadi. Ushbu sharoitda yerdan foydalanish pulli hisoblanadi va bundan keyin shunday bo'lib qoladi. *"Iqtisodiy nazariya va bozor iqtisodiyotining amaliyotiga muvofiq yerning narxi ijara to'lovi va yer solig'ini aniqlash uchun asos hisoblanadi; ijara to'lovi va yer solig'ining miqdori ushbu sifatdagi va ana shunday yerda joyashgan yer uchastkasining narxiga to'g'ri proporsional bog'liqdir"*. Bundan kelib chiqadiki, bozor iqtisodiyoti sharoitida yer resurslari yer solig'ini va ijara to'lovini belgilash uchun ommaviy kadastr bo'yicha qiymatni baholash obyektlari sifatida ishtirok etadi. Lotin tilidan o'girilganda "kadastr" soliq solinadigan buyumlar ro'yxati yoki maydoni, yerning sifati, yer solig'ining miqdori ko'rsatilgan holda soliq solinadigan yerlar ro'yxatini o'zida mujassam etgan kitobni anglatadi. Yer kadastr tushunchasining bunday ta'rifi yer uchastkasining huquqiy holatini, uning tabiiy jism sifatidagi miqdoriy va sifat holatini, davlat tomonidan yerning egasidan undiriladigan yer solig'ining miqdorini tavsiflovchi ko'rsatkichlar tizimi sifatidagi mohiyatini ochib beradi. Yer kadastrining ushbu ta'rifidan shu narsa kelib chiqadiki, *"uning asosiy funksiyasi - fiskal funksiyasidir"*². **Yer resurslarini ommaviy kadastr bo'yicha baholash respublikada amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar sharoitida yer munosabatlarini tartibga solishning muhim belgilaridan biri hisoblanadi.**

¹ Рабинович Б.М. "Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций". "Филинь", М., 1997, стр.60.

² O'sha yerda. 136-b.

Rejali iqtisodiyotdan bozor iqtisodiyotiga o'tishda yer resurslariga nisbatan mulkchilik munosabatlari xususiyati va ulardan o'zgaralar foydasiga voz kechish shakllarining o'zgarishi yer kadastr va turli maqsadlar uchun mo'ljallangan yerlarni kadastr bo'yicha baholash tizimi sifatida ushbu resurslarni boshqarishning muhim vositasi hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasida yer munosabatlarining o'zgarishi yer kadastrining mazmunini kengaytirish va yerlarni kadastr bo'yicha baholashni takomillashtirish zarurligini belgilab berdi.

Kadastrlar, shu jumladan yer kadastr tizimi masalasi 70-yillarning o'rtalarida ko'plab sovet huquqshunolarining ishlarida *"tabiatga yukning ortishi, atrof tabiiy muhit holatining yomonlashuvi va ushbu sharoitda tabiatdan foydalanishning samaradorligini oshirish zarurligi tufayli"* yuzaga keldi¹. Ushbu holat tabiiy resurslarning holati va ularning xalq xo'jaligi uchun ahamiyati to'g'risidagi ma'lumotlarning muntazam mavjud bo'lishini talab qildi. Biroq **rejali iqtisodiyotda kadastrni tabiatdan foydalanishning bepulligidan va tabiiy resurslarga nisbatan davlat monopoliya mulkchiligidan kelib chiquvchi xalq xo'jaligi hisobining shakli sifatida tushunish shunga olib keldiki, o'rmon, suv va boshqa resurslar kadastrlari ushbu resurslarning miqdoriy va sifat holati to'g'risidagi ma'lumotlar to'plamiga aylandi**. Tarkib nuqtayi nazaridan faqat yer kadastrigina qo'yiladigan talablarga mos keldi. Lekin u ham tabiiyki, rejali iqtisodiyotning iqtisodiy munosabatlarini aks ettirardi. Bozor iqtisodiyotiga o'tish kadastrlarni tuzishni takomillashtirish muammosini keskinlashtirdi.

Bunda, ta'kidlash lozimki, yer kadastrining mazmuni atrof tabiiy muhit holati va iqtisodiy munosabatlarning o'zgarishi ta'siri ostida o'zgaradi. Rejali iqtisodiyotdan bozor iqtisodiyotiga o'tish, birinchi galda, yer kadastrining fiskal funksiyasini tiklaydi. Bir vaqtning o'zida yer resurslari cheklanishining ortishi va ular ekologik holatining yomonlashuvi yerlarni muhofaza qilish va ulardan oqilona foydalanish vositasi sifatida yer kadastr rolining oshishiga olib keladi.

Baholash ishlarini sifatli va ishonchli axborot bilan ta'minlamasdan turib yer resurslarini kadastr bo'yicha baholashni takomillashtirib bo'lmaydi. Bunda ana shunday bazani tayyorlash umumiy qabul qilingan

¹ Рабинович Б.М. "Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций". "Филинь", М., 1997, стр.137.

talablarni qondirishi kerak, ular ichida takrorlashning oldini olish, standartlashtirish, tayyorgarlikning davriyligini optimallashtirish, tayyorgarlik uchun muddatlar va xarajatlarni qisqartirish, shuningdek, mazkur axborotdan foydalanish va uning sifatini nazorat qilishdagi qulaylik muhim ahamiyat kasb etadi. Ushbu talablar to'liq hajmda yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash uchun ham va ularning qiymatini baholash uchun ham zarur bo'lgan axborotga taalluqli bo'lib, u baholanayotgan yerlarning huquqiy, miqdoriy, sifat xususiyatlarini, shuningdek, tahliliy va bozor axborotini o'z ichiga olishi lozim.

Yer resurslarini ommaviy kadastr bo'yicha baholash uni o'tkazish darajasiga qarab turli maqsadlarda amalga oshiriladi (1.2-jadval). Bunda keyinchalik ushbu yerlarning bozor qiymati bahosidan foydalanish uchun yerdan yoki uning alohida uchastkalaridan foydalanish darajasida yerlarni kadastr bo'yicha baholashning muhim ahamiyatga egaligini alohida ta'kidlash lozim. Yer uchastkalarining yoki umuman yerdan foydalanishning bozor qiymatini aniqlash uchun axborot asosi sifatida yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash masalasi alohida tarzda, batafsil ko'rib chiqilishi kerak. Bu yerda faqat shuni ta'kidlash lozimki, yer resurslarini kadastr bo'yicha va bozor qiymatini aniqlash uchun katta hajmdagi aniq axborot talab etiladi. Kadastr bo'yicha baholash axborotning ushbu hajmini "to'yintiradi", buning natijasida u, yer

1.2-jadval

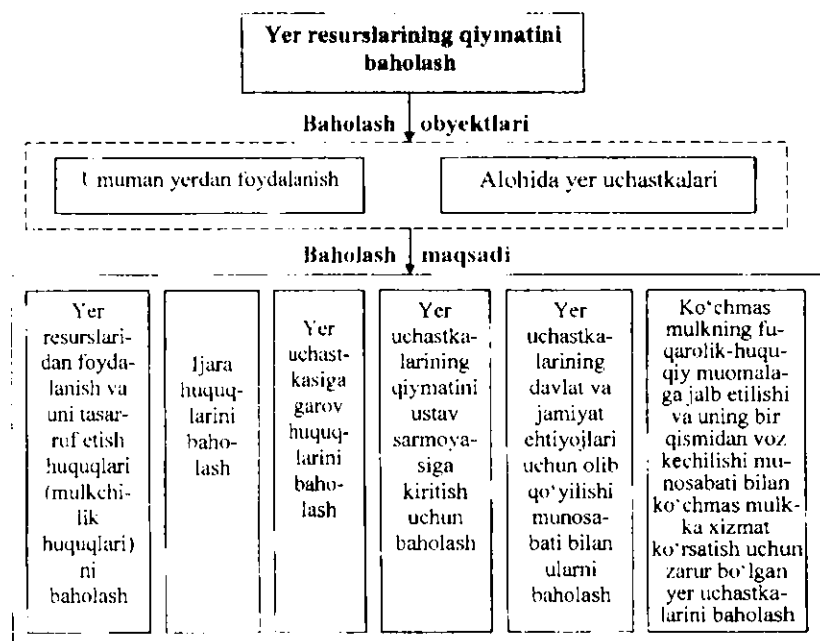
Yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash maqsadi

Baholash darajasi	Baholashning asosiy yo'llari	Baholash maqsadi
Yerdan foydalanuvchining yer resurslarini baholash	Alohida yer uchastkalarining kadastr bo'yicha baholarini umumlashtirish	Soliqlar va yer ijarasi uchun to'lovlarni takomillashtirish
Tumanning yer resurslarini baholash	Tumanning yerdan foydalanuvchilari yer resurslarining kadastr bo'yicha baholarini umumlashtirish	Tumanning yer resurslarini boshqarishni takomillashtirish
Viloyatlar va umuman respublika yer resurslarini baholash	Tuman va viloyat yer resurslarining kadastr bo'yicha baholarini umumlashtirish	Viloyatlar va umuman respublika yer resurslarini boshqarishni takomillashtirish

munosabatlarining rivojlanishi va ushbu resurslarning fuqarolik-huquqiy aylanmaga jalb etilganlik darajasini hisobga olgan holda, yanada yuqori darajadagi axborotning yangi turiga va yer uchastkalarining bozor qiymatini aniqlash uchun asosga aylanadi.

Yer resurslarining kadastr qiymatini baholashning **normativ hisob-kitob xususiyati** uning o'ziga xos xususiyati hisoblanadi. Ushbu hisob-kitoblarni tegishli organlar (O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi, O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi va b.) tomonidan tasdiqlangan metodikalar va normativlar asosida amalga oshiriladi. Bunda normativlarning yagona shkalalari qabul qilinadi. Odatda, me'yoriy hisoblab chiqiladigan qiymat bozor qiymatining miqdoriga mos kelmaydi, biroq normativlar bozor qiymati bazasiga muvofiq muntazam yangilanib turiladi.

Yer resurslarini baholash nuqtayi nazaridan u obyektlar, turlar va maqsad bo'yicha farq qiladi (1.12-chizma).



1.12-chizma. Yer resurslarining qiymatini baholash obyektlari va maqsadi

Qiymatni baholash sohasiga umuman yerdan foydalanish ham, uning alohida yer uchastkalari ham jalb etilishi mumkin. Yer uchastkasi yer fondining qat'iy belgilangan chegaraga, maydonga, manziliga, huquqiy rejimga, davlat yer kadastrida va yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish hujjatlarida aks ettiriladigan boshqa xususiyatlarga ega bo'lgan qismini o'zida namoyon etadi. Yer uchastkasi - yer fondining qayd etilgan chegaraga, maydonga, joylashish manziliga, huquqiy rejimga hamda davlat yer kadastrida aks ettiriladigan boshqa xususiyatlariga ega bo'lgan qismidir. Yer uchastkasi bo'linadigan va bo'linmaydigan bo'lishi mumkin. O'zining asosiy foydalanish maqsadini o'zgartirmagan va yong'inga qarshi, sanitariya, ekologiyaga oid, shaharsozlik hamda boshqa majburiy normalar va qoidalarini buzmaganda qismlarga bo'linishi mumkin bo'lgan va bu ish amalga oshirilganidan keyin hosil bo'lgan qismlarning har biri mustaqil yer uchastkasini tashkil etishi mumkin bo'lgan yer uchastkasi bo'linadigan yer uchastkasi hisoblanadi. Foydalanish maqsadiga ko'ra mustaqil yer uchastkalariga bo'linishi mumkin bo'lmagan yer uchastkasi bo'linmaydigan yer uchastkasi hisoblanadi¹. Yer uchastkasi bo'linishi va bo'linmasligining qonun bilan tartibga solinishi resurslar muomalasini tartibga solishda, shu jumladan yer uchastkasining davlat va jamiyat ehtiyojlari va boshqa maqsadlar uchun olib qo'yilishida katta ahamiyatga ega.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun ularni quyidagi turlarga bo'lish muhim ahamiyat kasb etadi:

- ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lmagan yer uchastkalari (bo'sh turgan yer uchastkalari);

- ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalari (band bo'lgan yer uchastkalari).

Qishloq xo'jaligi yerlarining qiymatini baholash uchun ulardan qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishida foydalanish katta ahamiyatga ega. Shu munosabat bilan ular quyidagi turlarga bo'linadi:

- qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi jarayonida ishtirok etuvchi (ekinlar va daraxtlar bilan band bo'lgan) yer uchastkalari;

- qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi jarayonida ishtirok etmaydigan yer uchastkalari (bo'sh turgan yerlar).

¹ O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 10-moddasi.

Yer resurslarini baholash obyektlarining ushbu o'ziga xos xususiyatlari baholash ishlarini amalga oshirishning alohida yondashuvlari va usullarini belgilab beradi va quyidagilarni nazarda tutadi:

- mulkiy majmualar tarkibidagi yer resurslarini baholash;
- qishloq xo'jaligi biznesining tarkibidagi yer resurslarini baholash;
- kelgusida foydalanilishi (yerlarni o'zlashtirish) bo'yicha yer resurslarini baholash;
- bo'sh turgan yer uchastkalarini baholash.

Yer uchastkalari va umuman yerdan foydalanish qiymatini baholash ushbu resurslarning fuqarolik-huquqiy muomalada ishtirok etishining shakllariga qarab quyidagi turlarga bo'linadi:

yer munosabatlarini isloh qilish va yer uchastkalarining mulkdorlarini shakllantirish maqsadida yer *uchastkalarini xususiyalashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish uchun ularning qiymatini baholash*;

yer uchastkalarining oldi-sotdisi bo'yicha operatsiyalar, ustav sarmoyasiga kiritish, garov, ushbu yer uchastkasining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan zararni qoplash uchun yer *uchastkalariga bo'lgan mulkchilik huquqlarining qiymatini baholash*;

yer uchastkasini foydalanishga, ijaraga, garovga topshirish operatsiyalari, shuningdek, ushbu huquqlarga yetkazilgan zararni qoplash uchun yer *uchastkasidan uzoq muddatli foydalanish huquqlarining qiymatini baholash*;

yer uchastkasini ijaraga, garovga topshirish operatsiyalari, shuningdek, ushbu huquqlarga yetkazilgan zararni qoplash uchun yer *uchastkasi ijarasi huquqlarining qiymatini baholash*;

yer uchastkasining bir qismi va unda joylashgan ko'chmas mulkning fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilishi munosabati bilan yer *uchastkasining ushbu qismidan foydalanish huquqlarining qiymatini baholash*.

Yer resurslarining fuqarolik-huquqiy muomalada ishtirok etishi shakllarining xilma-xilligi, baholash maqsadidan kelib chiqib, ularning bozor, investitsiya, garov va boshqa qiymatlarini baholash zarurligini nazarda tutadi (1.3-jadval).

Oldi-sotdi obyekti sifatida yer uchastkalariga bo'lgan mulkchilik huquqlarini baholashda **bozor qiymatidan** foydalaniladi - bu odatiy xaridor va sotuvchi o'rtasida bitimlar amalga oshirilishidagi eng ehtimol tutilgan narxdir. Shu munosabat bilan bu qiymat yer bozoridagi

**Baholash maqsadi va yer resurslarini baholash uchun foydalaniladigan
qiymat turlari**

Baholash maqsadi	Qiymat turlari
Yer uchastkalarini xususiyLashtirish yo'li bilan yer munosabatlarining isloh qilinishiga ko'maklashish	Bozor
Xaridorlarga (sotuvchilarga) yer uchastkalarining oldi-sotdisi bo'yicha operatsiyalarni amalga oshirish uchun ko'maklashish	Bozor
Yerdan foydalanuvchilarga yer uchastkalarini uzoq muddatli foydalanishga olishda ko'maklashish	Yerdan foydalanishning bozor qiymati
Ijarachilarga yer uchastkalarini ijaraga olishda ko'maklashish	Ijara huquqlarining bozor qiymati
Yer resurslariga investitsiyalashning maqsadga muvofiqligini aniqlash	Investitsiya
Kreditlar olish uchun yer uchastkalari yoki ularga bo'lgan huquqlarning garovini ta'minlash	Garov
Yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan zararni qoplash bo'yicha talablarni belgilash	Sug'urta
Yerdan foydalanuvchi yoki yer egasi ijarasining tugatilishi ehtimoli	Tugatish

muayyan vaziyatdan kelib chiqqan holda hisoblab chiqiladi, shuning uchun bozor sharoitlari o'zgarganda, bozor qiymati ham o'zgaradi. Bunda xaridor va sotuvchiga tashqi bosim o'tkazilmasligi kerak va ikkala tomon ham fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan yer uchastkasi haqida yetarlicha axborotga ega bo'lishlari lozim. Bozor qiymatidan yer uchastkalarini xususiyLashtirishda, shuningdek, yer uchastkasidan uzoq muddatli foydalanish huquqlarini va yer uchastkasining ijarasi huquqlarini baholashda foydalanilishi lozim.

Investitsiya qiymati - bu investitsiyalashning ma'lum maqsadlarini ko'zlagan muayyan sarmoyador uchun yer uchastkasi yoki unga bo'lgan huquqlarning qiymati. Oddiy xaridor va sotuvchi harakatlarining maqsadi bilan aniqlanadigan bozor qiymatidan farqli o'laroq, investitsiya qiymati muayyan sarmoyador tomonidan investitsiyalarga nisbatan qo'yiladigan shaxsiy talablarga bog'liq. Yer uchastkasi yoki unga bo'lgan huquqlarning investitsiya qiymatini bozor qiymatidan farqlashi mumkin bo'lgan sabablar ichida yer uchastkasi-

ning kelgusidagi foyda keltirishini baholashda; investitsiyalar xatarining darajasi to'g'risidagi tasavvurlarda; soliq solish holatida; mulkdorga tegishli bo'lgan yoki u tomonidan nazorat qilinadigan boshqa obyektlar bilan uyg'unlashuvda farqlar bo'lishi mumkin.

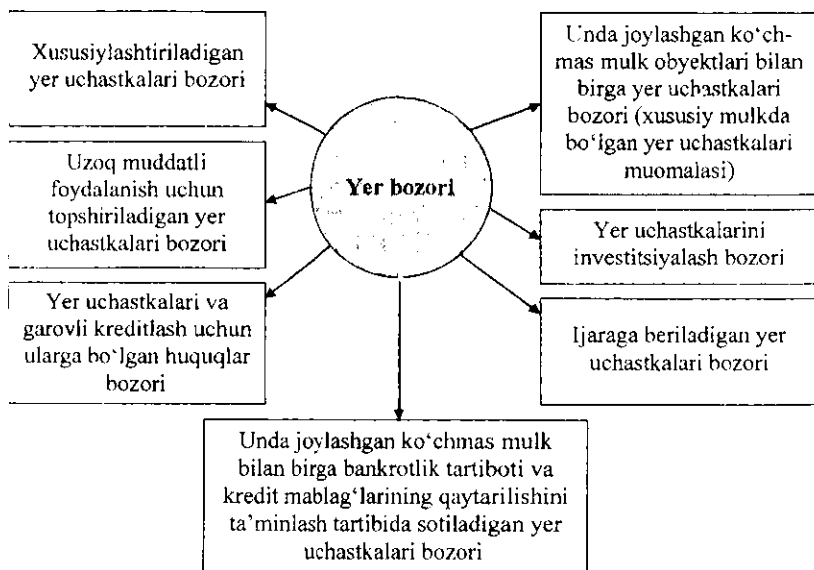
Garov qiymati - bu garov shartnomasining qoidalari bilan belgilanadigan yer uchastkasi yoki unga bo'lgan huquqlar qiymati.

Sug'urta qiymati - bu yer uchastkasining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishida zararni qoplash qoidalari bilan aniqlanadigan yer uchastkasi yoki unga bo'lgan huquqlar qiymati.

Tugatish qiymati - yuridik yoki jismoniy shaxsni tezlashtirilgan tugatish (bankrotlik tartiboti) chog'ida aniqlanadigan yer uchastkasi yoki unga bo'lgan huquqlar qiymati.

Yer uchastkalari yoki ularga bo'lgan huquqlar qiymatining yuqorida ko'rib chiqilgan turlari yer bozori turli segmentlarining rivojlanishi ta'siri ostida shakllanadi (1.13-chizma).

Baholash maqsadlari va turlariga qarab yer uchastkalari va ularga bo'lgan huquqlar qiymatini baholash muayyan vaqtda amalga oshiriladi. Bunda barcha holatlarda ushbu resurslarning qiymatini



1.13-chizma. Yer bozori va uning asosiy segmentlari

baholash moddiy va nomoddiy aktivlarni baholashning asosiy tamoyillariga muvofiq amalga oshirilishi lozim. Chet ellik baholovchi ekspertlarning ko'p yillik tajribasini o'rganish natijasida yer resurslarini baholashning ushbu tamoyillari quyidagilar bilan bog'liq tamoyillarning to'rtta guruhiga bo'linishi mumkin:

- yer egasi, foydalanuvchisi va ijrachining muayyan yer uchastkasi to'g'risidagi tasavvurlari;

- yer egasi, foydalanuvchisi va ijrachining muayyan yer uchastkasidan foydalanish ehtimoli to'g'risidagi tasavvurlari;

- yer uchastkasidan eng yaxshi va eng samarali foydalanish imkoniyatlari to'g'risidagi tasavvurlar;

- yer egasi, foydalanuvchisi va ijrachining muayyan yer uchastkasining yer bozorining tegishli segmentidagi ehtimoliy holati to'g'risidagi tasavvurlari.

Yer resurslarining qiymatini baholash, bozor iqtisodiyoti sharoitda fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan moddiy omillarning bir turi sifatida, bir tomondan, baholash nazariyasining umumiy tamoyillariga asoslanishi va, ikkinchi tomondan, ushbu tabiiy omilning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olishi lozim. Bundan yerlar qiymatini va ularda joylashgan ko'chmas mulkning qiymatini baholash bo'yicha yondashuvlarning umumiyligi va uni o'tkazish usullaridagi farqlar oydinlashadi.

Yerlar qiymatini va ularda joylashgan ko'chmas mulkning qiymatini baholash bo'yicha yondashuvlarning umumiyligi quyidagi tamoyillar bilan belgilanadi:

Birinchi. Xaridor ehtiyotkorlikni namoyon etgan holda, yer uchastkasi uchun, uni xarid qilish hamda unda maqsadi va foydalanilishi bo'yicha o'xshash binoni qurilish uchun qulay bo'lgan davrda barpo etish uchun sarflanadigan summadan ortiq narxni to'lamaydi. Mazkur tamoyil bilan ko'chmas mulkning qiymatini baholashda ham, yer uchastkasining qiymatini baholashda ham **xarajatli** yondashuvdan foydalanish zarurati belgilab beriladi.

Ikkinchi. Xaridor yer uchastkasi va unda joylashgan ko'chmas mulk uchun ulardan foydalanish hisobidan kutilayotgan daromad summasidan ortiq narxni to'lamaydi. Mazkur tamoyildan ko'chmas mulkning qiymatini baholashda ham, yer uchastkasining qiymatini baholashda ham **daromadli** yondashuvdan foydalanish zarurati kelib chiqadi.

Uchinchi. Xaridor, yer uchastkasi va unda joylashgan ko'chmas mulk uchun bozorda shunga o'xshash yer uchastkasi va unda joylashgan ko'chmas mulkni xarid qilish mumkin bo'lgan summadan ortiq narxni to'lamaydi. Mazkur tamoyil bilan ko'chmas mulkning qiymatini baholashda ham, yer uchastkasining qiymatini baholashda ham **qiyosiy** yondashuvdan foydalanish zarurati belgilab beriladi.

Yer uchastkalari va ko'chmas mulkning muayyan turlari qiymatini baholash usullarining asosiy farqlari quyidagi o'ziga xos xususiyatlar bilan shartlangan:

- yer boshqa ko'chmas mulk obyektlaridan farqli ravishda erkin takror tiklanmaydigan tabiiy resurs hisoblanadi;

- yer uchastkasini baholashda yerdan foydalanishning ko'p maqsadli yanada samarali imkoniyatlarini hisobga olish zarur;

- boshqa ko'chmas mulk obyektlaridan farqli o'laroq yer uchastkalarining qiymatiga nisbatan jismoniy va funksional eskirish, shuningdek, amortizatsiya tushunchalari qo'llanilmaydi, chunki yer uchastkalaridan foydalanish muddati cheklanmagan (miqdori cheklangan yerning qiymati, binolar, inshootlar va boshqa yaxshilanishlar qiymatidan farqli ravishda, yuqorida ta'kidlanganidek, vaqt o'tishi bilan oshadi);

- tegishli hududlarda yashovchi aholining hayoti va faoliyatining asosi sifatida yerdan foydalanish va uni qo'riqlash zarurati.

Ushbu o'ziga xos xususiyatlar yerlarning qiymatini baholashning iqtisodiy jihatdan asoslangan usullarini tanlash va baholashni o'tkazishni murakkablashtiradi, chunki ular yerlardan bir vaqtning o'zida ham tabiiy resurs sifatida, ham aholining hayot kechirishi va unda ko'chmas mulk obyektni joylashtirish muhiti sifatida foydalanish imkoniyatlarini hisobga olishi lozim.

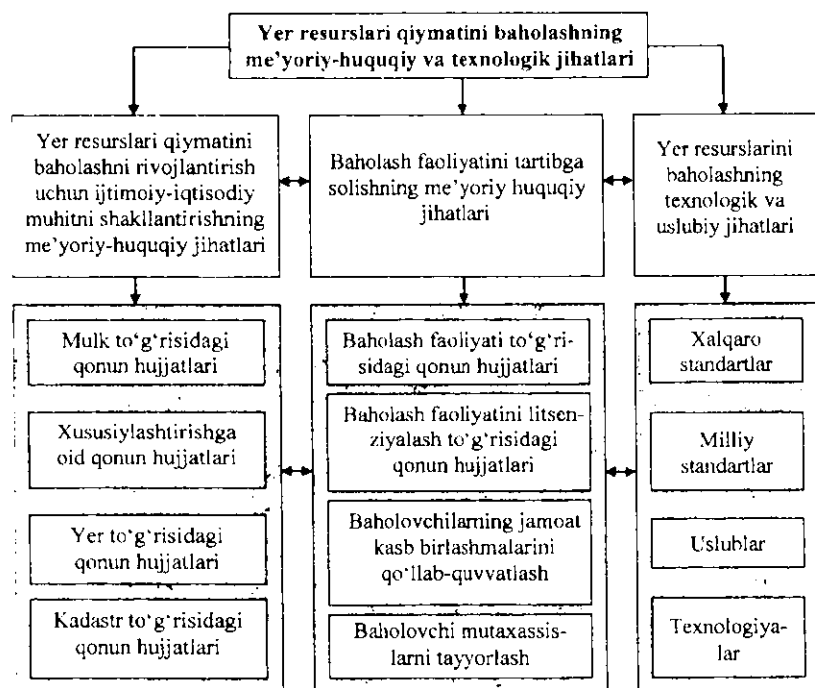
1.4. Yer resurslari qiymatini baholashning normativ-huquqiy ta'minoti

Yer resurslarining qiymatini baholashning normativ-huquqiy va texnologik bazasini shakllantirish yer bozorini rivojlantirishning muhim omili hisoblanadi. Ushbu bazani barpo etish amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar bilan uzviy bog'langan bo'lib, baholash faoliyatining umumiy darajasini, baholash ishlarini o'tkazishga nisbatan metodologik va texnik yondashuvlar va talablarni, ushbu jarayonda davlat va baholash tuzilmalarining o'zaro hamkorligini nazarda tutadi.

Respublikada yer resurslarining qiymatini baholashning normativ-huquqiy va texnologik bazasini tahlil qilish mulkdorlar, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilar munosabatlarini tartibga solish mexanizmi sifatida va xo'jalik yuritishning bozor tamoyillarini amalga oshirish mexanizmi sifatida uning rivojlanishiga ta'sir ko'rsatuvchi hujjatlarning uchta asosiy guruhini ajratish imkonini beradi (1.14-chizma).

Hujjatlarning birinchi guruhi yer resurslarining qiymatini baholashni rivojlantirish uchun ijtimoiy-iqtisodiy muhitning shakllanishini ta'minlaydi.

Hujjatlarning ikkinchi guruhi faoliyat turi sifatida baholash jarayonini tartibga soladi, shu jumladan baholash faoliyati to'g'risidagi maxsus qonun hujjatlari, ushbu faoliyat turini litsenziyalash mexanizmi, ijtimoiy kasaba birlashmalarini qo'llab-quvvatlash va baholovchi mutaxassislarni tayyorlash.



1.14-chizma. Yer resurslari qiymatini baholashning normativ-huquqiy va texnologik ta'minoti

Hujjatlarning uchinchi guruhi yer resurslarining qiymatini baholash, baholash ishlarini amalga oshirish metodikasi va texnologiyasiga nisbatan talablarni belgilab beradi. Bunda respublika iqtisodiyotini isloh qilishning o'z modelidan kelib chiqqan holda, qiymatni baholashning qabul qilingan xalqaro talablarga mos kelishini ta'minlashga muhim ahamiyat beriladi.

Yuqorida keltirilgan barcha hujjatlar guruhlarini bozor sharoitida yer resurslarining qiymatini baholashning o'zaro bog'liq va o'zaro shartlangan tizimli normativ-huquqiy bazasini o'zida namoyon etadi. Bunda yuqorida ko'rsatilgan har bir hujjatlar guruhi yer resurslarining qiymatini shakllantirish va ularni baholashni rivojlantirishning alohida muhim muammolarini hal etish imkonini beradi.

Yer resurslarining qiymatini baholashni rivojlantirish uchun ijtimoiy-iqtisodiy muhitni shakllantiruvchi normativ-huquqiy hujjatlar jumlasiga iqtisodiy islohotlar, iqtisodiyotni xo'jalik yuritishning bozor mexanizmlariga o'tkazishga doir asosiy hujjatlar kiradi. Iqtisodiyotni isloh qilish borasidagi aynan ushbu huquqiy hujjatlar yer resurslarining qiymatini shakllantirishning asosi bo'ldi. Ular jumlasiga O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi, shuningdek, 1991-yilda qabul qilinib, keyinchalik unga o'zgartirishlar va qo'shimchalar kiritilgan mulkning daxlsizligini, tadbirkorlarning iqtisodiy va yuridik mustaqilligini kafolatlovchi O'zbekiston Respublikasining "Mulchilik to'g'risida"gi qonuni kiradi. Mazkur qonun bilan *"iqtisodiyotning samarali faoliyat ko'rsatishiga va xalq farovonligining o'sishiga ko'maklashuvchi mulchilikning har qanday shakllari mavjud bo'lishiga yo'l qo'yiladi"*. Yer resurslarini baholashning vujudga kelishi va rivojlanishida 1998-yilda qabul qilingan O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi hamda O'zbekiston Respublikasining 1998-yil 29-avgustdagi "Davlat yer kadastri to'g'risida"gi qonuni muhim o'rin tutadi. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksida birinchi bor yerga nisbatan xususiy mulchilik qonunchilik jihatdan belgilandi va keyinchalik ushbu holat yanada rivojlandi. Kodeksda bir vaqtning o'zida yer munosabatlarining bozor munosabatlari va xo'jalik yuritishning bozor mexanizmlariga xos bo'lgan ko'plab jihatlari huquqiy jihatdan tartibga solindi (yerlar ijarasi, yer uchastkalaridan foydalanish huquqlarining garovi, yer uchastkalarini kimoshdi savdolarida sotish, yerlarni davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yish bilan bog'liq zararlarni qoplash va h.k.).

Yerlarni kadastr bo'yicha baholash yer resurslarining qiymatini baholashni rivojlantirish uchun muhim ahamiyat kasb etadi. Yerlarni kadastr bo'yicha baholash yer resurslariga soliq solishning asoslangan tizimini ishlab chiqish va undan foydalanish uchun izchil jalb qilinmoqda.

Iqtisodiyotni isloh qilish jarayonida yer munosabatlarini takomillashtirishda 1991-yil 19-noyabrda qabul qilinib, keyinchalik unga 1993-yil 7-mayda, 1994-yil 23-sentyabrda, 1995-yil 31-avgustda, 1997-yil 26-dekabrda, 1998-yil 25-dekabrda, 2002-yil 13-dekabrda o'zgartirishlar va qo'shimchalar kiritilgan O'zbekiston Respublikasining "Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiyashtirish to'g'risida"gi qonuni va O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan 1995-2005-yillarda ushbu masala yuzasidan qabul qilingan qonun osti hujjatlari katta rol o'ynadi. Aynan ushbu hujjatlarda birinchi marta savdo va umumiy ovqatlanish korxonalarini ular joylashgan yer uchastkalari bilan birgalikda xususiyashtirish ko'zda tutildi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006-yil 24-iyuldagi PF-3780-sonli farmoni yuridik shaxslar va fuqarolarning binolari va inshootlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarini xususiyashtirishda alohida ahamiyat kasb etdi, unda belgilanishicha, *"2007-yilning 1-yanvaridan boshlab O'zbekiston Respublikasining yuridik shaxslari - rezidentlar mulkiy huquq asosida o'zlariga qarashli yoki ular tomonidan xususiyashtiriladigan bino va inshootlar, ishlab chiqarish infratuzilmasi obyektlari joylashgan yer uchastkalarini, shuningdek, mazkur obyektlarga tutash yer uchastkalarini qo'llaniladigan texnologiya jarayonlari, shaharsozlik norma va qoidalarini hisobga olgan holda, ishlab chiqarish faoliyatini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan miqdorda xususiyashtirish huquqiga ega bo'ladilar. Yer uchastkalarini xususiyashtirish bozor qiymatidan kelib chiqib, qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mulkka egalik huquqini rasmiylashtirgan holda ixtiyoriylik asosida amalga oshiriladi"*. Bunda shu narsa belgilab qo'yildiki, O'zbekiston Respublikasining yuridik shaxslari - rezidentlari tomonidan doimiy foydalanib kelinayotgan yer uchastkalari 2008-yilning 1-yanvariga qadar ellik yilgacha, ammo o'ttiz yildan kam bo'lmagan uzoq muddatli ijaraga qaytadan rasmiylashtirilishi lozim.

Yer to'g'risidagi qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda, yer uchastkasini uzoq muddatli ijaraga olish huquqi shartnomada

ko'rsatilgan muddat tugamasdan to'xtatilishi yoki ijaraga olingan yer uchastkasi maydoni qisqartirilishi mumkin.

Bundan tashqari, mazkur hujjatda 2008-yil 1-yanvaridan boshlab O'zbekiston Respublikasining fuqarolari - rezidentlariga yakka tartibda uy-joy qurish va turarjoy binosiga xizmat ko'rsatish uchun ajratilgan yer uchastkalarini xususiyashtirish huquqi berildi. Bunda yakka tartibda uy-joy qurish va turarjoy binosiga xizmat ko'rsatish uchun ajratilgan yer uchastkalari quyidagi tartibda xususiyashtiriladi:

ushbu farmon chiqqan paytda amalda egallab turilgan va o'rnatilgan tartibda berilgan kadastr hujjatlarida belgilangan chegara va miqdorda doimiy foydalanish yoki umrbod meros qilib qoldiriladigan egalik huquqi bilan uchastkalarga ega bo'lgan fuqarolar tomonidan ixtiyoriylik asosida;

yer uchastkalarini yakka tartibda uy-joy qurilishiga kimoshdi savdosi asosida qonun hujjatlarida belgilangan miqdorlarda sotish chog'ida, keyinchalik mulkka egalik huquqini o'rnatilgan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazish;

tomonlar - ko'chmas mulkni begonalashtirayotgan yoki sotib olayotgan (qabul qilayotgan) shaxsning ahdlashuvi bo'yicha yakka tartibdagi uy-joyi sotish yoki hadya etish (yaqin qarindoshlar bundan mustasno) chog'ida majburiy tartibda.

Shuningdek, quyidagilar belgilandi:

kadastr hujjatlarida belgilangan chegara va miqdorlarda yakka tartibda uy-joy qurish va turarjoy binosiga xizmat ko'rsatish uchun berilgan yer uchastkalarini xususiyashtirish qat'iyon bozor narxlari bo'yicha amalga oshiriladi;

fuqarolar tomonidan yakka tartibda uy-joy qurish va turarjoy binosiga xizmat ko'rsatish uchun yer uchastkalarini olishda ilgari to'langan qiymat kimoshdi savdolari natijalari bo'yicha yer uchastkalarini xususiyashtirish uchun to'lanadigan haq miqdorini belgilash chog'ida hisobga olinadi;

xususiyashtirilgan yer uchastkasi oborotda, jumladan xarid qilish-sotish, ayirboshlash, hadya qilish, meros, foydalanish (ijaraga berish) bo'yicha bitimlar tuzishda cheklanmagan, garov, shu jumladan, banklar va boshqa kredit muassasalaridan kredit olish uchun garov bo'lib xizmat qilishi mumkin.

Yer resurslarining qiymatini baholashni rivojlantirishning ijtimoiy-iqtisodiy muhitini shakllantirishga O'zbekiston Respublikasining

Fuqarolik kodeksi, bankrotlik, ijara, garov asosida kreditlash, mulkni ishonchli boshqarishga doir qonunchilik va me'yoriy hujjatlar katta ta'sir ko'rsatdi. **Shunday qilib, iqtisodiy islohotlar kursining amalga oshirilishi yer resurslarining bahosini shakllantirish uchun boshlang'ich nuqta bo'ldi, ushbu islohotlarning yanada chuqurlashuvi esa uni takomillashtirishning asosiy yo'nalishlarini belgilab beradi.**

O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyati va ushbu faoliyat turining davlat tomonidan boshqarilishini tartibga soluvchi normativ-huquqiy hujjatlar ichida 1999-yil 19-avgustda qabul qilingan O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni (1-ilova) alohida o'rin tutadi, unda baholash faoliyati, baholash obyektlari, baholash obyekti qiymatining turlari va ularni qo'llash sohalari tushunchalari bilan bog'liq masalalarning keng doirasi tartibga solingan. Qonunda "baholash obyekti bozor qiymati" (7-modda) va "baholash obyekti bozornikidan farqlanuvchi qiymati" (8-modda) tushunchalarining tartibga solinishi juda muhim hisoblanadi.

Qonunda baholashni o'tkazish davlatga to'la yoki qisman qarashli baholash obyektlari bitim tuzishga jalb etilgan taqdirda, shu jumladan:

- baholash obyektlarini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiyalashtirish, ishonchli boshqaruvga topshirish yoki ijaraga berish maqsadida ularning qiymati aniqlanayotganda;

- baholash obyektlaridan garov narsasi sifatida foydalanilayotganda;

- baholash obyektlari sotilayotganda yoki o'zga shaxsga boshqacha tarzda o'tkazilayotganda;

- baholash obyektlari bilan bog'liq qarz majburiyatlaridan boshqaning foydasiga voz kechilayotganda;

- baholash obyektlari yuridik shaxslarning ustav fondlariga ulush tariqasida berilayotganda majburiyligi alohida ta'kidlangan.

Bundan tashqari, qonun chiqaruvchi baholashni o'tkazish baholash obyekti qiymati to'g'risida nizo chiqqan taqdirda ham, shu jumladan:

- mol-mulk natsionalizatsiya qilinayotganda;

- ipoteka krediti berilayotganda;

- mol-mulk mulkdorlardan davlat ehtiyojlari uchun sotib olinayotganda yoki qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqacha tarzda olib qo'yilayotganda;

- soliqlar va boshqa majburiy to'lovlar to'g'ri to'lanishi ustidan nazorat o'tkazilayotganda majburiyligini belgilab berdi.

Qonunda baholovchining huquqlari, majburiyatlari va mustaqilligi alohida o'rin tutdi. Qonunning 14-moddasiga binoan baholovchi:

- baholash usullarini mustaqil ravishda qo'llashga;

- baholash obyektni majburiy baholashdan o'tkazishda hujjatlardan foydalanish erkinligini ta'minlashni buyurtmachidan talab qilishga, ushbu baholashni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan tushuntirishlar va qo'shimcha ma'lumotlar olishga;

- baholash obyektni baholashdan o'tkazish uchun zarur bo'lgan axborotni uchinchi shaxslardan talab qilib olishga. Mazkur axborotni berishni rad etish baholashning ishonchliligiga jiddiy ta'sir etadigan hollarda. Baholovchi buni baholash to'g'risidagi hisobotda (matnda bundan buyon hisobot deb yuritiladi) ko'rsatib o'tadi;

- baholashni o'tkazishda ishtirok etish zaruriyatiga qarab shartnoma asosida boshqa baholovchilar yoki o'zga mutaxassislarni jalb etishga;

- buyurtmachi shartnoma shartlarini buzgan, baholash obyekti haqida zarur axborot taqdim etilishini yoki shartnomaga muvofiq ish sharoitlarini ta'minlamagan hollarda, baholashni o'tkazishni rad etishga haqli.

Baholovchi qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa huquqlarga ham ega bo'lishi mumkin. Qonun hujjatlari bilan respublika baholovchilariga berilgan huquqlarning boshqa davlatlar baholovchilarining ana shunday huquqlari bilan taqqoslanishi ularning xalqaro amaliyotga mos kelishidan dalolat beradi.

Baholovchilarga qonun bilan yuklatilgan majburiyatlarning bajariishi quyidagilarni ta'minlash imkonini beradi:

- baholash faoliyatini amalga oshirishda qonun hujjatlari va baholash standartlari talablariga rioya etilishi;

- xolisona baholashni o'tkazishga to'sqinlik qiluvchi holatlar yuzaga kelganligi oqibatida baholashni o'tkazishda o'zining ishtirok etish imkoniyati yo'qligi to'g'risida buyurtmachiga xabar qilinishi;

- baholash o'tkazilayotgan paytda olinayotgan hujjatlar saqlanishining ta'minlanishi;

- baholash faoliyatini amalga oshirishga doir litsenziyani buyurtmachining talabiga binoan taqdim etilishi;

- baholash o'tkazilayotgan paytda buyurtmachidan olingan maxfiy axborotni oshkor etilmasligi, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollar bundan mustasno;

- hisobotning nusxasini uch yil mobaynida saqlanishi.

Baholovchining faoliyatiga buyurtmachi yoki boshqa manfaatdor shaxslarning aralashuviga qonuniy jihatdan yo'l qo'yilmasligini alohida ta'kidlash lozim. Bundan tashqari, baholashni o'tkazishga yo'l qo'yilmaydigan muayyan holatlar ham belgilangan.

Ko'rib chiqilayotgan qonunning qabul qilinishi baholash faoliyatini yuqori xalqaro talablarga mos keladigan huquqiy doiraga keltirish bo'yicha muhim qadam bo'ldi. Baholash faoliyatini ta'minlash uchun normativ-huquqiy bazaga muvofiq faoliyatning ushbu turini litsenziyalash mexanizmi yaratildi. O'zbekiston Respublikasining "Faoliyatning ayrim turlarini litsenziyalash to'g'risida" va "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonunlariga asosan O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 8-maydagi 210-sonli "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risida"gi qarori bilan "Baholash faoliyatini litsenziyalash to'g'risidagi nizom" tasdiqlandi, unda: litsenziya talablari va shartlari; litsenziya olish uchun zarur bo'lgan hujjatlar; arizalarni ko'rib chiqish va litsenziya berish yoki litsenziya berishni rad etish to'g'risida qaror qabul qilish tartibi; litsenziyani qayta rasmiylashtirish, uning amal qilish muddatini uzaytirish, dublikat berish tartibi; litsenziya talablari va shartlariga rioya etilishini nazorat qilish tartibi; litsenziyaning amal qilishini to'xtatib turish, to'xtatish, litsenziyani bekor qilish mexanizmlari va uni ro'yxatga olish tartibi belgilangan.

Baholash faoliyatini litsenziyalash mexanizmining joriy etilishi baholovchilarning o'z ishining natijalari uchun yuqori darajadagi javobgarligini ta'minlash imkonini berdi.

Baholash texnologiyasi va metodologiyasini tartibga soluvchi normativ-huquqiy hujjatlar va baholash hujjatlariga qo'yiladigan talablar ichida O'zbekiston Respublikasining baholash faoliyati sohasidagi davlat standartlari muhim o'rin tutadi. Davlat mulki qo'mitasining 2006-yil 14-iyundagi 01/19-19-sonli qarori bilan baholashning bir qator milliy standartlari joriy etildi: "Bozor qiymatidan farq qiluvchi baholash bazasi"; "Moliyaviy hisobot va o'zaro bog'liq hujjatlar maqsadida baholash"; "Ssudalar, garov va qarz majburiyatlarini ta'minlash uchun baholash"; "Ko'chmas mulk (yer uchastkasi, qurilishi tugallanmagan obyektlar, binolar va inshootlar)ni baholash. Asosiy qoidalar".

"Baholash standartlari baholovchilar o'z mahsulotini u asosida baholashi lozim bo'lgan sifatning minimal darajasini ko'rsatadi. Baholardan foydalanuvchilar, o'z navbatida, baholovchining chuqur bilimiga

egaligi, shuningdek, u tomondan kasbiy va etik standartlarga amal qilinishiga nisbatan o'zlarining oqilona umidlarini o'lchash uchun baza- ga ega bo'lishadi".

Hozirgi vaqtda O'zbekiston Respublikasida ishlab chiqilayotgan baholash faoliyatining me'yoriy-huquqiy bazasi, iqtisodiyotni isloh qilishning o'ziga xos xususiyatlaridan kelib chiqqan holda, MKSOI Baholashning xalqaro standartlari talablarini to'liq hisobga olgan. Buni tasdiqlash uchun shuni ta'kidlash mumkinki, "Bozor qiymati baholash- ning bazasi sifatida" Xalqaro standartda umumiy qabul qilingan *"bozor qiymatining ta'rifi va ushbu ta'rif bilan hamda baholash maqsadi va funksiyasi bozor qiymatini hisob-kitob qilishdan iborat bo'lgani holda mulkni baholashda uni qo'llash bilan bog'liq umumiy mezonlar xuddi shu noma bilan nomlangan milliy standartda to'liq o'z aksini topdi"*. Asosiy maqsadi, bir tomondan, bozor qiymatidan farq qiluvchi qiymat bazasini aniqlash, izohlash, ularni qo'llash uchun standartlarni belgi- lashdan, ikkinchi tomondan, ular va bozor qiymati o'rtasidagi farqlarni belgilashdan iborat bo'lgan Baholash standartlari xalqaro qo'mitasining "Bozor qiymatidan farq qiluvchi baholash bazasi" standarti ham mamlaka- timizda amal qilib turgan standartda foydalanilgan. Bu Baholash standartlari xalqaro qo'mitasining xalqaro darajada va yoki mamlakatimiz- da noto'g'ri talqin etilishiga yo'l qo'ymaslik borasida baholashning nobozor bazalaridan foydalanishga nisbatan talablarining bajarilishini ta'minlash imkonini berdi. Ushbu standart talablarining bajarilishi mos keladigan baholash bazalarining tanlanishini kafolatlaydi, bu barcha maqbul vositalardan foydalangan holda, manfaatdor tomonlarni chal- g'itishi mumkin bo'lgan holatlarga yo'l qo'ymasdan va hisobotlarda obyektiv ma'lumotlar bilan tasdiqlangan natijalarni taqdim etgan holda, foydalanuvchilar tomonidan baholash natijalarining to'g'ri tushunilishiga erishish imkonini beradi.

- Davlat mulki obyektlari qiymatini baholash texnologiyasi va metodologiyasini rivojlantirishda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan qabul qilingan qonun osti hujjatlari ham

¹ Турсунов Б., Ермолик Е. "Организационно-управленческие аспекты оценочной деятельности", "Экономика и класс собственников", № 3, 2002г. стр.38.

² Абдурахманов И. "Рыночная стоимость - это стандартная база оценки", газета "Частная собственность" № 6 за 2003г.

muhim o'rin tutadi. Binobarin, respublikada davlat tasarrufidan chiqarilayotgan (xususiylashtirilayotgan) korxonalar (obyektlar) malmulkini baholash qiymatini va uni sotishda taklif etishning boshlang'ich narxini belgilash O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2001-yil 9-martdagi 119-sonli qarori (qarorga 5-ilova) bilan tasdiqlangan "Davlat mulki bo'lgan obyektlarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish tartibi to'g'risida Nizom" bilan tartibga solinadi (2 va 3-ilovalarda keltirilgan).

Yana shuni ta'kidlash lozimki, yuqorida ko'rsatilgan Nizomda yer uchastkalari, yer osti va boshqa tabiiy resurslardan foydalanish huquqlarining qiymatini majburiy tarzda baholash belgilab qo'yilgan. *"Yer uchastkasidan foydalanish huquqining qiymati sifatida yer solig'ining belgilangan o'rtacha yillik normativlari sifatida aniqlanadigan pul oqimlari summasining joriy qiymati qabul qilinadi, bunda O'zbekiston Respublikasi Markaziy bankining baholash sanasidagi qayta moliyalash stavkasiga teng bo'lgan diskont stavkasidan foydalanish zarur"*¹. Yuqorida ko'rib chiqilgan Nizomning tasdiqlanishi xususiylashtirilayotgan yer uchastkalari bo'yicha baholash ishlarini tartibga solishda muhim bosqich bo'ldi.

Yer uchastkalarini baholashning hozirgi me'yoriy-huquqiy bazasini tahlil qilayotib, respublika boshqaruv organlari tomonidan baholash ishlarining ayrim turlariga taalluqli qator me'yoriy-uslubiy va tavsiya etiluvchi hujjatlar qabul qilinganligini ham ta'kidlab o'tish lozim. Masalan, O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 1998-yil 6-avgustda 469-raqam bilan "O'zbekiston Respublikasida qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning sifat, iqtisodiy va qiymatini baholashning muvaqqat metodikasi" ro'yxatga olinib, unda qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning normativ qiymatini hisoblash tartibi va mexanizmi hamda uni qo'llash sohasi belgilandi, xususan, u *"yer solig'ining stavkasini aniqlash, bank ipoteka kreditini berish, qishloq joylarida yerlarni ajratishning belgilangan me'yoridan ortiqcha yakka uy-joy qurilishi va dehqon xo'jaligi uchun yerlarni berish, yer uchastkalarini kimoshdi savdolari orqali sotish uchun dastlabki narxni*

¹ O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasining 2001-yil 30-apreldagi 02-E-13-sonli buyrug'i bilan tasdiqlangan "Davlat mulki bo'lgan obyektlarni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish tartibi to'g'risidagi nizom"ga (O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2001-yil 9-martdagi 119-sonli qaroriga 5-ilova) izohlar.

belgilashda va qonun hujjatlarida ko'zda tutilgan boshqa holatlarda" qo'llaniladi¹.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi huzuridagi Geodeziya, kartografiya va davlat kadastri Bosh boshqarmasi tomonidan 1998-yil 24-dekabrda GKKINP-18-011-98-sonli "Shahar yerlarining bozor qiymatini aniqlash bo'yicha uslubiy tavsiyalar" tasdiqlanib, ularda mulkni (ko'chmas mulk va yer uchastkalarini) baholashning aniq yo'nalishlari, tamoyillari va usullari berilgan.

O'zbekiston Respublikasida yer uchastkalari qiymatini baholashning normativ-huquqiy bazasi iqtisodiy islohotlarning borishi jarayonida baholash faoliyatini rivojlantirish borasida yuz bergan muayyan ijobiy o'zgarishlarni ko'rsatib turibdi. Lekin shu bilan birga, baholash ishlarini amalga oshirishda hozirgacha ham qator muammolar mavjud. Baholashning milliy standartlarini ishlab chiqish va qo'llash bo'yicha to'plangan ijobiy tajribani ta'kidlagan holda, joriy etilgan baholash standartlari baholash faoliyatining asosiy yo'nalishlarini to'liq hajmda aks ettirmaganligini va respublikada amalga oshirilayotgan islohotlarning barcha huquqiy, texnikaviy va boshqa xususiyatlarini hisobga olmaganligini tan olish lozim. Standartlar hozircha biznesni yoki uning tarkibiy qismlarini baholashda bajarilishi lozim bo'lgan baholash ishlarining barcha xillarini to'liq qamrab olmagan.

O'zbekiston Respublikasida biznes qiymatini baholash jarayonini tartibga soluvchi me'yoriy-huquqiy hujjatlarni tahlil qilishni nihoyasiga yetkazayotib shuni ta'kidlash lozimki, ushbu baza hozirgi vaqtda fragmental xususiyatga ega. Shu munosabat bilan respublika iqtisodiyotini isloh qilishning hozirgi bosqichiga mos keluvchi biznes qiymatini baholash standartlari tizimini ishlab chiqish yer resurslarining qiymatini baholashni takomillashtirishning muhim vazifalaridan biri hisoblanadi. Ushbu tizimni ishlab chiqishdan oldin uni shakllantirishning asosiy yondashuvlari batafsil o'rganilib chiqilishi kerak. Respublikada baholash standartlari tizimini takomillashtirishga nisbatan qo'yiladigan asosiy talablar quyidagilardan iborat: yer bozorining paydo bo'layotgan turli segmentlari va o'tish davrida xatolarga yo'l qo'ymaslik zarurati.

¹ 1998-yil 6-avgustda 469-raqam bilan ro'yxatga olingan "O'zbekiston Respublikasida qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning sifat, iqtisodiy va qiymatini baholashning vaqtinchalik metodikasi", 1.3-band.

Mazkur ishni amalga oshirishda qiymatni baholashning yaratilgan qonunchilik bazasini; iqtisodiyot sektorlari bo'yicha bozor islohotlarining holati va fuqarolik-huquqiy muomalaga yer resurslarini jalb etish darajasi, shuningdek, yer bozorining turli segmentlari bo'yicha mavjud axborot darajasini hisobga olish zarur.

Qiymatni baholash standartlari tizimi iqtisodiy islohotlarni amalga oshirish bosqichlaridan qat'iy nazar quyidagilarni tartibga soluvchi hujjatlarni o'z ichiga olishi lozim: qiymatni baholashni o'tkazishga nisbatan umumiy talablar; aktivlarning turli xillari qiymatini baholashga nisbatan maxsus talablar; qiymatni baholash natijalaridan foydalanishga doir talablar.

Birinchi bob bo'yicha xulosa

Yer resurslari boshqa barcha resurslar ichida alohida o'rin tutadi. Yer inson hayot kechirishi uchun zarur shart-sharoit, u yashaydigan joy, sanoat, transport va boshqa obyektlarni joylashtirish uchun hududiy makon, qishloq va o'rmon xo'jaligi ishlab chiqarishining asosiy vositasi hisoblanadi. Bundan tashqari, yer insonning madaniyat sohasidagi faoliyati, dam olish va sayyohlikni tashkil etish uchun vosita sifatida ham ishtirok etadi.

Yer munosabatlarini isloh qilish, yer resurslarini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish, ularni boshqarishning bozor mexanizmlarini joriy etish yer bozorining turli segmentlarini shakllantirishga ko'maklashadi va ularning turlicha qiymatini belgilab beradi. Qiymatni baholash obyekti sifatida yer uchastkalari nafaqat ulardan funksional foydalanish bo'yicha, balki mulkchilik munosabatlarini amalga oshirish shakllari bo'yicha ham tabaqalanadi.

Nazorat savollari

1. Yer resurslarini baholashning o'ziga xos obyektiga ajratish zarurati nima bilan shartlangan?
2. Baholash chog'ida yerlarni toifalar bo'yicha taqsimlash zarurati nima bilan bog'liq?
3. Respublikada yerlarning qanday toifalari mavjud?
4. Baholash obyekti sifatida qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning o'ziga xos xususiyati qanday?

5. Baholash obyekti sifatida qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning o'ziga xos xususiyati qanday?

6. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymati qanday shakllanadi?

7. Aholi punktlari, shaharlar, shahar toifasidagi posyolkalar va qishloq yerlarining qiymati qanday shakllanadi?

8. O'rmon va suv fondlari yerlarining qiymati qanday shakllanadi?

9. Sanoat, transport va aloqa korxonalari yerlarining qiymati qanday shakllanadi?

10. Rekreatsion yo'nalishdagi yerlarning qiymati qanday shakllanadi?

11. Yer munosabatlari nimalarni o'z ichiga oladi va ularning mohiyati nimalardan iborat?

12. Yerlarni xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish o'rtasidagi farq nimada?

13. Yer resurslariga nisbatan mulkchilik munosabatlarini amalga oshirishning asosiy shakllari qanday?

14. Respublikamizda yerdan foydalanuvchilar qanday toifalarga bo'linadi?

15. Yer egalari, yerdan foydalanuvchilar va ijrachilarning yer munosabatlari qanday tartibga solinadi?

16. Yer bozorining asosiy segmentlari qanday?

17. Yer resurslari qiymatini shakllantiruvchi qanday umumiy omillarni bilasiz?

18. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni baholashning asosiy jihatlari qanday?

19. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni baholashning o'ziga xos qanday omillari mavjud?

20. Yer resurslari qiymatini baholashning qanday turlarini bilasiz?

21. Yerlarni kadastr bo'yicha baholashning mohiyati nimalardan iborat?

22. Rejali va bozor iqtisodiyotida yerlarni kadastr bo'yicha baholashning farqi nimada?

23. Yer uchastkalarining bozor, investitsiya, garov, sug'urta va tugatish qiymatlarining mohiyati nimalardan iborat?

24. Nima uchun yerlarni kadastr bo'yicha baholash ularni baholashning bozor va boshqa turlari uchun axborot asosi hisoblanadi?

25. Yer uchastkalarining qiymatini baholashga nisbatan qanday asosiy yondashuvlar mavjud?

26. Yer resurslari qiymatini baholash normativ-huquqiy va texnologik ta'minotining asosiy tarkibiy qismlari nimalardan iborat?

27. Yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash qanday asosiy normativ-huquqiy hujjatlar bilan tartibga solinadi?

28. Yer uchastkalari qiymatini baholashning bozor va boshqa turlari qanday asosiy normativ-huquqiy hujjatlar bilan tartibga solinadi?

29. Respublikada baholash faoliyati qanday asosiy normativ-huquqiy hujjatlar bilan tartibga solinadi?

Tavsiya etiladigan adabiyotlar ro'yxati

1. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. Adolat, T., 1996.

2. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. 1999-yil 19-avgust.

3. Abdullayev Z.S. Yer resurslarini baholashning axborot ta'minoti asoslari. Fan, T., 2008.

4. Алимов Р.Х., Беркинов Б.Б., Кравченко А.Н., Ходиев Б.Ю. Оценка недвижимости. Т.: Фан, 2005.

5. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М.: 1998.

II BOB. YER RESURSLARINI KADASTR BO'YICHA BAHOLASH

2.1. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni kadastr bo'yicha baholash

Yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash yerni baholash ishlari-ning qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar va qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar qiymatining o'ziga xos nazariy va amaliy jihatlariga asoslangan muhim tarkibiy qismi hisoblanadi.

Baholash obyekti sifatida qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning o'ziga xos xususiyatlari ushbu toifadagi yerlarni kadastr bo'yicha baholashning asosiy yondashuvlari va usullarini batafsil bayon etish zaruratini keltirib chiqaradi. Ta'kidlash lozimki, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni kadastr bo'yicha baholash ular natijalari yer uchastkalarining bozor qiymatini baholash uchun asos bo'lib xizmat qiladigan baholash ishlarining mustaqil turi hisoblanadi. Baholashning ushbu turining o'ziga xos xususiyatlari uni amalga oshirishning o'ziga xos yondashuvlari va usullarini belgilab beradi. Yerlarni bonitirovka qilish yer resurslarini kadastr bo'yicha baholashning ajralmas qismi hisoblanadi.

O'zbekistonning sug'oriladigan yerlarini bonitirovka qilish birinchi marta o'tgan asrning yetmishinchi yillarida "O'zgi proyer" instituti tomonidan o'tkazildi. Tuproqshunoslik (A.Z. Genusov, B.V. Gorbunov), "O'zgi proyer" (M.I. Kochubey, S.P. Suchkov) va SANIIESX (G.G. Dobudoglo, M. Hoshinjonov) institutlarining xodimlari tomonidan 1969-yilda tuzilgan "O'zbekiston SSR kolxozlari va sovxozlarida yerlarni bonitirovka qilishni va sug'oriladigan yerlarni iqtisodiy baholashni o'tkazishga doir uslubiy ko'rsatmalar" mazkur ishlarni amalga oshirish uchun asos bo'ldi. Keyinchalik yerlarni bonitirovka qilishning ushbu metodikasi takomillashtirildi. Dala va vegetatsion tajribalarni umumlashtirish asosida (G.M. Konobeyeva, 1985) alohida pasaytiruvchi koeffitsiyentlarga tuzatishlar kiritildi.

Bonitirovka qilish - bu agrotexnika va yerga ishlov berishni intensivlashning o'rtacha darajasida yerlar xususiyatini va ularning unum-

dorlik qobiliyatini qiyosiy baholashdir. U ham tabiiy, ham madaniylashtirish natijasida qo'lga kiritilgan yerlarning xususiyatlarini hisobga olishga asoslanadi.

Yerlarni bonitirovka qilish ularda yetishtiriladigan qishloq xo'jaligi ekinlarining talablarini hisobga olgan holda amalga oshiriladi. O'zbekistonning sug'oriladigan yerlariga ishlov berish sharoitida u g'o'zaga nisbatan amalga oshiriladi. G'o'zaning talablarini hisobga olgan holda aniqlangan bonitetlar paxta majmuining barcha boshqa ekinlari ekiladigan sug'oriladigan yerlarni baholash uchun qo'l keladi, sholi, kanop va ko'p yillik mevali daraxtlar bundan mustasno. Bunda yerlarning asosiy xususiyatlari va tabiiy sharoitlar: genetik mansublik; sug'orishning qadimiyligi; madaniylashtirilganlik; termik resurslar bilan ta'minlanganlik; mexanik tarkib; tuproqni hosil qiluvchi jinslar genezisi va yer-tuproq qalinligining drenaj qilinganligi; sho'rlanish, eroziya, toshloqlik, gipslanganlik darajasi va boshqalar hisobga olinadi. Baholash yopiq 100 balli shkala bo'yicha amalga oshiriladi. Eng yuqori hosildor yerlar eng yuqori 100 ball bilan baholanadi (2.1-jadval).

Barcha sug'oriladigan yerlar uchun genetik mansublik, sug'orishning qadimiyligi va madaniylashtirilganlik baholashning umumiy mezoni hisoblanadi. 2.1-jadvalda keltirilgan yerlar bonitetining ballari optimal sharoitda, ya'ni sho'rlanish va eroziya aniqlanmagan, eng yaxshi mexanik tarkib, yer-tuproqning yaxshi drenaj qilinganligi sharoitida rivojlangan yerlarning xususiyati haqida tasavvur beradi. Shuning uchun hosildorlikni pasaytiruvchi asosiy xususiyatlarning turli birikmalari bilan tavsiflanuvchi yerlarning turli xillarini baholashda tegishli pasaytiruvchi koeffitsiyentdan foydalaniladi.

Yerlarni bonitirovka qilishda hisobga olinishi lozim bo'lgan omillar ichida **iqlim** alohida o'rin tutadi. G'o'za singari issiqlikni yoqtiruvchi ekin uchun eng ahamiyatli agroiklim ko'rsatkichlaridan biri bo'lib termik resurslar bilan ta'minlanganlik yoki 10°C dan yuqori bo'lgan samarali haroratlar yig'indisi hisoblanadi. G'o'zaning termik resurslar bilan ta'minlanganligiga qarab bonitetni kenglik hududlari va yuqori mintaqalar (poyaslar) bo'yicha tabaqalash 2.2-jadvalda keltirilgan.

Hozirgi vaqtda respublika hududida vegetatsiya davrining davomiyligiga qarab g'o'zaning tezpishar va o'rtapishar o'rta tolali va ingichka tolali navlari yetishtirilmoqda. 2450° samarali haroratlar yig'indisi optimal sharoit, ya'ni yetilishning turli muddatlari bilan tavsiflanuvchi (tezpishar, o'rtapishar va kechpishar) ushbu ekinning

O'zbekistonning sug'oriladigan yerlarini bonitirovka qilish shkalasi

Yerlar	Yer bonitetining ballari		
	Yuqori madaniylashtirilgan	O'rtacha madaniylashtirilgan	Sust madaniylashtirilgan
Eski sug'oriladigan			
Bo'z yerlar	100	90	70
O'tzor-bo'z yerlar	100	80	60
Bo'z poyas o'tzorlari	100	80	60
Taqir yerlar	90	70	50
O'tzor-taqir yerlar	100	80	60
Cho'l zonasi o'tzorlari	100	80	60
Yangi sug'oriladigan			
To'q bo'z yerlar	-	90	70
Och bo'z yerlar	100	80	50
O'ziga xos bo'z yerlar	100	90	60
O'tzor-bo'z yerlar	90	70	50
Bo'z-o'tzorlar	90	70	50
Bo'z poyaslar o'tzorlari	90	70	50
Bo'z poyas batqoq-o'tzorlari	-	70	50
Bo'z-qo'ng'ir yerlar	60	50	40
Bo'z-qo'ng'ir o'tzorlar	-	65	50
Taqir yerlar	80	60	50
Taqir o'tzorlar	90	70	50
O'tzor-taqir yerlar	90	70	50
Cho'l zonasi o'tzorlari	90	70	50
Cho'l zonasi batqoq-o'tzorlari	-	60	40
Yangi o'zlashtirilgan			
To'q bo'z yerlar	-	-	60
Och bo'z yerlar	-	-	50
O'ziga xos bo'z yerlar	-	-	50
O'tzor-bo'z yerlar	-	-	50
Bo'z-o'tzorlar	-	-	50
Bo'z poyaslar o'tzorlari	-	-	50
Bo'z poyas batqoq-o'tzorlari	-	-	40
Bo'z-qo'ng'ir yerlar	-	-	30
Bo'z-qo'ng'ir o'tzorlar	-	-	40
Taqir yerlar	-	-	50
O'tzor-taqir yerlar	-	-	50
Taqir o'tzorlar	-	-	50
Cho'l zonasi o'tzorlari	-	-	50
Cho'l zonasi batqoq-o'tzorlari	-	-	40
Cho'l-qumloq yerlar	-	-	50
O'tzor-cho'llar	-	-	50

Tabiiy-qishloq xo'jaligi okruglari va tumanlarining kenglik zonolari va balandlik poyaslari bo'yicha

Tabiiy-qishloq xo'jaligi okruglari va tumani	Cho'l zonasi				Och bo'z yerlar poyasi				O'ziga xos bo'z yerlar poyasi			
	Samarali harorat summa-si, °C	G'o'za-ning tez pishishi	BKP (Bk)	Pasayti-ruvchi koef-fitsiyent	Samarali harorat summa-si, °C	G'o'za-ning tez pishishi	BKP (Bk)	Pasayti-ruvchi koef-fitsiyent	Samarali harorat summa-si, °C	G'o'za-ning tez pishishi	BKP (Bk)	Pasayti-ruvchi koef-fitsiyent
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Quyi Amudaryo												
Qo'ng'iro't-Chimboy	2018	tez pishar	82	0.80								
Beruniy-To'rtko'l	2275	o'rtapishar	93	0.95								
Xorazm	2241	-/-	91	0.95								
Janubiy Qizilqum	2350	-/-	96	0.95								
Navoiy-Malikcho'l	2454	ingichka tolati	100	1.00								
Buxoro		(tez pishar)										
Qorako'l	2685	-/-	110	1.10								
Muborak	3064	(kech pishar)	125	1.25								
Janubiy Surxondaryo												
Sherobod-Surxon	3163	-/-	129	1.30								
Markaziy Farg'ona Bo'z-		-/-										
Yozovon	2735	(o'rtapishar)	112	1.10								
Qo'qon	2463	-/-	105	1.05								
		(tez pishar)										
Chirchiq-Angren									2193	tez va	89	0.90
Yangiyo'l									2193	o'rtapishar	89	0.90
Kokaral-Pskent									2055	-/-	84	0.85
Chirchiq-Angren										tez pishar		

2.2-jadvalning davomi

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Jizzax-Yalong'och cho'l					2325	o'rtapishar -/-	95	0,95				
Sirdaryo												
Gulistan					2345	tez-	95	0,95				
Markiziy-Yalong'och cho'l					2164	o'rtapishar	88	0,90				
Janubiy-Yalong'och cho'l					2418	o'rtapishar	98	1,00	2418	o'rtapishar	98	1,00
Zarafshon, Samarqand-									2216	-/-	90	0,90
Krasnogvardeysk					2272	-/-	93	0,96				
Oqtosh					2252	-/-	92	0,90				
Jomboy-Ishixon												
Farg'ona					2385	-/-	97	1,00				
Chortoq-Chust									2053	tezpishar	84	0,85
Oqbura-Aravan									2216	ingichka totali	109	1,10
Andijon-Shofirkon												
Izboskan-Uchqo'rg'on					2400	-/-	98	1,00				
So'x					2735	ingichka totali	112	1,10				
Farg'ona-Quva					2422	(tezpishar) o'rtapishar	99	1,00				
Qarshi					2801	ingichka totali	114	1,15				
Qarshi-G'uzor						(o'rtapishar)			2597	ingichka totali (tezpishar)	106	1,10
Chiroqchi-Shahrisabz												
Surxondaryo					22037	ingichka totali	124	1,25				
Yuqori Surxon						(kechpishar)						
O'rta Surxon												

barcha guruhlarini yetishtirish mumkin bo'lgan quyi chegara sifatida qabul qilingan.

Iqlim koeffitsiyentini yoki bioiqlim koeffitsiyentini hisoblab chiqish quyidagi umumiy qabul qilingan formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$B_x = \frac{\sum \Delta t \Phi}{\sum \Delta t \delta} \times 100,$$

bu yerda: $\sum \Delta t \Phi$ - 10°C dan yuqori bo'lgan amaldagi samarali haroratlar yig'indisi;

$\sum \Delta t \delta$ - bazaviy samarali haroratlar yig'indisi (2450°).

Birlik sifatida 100 ball qabul qilinib, beshgacha yaxlitlash bilan iqlim uchun koeffitsiyentlar hisoblab chiqiladi. Iqlimni hisobga olgan holda tuproq zonalarini tabaqalash tabiiy-qishloq xo'jaligini rayonlashtirish nuqtayi nazaridan amalga oshirildi. Sug'oriladigan yerlarga ishlov berishning turli hududlari uchun iqlimni baholash ular uchun yetilish muddatlari bo'yicha g'o'za navlari guruhini, shuningdek, silos yoki g'alla olinadigan oraliq yoki takroriy ekinlarning biologik hosildorligini belgilash imkonini beradi.

Yerlarning **mexanik tarkibi** tuproq unumdorilgini belgilab beruvchi xususiyatlar majmuining muhim omillaridan biri hisoblanadi. Yengil va o'rta tuproqli yerlar yaxshi suv-jismoniy xususiyatlarga ega bo'lib, oson ishlov beriladigan eng yaxshi yerlardir. Shag'al va toshlar aralashmasi sug'oriladigan yerlarning sifatini pasaytiradi, mexanizatsiyalashgan tarzda ishlov berishni qiyinlashtiradi, qo'l mehnati sarfini oshiradi, yerlarning suv xususiyatlarini yomonlashtiradi, faol tuproq massasining hajmini kamaytiradi. 2.3-jadvalda tuproqni hosil qiluvchi turli jinslarda rivojlangan **yerlarning** mexanik tarkibi va toshloqligiga pasaytiruvchi koeffitsiyentlar keltirilgan.

Sug'oriladigan dehqonchilik sharoitida yerlarni baholashda **sho'rlanish darajasi va ularning meliorativ sharoitlarini** hisobga olish alohida ahamiyat kasb etadi. 2.4-jadvalda turli baholarni talab qiluvchi yerlar guruhleri ajratilgan holda drenaj qilinganlik va sho'rlanish darajasiga qarab bonitetni tabaqalash keltirilgan:

- sho'rlanmagan va ikkinchi marta sho'rlanishga duchor bo'lmagan. Ushbu guruhga chuchuk yoki sizot suvli yerlar kiradi;

- qoldiq sho'rlanish. Bu minerallashgan sizot suvli yerlar;

Yerlarning mexanik tarkibi va toshloqligiga pasaytiruvchi koeffitsiyentlar

	sariq tuproq	allyu- vi- al	Bo'z yerlar poyasi						al- lyu- vial	Cho'l mintaqasi					
			Prolyuvial			ellyu- viyalar	tub jins			Prolyuvial			ellyu- viyalar	tub jins	
			1	2	3		1	2		3	1	2		3	
Sertuproq	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,80	0,75	0,70	0,85	0,85	0,80	0,70	0,80	0,75	0,70
Og'ir sog'tuproqli	0,90	0,85	0,85	0,80	0,75	0,85	0,80	0,75	0,90	0,85	0,85	0,80	0,90	0,85	0,75
O'rta sog'tuproqli	1,00	0,95	0,95	0,90	0,85	0,95	0,90	0,80	0,95	0,95	0,90	0,80	0,95	0,85	0,75
Yengil sog'tuproqli	0,95	0,90	0,80	0,85	0,75	0,90	0,85	0,75	1,00	1,00	0,95	0,85	0,90	0,85	0,75
Qumloq	0,85	0,85	0,85	0,80	0,75	0,85	0,80	0,65	0,95	0,90	0,80	0,70	0,85	0,80	0,70
Qumloq	-	-	0,8	-	-	-	-	-	0,90	0,8	-	-	0,70	0,60	0,50

Izoh: 1 - mayda tuproqli yerlar.

2 - kam shag'alli (kam toshli) yerlar.

3 - o'rta shag'alli (o'rta toshli) yerlar.

- tez eruvchi qatlamlar hosil qilib sho'rlangan. Ushbu guruh yerlari sho'rlangan yerlarning asosiy guruhini tashkil qiladi va minerallashgan sust oquvchi sizot suvlar yaqinida rivojlanadi.

- tarkibida zich shox(gips-karbonat) gorizontlar mavjud bo'lgan karbonat-magnitli sho'rlanish. Yerlarning mazkur guruhi chuchuk gidrokarbonat sizot suvlar yaqinida joylashgan sharoitda rivojlanadi.

Kuchli drenaj qilingan yerlar uchun tuzatuvchi koeffitsiyentlar 2.5-jadvalda keltirilgan.

Yerlarni yomonlashtiruvchi va ularning unumdorligini pasaytiruvchi omillar jumlasiga **irrigatsion va shamol eroziyasi** kiradi. U to'liqli relyef sharoitida yangi sug'oriladigan yerlarda, katta qiyaliklar mavjud bo'lgan tog' osti tekisliklarida va kuchli shamol esib turadigan hududlarda yengil yerlarda yaqqol namoyon bo'ladi. Ushbu hududlarda sariq tuproqlar, allyuviyalar, allyuvial-prolyuvial va prolyuvial qatlamlar, elyuviallar tuproqni hosil qiluvchi jinslar hisoblanadi. Sariq tuproqli yerlarda rivojlangan yuvilgan yerlarning sifati nisbatan kam pasayadi, chunki hatto chuqur qatlamlar ham bu yerda unumdorlikka ega. Chiqarish konuslarining allyuvial-prolyuvial va prolyuvial qatlamlarda

Drenaj qilinganlik va sho'rlanish darajasiga qarab bonitetni tabaqalash

Yerlar, sizot suvlarning taxminiyl chuqurligi, sho'rlanganlik	Bo'z yerlar, taqir yerlar bo'z-qo'n-g'ir yerlar; 5m dan ortiq sizot suvlar	O'tzor-bo'z o'tzor-taqir yerlar; 3-5 m sizot suvlar	Bo'z yerlar poyasi va cho'l zonasining o'tzorlari bo'z yer-o'tzorlar, taqir yer-o'tzorlar; 1,5-3m sizot suvlar	Balchiqli-o'tzorlar va bo'z yerlar poyasi va cho'l zonasining balchiqli yerlari; 0,5-1,5m sizot suvlar
Sho'rlanmagan va ikkinchi marta sho'rlanishga duchor bo'lmagan yerlar (bo'z yerlar poyasi)				
a) drenaj qilinmagan va sust drenaj qilingan tuproqda, yuqqa qum qatlamli loy tuproqli va og'ir sog'tuproqli yerlar	0,95	0,90	0,90	0,90
b) drenaj qilingan tuproqda	1,0	1,0	1,0	1,0
Qoldiq sho'rlangan yerlar				
a) sizot suvlar oqimi bilan ta'minlangan drenaj qilingan tuproqda	0,95	0,90	-	-
b) sizot suvlar oqimi bilan ta'minlangan sust drenaj qilingan va drenaj qilinmagan tuproqda	0,90	0,85	-	-
Tez eruvchi qatlamlar bilan sho'rlangan yerlar				
a) sizot suvlar oqimi bilan sust va qiyin ta'minlangan sust drenaj qilingan va kam drenaj qilingan tuproqda. Deltalarda sho'rlanishning xlorid-sulfat xili ustunlik qiladi: - bu mexanik tarkibiga ko'ra yengil va o'rtacha tuproq, o'zan va o'zan atrofidagi qatlamlar:				
1 Yuvilgan	-	1,0	0,95	-
2 Kam sho'rlangan	-	0,95	0,90	0,85
3 O'rtacha sho'rlangan	-	0,90	0,85	0,80
4 Kuchli sho'rlangan	-	0,85	0,80	0,70
b) minerallashtirilgan sizot suvlar oqimi ta'minlanmagan va sust ta'minlangan drenaj qilinmagan tuproqda. Sho'rlanishning sulfat-xlorid xili ustunlik qiladi (deltalarda og'ir mexanik tarkibning o'zalararo pasayishlari va daryolar vodiylarida ko'lsimon pasayish):				
1 Yuvilgan	-	0,90	0,85	-
2 Kam sho'rlangan	-	0,85	0,80	0,75
3 O'rtacha sho'rlangan	-	0,80	0,75	0,70
4 Kuchli sho'rlangan	-	0,75	0,70	0,60
Karbonat-magniy bilan sho'rlangan:				
a) shox 80-150 mm chuqurlikda joylashganda.				
1 Kam sho'rlangan	-	-	0,90	-
2 O'rtacha sho'rlangan	-	-	0,80	-
3 Kuchli sho'rlangan	-	-	0,70	-
b) shox 30-80 sm chuqurlikda joylashganda				
1 Kam sho'rlangan	-	-	-	0,70
2 O'rtacha sho'rlangan	-	-	-	0,60
3 Kuchli sho'rlangan	-	-	-	0,50

Kuchli drenaj qilingan yerlarda tuproq bonitetini tabaqalash

Drenaj qilinganlik darajasi	Bonitet koeffitsiyenti
Qumloq (bir xil yoki qatlamli)	
50 sm chuqurlikdagi toshqotishmadagi sog' tuproqlar	0,90
30 sm chuqurlikdagi toshqotishmadagi sog' tuproqlar	0,80
	0,70

yuvilgan yerlarning koeffitsiyentlari ko'proq pasayadi va ola-bula ranglar elyuviyasida ular eng kuchli pasayadi (2.6 va 2.7-jadvallar).

Sug'oriladigan dehqonchilik uchun turli darajadagi gipslangan yerlarning katta maydonlari o'zlashtirildi. Gips yerlarning meliorativ holatini yomonlashtiradi va tuproq hosildorligini pasaytiradi. Gips gorizonti joylashuvining chuqurligiga qarab turli pasaytiruvchi koeffitsiyentlar qo'llaniladi (2.8-jadval).

Yerlarning yuqorida ko'rsatilgan barcha belgilari va xususiyati, odatda, xo'jalik yurituvchi subyektlarning tuproq xaritalarida mavjud, samarali haroratlar yig'indisi bundan mustasno. Shuning uchun foydalaniladigan yerlar yoki alohida yer uchastkasini bonitirovka qilish uchun tuproq xaritasi zarur. Yerlarning sho'rlanishi rivojlangan hududda, tuproq xaritasidan tashqari sho'rlanish kartogrammasidan ham foydalanish kerak. Quyida ayrim yerlarda bonitet ballini hisoblab chiqishga misollar keltirilgan:

1-misol. Sariq tuproqli yerlarda yuqori madaniylashtirilgan, o'rtacha sog'tuproqli eski sug'oriladigan o'ziga xos bo'z yerlar; sizot suvlar chuqur (Yangiyo'l tumani).

Eroziyalanganlik darajasiga qarab tuproq bonitetini tabaqalash

Yuvilganlik darajasi	Tuproqni hosil qiluvchi jinslar	
	sariq tuproqlar	prolyuvial-allyuvial
Yuvmagan	1,0	1,0
Sust yuvilgan	0,9	0,85
O'rtacha yuvilgan	0,8	0,75
Kuchli yuvilgan	0,7	0,60
Sust yuvilgan	1,0	1,00
Kuchli yuvilgan	0,9	0,85

**Sug'oriladigan dehqonchilik hududlarini deflatsiyalash darajasiga qarab
tuproq bonitetini tabaqalash**

Yarimcho'l zonasi			Cho'l zonasi					
Zaif va o'rtacha darajagi deflatsiya			Zaif va o'rtacha darajagi deflatsiya			O'rtacha va kuchli darajagi deflatsiya		
Yerlar	Mexanik tarkib	Pasaytiruvchi koef-fitsiyent	Yerlar	Mexanik tarkib	Pasaytiruvchi koef-fitsiyent	Yerlar	Mexanik tarkib	Pasaytiruvchi koef-fitsiyent
Och bo'z tuproq	Sog' tuproqli qumloq	0,9	Taqir	Loytuproqli Og'ir sog' tuproqli O'rtacha sog' tuproqli Og'ir sog' tuproqli	0,90 0,80 0,80 0,80	Taqir	Yengil sog' tuproqli qumloq	0,70 0,80
Oddiy bo'z tuproq	Sog' tuproqli	0,90	Kulrang-qo'ng'ir	O'rtacha sog' tuproqli	0,70	Kulrang-qo'ng'ir	Yengil sog' tuproqli	0,50
						Cho'l qumloq	Qumloq sog' tuproqli	0,30 0,40
			O'tloq allyuvial va saz	Yengil sog' tuproqli qumloq	0,90 0,80	o'tloq saz	Yengil sog'tuproqli qumloq	0,80 0,70
						Batqoq-o'tloq	Yengil sog' tuproqli qumloq	0,80 0,70

Yerlarning gipslanganligiga pasaytiruvchi koeffitsiyentlar

Gipslanganlik darajasi	Gips miqdori, %	Gips qatlami boshlanishining chuqurligi, sm			
		yuzadan (haydash gorizonti)	30-50	50-100	100-200
Gipslangan	10	1,0	1,0	1,0	1,0
Zaif gipslangan	11-20	0,9	0,95	1,0	1,0
O'rtacha gipslangan	21-40	0,7	0,8	0,9	1,0
Kuchli gipslangan	>40	0,5	0,7	0,8	0,9

2.1-jadvalga muvofiq yuqori madaniylashtirilgan eski sug'oriladigan o'ziga xos bo'z yerlar 100 balli bahoga ega. 2.2-jadvaldan Chirchiq-Angren vodiysining o'ziga xos bo'z yerlarining iqlim sharoitlari uchun belgilangan koeffitsiyentni topamiz. U 0,9 ga teng bo'lib, bu g'o'zaning tezpushar va o'rtapushar navlarini yetishtirish imkonini beradi. 2.3-jadvaldan mexanik tarkibga tuzatuvchi koeffitsiyentlarni topamiz. Sariq tuproqli yerlarda o'rtacha ser tuproqli mexanik tarkib uchun u 1,0 ga teng. Ushbu yerda unumdorlikni pasaytiruvchi boshqa xususiyatlar mavjud emas, shuning uchun qolgan jadvallar (2.4., 2.5., 2.6. va 2.7.) bo'yicha koeffitsiyent 1,0 ga teng bo'ladi. Bahoni asosiy shkala bo'yicha pasaytiruvchi koeffitsiyentlarga ko'paytirib ballarda tuproq bahosiga ega bo'lamiz:

$$100 \times 0,9 \times 1,0(t.3) \times 1,0(t.4) \times 1,0(t.5) \times 1,0(t.6) \times 1,0(t.7) = 90 \text{ ball.}$$

Amaliy ishda soddalashtirish uchun faqat pasaytiruvchi koeffitsiyentlar ($< 1,0$) kiritiladi va 2.1-jadvaldan asosiy shkala bo'yicha olingan ball ularga ko'paytiriladi. Mazkur holatda:

$$100 \times 0,9 = 90 \text{ ball.}$$

2-misol. Prolyuviyada yuqori madaniylashtirilgan, o'rtacha eroziyalangan, yengil sog'tuproqli eski sug'oriladigan o'ziga xos bo'z yerlar (Ohongaron tumani):

- 2.1-jadval bo'yicha balllar - 90;
- 2.3-jadval bo'yicha koeffitsiyent - 0,9;
- 2.4-jadval bo'yicha -//- - 1,0;
- 2.5-jadval bo'yicha -//- - 1,0;
- 2.6-jadval bo'yicha -//- - 0,85;
- 2.7-jadval bo'yicha -//- - 1,0;
- 2.8-jadval bo'yicha -//- - 1,0.

Ushbu yerning bonitet ballini hisoblab chiqamiz (1,0 ga teng koeffitsiyentlarsiz):

$$90 \times 0,9 \times 0,85 = 69 \text{ ball.}$$

3-misol. Prolyuviyada o'rtacha madaniylashtirilgan, o'rtacha sog'tuproqli, kam toshloq yangi sug'oriladigan och bo'z yerlar (Andijon tumani):

- 2.1-jadval bo'yicha balllar - 80;

2.3-jadval bo'yicha koeffitsiyent - 0,9 (o'rtacha sog' tuproqli, kam toshloq);

2.4 -jadval bo'yicha -//- - 1,0;

2.5 -jadval bo'yicha -//- - 1,0;

2.6-, 2.7 -jadval bo'yicha -//- - 1,0;

2.8 -jadval bo'yicha -//- - 1,0.

Ushbu yerning bonitet ballini hisoblab chiqamiz:

$$80 \times 0,9 = 72 \text{ ball.}$$

4-misol. Tuproqli va sog'tuproqli allyuviyada cho'l hududlarining o'rtacha madaniylashtirilgan, og'ir sog' tuproqli, kam sho'rlangan yangi sug'oriladigan o'tzorlari (Markaziy Farg'ona):

2.1 -jadval bo'yicha ballar - 70;

2.3 -jadval bo'yicha koeffitsiyent - 0;

2.4 -jadval bo'yicha -//- - 0,8;

2.5 -jadval bo'yicha -//- - 1,0;

2.6-, 2.7 -jadval bo'yicha -//- - 1,0;

2.8 -jadval bo'yicha -//- - 1,0.

Ushbu yerning bonitet ballini hisoblab chiqamiz:

$$70 \times 0,9 \times 0,8 = 50 \text{ ball.}$$

5-misol. Bir turdagi sariq tuproqsimon qatlamlarda past madaniylashtirilgan, o'rtachasog'tuproqli, o'rtachasho'rlangan, o'rtachagipslangan yangi 70 sm chuqurlaikdagi yangi sug'oriladigan o'tzor-bo'z yerlar (Sahro):

2.1 -jadval bo'yicha ballar -90;

2.3 -jadval bo'yicha koeffitsiyent - 1,0;

2.4 -jadval bo'yicha -//- - 0,85;

2.5 -jadval bo'yicha -//- - 1,0;

2.6-jadval bo'yicha -//- - 1,0;

2.7 -jadval bo'yicha -//- - 1,0;

2.8 -jadval bo'yicha -//- - 0,9.

Ushbu yerning bonitet ballini hisoblab chiqamiz:

$$50 \times 0,85 \times 0,9 = 38 \text{ ball.}$$

Yerdan foydalanish yoki alohida yer uchastkasi bo'yicha materiallardan foydalanish, bonitirovka va o'rtacha chamalangan ballni hisob-

lab chiqishning qulay bo'lishi uchun barcha hisoblab chiqilgan ballar bonitirovka jadvaliga kiritiladi (2.9-jadval).

Bir bonitet balli uchun hisoblanganda turli qishloq xo'jaligi ekinlari-ning hosildorligini hisobga olgan holda yerlarning o'rtacha chamalangan bonitet balli keyinchalik yerlarning sifatini baholash asosida ularni iqtisodiy jihatdan va qiymatini baholashga kirishish imkonini beradi.

Yerlarni bonitirovka qilish natijalari va ishlab chiqirish-xo'jalik faoliyatining normativ ko'rsatkichlari asosida yerlarni kadastr bo'yicha baholash amalga oshiriladi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini baholash metodikasi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1998-yil 19-martdagi 120-sonli "1998-2000-yillarda qishloq xo'jaligida iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish dasturini amalga oshirish to'g'risida"gi qaroriga muvofiq ishlab chiqilgan bo'lib, u normativ ma'lumotlar asosida qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini baholash uchun mo'ljallangan. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning normativ qiymatini baholash yer solig'i stavkasini aniqlash, bank ipoteka kreditini berishda foydalanish, qishloq joylarida yakka tartibda uy-joy qurilishi va dehqon xo'jaligi uchun yerlarni ajratishning belgilangan normalaridan ortiqcha sotish, yer uchastkalarini sotish uchun dastlabki narxni belgilash va qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa holatlar uchun jory etiladi.

Yerlarning ushbu toifasining normativ qiymatini baholash asosida hisoblab chiqilgan normativ sof daromad yotadi. Hisob-kitoblarni amalga oshirishda yerlarning normativ qiymatiga yer bilan ajralmas tarzda bog'liq bo'lgan ko'chmas mulk obyektlari (imoratlar, inshootlar,

2.9-jadval

Xo'jalikning bonitirovka jadvali

Tur-roq turlarining raqami	1-jadval bonitetining yuqori bali	Tuzatuvchi koeffitsiyentlar						Hisoblab chiqilgan ballar	Haydaldigan maydon, ga	Ballar yig'indisi
		2.3-jadval	2.4-jadval	2.5-jadval	2.6-jadval	2.7-jadval	2.8-jadval			

Jami:

O'rtacha chamalangan ball.

sug'orish va kollektor tarmog'i, yo'llar va h.k.)ning qiymati kiritilmaydi. Ushbu qurilish obyektlarining qiymati zarur hollarda qo'shimcha tarzda hisobga olinadi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan barcha yerlar yerlarning normativ qiymatini baholash obyekti hisoblanadi. Bunda yerlarning normativ qiymatini belgilovchi hisob hududiy birliklari quyidagilardan iborat bo'ladi:

- ichki xo'jalik darajasida: haydaladigan va boshqa qishloq xo'jaligi yerlarining tuproqning sifati (boniteti) bo'yicha bir xil bo'lgan alohida uchastkalari. Mazkur holatda yerning normativ qiymati ichki xo'jalik vazifalarini hal etish, yerlarni fermer va dehqon xo'jaliklarini tashkil etish, qurilish, sug'oriladigan yerlarni rekonstruksiyalash va boshqa maqsadlar uchun aniqlanadi.

- umumiy darajada: umumiy yer maydoni yoki qishloq xo'jaligi bilan shug'ullanuvchi xo'jalik yurituvchi subyekt qishloq xo'jaligi yerlarining asosiy turlari. Ushbu holatda yerning normativ narxi yer solig'ining stavkasini hisoblab chiqish, yer uchastkasining garovi ostida bank kreditini olish uchun aniqlanadi. Tuman miqyosida qishloq xo'jaligi ishlab chiqirishining rivojlanishini prognoz qilish maqsadida yerdan foydalanish, viloyat doirasida esa - ma'muriy tumanlar hisob hududiy birliklar hisoblanadi.

Qishloq xo'jaligi ishlab chiqirishi bilan shug'ullanuvchi yer egalari va yerdan foydalanuvchilar yerlarning normativ qiymatini baholash subyektlari hisoblanishadi. Tuman infratuzilmasida yer uchastkasining joylashgan o'rnini hisobga olgan holda uning (kadastr obyekti) tuprog'ining unumdorlik qobiliyatini o'rganish va baholash yerlarning normativ qiymatini baholash predmeti sifatida ishtirok etadi. Yerlarni bonitirovka qilish, shuningdek, asosiy qishloq xo'jaligi ekinlari hosildorligining hisob-kitob ko'rsatkichlari, yalpi mahsulot va sof daromad (foyda) bo'yicha normativlar yerlarning normativ qiymatini baholash mezonlari bo'lib xizmat qiladi.

Sug'oriladigan yerlarning normativ qiymatini baholash asosida yerlarni qishloq xo'jaligi ekinlarining o'sishi (yerlarni bonitirovka qilish) uchun eng muhim bo'lgan tabiiy xususiyatlar bo'yicha qiyosiy baholash va qiymat ko'rsatkichi sifatida normativ sof daromad yotadi.

Bonitirovka qilishda, yuqorida ko'rib chiqilganidek, yerlarning asosiy xususiyatlari va tabiiy shart-sharoitlar: yerlarning xili yoki kichik xili, mexanik tarkibi, sug'orishning qadimiyligi, termik resurslar bilan ta'minlanganlik, tuproqni hosil qiluvchi jinslar, tuproqning

drenaj qilinganligi: sho'rlanish, eroziya, toshloqlik, gipslanganlik darajasi hisobga olinadi.

Eng yuqori bo'lgan 100 ball bilan eng yuqori unumdorlikka ega bo'lgan eng yaxshi yerlar baholanadi. Yerlarning tabiiy unumdorligi, hosildorligini va ularning qishloq xo'jaligida foydalanish uchun yaroqliligini hisobga olgan holda respublikada bonitet ballari bo'yicha sug'oriladigan yerlarning beshta zonasi va o'nta toifasi belgilangan (2.10-jadval).

Agronomiya nuqtayi nazaridan baholash bonitet ballari qabul qilingan muayyan qishloq xo'jaligi ekinlari uchun s/ga ga 1 ball narxdan kelib chiqib 100 balli shkala bo'yicha hisoblab chiqiladigan qishloq xo'jaligi ekinlarining kadastr bo'yicha hisob-kitob hosildorligida ifodalanadi. Bonitet ballari bo'yicha asosiy qishloq xo'jaligi ekinlarining kadastr bo'yicha hisob-kitob hosildorligi Qishloq xo'jaligi vazirligi tomonidan tasdiqlangan O'zbekiston Respublikasining sug'oriladigan yerlarini bonitirovka qilish metodikasiga muvofiq qabul (2.11-jadval) qilingan.

Umumiy poliz ekinlari bo'yicha hisob-kitob hosildorligi muayyan ixtisoslashgan xo'jaliklarda va ularning bo'linmalarida amaldagi hosildorlik ma'lumotlari bo'yicha aniqlanadi.

Turli xususiyatga ega bo'lgan yerlarda hosil bo'ladigan 1 ga sug'oriladigan qishloq xo'jaligi yerlaridan olinadigan normativ sof daromad quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$ChD_n = \frac{VP_n \times R_n}{100},$$

bu yerda: ChD_n - 1 ga qishloq xo'jaligi yerlaridan olinadigan normativ sof daromad;

VP_n - 1 ga qishloq xo'jaligi yerlaridan olinadigan normativ yalpi mahsulot;

R_n - turli xususiyatga ega bo'lgan yerlarda hosil bo'ladigan qishloq xo'jaligi hisob-kitob foydasining normasi, foizlarda.

Normativ sof daromad ekin maydonlarining tarkibi va qishloq xo'jaligining ikkita variantdan biri bo'yicha ixtisoslashuviga qarab hisoblab chiqilishi mumkin:

- yetakchi ekin bo'yicha;
- mazkur yer - baholash obyekti (xo'jalik, tuman, viloyat)da yetishtiriladigan asosiy ekinlarni uyg'unlashtirish bo'yicha.

Yetakchi ekin bo'yicha normativ yalpi mahsulotni hisoblab chiqish ushbu ekinni yetishtirishga yuqori darajada ixtisoslashgan tuman-

1997-yil holatiga ko'ra sug'oriladigan qishloq xo'jaligi yerlarining
bonitet ballari bo'yicha kadastr bahosi (ming ga)

Viloyatlar	Sug'oriladigan q/x yerlari	O'rtacha ball	shu jumladan kadastr zonalarini va bonitet sinflari bo'yicha										Baholanma- gan yerlar
			1-zona		2-zona		3-zona		4-zona		5-zona		
			I sinf 0-10	II sinf 11-20	III sinf 21-30	IV sinf 31-40	V sinf 41-50	VI sinf 51-60	VII sinf 61-70	VIII sinf 71-80	IX sinf 81-90	X sinf 91-100	
Qoraqalpog'iston R*	472.3	44			3.1	239.9	137.0	41.3	16.9	16.1	0.5		17.5
Andijon	233.7	60		0.1	7.8	28.6	32.8	42.8	57.1	51.7	8.7		4.1
Buxoro*	227.2	58		0.3	0.7	40.7	25.7	22.7	64.2	31.5	6.2	8.6	26.6
Jizzax *	270.8	53		3.2	5.7	24.9	77.8	35.5	74.9	6.7	7.7	0.4	34.0
Qashqadaryo *	450.7	54			2.4	48.2	200.8	65.7	50.2	52.2	14.1	1.5	15.6
Navoiy *	107.9	59			7.1	12.6	20.0	11.2	24.1	14.3	5.8	2.4	10.4
Namangan *	234.6	66		1.4	14.3	33.9	26.8	25.8	43.1	34.9	29.8	7.7	16.9
Samarqand *	299.4	67		0.1	2.6	15.8	41.4	53.6	69.7	54.0	32.5	10.5	19.2
Surxondaryo *	284.0	68		0.2	3.2	22.9	36.9	23.6	35.7	79.4	39.0	30.2	12.9
Sirdaryo	275.7	53		0.1	11.5	59.4	52.8	57.8	64.2	20.2	1.4		8.3
Toshkent *	339.7	66			2.1	12.5	44.1	66.0	74.0	46.7	18.8	2.2	73.3
Farg'ona *	296.6	66		0.2	1.7	16.9	42.5	28.5	47.4	41.9	34.8	41.5	41.2
Xorazm	216.8	54		1.3	8.6	32.8	41.0	37.0	58.1	20.4	4.4	1.0	12.2
Jami	3709.4	58		6.9	70.8	589.1	779.6	511.5	679.6	470.0	203.7	106.0	292.2

* 1990-yil ma'lumotlari.

**Asosiy qishloq xo'jaligi ekinlarining bonitet ballari bo'yicha kadastr
hisob-kitob hosildorligi (s/ga)**

Bonitet ballari	G'o'za	G'alla ekinlari	Beda	G'alla uchun makkajehori	Bir yillik o'tlar	Hidizmevali ozuqa o'simliklari
10	4	6	20	7,5	30	90
20	8	12	40	15	60	180
30	12	18	60	22,5	90	270
40	16	24	80	30	120	360
50	20	30	100	37,5	150	450
60	24	36	120	45	180	540
70	28	42	140	52,5	210	630
80	32	48	160	60	240	720
90	36	54	180	67,5	270	810
100	40	60	200	75	300	900
1 ball narxi, s/ga	0,4	0,6	2,0	0,75	3,0	9,0

Manba: 2.11-2.15- jadvallar va matnda keltirilgan ma'lumotlar [10] adabiyotdan olindi.

larda amalga oshiriladi. Ixtisoslashuv darajasi yetakchi ekinning tovar mahsulotidagi salmog'i bilan aniqlanadi (kamida 60 %).

1 ga uchun yetakchi ekin bo'yicha aniqlangan normativ yalpi mahsulot mazkur ekinning kadastr bo'yicha hisob-kitob hosildorligi (s/ga) bilan uni sotish (xarid, shartnoma, bozor) narxining ko'paytmasiga teng.

Asosiy ekinlarni uyg'unlashtirish bo'yicha normativ yalpi mahsulotni hisoblab chiqish:

- yer-batolash obyekti bo'yicha ekin maydonlarining o'rtacha tarkibi va ushbu ekinlarning sotilish narxlariga nisbatan;

- haydaladigan yerlarning umumiy maydonida har bir qishloq xo'jaligi ekini bo'yicha narxni hisoblab chiqish asosida amalga oshirilishi mumkin.

Hisob-kitob quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$VP = \frac{X \times R_1 + Z \times R_2 + K \times R_3}{(X + Z + K)},$$

bu yerda: X - paxta xomashyosi mahsulotining qiymati, 1 ga dan;

Z - g'alla ekinlari mahsulotining qiymati, 1 ga dan;

K - ozuqa ekinlarining qiymati, 1 ga dan;

R₁, R₂, R₃ - ekinlar salmog'i, % da.

Paxta-g'alla majmuida normativ yalpi mahsulotni hisoblab chiqishni soddalashtirish uchun kadastr obyekti ekinlarining umumiy tarkibida g'o'zaning salmog'iga qarab u bo'yicha yalpi mahsulot qiymatining maxsus hisoblab chiqilgan tuzatish koeffitsiyentlaridan foydalanish mumkin (2.12-jadval).

2.12-jadval

G'o'za bo'yicha yalpi mahsulot qiymatining tuzatish koeffitsiyentlari

Haydaladigan umumiy maydonda g'o'zaning salmog'i	Haydaladigan umumiy maydondan paxta xomashyosining qiymatidan yalpi mahsulot qiymatining tuzatish koeffitsiyenti
K ₁ 30%	0,526
K ₂ 40%	0,594
K ₃ 50%	0,661
K ₄ 60%	0,729
K ₅ 70%	0,797

Turli xususiyatga ega bo'lgan yerlar uchun qishloq xo'jaligi ishlab chiqirishi hisob-kitob foydasining normasi hisob-kitob yo'li bilan yalpi mahsulotning qiymatiga nisbatan foizlarda belgilanadi (2.13-jadval).

1 ga sug'oriladigan yerlarning normativ qiymati quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$$S_n = \frac{ChD_n \times K_1}{P} \times 100\%$$

bu yerda: S_n - 1 ga sug'oriladigan yerlarning normativ narxi;

ChD_n - 1 ga sug'oriladigan yerlardan olinadigan normativ sof daromad;

2.13-jadval

Qishloq xo'jaligi ishlab chiqirishi hisob-kitob foydasining normasi

Bonitet ballari	Foyda normasi, %da	Bonitet ballari	Foyda normasi, %da
10	-	60	18
20	6	70	21
30	9	80	24
40	12	90	27
50	15	100	30

P - sarmoya uchun ssuda bank foizi;

K₁ - xo'jalik yuritish darajasini hisobga oluvchi koeffitsiyent va qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining intensivlik darajasi.

Sarmoya uchun ssuda bank foizi moliyalashtiruvchi bankning qayta moliyalash o'rtacha stavkasi bo'yicha qabul qilinadi.

Respublika bo'yicha o'rtacha darajaga nisbatan xo'jalik yuritish darajasi, qishloq joylarida yashovchi aholining zichligi va qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining intensivlik darajasiga bog'liq bo'lgan quyidagi koeffitsiyentlar qabul qilingan:

Qoraqalpog'iston Respublikasi uchun - 0,70; Andijon - 1,2; Buxoro - 1,0; Jizzax - 0,8; Qashqadaryo - 0,8; Navoiy - 0,8; Namangan - 1,1; Samarqand - 1,2; Surxondaryo - 1,3; Sirdaryo - 0,8; Toshkent - 1,2; Farg'ona - 1,1 va Xorazm viloyati uchun - 1,0. O'zbekiston Respublikasi bo'yicha o'rtacha - 1,0.

Sug'oriladigan yerlar normativ qiymatini baholashda ularning qishloq aholi punktlariga va mahsulotni sotish bozoriga nisbatan joylashgan o'rni hisobga olinadi.

Yerlarning normativ qiymatini baholashda transportdan foydalanish imkoniyati, ya'ni yer uchastkasining turarjoy va xo'jaliklararo obyektlardan uzoqlik radiusiga bog'liq yerlardan foydalanishning qulayligi darajasi bo'yicha tuzatish koeffitsiyentlari kiritiladi (2.14-jadval).

Yer uchastkalarining qishloq aholi punktlaridan uzoqligi to'g'risida ma'lumotlar mavjud bo'lmaganda va hisob-kitoblarni soddalashtirish uchun xo'jalikning mahsulotni sotish bozorlari va moddiy-texnika ta'minotiga nisbatan joylashuvini hisobga oluvchi o'rtacha qiymatlar qo'llanishi mumkin. Xo'jaliklar viloyat markazlaridan 10 - 20 km radiusda joylashganda, ushbu koeffitsiyentlar 10 - 15 foizga, Toshkent shahri atrofida esa 20-30 foizga oshirilishi mumkin.

Lalmi yerlarning normativ qiymatini hisoblab chiqishning o'ziga xos xususiyatlari shu bilan bog'liqki, lalmi yerlarda qishloq xo'jaligi ekinlariga faqat tuproqda atmosfera yog'inlaridan to'planadigan namlik hisobidan ishlov berish mumkin. Shuning uchun respublikada lalmi ekinlar ko'p yillik davr mobaynida o'rtacha bir yilda 200 dan 500 mm gacha yog'ingarchilik tushadigan muayyan iqlim sharoitlarida (mintaqalarda) joylashgan. Amaliyotda lalmi yerlarni baholashda ular yog'inlar bilan ta'minlangan, yarim ta'minlangan va ta'minlanmagan lalmi yerlarga bo'linadi. Bunday bo'linish tuproq poyaslarining joylashuviga mos keladi. Jigarrang tuproqli va to'q bo'z yerlarga ega

**Yer uchastkasining turarjoy va mahsulotni topshirish joyidan
uzoqligiga tuzatish koeffitsiyentlari
(sug'oriladigan mintaq)**

Uzoqlik, km		Uzoqlik uchun koeffitsiyentlar
Aholi punktidan	Mahsulotni topshirish joyidan	
2 gacha		1,50
2-4		1,47
4-6	4 gacha	1,44
6 dan ko'p		1,41
o'rtacha		1,46
2 gacha	4-8	1,38
2-4		1,35
4-6		1,32
6 dan ko'p		1,29
o'rtacha		1,33
2 gacha	8-12	1,26
2-4		1,23
4-6		1,21
6 dan ko'p		1,19
o'rtacha		1,22
2 gacha	12-16	1,17
2-4		1,15
4-6		1,13
6 dan ko'p		1,11
o'rtacha		1,14
2 gacha	16-20	1,09
2-4		1,07
4-6		1,05
6 dan ko'p		1,03
o'rtacha		1,06
2 gacha	20 dan ko'p	1,01
2-4		1,00
4-6		1,00
6 dan ko'p		1,00
o'rtacha		1,00

bo'lgan yuqori poyasga yog'inlar bilan ta'minlangan, o'ziga xos bo'z yerlarga ega bo'lgan o'rta poyasga yog'inlar bilan yarim ta'minlangan va och bo'z yerlarga ega bo'lgan quyi poyasga yog'inlar bilan ta'minlanmagan lalmi yerlar mos keladi. Lalmi yerlarda boshqoqli g'alla

ekinlari yetakchi ekinlar ekanligini hisobga olgan holda lalmi yerlar-ning normativ narxini hisoblab chiqish ushbu ekin bo'yicha amalga oshiriladi.

Ko'p yillik o'rtacha ma'lumotlarga ko'ra yog'inlar bilan ta'minlanmagan lalmi yerlarda hosil 3,5 s/ga, yog'inlar bilan yarim ta'minlangan lalmi yerlarda - 6,5 s/ga va yog'inlar bilan ta'minlangan lalmi yerlarda 9 s/ga ni tashkil qiladi. 1 ga haydaladigan lalmi yerdan olinadigan yalpi mahsulot qiymatining tuzatish koeffitsiyentlari boshqoqli g'alla ekinlari qiymatidan ularning umumiy maydondagi salmog'ini hisobga olgan holda 2.15-jadvalda keltirilgan.

Turli sifatli yerlardan olinadigan sof daromad hisobidan hosil bo'ladigan qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi hisob-kitob foydasining normasi quyidagilar uchun belgilangan:

- yog'ingarchilik bilan ta'minlanmagan lalmi yerlar - 10 foizgacha;
- yog'ingarchilik bilan yarim ta'minlanmagan lalmi yerlar - 11-20 foiz;
- yog'ingarchilik bilan ta'minlangan lalmi yerlar - 21-30 foiz.

Normativ sof daromad va 1 ga lalmi yerning normativ qiymatini baholash 1 va 3-formulalarga muvofiq amalga oshiriladi. Zarur hollarda lalmi yerlarning normativ qiymatiga tuzatish koeffitsiyentlari (2.14-jadval) va xo'jalik yuritish sharoitlari, aholi zichligi va ishlab chiqarish intensivligiga bog'liq koeffitsiyentlar kiritiladi.

Yaylov yerlarining normativ qiymatini hisoblab chiqishning o'ziga xos xususiyatlari respublika yaylovlari tabiiy sharoitlarining xilma-xilligi bilan shartlangan bo'lib, ular quyidagi turlarga bo'linadi:

- 5 s/ga dan ortiq quruq iste'mol qilinadigan massa hosildorligiga ega bo'lgan tog'oldi-tog' (Tog' poyasi) yaylovlari (III toifa);

2.15-jadval

Lalmi yerlardan olinadigan yalpi mahsulot qiymatining tuzatish koeffitsiyentlari

Yog'inlar bilan ta'minlanganlik	Boshqoqli g'alla ekinlarining umumiy maydondagi salmog'i, %da	Yalpi mahsulot qiymatining tuzatish koeffitsiyenti
Ta'minlangan	65	0,65
Yarim ta'minlangan	60	0,60
Ta'minlanmagan	55	0,55

- 2-5 s/ga quruq iste'mol qilinadigan massa hosildorligiga ega bo'lgan tekislik-adir (Adir poyasi) yaylovlari (II toifa);

- 2 s/ga gacha quruq iste'mol qilinadigan massa hosildorligiga ega bo'lgan tekislik (Cho'l poyasi) yaylovlari (I toifa).

Yaylov yerlarining normativ qiymatini baholash quyidagilar uchun belgilanadi:

- viloyat sug'oriladigan yerlarining minimal normativ qiymatiga teng bo'lgan uchinchi toifa yaylovlari (Tog');

- 2 marta kamaytirilgan viloyat sug'oriladigan yerlarining minimal normativ qiymatidan kelib chiqib ikkinchi toifa yaylovlari (Adir);

- 5 marta kamaytirilgan viloyat sug'oriladigan yerlarining minimal normativ qiymatidan kelib chiqib birinchi toifa yaylovlari (Cho'l).

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning normativ qiymatini hisoblab chiqishda shuni hisobga olish lozimki, Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi va viloyatlar hokimliklariga baholana-yotgan hududning mahalliy xususiyatlarini hisobga olgan holda ayrim tumanlar yoki umuman viloyat bo'yicha yerlarning hisob-kitob normativ qiymatini baholash hajmining 25 foizigacha chegarada pasaytiruvchi yoki oshiruvchi koeffitsiyentlarni joriy etish huquqi berilgan. Bunda quyidagi omillarning qiymati e'tiborga olinishi lozim:

- hududning transport tarmoqlari, muhandislik kommunikatsiyalari, sotish bozoriga, qishloq xo'jaligi mahsulotlarini saqlash va qayta ishlash korxonalariga chiqish yo'llari bilan ta'minlanganligi;

- yaqinda joylashgan aholi punktlari ijtimoiy sohasining rivojlani-sh darajasi;

- qishloq aholisining zichligi;

- sanitariya-gigiyena sharoitlari va atrof-muhitning holati;

- xo'jalik majmuining rivojlanish darajasi, qishloq aholisi daro-madlari va bandligining darajasi;

- yerlarning suv bilan ta'minlanganlik darajasi.

Yerlarning normativ qiymati qishloq xo'jaligi mahsulotlari asosiy turlarining baholashni o'tkazish vaqtida amalda bo'lgan (xarid, shartno-ma, bozor) narxlari bo'yicha belgilanadi. Yerlarning normativ qiymatini aniqlash bo'yicha hisob-kitoblar joylardagi yer tuzish organlari yoki ularning topshirig'iga ko'ra "O'zdavlatyerloyiha" institutining bo'linmalari tomonidan amalga oshiriladi. Yerlarning normativ qiymatini aniqlashda yerlarning real qiymatiga katta ta'sir ko'rsatuvchi hosildorlik, joylashgan

joyi, uzoqda joylashganlik, foydalanish uchun qulayligi, suv va yog'in-garchilik bilan ta'minlanganlik kabi omillarning ta'sirini baholash zarurligini hisobga olgan holda, ushbu baholash malakali baholovchilar tomonidan amalga oshirilishi kerak.

Baholash ishlarining natijalariga ko'ra yer tuzish organlari tomonidan belgilangan shakldagi muayyan yer uchastkasining normativ qiymati belgilanganligi haqida ma'lumotnoma beriladi (shakl namunasida quyida keltiriladi).

Muayyan yer uchastkasining normativ qiymati belgilanganligi haqida ma'lumotnomani tuzishda mazkur uchastkani baholashga ta'sir ko'rsatuvchi yuklash (servetutlar va boshqa huquqlar), shuningdek, tabiatni muhofaza qilish, sanitariya-gigiyena, texnologik va boshqa xususiyatga ega bo'lgan cheklovlar hisobga olinmaydi. Ushbu omillar har bir alohida holat uchun yakka tartibda hisobga olinishi lozim. Bunda ularning yer uchastkalarining bozor qiymatini aniqlashga katta ta'sir ko'rsatishini ta'kidlash lozim.

Qoraqalpog'iston Respublikasi va alohida viloyatlar bo'yicha 1 ga sug'oriladigan qishloq xo'jaligi yerlarining bazaviy normativ qiymatini hisoblab chiqishga misol (sifati - 50 ball, paxtachiligi - 50%, ssuda bank foizi shartli ravishda joylashgan o'rni va mahalliy sharoitlarni hisobga olmagan holda 5% miqdorida belgilangan)

Qoraqalpog'iston Respublikasi

$$SD_n = \frac{VP_n \cdot R_n}{100} = \frac{2.11 - \text{jad.} \times 2.12 - \text{jad.} \times 2.13 - \text{jad.}}{100} = \\ = \frac{(20 \text{ s/ga} \times 2100,0 \text{ so' m}) \times 0,661 \times 15}{100} = 4164,3 \text{ so' m.}$$

$$S_n = \frac{SD_n \cdot K_1}{P} \times 100 = \frac{4164,3 \text{ so' m} \times 0,7 \times 100}{5} = \\ = \frac{4164,3 \times 0,7 \times 100}{5} = 58300 \text{ so' m.}$$

**Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkasining normativ narxi
belgilanganligi to'g'risida
MA'LUMOTNOMA**

1. Dalolatnoma

(nomi, joylashgan joyi, manzilga oid ma'lumotlar)

yer uchastkasi bo'yicha
asosida

(yuridik shaxs (uning nomi), jismoniy shaxs (FIO) arizasi, qarori)

(dalolatnomadan foydalanish maqsadi)

uchun foydalanish maqsadida tuzildi.

2. Yer uchastkasining tavsifi

Mulkechilik shakli _____ Huquq turi _____

Foydalanish maqsadi _____ Umumiy maydoni, ga _____

3. Yerning normativ narxini hisoblab chiqish

№, №	Ko'rsatkichlar	O'lchov birligi	Jami
1.	Tuproq bonitetining o'rtacha bali (sinfi)	ball	
2.	1 ga haydalgan yerdan olinadigan yalpi mahsulotning normativ narxi	ming so'm	
3.	Foyda normasi	% %	
4.	1 ga yerdan normativ sof daromad $(2 \times 3) : 100$		
5.	Ssuda bank foizi	%	
6.	Xo'jalik yuritish darajasi va qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi intensivligi darajasining koeffitsiyenti	birlik	
7.	Bazaviy normativ narx 1 ga $(4 \times 6 \times 100 : 5)$	ming so'm	
8.	Joylashgan joy uchun koeffitsiyent	birlik	
9.	Mahalliy sharoitlar uchun koeffitsiyent	birlik	
10.	Normativ narx 1 ga $(7 \times 8 \times 9)$	ming so'm	
11.	Umumiy maydon	ga.	
12.	Yer uchastkasining umumiy normativ narxi	ming so'm	

4. _____ holatiga ko'ra yer uchastkasining normativ narxi
so'mni tashkil qildi

(summa raqamlar va vozux bilan)

Izoh: _____ ga teng bo'lgan mahalliy sharoitlar uchun koeffitsiyent
qaror asosida qabul qilindi

(sana, hujjat raqami, bandi)

Yer tuzish va yerdan foydalanish
boshqarmasi boshlig'i

imzo

M.O. _____ 200 ____ yil " ____ " _____

Andijon viloyati

$$SD_n = \frac{VP_n \cdot R_n}{100} = \frac{2.11 - \text{jad.} \times 2.12 - \text{jad.} \times 1.3 - \text{jad.}}{100} =$$

$$= \frac{(20\text{s/ga} \times 2100,0 \text{ so}^4 \text{ m}) \times 0,661 \times 15}{100} = 4164,3 \text{ so}^4 \text{ m.}$$

$$S_n = \frac{SD_n \cdot K_t}{P} \times 100 = \frac{4164,3 \text{ so}^4 \text{ m} \times 1,2 \times 100}{5} =$$

$$= \frac{4164,3 \times 1,2 \times 100}{5} = 99943,2 \text{ so}^4 \text{ m.}$$

Surxondaryo viloyati

$$SD_n = \frac{VP_n \cdot R_n}{100} = \frac{2.11 - \text{jad.} \times 2.12 - \text{jad.} \times 2.13 - \text{jad.}}{100} =$$

$$= \frac{(20\text{s/ga} \times 2100,0 \text{ so}^4 \text{ m}) \times 0,661 \times 15}{100} = 4164,3 \text{ so}^4 \text{ m.}$$

$$S_n = \frac{SD_n \cdot K_t}{P} \times 100 = \frac{4164,3 \text{ so}^4 \text{ m} \times 1,3 \times 100}{5} =$$

$$= \frac{4164,3 \times 1,3 \times 100}{5} = 108271,8 \text{ so}^4 \text{ m.}$$

Toshkent viloyati

$$SD_n = \frac{VP_n \cdot R_n}{100} = \frac{2.11 - \text{jad.} \times 2.12 - \text{jad.} \times 2.13 - \text{jad.}}{100} =$$

$$= \frac{(20\text{s/ga} \times 2100,0 \text{ so}^4 \text{ m}) \times 0,661 \times 15}{100} = 4164,3 \text{ so}^4 \text{ m.}$$

$$S_n = \frac{SD_n \cdot K_t}{P} \times 100 = \frac{4164,3 \text{ so}^4 \text{ m} \times 1,1 \times 100}{5} =$$

$$= \frac{4164,3 \times 1,1 \times 100}{5} = 91614,6 \text{ so}^4 \text{ m.}$$

O'zbekiston Respublikasi bo'yicha

$$SD_n = \frac{VP_n \cdot R_n}{100} = \frac{2.11 - \text{jad.} \times 2.12 - \text{jad.} \times 2.13 - \text{jad.}}{100} =$$

$$= \frac{(20\text{s/ga} \times 2100,0 \text{ so}^4 \text{ m}) \times 0,661 \times 15}{100} = 4164,3 \text{ so}^4 \text{ m.}$$

$$S_n = \frac{SD_n \cdot K_1}{P} \times 100 = \frac{4164,3 \text{ so' m} \times 1,0 \times 100}{5} =$$

$$= \frac{4164,3 \times 1,0 \times 100}{5} = 83286 \text{ so' m}.$$

Yer uchastkalarining normativ qiymatini hisoblab chiqishga misollar

1-misol. Surxondaryo viloyatida tuproq boniteti 50 ball, paxtachilik 50%, aholi punktidan 2 km gacha va mahsulotni topshirish punktidan 4 km gacha uzoqlikda joylashgan 20 ga haydalgan yer maydoniga ega bo'lgan fermer xo'jaligi yer uchastkasining normativ qiymatini aniqlash. Xo'jalik 1 gektar yerdan oladigan sof daromadning miqdorini aniqlaymiz:

$$SD = \frac{VP \cdot R_{\text{ret}} \cdot R_n}{100} = \frac{20 \text{ ga} \times 2100 \times 0,661 \times 15}{100} = 41643 \text{ so' m}.$$

Bir gektar sug'oriladigan haydalgan yerning normativ qiymatini aniqlaymiz:

$$S_{\text{gra}} = \frac{SD \times K_1 \times K_2}{P} \times 100 = \frac{41643 \times 1,3 \times 1,5 \times 100}{5} = 162,4,$$

bu yerda: K_1 - Surxondaryo viloyati uchun yerdan foydalanish koeffitsiyenti - 1,3;

K_2 - joylashgan o'rnini hisobga oluvchi koeffitsiyent - 1,5;

P - ssuda sarmoyasi 5% miqdorida qabul qilingan.

Jami yer uchastkasining umumiy normativ qiymatini aniqlaymiz:

$$S_{\text{ob}} = S_{\text{gra}} \times R = 162,4 \text{ ming so' m} \times 20 \text{ ga} = 3248 \text{ ming so' m}.$$

Hisob-kitoblarning ushbu usuli baholanayotgan yer uchastkasi faqat bir turdagi qishloq xo'jaligi yerlari bilan namoyon etilgan hollarda qo'llanilishi mumkin.

2-misol. Qoraqalpog'iston Respublikasida aholi punktidan 6 km dan ortiq va mahsulotni topshirish punktidan 20 km gacha uzoqlikda joylashgan 40 ga sug'oriladigan haydalgan yer maydoni va 200 ga yaylovga ega bo'lgan fermer xo'jaligi yer uchastkasining normativ qiymatini aniqlash. Sug'oriladigan haydalgan yerning o'rta cha

langan boniteti 50 ball, paxtachiligi - 50%. Yaylov cho'l poyasiga kiradi.

Sug'oriladigan haydalgan yerning normativ qiymatini baholash xuddi 1-misoldagi tartibda amalga oshiriladi.

1 ga sug'oriladigan haydalgan yerdan sof daromad miqdori quyidagini tashkil qiladi:

$$SD = \frac{20s / ga \times 2100 \times 0,661 \times 15}{100} = 4164,3 \text{ so' m.}$$

1 ga sug'oriladigan haydalgan yerning normativ qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$S_{1ga} = \frac{SD \times K_1 \times K_2}{P} \times 100 = \frac{4164,3 \times 0,7 \times 1,0 \times 100}{5} = 58300 \text{ so' m.}$$

bu yerda: K_1 - Qoraqalpog'iston Respublikasi uchun yerdan foydalanish koeffitsiyenti - 0,7;

K_2 - uzoqlikni hisobga oluvchi koeffitsiyent - 1,0;

P - ssuda sarmoyasi 5% miqdorida qabul qilingan.

Sug'oriladigan haydalgan yerning normativ qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$58300 \text{ so' m} \times 40 = 2332008 \text{ so' m.}$$

Cho'l yaylovlarining normativ qiymati Qoraqalpog'iston Respublikasida sug'oriladigan yerlar minimal normativ qiymatining 20 foizini tashkil qiladi. Haydalgan yerning ushbu minimal qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$SD = \frac{12s / ga \times 2100 \times 0,526 \times 9}{100} = 1192,97 \text{ so' m.}$$

$$S_{1ga} = \frac{1192,97 \times 0,7 \times 1,0 \times 100}{5} = 16701,6 \text{ so' m.}$$

1 ga yaylovlarning normativ qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$S_{1ga \text{ yaylov}} = 16701,6 \text{ so' m} \times 0,2 = 3340,3 \text{ so' m.}$$

200 ga yaylovlarning normativ qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$3340,3 \text{ so'm} \times 200 = 668060 \text{ so'm.}$$

Yer uchastkasining umumiy normativ qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$2332008 \text{ so'm} + 668060 \text{ so'm} = 3000068 \text{ so'm.}$$

Yer uchastkasining normativ qiymatini hisoblab chiqishning ushbu usuli baholanayotgan yer uchastkasi bir necha turdagi qishloq xo'jaligi yerlari bilan namoyon etilgan hollarda qo'llanilishi mumkin.

2.2. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni kadastr bo'yicha baholash

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar jumlasiga birinchi navbatda, aholi punktlari bilan band bo'lgan yerlar kiradi. Aholi punktlari yerlarini kadastr bo'yicha baholashga kirishishdan avval ushbu yerlar qiymatini shakllantirishning qator nazariy va amaliy jihatlari to'xtalib o'tish zarur.

Jahon amaliyoti mol-mulkning, shu jumladan aholi punktlari yerlarining qiymatini baholashga katta ta'sir ko'rsatuvchi qator omillarni aniqlab berdi. Ular jumlasiga quyidagilar kiradi:

- **jismoniy omillar** - iqlim, resurslar, topografiya, tuproq va inson barpo etgan binolar, inshootlar, yo'llar, kommunal obyektlar, uchastka shakli va b.;

- **ijtimoiy omillar** - aholi punktlaridagi aholi sonining o'zgarishi tendensiyalari, hayot uslubi, oilaning kattaligi, ma'lumot darajasi, jinoyatchilik darajasining o'zgarishi tendensiyalari, qo'shni obyektlar va ularning egalariga bo'lgan munosabat;

- **iqtisodiy omillar** - daromad darajasining tendensiyalari, bandlik, kredit siyosati va kredit mablag'laridan foydalanish imkoniyatlari, foiz stavkalari, ijara to'lovi stavklari, qurilish xarajatlarining o'sishi yoki qisqarishi, narxlar;

- **siyosiy (ma'muriy) omillar** - zonalashtirish (chegaralovchi yoki liberal), qurilish normalari va qoidalari (chegaralovchi yoki liberal), turli xizmatlarning ko'rsatilishi, salomatlik va xavfsizlik, soliq siyosati, atrof-muhitni muhofaza qilish.

- yuqoridagi barcha omillar birgalikda ta'sir ko'rsatadi va odatda, joylashuv tizimida baholanayotgan obyektning joylashgan o'rnini aks

ettiradi. Joylashish, shaharsozlik nazariyasidan ma'lumki, ijtimoiy rivojlanish jarayonlarini, ishlab chiqarishning hududiy tarkibini va umuman jamiyatning hayotiy faoliyatini aks ettiradi hamda jamiyat bilan tabiat o'zaro hamkorligining muhim hududiy shakllaridan biri hisoblanadi. O'z navbatida, joylashishni (ushbu so'zning keng ma'nosida) yer uchastkasi jismoniy parametrlarining ushbu joyda qabul qilingan yerdan foydalanish xiliga va ijtimoiy-iqtisodiy muhitga mos kelishi bilan belgilanadigan sifat xususiyati sifatida ko'rib chiqish lozim.

Yuqorida ko'rsatilgan jismoniy, ijtimoiy, iqtisodiy va siyosiy omillar shaharsozlik tamoyillari bilan birgalikda aholi punktlarining rivojlanishini, shu bilan birga turli obyektlar joylashgan o'zni muhitining rivojlanishini belgilab beradi.

Shahar va qishloq aholi punktlarining hududiy va yer-resurs asosini belgilangan chegaralar doirasidagi hudud tashkil qiladi. Aholi punktlari hududlarining rivojlanishini shaharsozlik usulida rejalashtirishda zonalar va chegaralarni belgilash asosida shaharsozlik yo'lida foydalanish turlari aniqlanadi, bu muayyan yer uchastkalarining qiymatini baholashga ta'sir ko'rsatadi.

Shaharlar va qishloqlarning rivojlanishi va buning oqibatida, ular yerlari qiymatining o'sishiga, asosan, aholi punktlarini mehnatni, sarmoyani jalb qilish va tadbirkorlikni tashkil etish joylariga aylantirish tufayli crishiladi, buning uchun bozor mexanizmlari sifatida ish haqi stavkalari, foizlar va daromaddan foydalaniladi. Bundan shunday xulosa kelib chiqadiki, soliq siyosati aholi punktlarini rivojlantirishning hal qiluvchi omili hisoblanadi. Ish haqi, sarmoya va tadbirkorlikdan olinadigan soliqlar ularni oshirishdan manfaatdorlikni pasaytirishi tufayli rivojlanishga intiluvchi aholi punkti ushbu omillarga soliq solinishini kamaytirishi kerak. Ushbu holatda aholi punktiga ishchi kuchi, sarmoya va tadbirkorlik oqib keladi va bu bilan o'z rivojiga to'sqinlik qilmagan holda jamiyat foydasiga undiriladigan yer rentasi oshadi. Sarmoya oqimi aholi punktlarini rivojlantirish uchun juda muhim: sarmoya yetarli bo'lsa - mehnat va yer yanada unumli bo'ladi, holbuki, ish haqi va yer rentasi ham shunga yarasha yuqori bo'ladi. Shunday qilib, ayniqsa, bozor iqtisodiyoti rivojlangan mamlakatlarda aholi punktlarining rivojlanishi asosan yer rentasi hisobidan yuz beradi. Renta - bu yer munosabatlarining yuridik shaklda iqtisodiy amalga oshirilishi

bo'lib, shu sababli turli shaxslar muayyan yer maydoniga mutlaq egalik qiladi. Amaliyotda ijarachi tomonidan yer egasiga (shaharga yoki davlatga) yerdan foydalanishga ruxsat berganlik uchun ijara pullar shaklida to'lanadigan hamma narsa, tabiiyki, yer rentasi hisoblanadi. Mazkur to'lov qanday tarkibiy qismlardan hosil bo'lmasin, u yerning qiymatini (narxini) belgilab beradi, bu esa uni yer rentasi bilan umumlashtiradi, chunki bu yerni ijaraga berishdan olinadigan kapitallashtirilgan daromaddir. Yuqorida ko'rib chiqilgan omillardan aholi punktlarining yerlarini kadastr bo'yicha baholashning asosidayotuvchi qator prinsipial qoidalar kelib chiqadi:

Birinch. Aholi punktlarining xilma-xilligi (yirik shaharlar - respublika va viloyatlar markazlari, tuman markazlari, shahar toifasidagi posyolkalar, qishloq aholi punktlari, alohida qishloqlar va ovullar va h.k.), ular rivojlanishining turli darajasi, infratuzilma bilan ta'minlanganligi hozirgi sharoitda (qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlardan farqli ravishda) aholi punktlari yer uchastkalarining yagona shkalasi va bazaviy normativ qiymatini ishlab chiqish va undan foydalanish imkonini bermaydi;

Ikkinchi. Aksariyat mamlakatlarda aholi punktlari yerlarining normativ qiymatini aniqlash amaliyoti shuni ko'rsatmoqdaki, ushbu qiymat bozor qiymatining kamida 70-75 foizini tashkil qiladi, aholi punkti yer uchastkasi yakka kadastr qiymatining tegishli kadastr uchastkasining hisoblab chiqilgan bazaviy normativ qiymatidan o'zgarib turishi esa 50 foizdan oshmaydi. Farqlar ancha katta bo'lganda esa obyektiv tarzda unga ushbu yakka tartibdagi uchastka kiritilgan kadastr bo'yicha baholash uchastkasiga aniqlik kiritish zarurati paydo bo'ladi.

Uchinchi. Kadastr bo'yicha qiymatni baholash turli darajadagi aholi punktlarini shakllantirish va rivojlantirishning umumiy qabul qilingan shaharsozlik tamoyillaridan kelib chiqishi, ularni hisobga olishi va ularga asoslanishi kerak. Quyidagi tamoyillar shular jumlasidandir:

- aholi punktining hududini yetakchi funktsiya tamoyili bo'yicha turli funksional yo'nalishdagi qismlarga funksional zonalashtirish tamoyili: mehnat, ijtimoiy hayot, turmush, dam olish va h.k.;

- aholi punktini uning har bir funksiyasini o'zaro bog'liqlikda ko'rib chiqish imkonini beruvchi yagona butlik sifatida baholash tamoyili;

- har biri o'z funksiyalariga ega bo'lgan o'zaro bog'liq ijtimoiy markazlarni tashkil etish tamoyili: aholiga madaniy-maishiy xizmat ko'rsatishning tegishli darajasini yaratish, muloqot sohasi rolida ishti-

rok etish va aholi punktlarining ijtimoiy infratuzilmasini shakllantirishga yo'naltirilgan butun aholi punkti va lokal markazlar uchun umumiy tamoyil;

- aholi punkting funksional zonalari o'rtasida aloqalar yo'lga qo'yilishini ta'minlovchi, aholi punktni rejalashtirishni tashkil etishning karkasini hosil qiluvchi, aholi punktni yaxlit funksional-rejalashtirish majmuiga birlashtiruvchi, aholi punkti arxitekturasini shakllantiruvchi transport-rejalashtirishni tashkil etish tamoyili;

- aholi punktni rivojlanuvchi tuzilma sifatida qabul qilish tamoyili, buning oqibatida aholi punkting tarkibida takomillashuv qobiliyati va aholi punkting rivojlanish sur'atlari, xususiyati va parametrlaridagi kutilmagan o'zgarishlarga tezda moslashish imkoniyati hisobga olinishi kerak;

- aholi punktni aholi punktlari umumiy tizimining tabiiy-landshaft muhitda, ularning barcha ijtimoiy sohalaridagi o'zaro hamkorligiga, aholi aloqalariga, aholi punktlari o'rtasidagi hududlardan birgalikda foydalanishga va rejalashtirish tarkibining kengligiga asoslangan turli hajmdagi va turli sohaga ixtisoslashgan aholi punktlari guruhining oqilona hududiy tashkilotini o'zida namoyon etuvchi qismi sifatida ko'rib chiqish tamoyili. Aholi punkting arxitektura-rejalashtirish tarkibi, shu tariqa, ushbu aholi punkting unsurlari o'rtasidagi ichki o'zaro aloqalardan va uning joylashtirish tizimidagi tashqi aloqalaridan hosil bo'ladi.

Aholi punktlarini shakllantirish va rivojlantirishning asosiy tamoyillari manzilning ko'chmas mulk qiymatiga va albatta, ushbu ko'chmas mulk joylashgan yer uchastkalarining qiymatiga asosli ta'sirini tushunishga olib keladi.

Bozor axborotining cheklanganligi sharoitida narxni shakllantiruvchi omillar yig'indisini tahlil qilish yo'li bilan baholanayotgan hudud chegaralaridagi boshqa yer uchastkalarining nisbiy qiymatini aniqlagan holda, ham imoratlardan xoli bo'lgan, ham imoratlar solingan yer uchastkalari bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi mavjud ma'lumotlar tahlilining natijalarini birlashtirish aholi punktlari yerlarining kadastr qiymatini aniqlashning asosiy uslubiy tamoyili hisoblanadi. Bunday yondashuv yer va u bilan bog'liq ko'chmas mulkning real bozori mavjud bo'lgan joylarda yer uchastkalarining bozor narxlari asosida yerning kadastr qiymatini aniqlash imkonini

beradi. Bunda bozor mavjud bo'lmagan joylarda yerlarning qiymati foydalanishning turli xillari uchun aholi punktlari yerlarining iste'mol qiymatini shakllantiruvchi narxni hosil qiluvchi omillarni hisobga olish yo'li bilan aniqlanadi.

Yerlarning kadastr qiymatini baholash quyidagi algoritim bilan ifodalanishi mumkin bo'lgan qator izchil o'zaro bog'liq harakatlarining bajarilishini nazarda tutadi:

I bosqich - tayyorgarlik ishlari, aholi punktlari yerlarini kadastr bo'yicha baholash uchun zarur bo'lgan axborotni yig'ish va ishlov berish;

II bosqich - aholi punktining hududini baholash zonalariga va kadastr uchastkalariga funksional taqsimlash;

III bosqich - yer uchastkalarining qiymatini shakllantiruvchi omillar tarkibini va ushbu omillarning miqdoriy ko'rsatkichlarini belgilash;

IV bosqich - har bir baholash kadastr uchastkasi uchun hududning nisbiy bahosi koeffitsiyentining umumiy qiymatini hisoblab chiqish;

V bosqich - test yo'li bilan baholanadigan yer uchastkalarining kadastr qiymatini baholash;

VI bosqich - baholanayotgan barcha yer uchastkalarini testdan o'tkazilayotgan uchastkalarning kadastr qiymati va hudud nisbiy qiymatining ishlab chiqilgan koeffitsiyentlari yordamida kadastr bo'yicha baholash;

VII bosqich - aholi punkti hududini narxlar bo'yicha zonalarlash-tirish, baholash uchastkalarining chegaralarini kadastr uchastkalarining chegaralari bilan bog'lash va kadastr qiymatini baholash uchastkasidan kadastr choragiga ko'chirish;

VIII bosqich - aholi punktlari yerlarining qiymatini kadastr bo'yicha baholash materiallarini rasmiylashtirish.

Ishlarning I bosqichini bajarish aholi punktlari yerlarini kadastr bo'yicha baholash yuzasidan amalga oshiriladigan baholash ishlarining muhim tarkibiy qismlaridan biri hisoblanib, u katta hajmdagi (ichki va tashqi) axborotni yig'ish va unga ishlov berish bilan bog'liq. Shu munosabat bilan u yoki bu turdagi axborotning maqsadga muvofiqligini aniqlash, uning tarkibiy qismlari va tarkibini, butligi va vaqtga ko'ra rivojlanishini belgilash, shuningdek, yerlarni kadastr bo'yicha va bozor qiymatini baholash uchun zarur bo'lgan axborotni optimal darajada uyg'unlashtirish zarurati paydo bo'ladi. Bularning barchasi yer resurslarini baho-

lashning axborot ta'minoti va axborot texnologiyalari masalalarini mustaqil bo'limga ajratish va batafsil ko'rib chiqish zaruratini keltirib chiqaradi (VI bobga qarang). Bu yerda esa faqat aholi punktlari yerlarining kadastr qiymatini baholash uchun zarur bo'lgan axborot vositasi xususiyatining ko'prejaviyligini ta'kidlaymiz, xolos. Yerlarni baholash uchun zarur bo'lgan boshlang'ich ma'lumotlar tarkibiga, asosan, an'anaviy shaharsozlik texnologiyasi doirasida aholi punktlarini funksional zonallashtirish bo'limini ishlab chiqishda foydalaniladigan boshlang'ich ma'lumotlar kiradi. Quyidagilar shular jumlasidandir:

- jismoniy jo'g'rofiya, hududdan mavjud funksional foydalanish, ko'cha-yo'l tarmog'i bo'yicha axborotni o'zida mujassam etgan tayanch reja;

- hududning muhandislik-geologik tavsiflari bo'yicha kartografik va boshqa ma'lumotlar;

- sanoat korxonalari va mehnat qilishning boshqa joylari bo'yicha nom, rejadagi joylashuv, tarmoqqa mansubligi, band bo'lganlar soni kabi tavsiflarni o'z ichiga oluvchi ma'lumotlar;

- ekologiya bo'yicha ma'lumotlar: chiqindilarning nuqtali manbalari, umumiy ifloslanish indekslarining areallari va b.;

- uy-joyning holati bo'yicha ma'lumotlar: uy-joy fondining tig'izligi, qavatlilik, foydalanilgan qurilish materiallari, qurilish, eskirish darajasi bo'yicha tabaqalangan uy-joyning xili;

- aholiga xizmat ko'rsatish tizimi bo'yicha ma'lumotlar: savdo markazlari, yarmarkalar, bozorlarning joylashuvi va sig'imi va h.k.;

- ko'kalamzorlashtirish tizimi va dam olish joylarining joylashuvi bo'yicha ma'lumotlar;

- tarixiy-me'moriy yodgorliklar va shaharsozlik reglamentlari bo'yicha ma'lumotlar;

- transport tizimi bo'yicha ma'lumotlar;

- aholining bandlik va harakatchanlik tarkibi;

- aholi punktini rivojlantirish bosh rejasi ma'lumotlari: hisob-kitob davri uchun rivojlanish maqsadlari; uy-joy qurilishi, savdo, biznes, ishlab chiqarish hajmi; hisob-kitob davrida qurilishni ehtimoliy joylashtirishning mo'ljalli hududiy areallari va b.

Yuqorida ko'rsatilgan ma'lumotlar odatda aholi punkti doirasi bilan cheklanmaydi: ular tarkibiga aholi punktiga tutash joylar, yaqin atrofda joylashgan aholi punktlari, dam olish joylari, qishloq xo'jaligi

yerlari haqidagi ma'lumotlarni ham kiritish maqsadga muvofiq hisoblanadi.

Bazaviy ma'lumotlr sifatida 1:25000 ko'lam xaritalari va ularni to'ldiruvchi 1:10000 ko'lam xaritalaridan foydalanish mumkin. Yirik shaharlar uchun texnologik jihatdan nostandart ko'lamlar xaritalari qulay bo'lishi mumkin.

Shunday qilib, u uchun bosh reja ishlab chiqilayotgan yoki ilgari ishlab chiqilgan har qanday aholi punkti o'z ixtiyorida hududining yer-kadastr bo'yicha qiymatini hisoblab chiqish uchun zarur bo'lgan barcha ma'lumotlarga ega. Ishlarning ushbu bosqichida quyidagilar amalga oshiriladi:

- aholi punktini rivojlantirishning bosh rejasiga muvofiq uning chegaralarini aniqlashtirish;

- yerlarni aholi punktining yerdan foydalanuvchilari va ularning huquqiy rejimi bo'yicha tasniflash;

- yerlarni funksional foydalanish bo'yicha tasniflash;

- yerlarni shaharsozlik qiymati, ko'chmas mulk obyektlarining xillari va baholash mikrozonalarini ajratgan holda joriy foydalanishning asosiy turlari bo'yicha tasniflash;

- alohida baholash mikrozonalarining chegaralari va maydonlariga aniqliklar kiritgan holda yerlardan joriy foydalanishni baholash va rivojlantirishning eng samarali yo'nalishlarini prognoz qilish;

- baholash mikrozonalarining tarkibiga kiruvchi yer uchastkalarini aniqlash;

- yer uchastkalari bozorining alohida baholash uchastkalari bo'yicha ma'lumotlarini yig'ish, ularning ishonchliligini tekshirish va guruhlash.

Aholi punktlari hududlarini baholash zonalariga, mikrozonalariga va kadastr uchastkalariga funksional zonalashtirish **ishlarning II bosqichini** bajarishning asosiy mazmuniy tarkibiy qismi hisoblanadi.

Shaharlar, posyolkalar, qishloq aholi punktlarining hududlari yerdan funksional foydalanilishiga qarab alohida zonalariga tabaqalanadi. Bunda quyidagi asosiy zonalar ajratiladi:

- *seliteb zona*, u barcha turdagi turarjoy imoratlarini, madaniy-maishiy xizmat ko'rsatish muassasalarini, xiyobonlarni va daraxtzorlarning boshqa turlarini, shuningdek, zonaga xizmat ko'rsatuvchi ko'chalar va maydonlarni, sport inshootlarini o'z ichiga oladi. Seliteb zonada umumshahar jamoat markazi ajratiladi;

- *sanoat va kommunal-omborxona zonasi*, u sanoat, transport, energetika, aloqa, omborlar, bazalar, kommunal xo'jalik obyektlari egallagan yerlar, shuningdek, ishlab chiqarish sohasining boshqa yerdan foydalanuvchilariga qarashli yerlardan tarkib topadi;

- *qishloq xo'jaligi zonasi*, u korxonalar, tashkilotlar, fuqarolarning bog'dorchilik va tomorqa notijorat birlashmalarining qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi uchun foydalaniladigan yerlarini o'zida birlashtiradi;

- *transport zona* - temir yo'l, tashqi avtomobil transporti zonasi, shuningdek, ko'cha-yo'l tarmog'i, avtobus parklarini o'z ichiga oluvchi transport tizimi;

- *dam olish zonasi*, u aholi punkti hududida joylashgan, tuproqni himoyalash, suvni qo'riqlash, sanitariya-gigiyena va rekreatsion ahamiyatga ega bo'lgan yashil daraxtzorlar massivini o'z ichiga oladi;

- *boshqa yerlar*, ular yuqorida ko'rsatilgan zonalarga kirmaydigan boshqa toifa yerlarini, masalan, mudofaa yerlari, zaxiralar va hokazolarni o'zida birlashtiradi.

Ajratilgan funksional yer zonalarining hududlari, o'z navbatida, ulardan va ushbu hududlarda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining turlaridan foydalanishga qarab alohida baholash mikrozonalariga bo'linadi. Masalan, odatda, aholi punkti hududining katta qismini egallovchi turarjoy imoratlari solingan yerlarda bir tipdagi turarjoy uylari solingan yerlar alohida baholash mikrozonalariga ajratiladi:

- tomorqali kam qavatli turarjoy imoratlari;
- tomorqa yer uchastkalarisiz kam qavatli turarjoy imoratlari;
- ko'p qavatli seksiyali imoratlar (3-5 qavat);
- ko'p qavatli seksiyali imoratlar (10-12 qavat) va h.k.

Kam qavatli mukammal va to'liq mukammal bo'lmagan turarjoy uylari solingan yer uchastkalarini ko'chmas mulk obyektlarining quyidagi turlariga bo'lish mumkin: g'ishtin, panel va boshqa turarjoy uylari solingan yer uchastkalari.

Ko'p qavatli turarjoy uylari solingan yer uchastkalarini ko'chmas mulk obyektlarining turlari bo'yicha baholash mikrozonalariga, ya'ni ko'p kvartirali besh qavatli uylar, g'ishtin, panel, sifati yaxshilangan, elita uylar - yangi qurilishlar uchastkalariga bo'lish mumkin. Mikrozonalar soni muhandislik va transport magistral tarmoqlarining tig'izligi, ijtimoiy-madaniy obyektlarning ko'pligi, hududning muhandislik tarmog'ini tayyorlashga kapital qo'yilmalar, tarixiy-

madaniy va arxitektura-landshaft qadriyatlarining mavjudligini hisobga olgan holda belgilanadi.

Yuqorida ko'rsatilgan hududiy zonalarda ulardan foydalanishning o'ziga xos xususiyatlari foydalanishdagi cheklovlarni hisobga olgan holda O'zbekiston Respublikasining shaharsozlik reglamenti va yer to'g'risidagi qonun hujjatlari bilan belgilanadigan hududlarni ajratish lozim, xususan:

- tarixiy va madaniy yodgorliklar, tarixiy-madaniy majmualar va obyektlarni qo'riqlash zonolari, qo'riqzona zonolari;

- alohida muhofaza etiladigan tabiiy hududlar zonolari, shu jumladan sanitariya (tog'-sanitariya) okruglari;

- sanitariya, muhofaza va sanitariya-muhofaza zonolari;

- suvni muhofaza etish zonolari va qirg'oq bo'yidagi muhofaza polosalari;

- suv ta'minoti manbalarini sanitariya yo'li bilan muhofaza etish zonolari;

- foydali qazilmalar mavjud zonalar;

- tabiiy va texnogen xususiyatli favqulodda holatlar ta'siriga duchor bo'luvchi hududlar;

- favqulodda ekologik vaziyatlar va ekologik qashshoqlik zonolari;

- ekstremal tabiiy-iqlim sharoitiga ega bo'lgan zonalar;

- qonun hujjatlariga muvofiq belgilangan boshqa zonalar.

Ko'plab mamlakatlarda yerlarni baholash amaliyoti shuni ko'rsatib turibdiki, baholash zonolari va mikrozonalarining soni, aholi punkti aholisining soniga bog'liq bo'lib, 5 mingtagacha aholiga ega bo'lgan kichik aholi punktlarida 3 tani, 500 mingtadan ortiq aholi istiqomat qiladigan shaharlarda esa 10 ta va undan ko'pni tashkil qilishi mumkin.

Aholi punktlari yaqqol ifodalangan ijtimoiy-tadbirkorlik yoki boshqa zonalariga ega bo'lmazligi mumkin. Bunday zonalar mavjud bo'lmagan taqdirda ular baholash ishlarida ajratilmaydi.

Aholi punktlari hududini funksional zonalashtirish keyinchalik aholi punktlari yerlaridan foydalanishning quyidagi turlaridan har biri uchun kadastr qiymatini aniqlash imkonini beradi:

- ko'p qavatli va qavatlar soni oshirilgan turarjoy uylari solingan yerlar;

- yakka tartibdagi turarjoy uylari solingan yerlar;

- fuqarolarning dala hovlisi va bog'dorchilik birlashmalarining yerlari;

- garajlar va avtomobil to'xtash joylari yerlari;

- savdo, umumiy ovqatlanish, maishiy xizmatlar ko'rsatish obyektlari, avtomobillarga yoqilg'i quyish va gaz bilan to'ldirish shohobchalari, avtoservis korxonalari joylashgan yerlar;

- xalq ta'limi muassasalari va tashkilotlarining yerlari, sog'liqni saqlash va ijtimoiy ta'minot, jismoniy tarbiya va sport, madaniyat va san'at obyektlari, diniy obyektlar qurilgan yerlar;

- sanoat obyektlari, kommunal xo'jaligi obyektlari, moddiy-texnika, oziq-ovqat ta'minoti, sotish va tayyorlash obyektlari, transport obyektlari (avtomobillarga yoqilg'i quyish va gaz bilan to'ldirish shohobchalari, avtoservis korxonalari, garajlar va avtomobil to'xtash joylari uchun ajratilgan yerlar bundan mustasno), aloqa obyektlari joylashgan yerlar;

- ma'muriy boshqaruv va ijtimoiy obyektlar uchun ajratilgan yerlar hamda moliyalash, kreditlash, sug'urta va pensiya ta'minoti korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining yerlari;

- harbiy obyektlar joylashgan yerlar;

- sog'lomlashtirish va rekreatsion yo'nalishdagi obyektlar qurilgan yerlar;

- qishloq xo'jaligida foydalaniladigan yerlar;

- aholi punktlaridagi o'rmonlar (shu jumladan shahar o'rmonlari), o'rmon fondiga kirmaydigan daraxtzorlar (shu jumladan o'rmon bog'lari, istirohat bog'lari xiyobonlar) joylashgan yerlar;

- alohida ajratilgan suv obyektlari uchun ajratilgan yerlar;

- aholi punktlarining boshqa yerlari.

Baholanayotgan aholi punktining mahalliy sharoitlariga qarab ushbu ro'yxat kengaytirilishi yoki qisqartirilishi mumkin.

Hududiy baholash zonalari va mikrozonalarining chegaralari sifatida quyidagilar qabul qilinadi:

- tabiiy chegaralar (yaqqol ifodalangan relyef unsurlari - daryolar, ko'llar, chuqurliklar, jarliklar va h.k.);

- yirik muhandislik inshootlari chegaralari (temir yo'llar, estakadalar, quvur o'tkazgichlar, ko'priklar);

- ko'chalar, maydonlar, o'tish yo'llari;

- korxonalar hamda noishlab chiqarish yo'nalishidagi obyektlar chegaralari (devorlar);

- o'rmon, qishloq xo'jaligi va boshqa yerlar chegaralari. Baholash zonalari va mikrozonalariga chegaralarida umumiy maydoni, imorat solingan maydon, shakli, muhandislik tarmog'ining darajasi va mavzalar, avtomagistrallar, ko'chalar chegaralariga nisbatan joylashgan o'rni bo'yicha yer uchastkalarining parametrlari hisobga olinadi.

Baholash ishlarining mazkur bosqichi baholangan kadastr uchastkalariga tartib raqamini berish bilan nihoyasiga yetadi. Raqamlar aholi punktining markazini hosil qiluvchi uchastkadan boshlab, so'ngra soat millarining harakati bo'yicha tarqaladigan spiral bo'ylab beriladi.

Ishlarning III bosqichida yer uchastkalarining qiymatini shakllantiruvchi omillar tarkibini va ushbu omillarning miqdoriy qiymatlarini belgilashda omillarning alohida guruhlariga hisobga olinadi (2.16-jadval.)

Omillarning yuqorida ko'rsatilgan har bir guruhi o'zida ancha katta miqdordagi turli axborotni mujassamlantiradi. Shuning uchun, uning aholi punkti hududining qiymatiga ta'sirini asosli ravishda hisobga olish maqsadida, ushbu guruhlarda alohida kichik omillarni ajratish lozim. Yetita guruhning har biri bo'yicha kichik omillar tarkibi va ularning hududning nisbiy qiymatiga ta'sirining umumiy tavsiya etiladigan miqdoriy ko'rsatkichlari 2.17-jadvalda keltirilgan.

2.16-jadval

Omillar guruhi va ularning aholi punktlari yerlarining qiymatini shakllantirishga ta'siri

Guruhlar	Omillar tavsifi
1	Aholining aholi punktining jamoat markazi, umumiy aholi punkti ahamiyatiga ega bo'lgan madaniyat va maishiy xizmat ko'rsatish obyektlaridan foydalanish imkoniyati
2	Markazlashgan muhandislik jihozlari va obodonlashgan hudud bilan ta'minlanganlik, mehnat qilish joylariga transportda borish imkoniyati
3	Mikrorayon, daha yoki mahalliy ahamiyatga ega bo'lgan boshqa rejalashtirish birligi doirasida aholiga madaniy-maishiy xizmat ko'rsatish sohasining rivojlanish darajasi
4	Imoratlarning tarixiy ahamiyati, hududning estetik va landshaft qiymati
5	Atrof-muhitning holati, sanitariya va mikroiklim sharoitlari
6	Qurilishning muhandislik-geologik sharoitlari va hududning yemiruvchi tabiiy va antropogen ta'sirlarga duchor bo'lish darajasi
7	Hududning rekreatsion ahamiyati

Aholi punktlari yerlarining qiymatini shakllantiruvchi omillar va ularning ta'sirini hisobga oluvchi koeffitsiyentlar qiymati

Guruh №	Hududning nisbiy qiymatini shakllantiruvchi omillar va kichik omillar	Tavsiya etilayotgan koeffitsiyent
1	2	3
1	Aholining aholi punktining jamoat markazi, umumiy aholi punkti ahamiyatiga ega bo'lgan madaniyat va maishiy xizmat ko'rsatish obyektlaridan foydalanish imkoniyati	1,10
2	Markazlashgan muhandislik jihozlari va obodonlashgan hudud bilan ta'minlanganlik:	
2.1	vodoprovod (shu jumladan suvni ajratish kolonkalari)	0,05
2.2	kanalizatsiya (shu jumladan guruhaviy avtonom tizimlar)	0,06
2.3	isitish	0,10
2.4	elektr ta'minoti	0,05
2.5	gaz ta'minoti	0,10
2.6	ko'chalar va yo'llarning qattiq qoplamasi	0,10
2.7	jamoat transporti to'xtash joylarining yaqinligi (ular orqali mehnat qilish joylariga borish imkoniyati)	0,10
3	Mikrorayon, turarjoy mavzesi, turarjoy guruhi doirasida aholiga madaniy-maishiy xizmat ko'rsatish sohasining rivojlanish darajasi. Quyidagilarning mavjudligi:	
3.1	maktabgacha bolalar muassasalari	0,10
3.2	umumiy ta'lim maktablari	0,15
3.3	savdo, umumiy ovqatlanish, maishiy xizmat	0,05
3.4	madaniyat, san'at, sog'liqni saqlash, sport va b.	0,05
4	Imoratlarining tarixiy ahamiyati, hududning estetik va landshaft ahamiyati. Quyidagilarning mavjudligi: tarixiy va me'moriy yodgorliklar, qimmatbaho estetik (landshaft) omillar (tabiiy relyef, o'rmon massivlari va daraxtzorlar, daryolar, suv havzalari), qimmatbaho tabiiy omillar (noyob o'simliklar, suv havzalari, hayvonot olami)	0,05
5	Atrof-muhitning holati, sanitariya va mikroiklim sharoitlari (atrof-muhit holatiga antropogen omillarning ta'siri) («minus» belgisi bilan hisobga olinadi):	
5.1	havo havzasining ifloslanishi	0,2
5.2	hududning ifloslanishi	0,2
5.3	suvning ifloslanishi	0,2
5.4	shovqin rejimining buzilishi	0,2
5.5	boshqa salbiy ta'sirlar (elektromagnit maydoni, radiatsiya va h.k.)	0,2

1	2	3
6	Qurilishning muhandislik-geologik sharoitlari va hududning yemiruvchi tabiiy va antropogen ta'sirlarga duchor bo'lish darajasi («minus» belgisi bilan hisobga olinadi): murakkab relyef, zaif tuproq, suv bosganlik, batqoqlik, yer osti suvining yuqori holati, hududni shaharsozlik maqsadlarida foydalanish uchun tayyorlashni qiyinlashtiruvchi va qimmatlashtiruvchi boshqa tabiiy omillarning mavjudligi	0.2; 0.4 va h.k. (1, 2 va h.k omillar mavjud bo'lganda)
7	Hududning rekreatsion ahamiyati. Aholi punkti hududida quyidagilarning mavjudligi:	
7.1	tabiiy-qo'riqxonalar hududlari (milliy bog'lar, biosfera qo'riqzonalari, zakazniklar, qo'riqlanadigan tabiiy chegaralar, tabiatning yakka holdagi yodgorliklari), rekreatsion-tabiiy hududlar (kurort zonalari va joylari, dam olish zonalari, sayyohlik zonalari va joylari)	0.5
7.2	Qo'riqxonalar va himoyalash o'rmon hududlari (yashil o'rmon zonalari, tuproqni himoya qiluvchi va maydonni himoya qiluvchi o'rmonlar, daryolar va suv havzalari bo'yidagi taqiqlangan polosalar, temir va shosse yo'llari bo'yidagi himoya polosalar, boshqa I-guruh o'rmonlari), sanitariya-himoya tabiiy hududlar (suv havzalarini sanitariya usuli bilan qo'riqlash zonalari, suv xo'jaliklarining suv havzalari bo'yicha sanitariya zonalari)	0.25

Izoh: yuqorida tavsifiya etilgan omillar sifatida ko'rsatilgan ushbu omillar koef-fitsiyentlarining miqdoriy ko'rsatkichlari SNiP 2.07.01-89 qoidalari, shaharsozlik va qurilish bo'yicha normativ va ma'lumotnomalaridagi adabiyotlar, shuningdek, o'z vaqtida uy-joy TsNIIEP hamda shaharsozlik va qurilish TsNIIP tomonidan bajarilgan tadqiqotlar qoidalaridan foydalangan holda aniqlangan (qarang: "Размеры затрат на жилищное, культурно-бытовое и коммунальное строительство в микрорайоне, жилом районе и городе", "Сборник укрупненных показателей затрат и нормативов по комплексной застройке жилых микрорайонов").*

Aholi punkti rejasida ajratilgan har bir baholash uchastkasining shartlari yuqorida sanab o'tilgan omillar bilan taqqoslanadi. Bunda:

birinchi guruh omillarining ta'siri shahar jamoat markazi va kichik markazi tomonidan ko'rsatiladigan xizmatlar joylashgan joyga piyoda borish imkoniyati bilan aniqlanadi. Unga yetib borish uchun sarflangan vaqt yoki bosib o'tiladigan masofaga qarab ushbu ta'sir to'liq va qisman hisobga olinadi. Bunda qulaylikning quyidagi shkalasidan foydalanish mumkin:

1-zona - 500 metrli (10 daqiqali) piyoda yetib borish, nisbiy qiymat koeffitsiyenti - 1,1;

2-zona - 1000 metrli (20 daqiqali) piyoda yetib borish, nisbiy qiymat koeffitsiyenti - 0,55;

3-zona - 1500 metrli (30 daqiqali) piyoda yetib borish, nisbiy qiymat koeffitsiyenti - 0,27.

Aholi punkti joylashgan hududdagi mahalliy tabiiy sharoitlar tufayli piyoda yetib borish (aholi punktining markazigacha bo'lgan masofa) qisqarishi mumkin.

2-guruh koeffitsiyentlarining ko'rsatkichlari shahar hududining muhandislik yo'li bilan jihozlanish xarajatlarining ulushiga muvofiq qabul qilindi. Bu yerda qattiq yoki yaxshilangan qoplamali ko'chalar va yo'llarni qurish xarajatlari hisobga olingan. Omillarning ushbu guruhida jamoat transport (masalan, avtobus) bilan ta'minlanganlik hisobga olingan.

3-guruh koeffitsiyentlarining ko'rsatkichlari xuddi 2-guruh ko'rsatkichlari kabi, ya'ni kichik nohiyani solish umumiy xarajatlar tarkibida kundalik foydalaniladigan ayrim turdagi madaniy-maishiy xizmat ko'rsatish muassasalarini qurish xarajatlarining ulushidan kelib chiqib hisob-kitob qilingan. Uchunchi guruh omillari ta'sirining radiuslari aholiga turarjoy massivida joylashgan xizmat ko'rsatish muassasalari va korxonalari tomonidan xizmat ko'rsatilishi radiuslari bilan belgilanadi. Bunda SNiP 2.07.01-89* 5-jadvalidan foydalaniladi.

4-guruh koeffitsiyentlari, - hududning estetik, tarixiy va landshaft ahamiyati, xuddi 7-guruh koeffitsiyentlari - hududning rekreatsion ahamiyati, - kabi lokal tarzda, ya'ni aholi punktining faqat ana shunday qadriyat mavjud bo'lgan uchastkalariga nisbatan qo'llaniladi.

5-guruh omillarining koeffitsiyentlari turarjoy binolarini qurish uchun xarajatlarning umumiy hajmida antropogen jarayonlarining salbiy ta'siriga barham berish xarajatlarining ulushi sifatida belgilangan. Omillar ushbu guruhining tuzatuvchi koeffitsiyentlari "minus" belgisi bilan hisobga olinadi.

Hisob-kitoblar shuni ko'rsatmoqdaki, qurilish uchun noqulay bo'lgan boshqa sharoitlarga barham berish qurilishning o'rtacha 20 foizga qimmatlashuviga olib keladi. Shuning uchun 6-guruh omillari uchun "minus" belgisi bilan qo'llaniladigan 0,2 son qiymatlari tavsiya etilgan.

Omillarning ta'siri aholi punktining bosh rejasi (uni rivojlantirish konsepsiyasi) holatlari, korxonalarining sanitariya nuqtayi nazaridan

zararliligi zonalarini ajratish, korxonalar va hududlarning ekologik pasportlarini tuzish bilan bog'liq ishlanmalar; ilgari bajarilgan ilmiy tadqiqot, qidirish, loyiha-rejalashtirish va muhandislik-texnik hujjatlar; aholi punkti tegishli xizmatlari: mahalliy ma'muriyat, yer qo'mitasi, arxitektura va qurilish, texnik inventarizatsiyalash byurosi, tabiatni muhofaza qilish, uy-joy kommunal xo'jaligi va boshqa sohalar mutaxassislarining fikrlari asosida aniqlanadi.

Omillar ta'sirini aniqlash natijasida baholanadigan uchastkalarining chegaralariga aniqliklar kiritish zarurati paydo bo'ladi. Olingan axborot asosida har bir ajratilgan baholash uchastkasi yoritilib, unda shaharning rejalashtirish tarkibida uchastkaning roli va unga jadvalda sanab o'tilgan har bir omilning ta'siri ko'rsatiladi. Bunday yoritish baholash uchastkasiga uning hududida amal qiluvchi har bir omilning son qiymatini berish uchun asos hisoblanadi. Omillarining son qiymatlari ishlanma jadvaliga kiritiladi. Har bir baholash uchastkasi bo'yicha quyidagi formula yordamida qo'shish yo'li bilan hudud nisbiy qiymatining dastlabki koeffitsiyenti hisoblab chiqiladi:

$$K = 1 + k_1 + k_2 + k_3 + k_4 + k_5 + k_6 + k_7, \quad (1)$$

bu yerda K - muayyan baholash uchastkasi doirasida hudud nisbiy qiymatining umumiy koeffitsiyenti;

$k_1, \dots, k_7$ - tegishlicha omillarning 1-7 guruhlarining tuzatish koeffitsiyentlari.

Hudud nisbiy qiymati koeffitsiyentlarining olingan kattaliklari baholash uchastkalarining maydonlari bo'yicha aholi punkti bo'yicha tabaqlash koeffitsiyenti o'rtacha 1.0 ga teng bo'ladigan tarzda baholanadi.

Koeffitsiyentlarni baholash quyidagi formula yordamida bajariladi:

$$K_i = \left[q_i \sum_i P_i \right] / \left[\sum_i P_i q_i \right], \quad (2)$$

bu yerda: K_i - i baholash uchastkasi bo'yicha umuman aholi punkti bo'yicha birga tenglashtirilgan yerlarning o'rtacha qiymatini tabaqlash koeffitsiyenti;

q_i - i baholash uchastkasi bo'yicha nisbiy qiymat koeffitsiyenti;

P_i - baholash uchastkasining maydoni, ga;

i - baholash uchastkasining raqami;

n - aholi punkti doirasida baholanadigan uchastkalarining soni.

Misol. Aholi punkti uchun baholash uchastkasi bo'yicha hududning nisbiy qiymati koeffitsiyentlarini dastlabki hisoblab chiqish.

Hisoblash jadvali

Omillar	Baholanadigan uchastkalar raqami				
	1	2	3	4	5
1-guruh	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
2-guruh					
2.1	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
2.2	0,06	0,06	-	-	-
2.3	0,10	0,10	0,10	0,10	-
2.4	0,05	0,05	0,05	0,05	-
2.5	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2.6	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
2.7	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
3-guruh					
3.1	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
3.2	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
3.3	0,03	0,03	0,03	-	-
3.4	0,08	0,08	0,08	0,08	-
4-guruh					
4.1	-	-	-	-	-
4.2	-	-	-	-	-
4.3	-	-	-	-	-
5-guruh					
5.1	-	-	-	-0,2	-0,2
5.2	-	-	-	-	-0,2
5.3	-	-	-	-	-
5.4	-0,2	-0,2	-	-	-
6-guruh					
6.1	-	-	-	-0,2	-
6.2	-	-	-	-0,2	-0,2
6.3	-	-	-	-	-
7-guruh					
Jami	1,15	1,15	1,29	0,64	0,43
Hududning nisbiy qiymati koeffitsiyenti	2,15	2,15	2,29	1,64	1,43

Izoh: aholi punktida 5 ta baholash uchastkasi ajratilgan.

Misol. Birlikka nisbatan aholi punkti bo'yicha o'rtacha chamlangan qiymat keltirilgan holda tabaqalash koeffitsiyentlarining o'rtacha chamlangan qiymatlarini (hududning nisbiy qiymatini) hisoblab chiqish.

Har bir baholanadigan kadastr uchastkasi uchun hudud nisbiy qiymati koeffitsiyentining umumiy yaxlitlangan qiymatini ishlab chiqish va baholash zonalarini shakllantirish ishlarning **IV bosqichini** bajarishning asosiy yakuni hisoblanadi.

Hisoblash jadvali

Baholanadigan uchastkaning raqami	Baholanadigan uchastkaning maydoni, ga (P)	Nisbiy qiymat koeffitsiyenti (q _i)	(P _i × q _i)	Yerning o'rtacha qiymatini tabaqalash koeffitsiyenti
1	80	2,15	172	1,12
2	120	2,15	258	1,12
3	90	2,29	206	1,19
4	110	1,64	180	0,86
5	100	1,43	143	0,76
Jami	500	1,92	959	1,0

Misol. Tabaqalash koeffitsiyentini aniqlash va shaharsozlik qiymatini shakllantirish.

Baholanadigan uchastkaning raqami	Hududning nisbiy qiymatini tabaqalash koeffitsiyenti	Tabaqalash koeffitsiyentining yaxlitlangan qiymati	Baholanadigan zonaning raqami
1	1,12	1,1	I
2	1,12	1,1	I
3	1,19	1,2	II
4	0,86	0,9	III
5	0,76	0,8	IV

Ishlarning V bosqichini bajarishda bozor qiymati III bobda batafsil ko'rib chiqilgan usullar va yondashuvlar bo'yicha aniqlanadigan, testdan o'tkaziladigan yer uchastkalarining qiymati baholanadi.

Bunda shuni ta'kidlash lozimki, test yer uchastkalarini tanlash quyidagi qator shartlarga amal qilish orqali belgilanadi:

- bo'sh turgan yoki turli xildagi ko'chmas mulk bilan band bo'lgan yer uchastkalari bo'yicha amalga oshirilgan bitimlar bo'yicha bozor axborotining mavjud bo'lishi;

- test yer uchastkasi bo'yicha muayyan kadastr uchastkasining chegaralarida joylashgan ko'plab boshqa uchastkalarga xos bo'lgan umumiy xususiyatlarning mavjud bo'lishi.

Ushbu shartlarga amal qilish kadastr qiymatini baholashning ishonchliligini oshirish imkonini beradi.

Aholi punktlari yer uchastkalarining kadastr qiymati ikkita texnologik liniya bo'yicha aniqlanadi:

I liniya - yirik aholi punktlari yerlarining kadastr qiymatini aniqlash. Bunda test yer uchastkalari ajratiladi va narxni shakllantiruvchi omillar ta'sirining koeffitsiyentlari asosida kadastr yer uchastkalarining va umuman aholi punktining qiymati hisoblab chiqiladi.

II liniya - kichik aholi punktlari yerlarining kadastr qiymatini aniqlash. Ushbu aholi punktlari nuqtali obyektlar sifatida ko'rib chiqiladi. Bunda ma'muriy tumanlar hududida test aholi punktlari ajratiladi. Ular uchun yer uchastkalari va ko'chmas mulk obyektlari bilan tuzilgan bitimlarga oid ma'lumotlarga ishlov berish natijalariga ko'ra yerlar kadastr qiymatining bazaviy solishtirma ko'rsatkichi aniqlanadi va barcha aholi punktlari uchun narxni shakllantiruvchi omillar ta'sirining koeffitsiyentlari (hudud nisbiy qiymatining koeffitsiyentlari) hisoblab chiqiladi. Murakkab rejalashtirish tarkibiga ega bo'lgan aholi punktlari uchun hududning shaharsozlik qiymati koeffitsiyentlari (tabaqalash koeffitsiyentlari)dan foydalangan holda yerlar kadastr qiymati solishtirma ko'rsatkichini tabaqalash amalga oshiriladi. Umumiy ko'rinishda (R) yer uchastkasining kadastr qiymatini hisoblab chiqish quyidagi formula bilan amalga oshirilishi mumkin:

$$R = S_{\text{yer uch.}} \times (R_{\text{pos}} + R_{\text{bitimlar}}) \times K, \quad (3)$$

bu yerda: $S_{\text{yer uch.}}$ - yer uchastkasining maydoni, kv.m;

R_{pos} - aholi punkti infratuzilmasining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga oluvchi yerlarning muayyan turi uchun omillardan chiziqli funktsiya (infratuzilmaviy tarkibiy qism) so'm/kv.m;

R_{bitimlar} - muayyan yer uchastkasining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga oluvchi yerlarning muayyan turi uchun bitim parametrlarining chiziqli funktsiyasi (lokal tarkibiy qism) so'm/kv.m;

K - u uchun yer uchastkalari va boshqa ko'chmas mulk obyektlari bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi axborot mavjud bo'lgan yerlardan funksional foydalanishning bir turidan u uchun bozor bitimlarining statistikasi mavjud bo'lmagan yerlardan funksional foydalanishning boshqa turiga o'tish koeffitsiyenti.

Aholi punktlari hududida imoratlar solinmagan yer uchastkalari bilan tuzilgan bitimlar cheklangan taqdirda ularda binolar (imoratlar) joylashgan yer uchastkalari bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi ma'lumotlardan foydalanish imkoniyati nazarda tutiladi. Ushbu holatda statistika ma'lumotlarini tahlil qilish natijasida olingan bitimlar narxlari oddiy obyektlar bilan tuzilgan bitimlar narxiga keltiriladi:

$$R_{\text{bitimlar}} = S \times R \times P, \quad (4)$$

bu yerda: R_{bitimlar} - ko'chmas mulk obyekti bo'yicha bitim narxi (unda binolar (imoratlar) joylashgan yer uchastkasi);

S - bitimdagi bino (imorat)ning umumiy maydoni, kv.m;

R - bitim obyekti maydoni birligining bazaviy qiymati, so'm/kv.m;

P - bitim shartlarini ham, bino (imorat)ning o'ziga xos xususiyatini va yer uchastkasining joylashgan o'rnini ham tavsiflovchi koeffitsiyentlar yig'indisi.

U bo'yicha bozor bitimlarining statistikasi mavjud bo'lmagan funksional foydalanish turi bo'yicha yerlarning kadastr qiymatini hisoblab chiqish (Ri^s), quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$Ri^s = Ri \times Ki^s, \quad (5)$$

bu yerda: **Ri** - u uchun yer uchastkalari va boshqa ko'chmas mulk obyektlari bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi axborot mavjud bo'lgan funksional foydalanish turi bo'yicha yerlar kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichi;

Ki^s - u uchun yer uchastkalari va boshqa ko'chmas mulk obyektlari bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi axborot mavjud bo'lgan funksional foydalanish turi bo'yicha yerlar kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichidan u uchun bozor bitimlarining statistikasi mavjud bo'lmagan funksional foydalanish turi bo'yicha yerlar kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichiga o'tish koeffitsiyenti.

Yer uchastkalari va boshqa ko'chmas mulk obyektlari bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi axborot mavjud bo'lgan funksional foydala-

nish turi bo'yicha yerlar kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichidan (K_i^s) bozor bitimlarining statistikasi mavjud bo'lmagan funksional foydalanish turi bo'yicha yerlar kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichiga o'tish koeffitsiyenti quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$$K_i^s = Q_i^s \times Q_i, \quad (6)$$

bu yerda: Q_i^s - yer uchastkalari va boshqa ko'chmas mulk obyektlari bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi axborot mavjud bo'lgan funksional foydalanish turi bo'yicha yerlar kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichi

Q_i - bozor bitimlarining statistikasi mavjud bo'lmagan funksional foydalanish turi bo'yicha yerlar kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichi.

Ishlarning VI bosqichini bajarishda tabaqalash koeffitsiyentining yaxlitlangan ko'rsatkichlaridan foydalangan holda olingan test qiymatini butun hududga ko'chirish amalga oshiriladi. Bunda har bir yer uchastkasi uchun qiymatni hisoblab chiqish quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$S = \frac{S_t}{P_t \times K_n} \times K_{ou} \times R_{ou}, \quad (7)$$

bu yerda: S - kadastr uchastkasi tarkibiga kiruvchi muayyan yer uchastkasining qiymati;

S_t - testdan o'tkaziladigan yer uchastkasi yerlarining qiymati;

P_t - testdan o'tkaziladigan yer uchastkasining maydoni;

K_n - test yer uchastkasi uchun tabaqalash koeffitsiyenti;

K_{ou} - baholanayotgan yer uchastkasi uchun tabaqalash koeffitsiyenti;

R_{ou} - baholanayotgan yer uchastkasining maydoni.

Tabaqalash koeffitsiyentlaridan foydalangan holda hisoblab chiqilgan kadastr qiymatlari, odatda, uy-joy turmush funksiyalarini tavsiflovchi ekspert bahosini aks ettiradi. Boshqa funksiyalar uchun kadastr qiymatlariga 2.18-jadvalda keltirilgan tegishli koeffitsiyentlarni qo'llash orqali erishiladi.

Lokal yer uchastkalarining kadastr qiymatini baholashda ularning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olishga muhim ahamiyat berilishi kerak. Bunda ta'kidlash lozimki, ushbu xususiyatlarni hisobga olish

Yerlardan maqsadli foydalanish turiga qarab aholi punkti kadastr mavzalarida yerlarning kadastr qiymatiga tuzatish koeffitsiyentlari

Hududiy zonalar	Yerlardan maqsadli foydalanish turi	Tuzatish koeffitsiyentlari
1	2	3
1. Turarjoy zonalari	1.1 Ko'p kvartirali turarjoylar	1,0
	1.2. Kvartiralar oldida uchastkalari bo'lgan bir oilaga mo'ljallangan turarjoylar	1,0
	1.3. Aholi punktining chegarasida joylashgan yozgi turarjoy imoratlari solingan bog'dorchilik kooperativlari	1,0
	1.4 Aholi punktining chegarasida joylashgan kapital xildagi turarjoylar solingan dala hovli kooperativlari	1,0
	1.5. Istalgan turdagi tashkiliy-huquqiy shakllarga va mulkchilik shakllariga asoslangan tijorat korxonalari	2,0
2. Ishlab chiqarish zonalari	2.1. Davlat va munitsipal unitar korxonalar	0,6
	2.2. Jamoat tashkilotlarining korxonalari	0,6
	2.3. Istalgan turdagi tashkiliy-huquqiy shakllarga va mulkchilik shakllariga asoslangan tijorat korxonalari	1,0
3. Ijtimoiy-ishbilarmonlik zonalari	3.1. Savdo korxonalari: shahar ma'lumotlar byurosi, shahartras, davriy matbuot, muzqaymoq, yaxna alkogolsiz ichimliklar, non mahsulotlari, teatr kassalari, bir zumdada ovqatlanish kioskalari va palatkalari	1,0
	3.2. Savdo korxonalari: kioskalari, palatkalari, savdo pavilonlari (3.1-bandda ko'rsatilganlar bundan mustasno)	5,0
	3.3. Savdo korxonalari: avto ehtiyot qismlar do'konlari	1,5
	3.4. Savdo korxonalari: avtosalonlar, supermarketlar, ko'rgazma-savdolar (badiiy ko'rgazmalardan tashqari)	3,0
	3.5. Savdo korxonalari: nooziq-ovqat tovarlari va aralash assortimentli tovarlar do'konlari (3.3 va 3.4-bandda ko'rsatilganlar bundan mustasno)	1,2
	3.6. Savdo korxonalari: bozorlar, yarmarkalar	1,5
	3.7. Banklar, birjalar, vositachilik firmalari va idoralari, valuta ayirboshlash shohobchalari, qimmatli qog'ozlar va valuta bilan operatsiyalarni amalga oshiruvchi firmalar, tijorat lombardlari, lizing va sug'urta kompaniyalari, investitsiya, riyeltorlik va auditorlik firmalari, reklama va sayyohlik agentliklari, notarial va advokatlik idoralari, huquqiy maslahatlar, qisqa muddatli pullik to'xtash joylari	3,0

1	2	3
	3.8. 4 va 5 yulduzli mehmonxonalar, «dyuks» toifali restoranlar va barlar, o'yin va ko'ngilochar biznesni tashkil qilish	3,0
	3.9. Mehmonxonalar (4 va 5 yulduzli mehmonxonalar bundan mustasno), motellar, kempinglar, kafe, barlar, restoranlar va boshqa umumiy ovqatlanish korxonalari («dyuks» toifalilar bundan mustasno)	2,0
	3.10. Sog'liqni saqlash, ta'lim, madaniyat, fan, jismoniy tarbiya va sport, ijtimoiy ta'minot, maishiy xizmat ko'rsatish, ma'muriy, jamoat tashkilotlari va obyektlari	1,0
	4. Qishloq xo'jaligi uchun foydalaniladigan zonalar	1,0
5. Boshqa hududiy zonalar	4.1. Qishloq xo'jaligi uchun foydalaniladigan va qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan binolar va inshootlar bilan band bo'lgan yerlar 5.1. Muhandislik va transport infratuzilmasi, rekreatsiyalar, maxsus yo'nalishdagi, harbiy obyektlar va rejimli hududlar yerlari	1,0

zarurati aholi punktlari yerlarini kadastr bo'yicha baholash natijalaridan foydalanishning ko'p rejaviyligi bilan shartlangan (aholi punktlari yerlarining soliq solish bazasini shakllantirish, yer uchun ijara to'lovi stavkasini belgilash, mulkchilik yoki tanlovlarda va kimoshdi savdolarida uzoq muddatli ijara huquqlarini sotishning dastlabki narxlarini aniqlash, yerlarni olib qo'yishda kompensatsiya to'lovlarining miqdorini belgilash va h.k.).

Yer uchastkasining nisbiy qiymatini belgilab beruvchi barcha lokal xususiyatlar ikki toifaga bo'linadi:

- muayyan funksional foydalanishda nisbiy qiymatni, demak yer uchastkasining qiymatini oshiruvchi;

- muayyan funksional foydalanishda nisbiy qiymatni, demak yer uchastkasining qiymatini pasaytiruvchi.

Hozirgi vaqtga kelib respublikada alohida muhofaza etiladigan hududlar yerlari toifasiga kiritilgan, shuningdek, alohida muhofaza etiladigan hududlar, suv manbalari, mudofaa, sanoat, transport obyektlari, muhandislik kommunikatsiyalari obyektlari, neft omborlari, neft va gaz quvurlari, elektr uzatish va aloqa liniyalarining qo'riqlanadigan, sanitariya himoyalash, taqiqlangan zonalarga kiruvchi

yerlardan foydalanishning huquqiy rejimini belgilovchi qator qonunchilik va normativ-huquqiy hujjatlar amal qilib turibdi. Mazkur hujjatlarda belgilab qo'yilgan cheklovlar nafaqat ularga ushbu cheklovlar amal qiladigan uchastkalar qiymatiga, balki qo'shni uchastkalarga ham ta'sir ko'rsatadi. Yer uchastkalariga nisbatan asosiy cheklovlar jumlasiga quyidagilar kiradi:

- yer ijarasi;
- yer uchastkasi yoki uning bir qismi uchun belgilanadigan servitut;
- yer ipotekasi;
- mol-mulkni (yer uchastkasini) hibsga olish;
- yerni (yer uchastkasini) sotish yoki undan boshqacha tarzda voz kechish uchun taqiq;
- yerni (yer uchastkasini) ijaraga berish uchun taqiq;
- yerdan (yer uchastkasidan) funksional foydalanishni o'zgartirish uchun taqiq;
- yerdan (yer uchastkasidan) foydalanish bilan bog'liq faoliyatning alohida turlari uchun taqiq.

Yer uchastkasidagi yaxshilanishlarga nisbatan asosiy cheklovlar jumlasiga quyidagilar kiradi:

- binolar (imoratlar), inshootlar ijarasi;
- binolar (imoratlar), inshootlar yoki ularning bir qismi uchun belgilanadigan servitut;
- bino (imorat), inshoot ipotekasi;
- mol-mulkni (yer uchastkasini) hibsga olish;
- bino (imorat), inshootni ishonchli boshqarish;
- bino (imorat), inshoot uchun doimiy renta;
- bino (imorat), inshoot uchun umrbod renta;
- bino (imorat), inshootni umrbod saqlab turish;
- bino (imorat), inshootni sotish yoki undan boshqacha tarzda voz kechish uchun taqiq;
- bino (imorat), inshootni ijaraga berish uchun taqiq;
- bino (imorat), inshootdan funksional foydalanishni o'zgartirish uchun taqiq;
- bino (imorat), inshootdan foydalanish bilan bog'liq faoliyatning alohida turlari uchun taqiq;
- qo'riqlanadigan zonalarda bino (imorat, inshootdan foydalanishning alohida rejimi va b.

Bundan tashqari, O'zbekiston Respublikasining qonun hujjatlari-da alohida muhofaza etiladigan tabiiy hududlar uchun huquqlarning cheklanishi ko'zda tutilgan. Alohida muhofaza etiladigan tabiiy hudud-lar jumlasiga yer, suv yuzasi va uning ustidagi atmosfera havosining u yerda davlat hokimiyati organlarining qarorlariga ko'ra xo'jalik maqsadlarida foydalanishdan to'liq yoki qisman olib qo'yilgan va ular uchun alohida muhofaza etish rejimi o'rnatilgan alohida tabiatni muhofaza qilish, ilmiy, madaniy, estetik, rekreatsion va sog'lomlash-tirish ahamiyatiga molik tabiiy majmualar va obyektlar joylashgan uchastkalari kiradi. Alohida muhofaza etiladigan hududlar umummilliy boylik obyektlari jumlasiga kiradi. Aholi punkti tarkibiga kiruvchi alohida muhofaza etiladigan hududlar yerlari bir narx zonasini hosil qilishi va o'z chegaralarida yoki ushbu narx zonasi chegaralarida yagona kadastr qiymatiga ega bo'lishi lozim. Mazkur narx zonasining hududi bo'yicha kadastr qiymatini tabaqalash faqat uning chegaralarida qonun hujjatlariga zid bo'lmagan turli funksional maqsadga ega bo'lgan yer uchastkalari mavjud bo'lgan taqdirda amalga oshirilishi mumkin. Bunda shuni hisobga olish lozimki, davlat tabiiy qo'riqxonalari, milliy bog'lar, tabiiy bog'lar, davlat tabiiy zakazniklari tabiat yodgor-liklari, dendrologiya bog'lari va botanika bog'lari, davolash-sog'lom-lashtirish joylari va kurortlar hududlariga tutash yer uchastkalarida tabiatdan foydalanishning cheklangan rejimiga ega muhofaza zonolari tashkil etiladi.

Aholi punktining yuqorida ko'rsatilgan muhofaza zonalarining chegaralarida joylashgan kadastr mavzularining yerlari muhofaza zonalaridan foydalanishning belgilangan rejimiga muvofiq funksional maqsadda foydalaniladi. Kadastr bo'yicha baholash jarayonida aniqlangan bunday yerlarning kadastr qiymati rekreatsion ahamiyati oshirilgan, ekologik nuqtayi nazardan eng toza yerlar sifatida funksional foydalanishning istalgan turi uchun 2 martagacha oshirilishi kerak.

Bundan tashqari, yer uchastkalariga quyidagi zonalarda shahar-sozlik faoliyatini amalga oshirish uchun hududlardan foydalanishga cheklovlar belgilanishi mumkin:

- tarixiy va madaniy yodgorliklar, tarixiy-madaniy majmualar va obyektlar zonolari, qo'riqxona zonolari;
- alohida muhofaza etiladigan tabiiy hududlar, shu jumladan sanitariya (tog'-sanitariya) muhofaza zonolari;

- sanitariya, muhofaza va sanitariya-muhofaza zonalari;
- suvni muhofaza etish zonalari va qirg'oq bo'yidagi muhofaza polosalari;
- suv ta'minoti manbalarini sanitariya yo'li bilan muhofaza etish zonalari;
- foydali qazilmalar mavjud zonalar;
- tabiiy va texnogen xususiyatli favqulodda holatlar ta'siriga duchor bo'luvchi hududlar;
- favqulodda ekologik vaziyatlar va ekologik qashshoqlik zonalari;
- ekstremal tabiiy-iqlim sharoitiga ega bo'lgan zonalar;
- O'zbekiston Respublikasining qonun hujjatlariga muvofiq belgilangan boshqa zonalar.

Yer uchastkasining hisobga olinishi lozim bo'lgan lokai sifat xususiyatlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

- a) muhandislik-geologik;
- b) yer uchastkasini muhandislik yo'li bilan jihozlash va obodonlashtirish;
- d) boshlang'ich (kundalik) madaniy-maishiy xizmat ko'rsatish muassasalari radiusida kadastr uchastkasini topish;
- e) videoekologik salbiy (yaqin atrofda kadastr uchastkasining mavjudligi);
- f) videoekologik ijobiy (yaqin atrofda kadastr uchastkasining mavjudligi);
- g) shaharsozlik;
- u) ekologik (doimiy ravishda yoki muntazam PDKdan ortiq ifloslanishning mavjudligi) va b.

Yerlardan foydalanishning alohida rejimi va boshqa cheklovlar joriy etiladigan zonalarini aniqlash kadastr ishlari, navbatchi kadastr xaritalari va muayyan yer uchastkalarining xususiyatlari bo'yicha amalga oshiriladi. Bunda quyidagilar belgilanadi:

- butun maydoniga cheklov joriy etilgan yer uchastkalarining ro'yxati va maydoni;
- ular uchun yer uchastkasining bir qismiga cheklov joriy etilgan yer uchastkalarining ro'yxati va maydoni.

So'ngra olingan natijalar asosida yerlarning turli toifalari va ulardan foydalanish turlari bo'yicha yerlarning kadastr qiymatini pasaytirish yoki oshirish koeffitsiyentlari tanlanadi. Baholanayotgan yer uchastkasiga xos bo'lgan lokal jismoniy xususiyatlar va ularning yer uchast-

kasining kadastr qiymatiga ta'siri darajasiga qarab tavsiya etiladigan koeffitsiyentlar 2.19-jadvalda keltirilgan.

2.19-jadval

Kadastr mavzesida joylashgan baholanayotgan yer uchastkasiga xos bo'lgan lokal jismoniy xususiyatlar va ularning yer uchastkasining kadastr qiymatiga ta'siri darajasi

Kod	Xususiyatlar va cheklovlar turi	Kadastr qiymatini pasaytirish (oshirish) koeffitsiyenti
1	2	3
1	Muhandislik-geologiya:	
1.1	Kadastr hodisalarining mavjudligi	0,8
1.2	Batqoqlangan joylarning mavjudligi	0,8
1.3	Yer osti suvlariga yaqin holat mavjudligi	0,8
1.4	Toshqin suvlari bilan muntazam bostirib turiladi	0,8
1.5	Uchastka yuzasining murakkab relyefi	0,8
1.6	Yer osti suvlarining past ko'tarib turish qobiliyati	0,8
1.7	Cho'kma yer qatlami mavjudligi	0,8
1.8	O'pirilish, yemirilish, cho'kish, sellarga duchor bo'lib turishlik	0,8
1.9	Boshqa salbiy muhandislik-geologik xususiyatlar	0,8
2	Yer uchastkasini muhandislik yo'li bilan jihozlash va obodonlashtirish:	
2.1	Markazlashgan sovuq suv ta'minoti	1,1
2.2	Markazlashgan issiq suv ta'minoti	1,1
2.3	Markazlashgan isitish	1,1
2.4	Markazlashgan kanalizatsiya	1,1
2.5	Elektr ta'minoti	1,05
2.6	Gaz ta'minoti	1,05
2.7	Qattiq qoplamali ko'cha yoki yo'lga tutashadi	1,1
2.8	Jamoat transporti to'xtash joyining ta'siri zonasida joylashgan	1,1
2.9	Tutashmagan ko'chalar yoritiladi	1,05
2.10	Uchastkada va tutashgan ko'chalarda sel kanalizatsiyasi (drenaj) mavjud	1,05
2.11	Boshqa kommunal qurilmalar	Mahalliy sharoitlarga ko'ra
3	Boshlang'ich (kundalik) madaniy-maishiy xizmat ko'rsatish muassasalari radiusida kadastr uchastkasini topish:	
3.1	Umumiy ta'lim maktablari	1,05
3.2	Maktabgacha ta'lim muassasalari	1,05
3.3	Tuman bolalar va kattalar poliklinikasi	1,1
3.4	Eng zarur tovarlar bilan stasionar savdo qiluvchi obyektlar	1,05
3.5	Jismoniy tarbiya inshootlari (ochiq va yopiq)	1,1

2.19-jadvalning davomi

1	2	3
3.6	Boshqa muassasalar	Mahalliy sharoitlarga ko'ra
4	Videoekologik salbiy (yaqin atrofda kadastr uchastkasining mavjudligi):	
4.1	Ijtimoiy obyekt (ruhiy kasalxona, qamoqxona va h.k.)ning mavjudligi	0,5
4.2	Tabiiy obyekt (batqoqlik, eroziyalovchi chuqurlik va h.k.)ning mavjudligi	0,5
4.3	Sanoat va kommunal obyekt (qabriston va h.k.)ning mavjudligi	0,5
4.4	Bosh kanalizatsiya inshootlari, sanoat va turmush chiqindilarini saqlash (yoki qayta ishlash)	0,5
4.5	Tashlandiq xarob imoratlar (qurilishi tugallanmagan obyektlar)ning mavjudligi	0,8
4.6	Bo'sh yotgan yoki foydalanmaydigan hududlar	0,9
4.7	Jozibasiz va tajavvuzkor arxitektura obyektlari	0,7
4.8	Boshqa xususiyatlar	Mahalliy sharoitlarga ko'ra
5	Videoekologik ijobiy (yaqin atrofda kadastr uchastkasining mavjudligi):	
5.1	Rekreatsion obyekt (obyektlar) – manzarali bog', ko'l, daryo, xiyobon va h.k.	2,0
5.2	Jozibador obyekt (obyektlar) – tarix, arxitektura, madaniyat – arxitektura yodgorliklari, madaniy inshootlar, haykaltaroshlik kompozitsiyasi, arxitektura ansamblari, shu jumladan zamonaviy arxitektura obyektlari va h.k.	1,7
5.3	Boshqa xususiyatlar	Mahalliy sharoitlarga ko'ra
6	Shaharsozlik:	
6.1	Kadastr uchastkasining hududi yaqinidagi magistrallar va ko'chalarda tig'iz transport oqimi	0,6
6.2	Kadastr uchastkasining hududi yaqinidagi magistrallar va ko'chalarda tig'iz piyoda oqimi	0,8
6.3	Uchastka kadastr va shaharsozlik mavzesining o'rtasida joylashgan bo'lib, kirish yo'liga ega, qizil liniyalarga tutashmaydi	2,0
6.4	Uchastka kadastr mavzesining o'rtasida joylashgan bo'lib, ikkinchi darajali turarjoy ko'chasi bo'ylab shaharsozlik mavzesining qizil liniyasiga tutashadi	1,6
6.5	Uchastka kadastr mavzesining o'rtasida joylashgan bo'lib, ikkinchi darajali turarjoy ko'chalarining chorrahasida shaharsozlik mavzesining qizil liniyasiga tutashadi	1,4

1	2	3
6.6	Uchastka kadastr mavzesining chegarasida joylashgan bo'lib, magistral yo'lining qizil liniyasiga tutashadi (qator-qator joylashish)	1,0
6.7	Uchastka kadastr mavzesining chegarasida joylashgan bo'lib, chorrahada ikkita magistral yo'lining qizil liniyasiga tutashadi (burchakli joylashish)	0,8
6.8	Boshqa xususiyatlar	Mahalliy sharoitlarga ko'ra
7.	Ekologik (doimiy ravishda yoki muntazam PDKdan ortiq ifloslanishning mavjudligi):	
7.1	Havo	0,8
7.2	Tuproq	0,8
7.3	Yer suvlari	0,8
7.4	Shovqin	0,8
7.5	Elektromagnit maydoni	0,8
7.6	Boshqa xususiyatlar	Mahalliy sharoitlarga ko'ra
8.	Boshqa lokal sifat xususiyatlari	Mahalliy sharoitlarga ko'ra

Butun maydoniga nisbatan cheklovlar o'rnatilgan yerlarning kadastr qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblab chiqiladi:

$$S = K \times S_b \times R, \quad (8)$$

bu yerda: S - i kadastr uchastkasiga xos bo'lgan lokal xususiyatlarni hisobga olgan holda j toifa (yoki foydalanishning funksional turi) yerlari i kadastr uchastkasining kadastr qiymati, so'm;

S_b - baholanayotgan kadastr uchastkasi joylashgan kadastr mavzesi j toifa (yoki foydalanishning funksional turi) yerlari kadastr qiymatining bazaviy ko'rsatkichi. Ushbu ko'rsatkich aholi punkti yerlarini ommaviy baholash jarayonida belgilanadi, so'm/kv.m;

R - i kadastr yer uchastkasining maydoni, kv.m;

K - faqat ushbu uchastkaga xos bo'lgan lokal xususiyatlarni hisobga oluvchi kadastr uchastkasi yerlarining qiymatini pasaytirish yoki oshirish koeffitsiyenti. Kadastr yer uchastkasining alohida lokal xususiyatlarini hisobga oluvchi koeffitsiyentlar ko'paytmasi sifatida aniqlanadi (2.19-jadval).

Yer uchastkasining bir qismiga nisbatan foydalanishda cheklovlar mavjud bo'lgan yer uchastkalarining kadastr qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S = S_b (R - R_0) + K S_b R, \quad (9)$$

bu yerda: S - foydalanishdagi cheklovlarni hisobga olgan holda j toifa yoki foydalanish turi yerlari i kadastr uchastkasining kadastr qiymati, so'm;

S_b - baholanayotgan kadastr uchastkasi joylashgan kadastr mavzesi j toifa (yoki foydalanishning funksional turi) yerlari kadastr qiymatining bazaviy ko'rsatkichi (aholi punkti yerlarini ommaviy baholash jarayonida belgilanadi), so'm/kv.m;

R - yer uchastkasining maydoni, kv.m;

R_0 - unga nisbatan cheklov joriy etilgan yer uchastkasining maydoni, kv.m;

K - foydalanishdagi cheklovlar joriy etilgan yer uchastkasi qismi yerlarining qiymatini pasaytirish yoki oshirish umumiy koeffitsiyenti. Kadastr yer uchastkasining alohida lokal xususiyatlarini hisobga oluvchi koeffitsiyentlar ko'paytmasi sifatida aniqlanadi (2.19-jadval).

Ishlarning VII bosqichini bajarishda kadastr baholash uchastkalarini baholash natijalari asosida aholi punkti hududini qiymatli zonalashtirishga aniqliklar kiritish, hududiy baholash uchastkalari chegaralarini kadastr uchastkalarining chegaralari bilan bog'lash amalga oshiriladi. Ushbu ishlarning amalga oshirilishi natijasida baholash zonalar (mikrozonal) va ularning chegaralariga aniqliklar kiritiladi, ular aholi punkti hududining tabiiy unsurlari (yo'llar, sug'orish tarmog'i va h.k.) bo'yicha belgilanadi.

Baholash ishlari nihoyasiga yetgach aholi punkti yerlarining kadastr qiymatini baholash materiallari rasmiylashtiriladi (**ishlarning VIII bosqichi**), ular grafik va matnli hujjatlarni o'z ichiga olishi lozim. Yer kadastr hujjatlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

- kadastr uchastkalari va baholash zonalar kiritilgan yer kadastr xaritalari va rejalari;

- aholi punktining har bir yerdan foydalanish, yerga egalik qilish va ijaraga olingan yer uchastkasi bo'yicha yerni ro'yxatga olish, yerning hisobini yuritish va yerni baholashga doir axborotni o'zida mujassam etgan yer kadastriga oid axborot.

O'zbekiston Respublikasining 1998-yil 28-avgustdagi "Davlat yer kadastri to'g'risida"gi qonuniga muvofiq har bir tuman (shahar) bo'yicha yer kadastri daftarlari yuritilib, ularga amalga oshirilgan yer kadastri ishlarining natijalari kiritiladi. Tuman (shahar) yer kadastri daftari yerlarni davlat ro'yxatiga olish, hisobga olish va ularni baholash bo'yicha asosiy hujjat bo'lib, yer uchastkasining joylashgan o'rni, qaysi maqsadda foydalanish mo'ljallanganligini, unga egalik qilish, undan foydalanish, uni ijaraga olish huquqlarini va unga bo'lgan mulk huquqini aniqlash uchun zarur ma'lumotlarni o'z ichiga oladi, yer uchastkasining miqdor va sifat holati hamda bahosi to'g'risidagi axborot manbayi hisoblanadi (20-modda). Yer kadastri xaritalari va planlari qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mavzusi, hududlarni (respublika, viloyat, tuman, aholi punktlari, yer uchastkalari) qamrab olishi, masshtablari va boshqa belgilari bo'yicha tasniflanadi. Tuman yer kadastri xaritasi, aholi punkti va yer uchastkasining rejalari grafik hujjatlar bo'lib, ular yer uchastkasining joylashgan o'rnini, maydonlari, chegaralarini, yerlarni baholash zonalarini, suv manbalarini, yer uchastkasida joylashgan binolar va inshootlarni aks ettirish, shuningdek, kadastrga doir tegishli tavsiflar olish maqsadida tuziladi hamda ularga tuzatishlar kiritiladi. Yer kadastri xaritalari va rejalari axborotlarni ifoda qilishning an'anaviy vositalari (qog'oz, plastik) yordamida ham, elektron vositalar (raqamli xaritalar) yordamida ham tuziladi (22-modda).

Ikkinchi bob bo'yicha xulosa

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarning qiymatini shakllantiruvchi asosiy omillar yerning ishlab chiqaruvchi kuchlarni, uy-joy, madaniy-maishiy, ijtimoiy va boshqa obyektlarni joylashtirish uchun hududiy baza sifatidagi funksiyalari bilan shartlangan. Ushbu yerlarning qiymatini baholash, bir tomondan, u yoki bu yer uchastkalari tomonidan ushbu obyektlarni barpo etishga nisbatan qo'yiladigan talablari bilan shartlanadi, bu pirovardida ularning qiymatini belgilaydi, ikkinchi tomondan, yer uchastkalari ularda joylashgan obyektlardan foydalanishga nisbatan qo'yadigan shartlariga bog'liq, bu, pirovardida, ma'lum daromadni olish imkonini beradi.

Qishloq va o'rmon xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini shakllantiruvchi asosiy omillar yerning asosiy ishlab chiqarish vositasi,

mehnat qilish predmeti va mehnat qilish vositasi sifatidagi funksiyalari bilan bog'liq. Ushbu yerlar qiymatini baholash yerlarning unumdorlik va texnologik qobiliyati tafsilotlarining tizimi bilan belgilanadi.

Yer resurslarining qiymatini baholash turlari va maqsadlari bozor iqtisodiyotiga o'tish sharoitida shakllanadigan yer munosabatlari bilan belgilanadi. Bunda yer resurslari qiymatini baholashning ikkita turi ajratiladi: yer resurslarini ommaviy kadastr bo'yicha baholash; yer uchastkalarining yakka tartibdagi bozor narxi va bozor narxidan farq qiluvchi qiymatini baholash. Yer resurslari qiymatini ommaviy kadastr bo'yicha baholashning asosiy vazifasi uning fiskal funksiyasini amalga oshirishdan iborat bo'lib, u normativ hisob-kitob xususiyatiga ega. Yer uchastkalarining yakka tartibdagi bozor narxi va bozor narxidan farq qiluvchi qiymatini baholash zarurati ushbu yerlarning fuqarolik-huquqiy muomalasi bilan shartlangan.

Nazorat savollari

1. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni kadastr bo'yicha baholashning qanday tarkibiy qismlari mavjud?
2. Yerlar bonitirovkasi nimalardan iborat?
3. Tuproq sifatiga ta'sir ko'rsatuvchi qanaqa asosiy omillar mavjud?
4. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan qaysi yerlar 100 balli bonitetga baholanadi?
5. Mexanik tarkib bo'yicha tuproq boniteti qanday tabaqalanadi?
6. Sho'rlanish darajasi va meliorativ sharoitlarga ko'ra tuproq boniteti qanday tabaqalanadi?
7. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning normativ qiymatini baholash subyektlari va obyektlari nimalar hisoblanadi?
8. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning normativ qiymatini aniqlash uchun nimalar asos bo'ladi?
9. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning normativ qiymatini baholashda normativ yalpi mahsulotni hisoblab chiqish qanday amalga oshiriladi?
10. Sug'oriladigan yerlarning normativ qiymatini hisoblab chiqish qanday amalga oshiriladi?
11. Sug'oriladigan yerlarning normativ qiymatini baholashda qanaqa tuzatish koeffitsiyentlari hisobga olinadi?

12. Lalmi va yaylov yerlarning normativ qiymatini hisoblab chiqish qanday amalga oshiriladi?

13. Aholi punktlari yerlarining normativ qiymatini baholashda qanday asosiy omillar hisobga olinadi?

14. Aholi punktlari bo'yicha yer kadastr baholash ishlarini o'tkazish uchun qanaqa asosiy hujjatlar va axborot materiallari zarur?

15. Aholi punktlari yerlarining kadastr-baholash ishlari qanday bosqichlarni o'z ichiga oladi?

16. Yer kadastr baholash ishlarini o'tkazishda aholi punktlarining yerlari funksional belgi bo'yicha qaysi zonalarga bo'linadi?

17. Yer kadastr baholash ishlarini o'tkazishda aholi punktlarining hududi foydalanish turlari bo'yicha qanaqa yerlarga bo'linadi?

18. Aholi punktlari yerlarining qiymatini qanday omillar shakllantiradi va ular baholash ishlarida qay tarzda hisobga olinadi?

19. Aholi punktlari hududi nisbiy qiymati koeffitsiyentining umumiy ko'rsatkichlari qanday hisoblab chiqiladi?

20. Test uchastkalarining kadastr qiymatini aholi punktlarining barcha baholanayotgan uchastkalariga o'tkazish qanday amalga oshiriladi?

21. Aholi punktlarining alohida baholanayotgan yer uchastkalarining lokal xususiyatlarini hisobga oluvchi koeffitsiyentlarning umumiy ko'rsatkichlari qanday hisoblab chiqiladi?

22. Butun maydoniga foydalanishdagi cheklovlar joriy etilgan aholi punktlari yer uchastkalarining kadastr qiymati qanday hisoblab chiqiladi?

23. Bir qismiga foydalanishdagi cheklovlar joriy etilgan aholi punktlari yer uchastkalarining kadastr qiymati qanday hisoblab chiqiladi?

24. Aholi punktlari hududini qiymatli zonalashtirish va baholash zonolari chegaralarini kadastr uchastkalari chegaralari bilan bog'lash qanday amalga oshiriladi?

25. Aholi punktining yer kadastr hujjatlari qanday materiallar va axborotni o'zida mujassam etishi lozim?

III BOB. YER RESURLARINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASHGA NISBATAN ASOSIY YONDASHUVLAR VA USULLAR

3.1. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv

Baholash ishlarini amalga oshirishning jahon amaliyotida biznesni, alohida ko'chmas mulk obyektlarini va ko'plab boshqa obyektlarni baholashda qo'llaniladigan xarajatli yondashuv keng tarqalgan. Muayyan baholash obyektlarining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olgan holda ishlarni amalga oshirishning o'ziga xos usullari bilan farq qiluvchi asosiy baholash yondashuvlaridan biri sifatida ushbu yondashuv yer resurslarining qiymatini baholashda ham samarali qo'llaniladi.

Yer uchastkalarini baholashda xarajatli yondashuvdan foydalanishning o'ziga xosligi ko'chmas mulk obyektlarini joylashtirish uchun kenglik, ishlab chiqarish vositasi, qishloq va o'rmon xo'jaligida mehnat predmeti sifatida yerning o'ziga xos xususiyatlari bilan belgilangan. Yer resurslarini baholashga nisbatan xarajatli yondashuvning mohiyati shundan iboratki, yer uchastkasining egasi uni yer uchastkasini yaxshilash uchun qilgan xarajatlari summasining joriy qiymatidan past narxga sotishga yoki ijaraga berishga rozi bo'lmaydi. Ushbu holat foydalanish huquqi topshirilib, yaxshilanishlarni takror kiritish yuzasidan majburiyatlar yer egasining o'z zimmasida qoladigan sharoitda alohida ahamiyat kasb etadi. Yer resurslarining qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv to'rtta asosiy usulni o'z ichiga oladi:

- o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usuli;
- infratuzilma xarajatlarini baholash usuli;
- olib qo'yish usuli (qiyosiy yondashuv unsurlariga ega);
- namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usuli.

Yuqorida ko'rsatilgan usullar o'ziga xos konseptual asos, hisob-kitoblar usullari, optimal foydalanish sohalari bilan tavsiflanadi,

bu hol yer uchastkalari bozor qiymatini aniqlashning har bir ushbu usulini batafsil ko'rib chiqish zaruratini belgilab beradi.

3.1.1. O'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usuli

O'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usulining asosida yer uchastkasining bozor qiymati yer uchastkasini yaxshilash uchun qilingan barcha xarajatlarga funksional bog'liq bo'lishi to'g'risidagi konsepsiya yotadi. Bundan mazkur usulni qo'llagan holda baholash ishlarini amalga oshirishda hisobga olinishi lozim bo'lgan qator muhim holatlar yuzaga keladi.

Yuqorida ko'rsatilgan konsepsiyaga amal qilgan holda, yer uchastkasining qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$Q_{\text{yer uch.}} = Q_{\text{o'xsh.}} - \left(\sum (X + F) \right) / (K \times T),$$

bu yerda:

$Q_{\text{yer uch.}}$ - yer uchastkasining qiymati;

$Q_{\text{o'xsh.}}$ - qiyosiy o'zlashtirilgan uchastkaning qiymati;

$\sum X$ - yer uchastkasini o'zlashtirish xarajatlarining summasi;

F - tadbirkorlik foydasi;

K - kapitallashtirish stavkasi;

T - uchastkani o'zlashtirish va ehtimoliy sotish davri.

Yuqorida keltirilgan hisob-kitob formulasi o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usuli bilan xarajatli yondashuvdan foydalangan holda yer uchastkasini baholashni amalga oshirishning quyidagi algoritmini belgilab beradi:

1-bosqich. Yuridik va jismoniy imkoniyatlar hamda iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiqlikdan kelib chiqqan holda baholanayotgan yer uchastkasining o'lehamlarini va uning obodonlashganlik darajasini aniqlash.

2-bosqich. O'zlashtirilgan yer uchastkalarining sotuv narxini hisoblab chiqish. Ushbu hisob-kitob yaqin vaqt ichida xuddi shu tarzda o'zlashtirilgan va sotilgan qiyosiy uchastkalarni tahlil qilish yo'li bilan amalga oshiriladi. Mazkur narx sotuvlarni taqqoslash usuli asosida ham aniqlanishi mumkin.

3-bosqich. O'zlashtirish uchun qilingan barcha xarajatlarni hisoblab chiqish. O'zlashtirish xarajatlari tarkibiga quyidagilar kiritiladi:

- yer uchastkasini yuridik rasmiylashtirish xarajatlari, shu jumladan foydalanish, ijara yoki yer resurslari uchun mulkchilik huquqlarini rasmiylashtirish xarajatlari;

- hududni tayyorlash xarajatlari, shu jumladan yerlarni tozalash, rejalashtirish va foydalanishga tayyorlashga doir boshqa tadbirlar xarajatlari;

- yo'llar, yo'lkalar, drenajlar, muhandislik va kommunal inshootlarini qurish xarajatlari;

- soliqlar va sug'urta to'lovlari;

- pudratchining qo'shimcha xarajatlari va tadbirkorlik foydasining miqdori;

- sotish va reklama xarajatlari.

4-bosqich. O'zlashtirilmagan yerning qiymatini hisoblab chiqish. Ushbu hisob-kitob ishlarining ikkinchi bosqichida aniqlangan uchastkani sotishdan ko'zda tutilayotgan pul tushumidan ishlarning uchinchi bosqichida aniqlangan o'zlashtirish xarajatlari va tadbirkorlik foydasini chegirma qilish yo'li bilan amalga oshiriladi.

5-bosqich. O'zlashtirish va sotish uchun zarur bo'lgan vaqtni aniqlash. Bunda kapitallashtirish stavkasi uchastkani ko'zda tutilayotgan o'zlashtirish va sotish davri bilan bog'liq tavakkalni aks ettirishi va bo'nak sifatida berilgan sarmoyaning miqdorini hisobga olishi lozim. Xarajatlar va tadbirkorlik foydasi chegirma qilingan holda yer uchastkalarini sotishdan olingan pul summasini diskontlash ushbu yerning sotilish davridan kelib chiqib o'zlashtirilmagan yerning joriy qiymatiga ega bo'lish uchun amalga oshiriladi.

Masalan. Agar o'xshash yer uchastkasining sotilish qiymati 15 ming AQSH dollarini, baholanayotgan uchastkani o'zlashtirish xarajatlari 3,5 ming AQSH dollarini, tadbirkorlik foydasi 2,0 ming AQSH dollarini, kapitallashtirish stavkasi 10 foizni tashkil qilsa, yer uchastkasining qiymatini o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usuli bilan xarajatli yondashuvdan foydalangan holda baholash talab etiladi. Uchastkani o'zlashtirish va sotish muddati 5 yil.

Yuqorida keltirilgan formula va asosiy boshlang'ich ma'lumotlardan foydalangan holda quyidagiga ega bo'lamiz:

$$Q_{\text{yer uch.}} = 15,0 - ((3,5 + 2,0) / (0,10 \times 5)) = 15,0 - 11,0 = \\ = 4,0 \text{ ming AQSH dollari.}$$

Yer uchastkasining qiymatini xarajatli yondashuv bilan baholashda o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usulidan foydalanish unga asos qilib olingan konsepsiyadan kelib chiqqan holda, quyidagi holatlarda samarali qo'llanilishi mumkin:

- qandaydir ko'chmas mulk obyektidan xoli bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholashda. Baholanayotgan yer uchastkasida bunday obyektlar mavjud bo'lgan taqdirda, ular mazkur yer uchastkasining qiymatiga katta ta'sir ko'rsatadi, biroq ko'rib chiqilayotgan usul ushbu bog'liqlikni hisobga olish imkonini bermaydi;

- qishloq va o'rmon xo'jaligini yuritish uchun mo'ljallangan o'zlashtirilmagan yer uchastkalarining qiymatini baholashda. Mazkur holatda yerlarni o'zlashtirish uchun xarajatlarning turli xillari samaradorlikka va buning oqibatida, ularning qiymatini baholashga turlicha ta'sir ko'rsatadi.

Yuqoridagi usulni qo'llash bozor axborotini yig'ish, ishlov berish va tahlil qilishni, shu jumladan yer uchastkalarini sotish yoki ijaraga berish bo'yicha o'xshash obyektlarni tanlashni, yer uchastkalariga nisbatan kapitallashtirish stavkalari va pul oqimlarining diskontini asosli tarzda aniqlashni talab qiladi. Yer bozorining vujudga kelishi sharoitida ishonchli (yuqoridagi) ma'lumotlarni tanlash ko'pincha qiyin kechadi, bu yer resurslarining qiymatini baholashning mazkur usulni sifatli qo'llash imkoniyatini cheklaydi. Ushbu usulning kamchiliklari jumlasiga yer uchastkasining qiymatiga uni o'zlashtirish xarajatlari bilan bir qatorda boshqa omillar ham katta ta'sir ko'rsatadigan holatni kiritish lozim. Ushbu holatlar quyidagicha tavsiflanishi mumkin:

- o'zlashtirish uchun katta (mintaqa uchun o'rtacha ko'rsatkichlarni sezilarli darajada oshiruvchi) xarajatlarni talab qiluvchi yer uchastkalari. Ushbu yerlarni o'zlashtirishning iqtisodiy jihatdan asoslanishi, odatda, o'zini oqlamagan;

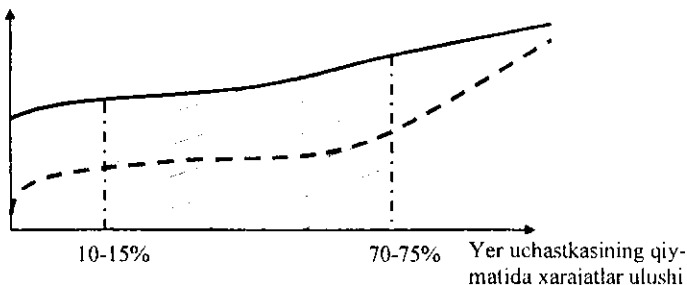
- o'zlashtirish uchun kam (mintaqa uchun o'rtacha ko'rsatkichlardan sezilarli darajada kam) xarajatlarni talab qiluvchi yer uchastkalari.*

Umumlashtirilgan ko'rinishda yer uchastkasi qiymatini xarajatli yondashuv bilan baholashda o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usulini qo'llash samaradorligi 3.1-chizmada ko'rsatilgan.

Yerlarning qiymatida ularni o'zlashtirish xarajatlarining ulushi kichik bo'lgan taqdirda, yer uchastkalarining qiymati, bizningcha, asosan o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usulidan foydalanishda

* Jahon amaliyoti shuni ko'rsatmoqdaki, yer uchastkalarining qiymatini baholash, odatda, ularni o'zlashtirish xarajatlari qiymatining 10-15%idan 70-75%igachasini tashkil qiladi.

Yer uchastkasi-
ning qiymati va
uni o'zlashtirish
xarajatlari



Shartli belgilar

- - yer uchastkasining qiymati;
- - - yer uchastkasini o'zlashtirish xarajatlari;
- ⋯ - yer uchastkalarining qiymatini baholashda o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usulidan optimal foydalanish sohasi.

3.1-chizma. Yer uchastkasining qiymati va uni o'zlashtirish xarajatlari o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik sxemasi

hisobga olinmaydigan boshqa omillarning ta'siri ostida shakllanadi, buning natijasida ushbu usulni qo'llash imkoniyati cheklanadi. Yer uchastkalarini o'zlashtirish xarajatlari katta bo'lgan holatda ularni baholashda ham ana shunday vaziyat yuzaga keladi. Ushbu sharoitda ko'rib chiqilayotgan usulni qo'llash shu sababli cheklanganki, yer uchastkasining qiymati bunda asosan yer bozorida yuzaga keladigan vaziyat orqali shakllanadi.

3.1.2. Infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli

Yer uchastkalarini infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli-ni-mohiyati yerlarni (baholanayotgan uchastka ulushini ajratgan holda shahar yoki aholi punktining butun muhandislik infratuzilmasi-ni) yaxshilash xarajatlarini aniqlashdan iborat. Bundan kelib chiqadi-ki, mazkur usul asosan aholi punktlarining yer uchastkalarini baho-lashda qo'llaniladi. Aholi punkti yer uchastkasining qiymatini baholash asosida aholi punkti yer uchastkasining bozor qiymati uni muhandislik infratuzilmasining turli xillari bilan ta'minlash sarf-xarajatlariga funk-sional bog'liqlikda bo'lishi to'g'risidagi konsepsiya yotadi. Mazkur

konsepsiyaga amal qilgan holda, muayyan yer uchastkasining qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$Q_{\text{yer uch.}} = \frac{\sum Q_{\text{inf.}} \times E_{\text{o'rt.}} \times Q_{\text{joy}} \times K_{\text{imor.}}}{R_{\text{joy}} \times Q_{\text{tannarx}} \times E_{\text{eski}}},$$

bu yerda:

$\sum Q_{\text{inf.}}$ - aholi punkti infratuzilmasini barpo etish xarajatlari;

$E_{\text{o'rt.}}$ - aholi punkti infratuzilmasining o'rtacha eskirishi;

Q_{joy} - aholi punkti turarjoy imoratlarining maydoni;

Q_{tannarx} - namunaviy loyiha bo'yicha 1 kv.m. turarjoy uylarining maydonini qurishning tannarxi;

E_{eski} - aholi punkti turarjoy imoratlarining o'rtacha eskirishi;

R_{joy} - baholanayotgan yer uchastkasida eskirishni hisobga olgan holda turarjoy imoratlarining qiymati;

$K_{\text{imor.}}$ - imoratlar maydonining baholanayotgan yer uchastkasining umumiy maydoniga nisbatiga teng bo'lgan baholanayotgan yer uchastkasi imoratlarining koeffitsiyenti.

Yuqorida keltirilgan formula **infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli bilan xarajatli yondashuvdan foydalangan holda aholi punkti yer uchastkasining qiymatini baholashni amalga oshirishning quyidagi algoritmini belgilab beradi:**

1-bosqich. Turarjoy imoratlarining maydonini aniqlash, unga kommunal-maishiy xizmat ko'rsatish obyektlari bilan band bo'lgan va uy-joy imoratlari bilan bog'liq bo'lmagan boshqa yerlar chiqarib tashlangan holda turarjoy mavzalarining hududlari kiradi.

2-bosqich. 1 kv.m maydon qurilishining tannarxini aniqlash. Ushbu maqsadda qurilgan uy-joy binolari yoki namunaviy loyihaga doir fakt ma'lumotlaridan foydalanish mumkin.

3-bosqich. Aholi punkti barcha uy-joy binolarining taxminiy o'rin bosish qiymatini aniqlash.

4-bosqich. Turarjoy binolarining o'rin bosish qiymati va infratuzilmani barpo etish uchun kapital xarajatlarning ulushi asosida uy-joy imoratlari solingan yerlar bo'yicha shahar infratuzilmasi o'rin bosish qiymatining oraliq bahosini hisoblash.

5-bosqich. Uy-joy imoratlarining posyolka infratuzilmasi va posyolka yerlari umumiy maydonining o'rin bosish qiymatini oraliq

baholash asosida posyolka yerlarining 1 gektariga kiritilgan yaxshilashlar qiymatini baholash.

6-bosqich. Baholanayotgan yer uchastkasi yaxshilashlarining qiymatini baholash. O'tkazilgan baholash ishlari haqida hisobot tuzish.

Aholi punkti yer uchastkasining qiymatini infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli bilan xarajatli yondashuvdan foydalangan holda aniqlashda amalda ushbu qiymat muhandislik infratuzilmasining bozor xarajat qiymatiga teng deb faraz qilinadi. Umuman olganda, ushbu qiymat aholi punktining balansida turgan butun muhandislik infratuzilmasini tiklash yoki o'rni bosish qiymatini baholash orqali aniqlanadi. Mazkur holatda uning bazaviy qiymati umumiy qiymatni keyinchalik shaharsozlik qiymati bo'yicha tabaqalangan holda aholi punkti maydoniga bo'lish yo'li bilan hisoblab chiqiladi. Lekin bunday ma'lumotlar hamma joyda ham mavjud emas. Turli idoralar bo'yicha muhandislik ta'minoti tarkibi, shu jumladan xususiyashtirilgan mol-mulkning umumiy ko'rinishini tiklash ham ko'pincha mumkin bo'lmay qoladi. Ushbu holatda hech qanday ma'lumot mavjud bo'lmagan joyda mazkur qiymatni aholi punkti hududida joylashgan barcha binolar, imoratlar va inshootlar tiklash (balans) qiymatining 10-15 foizi miqdorida, yoki agar ushbu ma'lumotlar ham mavjud bo'lsa, baholanayotgan yer uchastkasida rejalashtirilayotgan yangi qurilish qiymatining 8-12 foizi miqdorida qabul qilish mumkin.

Aholi punkti yer uchastkalarining qiymatini infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli bilan xarajatli yondashuvdan foydalangan holda baholashda shunday holatdan kelib chiqish lozimki, muhandislik ta'minotining xizmat muddati uning turiga qarab 5 yildan 40 yilgacha tashkil qiladi. Hisob-kitoblar uchun muhandislik ta'minoti xizmatining o'rtacha muddatini 20 yilga teng deb qabul qilish mumkin.

Misol. Shartli aholi punkti yer uchastkasining qiymatini baholashni quyidagi axborot bo'yicha amalga oshirish talab etiladi:

- aholi punkti infratuzilmasining tiklash qiymati ($\sum S_{\text{int.}} \times I_{\text{on.}}$)- 5,0 mln. AQSH dollari;

- turarjoy imoratlarining maydoni - 30,0 ming kv.m;

- 1 kv.m. turarjoy uylari maydonini qurish tannarxi - 150 AQSH dollari;

- aholi punkti turarjoy imoratlarining o'rtacha eskirishi - 20%;

- baholanayotgan yer uchastkasida turarjoy imoratlarining qiymati eskirishni hisobga olgan holda 6 ming AQSH dollarini tashkil qiladi;

- baholanayotgan yer uchastkasi imoratlarining koeffitsiyenti - 0,125.

$$Q_{\text{yer uch.}} = \frac{5\,000\,000 \times 6\,000 \times 0,125}{30\,000 \times 150 \times 0,8} = 1040 \text{ AQSH dollari}.$$

Yer uchastkalarining qiymatini xarajatli yondashuv bilan baholashda infratuzilma xarajatlarini aniqlash usulidan foydalanish infratuzilma ta'minotining odatiy darajasiga ega bo'lgan nisbatan bir xil shakldagi turarjoy imoratlari holatida eng optimal hisoblanadi. Mazkur usul yer uchastkasining qiymatini baholash usulini tanlash bosqichida ham, baholash ishlarining olingan natijalarning ishonchligini tashkil qilish bosqichida ham inobatga olinishi lozim bo'lgan qator kamchiliklarga ega. Ushbu kamchiliklar jumlasiga quyidagilar kiradi:

- baholash ishlarining mazkur usulidan foydalanish uchun talab etiladigan axborotni yig'ishning murakkabligi (va ko'pincha buning imkoni mavjud emasligi);

- ushbu usuldan noturarjoy ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun foydalanishning murakkabligi (va ko'pincha buning imkoni mavjud emasligi);

- rivojlanmagan yoki o'ta zaif rivojlangan muhandislik infratuzilmasi sharoitida mazkur usulni qo'llagan holda amalga oshirilgan baholash ishlari natijalari ishonchligining pasayishi;

- ushbu usulning muayyan baholanayotgan yer uchastkalarining o'ziga xos xususiyatlarini, shu jumladan alohida omillarning ular qiymatining oshishiga yoki pasayishiga ta'sirini deyarli hisobga olmasligi.

3.1.3. Olib qo'yish usuli

Olib qo'yish usulining asosida yer uchastkasining bozor qiymati butun ko'chmas mulk obyekti, ya'ni yaxshilanishlar kiritilgan yer uchastkasining bozor qiymati va yaxshilanishlar eskirishi chegirma qilingan holda ularning tiklash qiymati o'rtasidagi farqdir, degan konsepsiya yotadi. Ushbu konsepsiyaga muvofiq yer uchastkasi qiymatini hisoblashning mazkur usuli yer uchun qoldiq texnikasiga asoslanadi.

Yuqoridagi konsepsiyadan mazkur usuldan foydalanish sohasi va shartlarini belgilab beruvchi qator qoidalar kelib chiqadi.

Birinchidan, ushbu usul faqat baholanayotgan yer uchastkasida turli xildagi yaxshilanishlar va ko'chmas mulk obyektlari mavjud bo'lgan

gan taqdirda qo'llaniladi. Mazkur usulni bo'sh turgan yer uchastkalari-ni baholash uchun qo'llab bo'lmaydi.

Ikkinchidan, ushbu usul faqat butun obyekt (ko'chmas mulk, yer uchastkasi va yaxshilanishlar)ning bozor qiymatini aniqlash uchun zarur bo'lgan qiyosiy yondashuv unsurlari bilan uyg'unlikda qo'llaniladi.

Uchinchidan, mazkur usul faqat baholanayotgan yer uchastka-sida joylashgan ko'chmas mulk obyektlari eskirishining o'rtacha darajasida qo'llaniladi. Aks holda haddan ziyod darajada eskirgan ko'chmas mulk obyektining eskirishini aniqlashning murakkabligi tufayli uni tiklash qiymatini hisoblashning noaniqligi baholash ishlari natijalarining ishonchligiga katta ta'sir ko'rsatadi.

Yuqorida ko'rsatilgan konsepsiyadan kelib chiqib, xarajatli yondashuv va olib qo'yish usulidan foydalangan holda yer uchastkasi-ni bozor qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$Q_{\text{yer uch. boz.}} = Q_{\text{obyekt boz.}} - \sum_1^n Q_{\text{tik.}} (1 - E),$$

bu yerda:

$Q_{\text{yer uch. boz.}}$ - olib qo'yish usuli bilan xarajatli yondashuv orqali baholanayotgan yer uchastkasining bozor qiymati;

$Q_{\text{obyekt boz.}}$ - butun obyektning bozor qiymati;

$Q_{\text{tik.}}$ - baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining tiklash qiymati;

E - baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining eskirishi.

Yuqorida keltirilgan hisob-kitob formulasi olib qo'yish usuli bilan xarajatli yondashuvdan foydalangan holda yer uchastkasini baholash-ni amalga oshirishning quyidagi algoritmini belgilab beradi:

1-bosqich. Bozorni va qiyosiy sotuvlarni o'rganish asosida yaxshi-langan yer uchastkasining bozor qiymati ($Q_{\text{yer uch. boz.}}$)ni aniqlash. Bunda, agar qiyosiy sotuvlar bo'yicha axborot yetarli bo'lmasa, bosh-lang'ich kattalik sifatida sotuvlar narxlarini o'rta o'rtida obyektlar qiymatining eksperi baholaridan foydalanish mumkin.

2-bosqich. Yer uchastkasida joylashgan shunday bino va inshootlarni qurishning tiklash qiymati (Q_{tik})ni hisoblash. Bunda:

$$Q_{\text{tik}} = \sum_1^n Q_{\text{tik.}},$$

bu yerda: $\sum_1^n Q_{uk}$ - baholanayotgan yer uchastkasida ko'chmas

mulk obyektlari "n" soni tiklash qiymatining summasi.

Tiklash qiymatini hisoblash uchun takror ishlab chiqarish qiymatidan yoki o'rin bosish qiymatidan foydalanish mumkin.

3-bosqich. Baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan bino va inshootlarning jismoniy, funksional va tashqi eskirish hajmini aniqlash.

4-bosqich. Bino va inshootlarning tiklash qiymatidan ularning baholash sanasidagi qoldiq qiymatiga ega bo'lish uchun to'plangan eskirish hajmini chiqarib tashlash.

5-bosqich. Yaxshilangan yerning bozor qiymatidan bino va inshootlarning qoldiq qiymatini chiqarib tashlash yo'li bilan yer uchastkasining bozor qiymatini aniqlash.

6-bosqich. Vaqtinchalik omillar, inflatsiya jarayonlari va baholash obyektining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olgan holda baholanayotgan yer uchastkasining qiymatini aniqlashtirish. O'tkazilgan baholash ishlari haqida hisobot tuzish.

Misol. Olib qo'yish usulidan foydalangan holda xarajatli yondashuv bilan unda ikkita ko'chmas mulk obyekti joylashgan yer uchastkasining bozor qiymatini aniqlash talab etiladi. Bunda xuddi shunday ko'chmas mulk obyektlari qurilgan shunga o'xshash yer uchastkasining bozor qiymati 25 ming AQSH dollarini tashkil qiladi. Hisob-kitob yo'li bilan olingan baholanayotgan yer uchastkasidagi ko'chmas mulk obyektlarining tiklash qiymati (hisoblash usuli keltirilmaydi, ushbu maqsadda R.X. Alimov, B.B. Berkinov, A.N. Kravchenko, B.Yu. Xodiyevning "Ko'chmas mulkni baholash" (T., 2005) o'quv qo'llanmasidan foydalanildi) 32 ming AQSH dollarini tashkil qiladi. Yuqorida ko'rsatilgan ko'chmas mulk obyektlarining eskirishi 25 foizga teng.

Yuqorida keltirilgan formuladan foydalanib, quyidagiga ega bo'lamiz:

$$Q_{\text{yer uch.boz.}} = 25 - 32(1 - 0,25) = 1,0 \text{ ming AQSH dollari.}$$

Olib qo'yish usuli (uning konseptual qoidalari yer uchastkalari ijarasining bozor qiymatini aniqlashda keng foydalanilishi mumkin). Bunday holatda yer uchastkalari ijarasining bozor qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblab chiqilishi mumkin:

$$Q_{\text{yer uch. ijara}} = Q_{\substack{\text{o'xshash obyekt} \\ \text{ijarasi boz. qiym}}} - Q_{\substack{\text{ko'chmas mulk} \\ \text{ijarasi boz. qiym}}}$$

Ko'chmas mulk obyektlari ijarasining bozor qiymati boshqa yondashuvlar va usullar yordamida ham aniqlanishi mumkin.

Olib qo'yish usulidan yer uchastkalarini xususiylashtirish chog'ida, agar ushbu uchastkalarda ilgari xususiylashtirilgan ko'chmas mulk obyektlari joylashgan bo'lsa, mazkur uchastkalarining bozor qiymatini baholashda foydalanilishi mumkin. Yer uchastkalari bozor qiymatini baholashning ushbu usuli xarajatli yondashuv chog'ida qo'llaniladigan boshqa usullarga qaraganda katta ustunliklarga ega bo'lishiga qaramay, mazkur usul ham baholash ishlari amaliyotida hisobga olinishi lozim bo'lgan qator kamchiliklarga ega.

Ko'rib chiqilayotgan usuldan foydalangan holda yer uchastkalari qiymatini baholash natijalarining ishonchliligi ko'p jihatdan keyingi hisob-kitoblar uchun qo'llaniladigan shunga o'xshash butun obyekt (yer + ko'chmas mulk) bozor qiymatining aniqligiga bog'liq. Ushbu aniqlik tashqi va ichki omillarga bog'liq. Yer uchastkasi bozor qiymatini aniqlashning aniqligi yuqorida keltirilgan hisob-kitoblar formulasi ikkita tarkibiy qismining aniqligiga bevosita bog'liq. Birinchi tarkibiy qism ($Q_{\text{obyekt boz.}}$) ning aniqligi ko'p jihatdan bozorning tegishli segmentida talab va taklifning muvazanatlashuvi darajasiga bog'liq. Ko'chmas mulk bozorida takliflarning ustunlik qilishi subyektiv tarzda baholanayotgan yer uchastkasining qiymatini pasaytirs, aksincha, mazkur bozorda talabning ustunlik qilishi baholanayotgan yer uchastkasining qiymatini oshiradi.

Shuni hisobga olish lozimki, ushbu tarkibiy qismini aniqlash uchun yer bozorining muayyan segmenti bo'yicha bozor axborotini tahlil qilishga asoslangan qiyosiy yondashuvdan foydalaniladi. Yer bozorining amaldagi holati ko'pincha qiyoslanadigan obyektlarning yaqindagi sotuvlarini tanlashni qiyinlashtiradi. Natijada, baholash ishlarining mazkur bosqichida baholash ishlarining yakuniy natijalariga katta ta'sir ko'rsatuvchi noaniqliklar paydo bo'lishi mumkin.

Ikkinchi tarkibiy qismini () hisoblab chiqishning aniqligi $\sum_{i=1}^n Q_{i.k.}$

baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining yiliga bog'liq. Bunda shuni nazarda tutish lozimki, qurilganiga

10-15 yildan ko'p bo'lgan eskirgan ko'chmas mulk obyektlarini tiklash ehtimoli kamayadi, to'plangan eskirishni hisoblab chiqishning murakkabligi esa ortadi, bu pirovardida amalga oshirilgan hisob-kitoblarning ishonchliligini pasaytiradi. Yuqori darajadagi inflatsiya sharoitida bino va inshootlarni qayta tiklash xarajatlarining qiymatini aniq hisob-kitob qilish g'oyat qiyinligi tufayli ushbu kamchiliklar yanada chuqurlashadi.

Yer uchastkalarining bozor qiymatini aniqlashda olib qo'yish usulidan foydalanish xarajatli va qiyosiy yondashuvlar unsurlarini o'zida uyg'unlashtiradi. Demak, u tashqi tomondan sodda bo'lsada, unga mazkur ikki yondashuvning kamchiliklari xosdir. Bundan kelib chiqadiki, olib qo'yish usulini qo'llagan holda olingan baholash ishlarining natijalari puxta tahlil qilinishi va zarur hollarda ushbu kamchiliklar ta'sirini yumshatish maqsadida ularga tuzatishlar kiritilishi lozim. Olingan baholash natijalarining ishonchliligiga shubha bilan qaralgan taqdirda baholovchi yer uchastkalarining qiymatini baholashda muayyan sharoitda yanada ishonchli baholash natijalarini ta'minlovchi boshqa usullarni qo'llash to'g'risidagi masalani ko'rib chiqishi mumkin.

3.1.4. Namunaviy investitsiya shartnomalari shartlari bo'yicha baholash usuli

Namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usulining asosida ushbu shartnomalar bo'yicha xarajatlar ular orqali mazkur shartnomalarni amalga oshirish ko'zda tutilayotgan yer uchastkalarining iste'mol xususiyatiga funksional bog'liqligi to'g'risidagi konsepsiya yotadi. Yagona shartlarni o'zida mujassam etgan namunaviy investitsiya shartnomalarini amalga oshirish uchun ushbu maqsadlarda eng yaxshi iste'mol xususiyatlariga ega bo'lgan yer uchastkalaridan foydalanish hollarida kam xarajatlar talab etiladi va aksincha. Mazkur konsepsiyaga muvofiq yer uchastkasi qiymatini hisoblab chiqishning ushbu usulini o'tkazish texnikasiga asoslanadi.

Yuqorida ko'rsatilgan konsepsiyadan mazkur usulni qo'llash sohasi va shartlarini belgilab beruvchi qator qoidalar kelib chiqadi.

Birinchidan, ushbu usul faqat aholi punktlarining ularda ko'chmas mulk obyektlari mavjud bo'lgan yer uchastkalarini baholashda qo'llaniladi.

Ikkinchidan, mazkur usul aholi punktlarining yer uchastkalarini baholashda faqat xarajatli yondashuv chog'ida foydalaniladigan boshqa usullarning unsurlari bilan uyg'unlikda qo'llaniladi.

Uchinchidan, ushbu usul namunaviy ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yoki (namunaviy loyihalar bo'yicha) ularning qurilishi nazarda tutilgan yer uchastkalarini baholashda qo'llaniladi.

Yuqoridagi konsepsiyadan kelib chiqib, xarajatli yondashuv va namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usulidan foydalanishda yer uchastkasining bozor qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$Q_{\text{yer uch.}} = \frac{[Q_{\text{obyekt bozor}} - (Q_{\text{ko'chm.tip.}} \pm Ye)] \times Q_{\text{ko'chm.joriy}}}{Q_{\text{ko'chm.tip.}}},$$

bu yerda:

$Q_{\text{yer uch.}}$ - baholanayotgan yer uchastkasining qiymati;

$Q_{\text{obyekt bozor}}$ - investitsiya shartnomasi amalga oshirilganidan keyin butun obyektning bozor qiymati;

$Q_{\text{ko'chm.tip.}}$ - investitsiya shartnomasi bo'yicha barpo etilgan ko'chmas mulk obyektlarining qiymati;

$\pm Ye$ - baholanayotgan yer uchastkasining iste'mol xususiyatlari tufayli namunaviy shartnomani amalga oshirishning qimmatlashuvi yoki arzonlashuvi;

$Q_{\text{ko'chm.joriy}}$ - baholash sanasida baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining joriy qiymati.

Yuqorida keltirilgan hisob-kitob formulasi **namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usuli bilan xarajatli yondashuvdan foydalangan holda yer uchastkasini baholashni amalga oshirishning quyidagi algoritmini** belgilab beradi:

1-bosqich. Namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha barpo etiladigan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga yer uchastkasining bozor qiymatini aniqlash. Ushbu qiymatni hisoblab chiqish bozorni va qiyosiy sotuvlarni o'rganish asosida amalga oshiriladi. Bunda, agar zarur axborot yetarli bo'lmasa, qidirilayotgan kattalik sifatida o'xshash obyektlar qiymatining ekspert baholaridan foydalanish mumkin.

2-bosqich. Namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha barpo etiladigan ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini

aniqlash. Ushbu qiymat investitsiya shartnomasi asosida bazaviy qiymat sifatida belgilanadi.

3-bosqich. Yer uchastkasining iste'mol xususiyatlari tufayli namunaviy shartnomani amalga oshirishning qimmatlashuvi yoki arzonlashuvini aniqlash. Bunda yuqorida ko'rsatilgan shartnoma shartlari bo'yicha ko'chmas mulk obyektlarini barpo etish yuzasidan xarajatlarning barcha moddalari tahlil qilinadi va ushbu namunaviy xarajatlar baholanayotgan yer uchastkasiga nisbatan bog'lanadi. Xarajatlarning qimmatlashuvi yoki arzonlashuvi namunaviy xarajatlar bilan baholanayotgan yer uchastkasiga nisbatan tuzatishlar kiritilgan xarajatlar o'rtasidagi farq sifatida belgilanadi. Namunaviy shartnomani amalga oshirishning qimmatlashuvi yoki arzonlashuvi shartnoma bo'yicha xarajatlar barcha moddalari qimmatlashuvi yoki arzonlashuvining summasi sifatida belgilanadi.

4-bosqich. Baholash sanasida baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining joriy qiymati aniqlanadi. Hisob-kitoblar ko'chmas mulkni baholash uchun foydalaniladigan usullar yordamida amalga oshiriladi.⁹

5-bosqich. Baholanayotgan yer uchastkasining qiymatini aniqlash (bunda hisob-kitoblar yuqorida keltirilgan formula bo'yicha amalga oshiriladi). Olingan natijalarni tahlil qilish.

6-bosqich. Amalga oshirilgan baholash ishlari to'g'risida hisobot tuzish. Qabul qilingan ruxsat va cheklovlar.

Misol. Baholash sanasida bozor qiymati 7,0 ming AQSH dollarini tashkil qiluvchi ko'chmas mulk obyektlari joylashgan yer uchastkasining bozor qiymatini aniqlash talab etiladi. Mazkur uchastkada 35,0 ming AQSH dollari qiymatidagi namunaviy investitsiya shartnomasi amalga oshirilishi mumkin, shundan so'ng obyektning qiymati 55,0 ming AQSH dollarini tashkil qiladi. Namunaviy shartnomaning baholanayotgan yer uchastkasiga nisbatan bog'lanishini hisobga olgan holda uni amalga oshirishning qimmatlashuvi 8,0 ming AQSH dollarini tashkil qiladi.

⁹ Ushbu maqsadda R.X. Alimov, B.B. Berkinov, A.N. Kravchenko, B.Yu. Xodiyevning "Ko'chmas mulkni baholash" (T., 2005) o'quv qo'llanmasidan foydalanish mumkin.

Boshlang'ich ma'lumotlardan foydalangan holda quyidagi qidirilayotgan kattalikka ega bo'lamiz:

$$Q_{\text{yer uch.}} = \frac{[55,0 - (35,0 \pm 8,0)] \times 7,0}{35,0} = 2,4 \text{ min g AQSH dollari.}$$

Namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usuli bilan yer uchastkasining qiymatini aniqlash baholash ishlarini amalga oshirishning asosiy bosqichlarida ko'p sonli murakkab hisob-kitoblarning amalga oshirilishi bilan bog'liq bo'lib, turli xildagi shartlarning qabul qilinishini talab qiladi, bu pirovardida, baholash natijalariga katta ta'sir ko'rsatadi. Bu hol baholanayotgan yer uchastkalariga nisbatan namunaviy shart-sharoitlarda investitsiya shartnomalarini amalga oshirishning qimmatlashuvi yoki arzonlashuvini aniqlash bilan bog'liq hisob-kitoblarga taalluqli. Bu yerda gap namunaviy loyihani muayyan sharoitlarga bog'lash to'g'risida ketayapti, bu esa baholovchidan yuqori malaka talab qiluvchi ancha murakkab jarayon hisoblanadi.

Boz ustiga, yer uchastkalarining qiymatini baholashning ko'rib chiqilayotgan usuli yer bozorining tegishli segmenti bo'yicha bozor axborotini talab qiladi. Afsuski, hozirgi vaqtda yer bozorining vujudga kelishi sharoitida talab etilayotgan ma'lumotlarni olish katta muammo bo'lib qolmoqda. Shu munosabat bilan, ushbu usulning muayyan afzalliklarga egaligiga qaramay (shu jumladan baholanayotgan yer uchastkasining iste'mol xususiyatlarini maksimal darajada hisobga olish), u hali yerni baholash ishlarining amaliyotida qo'llanilmayapti.

3.2. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv

Yer uchastkasini daromadli yondashuv bilan baholash uning bozor narxi kelgusida ushbu yer uchastkasidan olinadigan daromadga nisbatan huquqlarning joriy qiymatiga teng degan taxminga asoslanadi. Kelgusi daromadlarning joriy qiymatini aniqlash jarayonida ikkita asosiy tamoyildan foydalaniladi - kutish tamoyili va o'rin bosish tamoyili.

Yer uchastkasidan olinadigan kelgusi daromadlarni kutish tamoyili ularda daromadlarni prognoz qilishdagi xatolar xatarini hisobga oluvchi tarkibiy qismlarning ishtirok etishini ta'minlaydi. Bunda daromadni olish vaqti vaqtga ko'ra qanchalik uzoq bo'lsa, uni prognoz

qilishdagi xatolar xatari shunchalik yuqori, o'z navbatida, kapital-lashtirilgan qiymatning umumiy miqdoridagi xatarning ulushi ham shunchalik yuqori bo'ladi.

Yer uchastkasidan olinadigan kelgusi daromadlarni kutish tamoyili mazkur uchastkaga egalik qilish va undan foydalanishdan kelgusida olinishi mumkin bo'lgan daromad yoki boshqa foydalarning joriy qiymati haqida asoslangan tasavvurlarga ega bo'lishni ta'minlaydi.

Daromadli yondashuv faqat daromad keltiruvchi yer uchastkalariga nisbatan qo'llaniladi. Yer uchastkasidan foydalanish maqsadiga ko'ra ushbu daromadlar jumlasiga quyidagilar kiradi:

- qishloq va o'rmon xo'jaligi mahsulotlarini yetishtirishdan olinadigan daromadlar;

- yer uchastkasining ulushiga to'g'ri keladigan mulkiy majmua daromadlarining bir qismi;

- aholi punktlarining yerlarini baholash uchun yer ijarasi to'lovi (ijara daromadi);

- yer uchastkasini kelgusida sotishdan olinadigan uning qiymatining o'sishidan keladigan daromad va b.

Yer uchastkalarining bozor qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv chog'ida quyidagi usullardan foydalaniladi:

- daromadlarni kapitallashtirish usuli;

- pul oqimlarini diskontlash usuli;

- yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli.

Yuqorida keltirilgan har bir usulning afzalligi va kamchiliklari quyidagi asosiy mezonlar bilan aniqlanadi:

- yer uchastkasi xaridorining haqiqiy niyatini aks ettirish imkoniyati;

- baholash ishlarini amalga oshirish uchun boshlang'ich axborotning xili, sifati va to'liqligi;

- bozor konyunkturasini hisobga olish qobiliyati;

- baholash obyekti (yer uchastkasi)ning o'ziga xos xususiyatlari va ularning yer uchastkasining qiymatiga ta'sirini olish qobiliyati.

3.2.1. Daromadlarni kapitallashtirish usuli

Daromadlarni kapitallashtirish usuli yer uchastkasining qiymatini mazkur uchastkadan olinadigan sof yillik daromadni uning joriy qiymatiga kiritish yo'li bilan baholashni o'zida namoyon etadi. Ushbu usuldan quyidagi holatlarda foydalaniladi, agar:

- pul oqimlari uzoq davr mobaynida barqaror bo'lsa va katta miqdorni o'zida aks ettirsa;

- daromadlar oqimlari barqaror sur'atlarda o'ssa.

Kapitallashtirish usuli bilan daromadli yondashuvdan foydalanishda yer uchastkasining qiymatini hisoblab chiqishning bazaviy formulasi quyidagi ko'rinishga ega:

$$Q_{\text{yer uch.}} = \frac{D}{K_{\text{kap.}}},$$

bu yerda: $Q_{\text{yer uch.}}$ - yer uchastkasining qiymati;

D - sof daromad (sof foyda);

$K_{\text{kap.}}$ - kapitallashtirish koeffitsiyenti.

Yer uchastkasining qiymatini hisoblab chiqishning ushbu formuladan foydalanish **kapitallashtirish usuli bilan daromadli yondashuvni qo'llagan holda baholash ishlarini amalga oshirishning quyidagi algoritminiga** asoslanadi:

1-bosqich. Moliyaviy hujjatlarni to'plash va uni normal holatga keltirish. Boshlang'ich moliyaviy hujjatlarni normal holatga keltirish mahsulot ishlab chiqarish tannarxi yoki sof foydaning muayyan hajmini olish uchun xarajatlarni belgilab beruvchi moliyaviy ko'rsatkichlarga aniqliklar kiritishni o'z ichiga oladi. Bunda baholanayotgan yer uchastkasi bo'yicha bir martalik, noodatiy va nooperatsion daromadlar va xarajatlarga tuzatishlar kiritishga alohida e'tibor qaratish lozim.

2-bosqich. Birinchi bosqichda amalga oshirilgan ishlar natijalari asosida kapitallashtiriladigan foydaning miqdorini tanlash.

3-bosqich. Kapitallashtirish stavkasini hisoblab chiqish.

4-bosqich. Yer uchastkasi qiymatining dastlabki miqdorini aniqlash.

5-bosqich. Yer uchastkasining qiymatini baholashning dastlabki natijalarini tahlil qilish. Baholanayotgan obyektning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga oluvchi tuzatishlarni kiritish.

6-bosqich. Amalga oshirilgan baholash ishlari to'g'risida hisobot tuzish. Qabul qilingan ruxsat va cheklovlar.

Yer uchastkasining qiymatini baholashning ko'rib chiqilayotgan usulida quyidagilar eng muhim va murakkab holatlar hisoblanadi:

- sof operatsion daromadni aniqlash;

- kapitallashtirish koeffitsiyentini hisoblab chiqish.

Sof operatsion daromadni aniqlashga doir asosiy yondashuvlar nazariyada yetarlicha o'rganib chiqilgan va baholash ishlarining amaliyoti-

da keng qo'llanilmoqda. Ushbu masalalar R.X. Alimov, B.B. Berkinov, A.N. Kravchenko, B.Yu. Xodiyevning "Ko'chmas mulkni baholash" (T., 2005) va B.Yu. Xodiyev, B.B. Berkinov, A.N. Kravchenkoning "Biznes qiymatini baholash" ("Fan", T., 2006) o'quv qo'llanmalarida hamda boshqa mualliflarning ishlarida batafsil ko'rib chiqilgan.

Kapitallashtirish koeffitsiyenti odatda diskont stavkasidan kutilayotgan foyda o'sishining o'rtacha yillik sur'atlarini yoki kapitallashtirish miqdoriga qarab pul oqimini chegirma qilish yo'li bilan ushbu stavkadan chiqariladi. Bundan kelib chiqadiki, bir yer uchastkasi uchun kapitallashtirish stavkasi diskont stavkasidan kam bo'ladi.

Kapitallashtirish koeffitsiyentini aniqlash uchun dastlab turli usullardan foydalangan holda tegishli diskont stavkasini hisoblab chiqish zarur.

Yer uchastkasining qiymatini baholashda diskont stavkasini hisoblab chiqish quyidagi usullar orqali amalga oshiriladi:

- sarmoya aktivlarini baholash usuli;
- sarmoyaning o'rtacha chamalangan qiymati usuli;
- kumulyativ qurish usuli.

Ushbu usullardan optimal tarzda foydalanish yer uchastkasiga qo'yiladigan sarmoyaning turlariga bog'liq. Diskont stavkasini aniqlashda xususiy sarmoya uchun sarmoya aktivlarini baholash usuli keng qo'llaniladi. Barcha investitsiya sarmoyasi uchun (xususiy sarmoya + qarz sarmoyasi) odatda, sarmoyaning o'rtacha chamalangan qiymati usulidan foydalaniladi.

Sarmoya aktivlarini baholash usuliga muvofiq diskont stavkasi quyidagi formula bo'yicha hisoblab chiqiladi:

$$S = S_b + \beta(S_r - S_b) + M_1 + M_2 + S_{sug.},$$

bu yerda:

S - diskont stavkasi;

S_b - yer uchastkasidan olinadigan daromadning xatarsiz stavkasi;

β - muntazam xatar koeffitsiyenti;

S_r - yer bozorining umumiy daromadi;

M_1 - korxonalar uchun mukofot;

M_2 - muayyan yuridik shaxs, yer egasi, yer uchastkasining mulkdori yoki ijarachiga xos bo'lgan xatar uchun mukofot;

$S_{sug.}$ - sug'urta xatari.

Mazkur usul yer bozori to'g'risidagi axborotni tahlil qilishga asoslangan. Xatarsiz daromad stavkasi sifatida odatda, uzoq muddatli qarz majburiyatlari (obligatsiyalar yoki veksellar) bo'yicha stavkadan foydalaniladi. Bunday stavka sifatida eng past xatar bilan tavsiflanuvchi qo'yilmalar bo'yicha stavka (masalan, eng ishonchli banklardagi valuta depozitlari bo'yicha stavka) qabul qilinishi mumkin. Ushbu stavka hisoblash nuqtasi sifatida qo'llanilib, turli xildagi xatarlarni baholash unga bog'lanadi va shu asosda daromadning talab etilayotgan stavkasi tuziladi.

" β " koeffitsiyenti xatar darajasini o'zida namoyon etadi. Sarmoya aktivlarini baholash usulida ushbu koeffitsiyent yordamida muntazam xatar darajasi aniqlanadi. " β " koeffitsiyenti muayyan yer uchastkasi-ning umumiy daromad keltirishning yer bozoridagi umumiy daromadlilikning o'zgarib turish amplitudasidan kelib chiqib hisob-kitob qilinadi. Yer bozori uchun " β " koeffitsiyenti 1,0 ga teng. Bu shuni anglatadiki, agar qandaydir yer uchastkasi bo'yicha ushbu koeffitsiyent 1,0 ga teng bo'lsa, u holda uning umumiy daromadlilikining o'zgarib turishi yer bozori umumiy daromadlilikining o'zgarib turishi bilan korrelatsiyalanadi, muntazam xatar esa bozor bo'yicha o'rtacha xatar darajasiga teng bo'ladi. Jahon amaliyotida " β " koeffitsiyenti odatda ixtisoslashgan firmalar tomonidan bozor statistika axboroti-ning tahlil qilinishi yo'li bilan hisoblab chiqiladi va moliyaviy axborot-nomalarda chop etiladi. Baholash ishlarini amalga oshirishda, odatda, " β " koeffitsiyentlari hisoblab chiqilmaydi.

Yer bozori umumiy daromadlilikining ko'rsatkichi daromadlilik-ning o'rtacha bozor indeksini o'zida namoyon etadi va statistika ma'lumotlarini uzoq muddatli tahlil qilish asosida qabul qilinadi.

O'rtacha chamalangan qiymat usuliga muvofiq diskont stavkasi quyidagi formula bo'yicha hisoblab chiqiladi:

$$Q_s = Q_q(1 - K) \times D_z + \sum_1^n Q_j \times D_j$$

bu yerda:

Q_s - diskont stavkasi - sarmoya qiymati;

Q_q - qarz sarmoyasini jalb qilish qiymati;

K - foydaga solinadigan soliq stavkasi;

D_z - sarmoyaning umumiy tarkibida qarz sarmoyasining ulushi;

$\sum_j Q_j \times D_j$ - turli xildagi jalb qilingan sarmoya qiymatlarining ushbu sarmoyani jalb qilish qiymatiga ko'paytirilgan summasi.

Ushbu formuladan shu narsa kelib chiqadiki, barcha investitsiya sarmoyasi (xususiy va jalb etilgan sarmoya) uchun xususiy sarmoya va jalb etilgan sarmoyadan olingan samaraning chamlangan stavkalarini summasiga teng bo'lgan diskont stavkasi qo'llaniladi.

Baholash ishlari amaliyotida qarz mablag'lari uchun samara stavkasi banklarning kreditlar bo'yicha foiz stavkasi miqdorida qabul qilinadi.

Kumulyativ qurish usuliga muvofiq diskont stavkasi quyidagi formula bo'yicha hisoblab chiqiladi:

$$R = R_{xs} + \sum R_r$$

bu yerda:

R - kumulyativ qurish usuli bilan aniqlanadigan diskont stavkasi;

R_{xs} - xatarsiz diskont stavkasi

$\sum R_r$ - xatarning alohida turlari uchun mukofot stavkalarining summasi.

$\sum R_r$ qismlari ekspert yo'li bilan quyidagi asosiy omillar bo'yicha aniqlanadi:

- faoliyat sohasi;
- menejment darajasi;
- sug'urta xatari;
- moliyaviy barqarorlik;
- boshqa omillar.

Kumulyativ qurish usuliga ko'ra diskont stavkasi uchta tarkibiy qismdan tarkib topadi:

- xatarsiz stavka ko'pincha, jamg'arma banki tomonidan qat'iy valuta uchun 4-6 foiz miqdorida belgilanadigan depozit stavkasi xatarsiz stavka sifatida qabul qilinadi. Hisob-kitoblar uchun 5 foiz qabul qilinishi mumkin;

- mintaqaviy xatar, ya'ni yer uchastkalariga pul mablag'larini qo'yish xatari, u 6-8 foiz miqdorida o'zgarib turadi. Hisob-kitoblar uchun 7 foiz qabul qilinishi mumkin;

- bozorning beqarorligi tufayli baholanayotgan obyektni sotishda yo'qotishlarning paydo bo'lishi ehtimoli bilan bog'liq likvidlik xatari. Bunday xatarning ekspert bahosi kamida 10 foizni tashkil qiladi;

- ekspert yo'li bilan baholangan boshqa xatarlar, kamida 3 foizni tashkil qiladi.

Shunday qilib, kumulyativ qurish usuli bo'yicha yer uchastkasini diskontlash stavkasi quyidagini tashkil qiladi:

$$K_{\text{diskont}} = 5 + 7 + 10 + 3 = 25\%.$$

Misol. Agar ishlab chiqaruvchi har yili 0,8 ming AQSH dollari miqdorida sof daromad (D) olsa, fermer xo'jaligi tomonidan qishloq xo'jaligi mahsulotini yetishtirish uchun foydalaniladigan yer uchastkasining qiymatini aniqlash talab etiladi. Bunda qishloq xo'jaligi mahsulotini yetishtirish har yili 5 foiz hajmida barqaror o'sish sur'atiga ega.

Talab etilayotgan vazifani hal etish uchun dastlab, diskont stavkasini aniqlaymiz. Hisoblab chiqish uchun yuqorida ko'rsatilgan kumulyativ qurish usuli bilan olingan hisob-kitoblardan foydalanamiz:

$$K_{\text{kap}} = K_{\text{disk}} - K_{\text{o'sish sur'atlari}},$$

$$K_{\text{kap}} = 25\% - 5\% = 20\%.$$

Yer uchastkasining qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$Q = D / K_{\text{kap}} = 0,8 / 0,20 = 4 \text{ ming AQSH dollari}.$$

Daromadlarni kapitallashtirish usuli qishloq xo'jaligi ekinlari bilan band bo'lgan va qat'iy belgilangan ijara to'lovi shartlarida ijara berilgan yer uchastkalarining qiymatini baholashda keng foydalanilishi mumkin.

Yer uchastkasining qiymatini hisoblab chiqishning nisbiy soddaligi mazkur usulning afzalligi hisoblanadi. Ikkinchi tomondan ushbu usuldan foydalanish qator shartlar bilan belgilangan, xususan:

- yer bozorining rivojlanmaganligi va yetarli hajmdagi ishonchli bozor axborotining mavjud emasligi;

- baholanayotgan yer uchastkasining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olish imkoniyatlarining cheklanganligi.

3.2.2. Pul oqimlarini diskontlash usuli

Pul oqimlarini diskontlash usuli bilan yer uchastkasining qiymatini aniqlash sarmoyador muayyan yer uchastkasi uchun ushbu yer uchastkasidan olinadigan kelgusi daromadlarning joriy narxidan ortiq summani to'lamaydi, degan taxminga asoslanadi. Mulkdor o'z yer

uchastkasini prognoz qilinayotgan bo'lajak daromadlarning joriy qiymatidan past narx bo'yicha sotmaydi. Baholashning ushbu usuli investitsiya motivlari nuqtayi nazaridan jozibali, chunki yer uchastkasiga pul tikuvchi har qanday sarmoyador pirovardida unga sarflangan mablag'larni qoplash, foyda olish va o'zining turmush farovonligini oshirish imkonini beruvchi kelgusi daromadlar oqimini xarid qiladi.

Ushbu usul quyidagi holatlarda samarali qo'llanilishi mumkin, agar:

- bo'lajak pul oqimlari joriy pul oqimlaridan ancha farq qilishi nazarda tutilsa;

- yer uchastkasidan olinadigan pul mablag'lari bo'lajak oqimlarining miqdorini asoslash imkonini beruvchi ma'lumotlar mavjud bo'lsa;

- daromadlar va xarajatlar oqimlari notekis yoki mavsumiy xususiyatga ega bo'lsa;

- baholanayotgan yer uchastkasi yirik ko'p funksiyali tijorat obyektlarining tarkibiy qismi bo'lsa;

- baholash obyekti - yer uchastkasi o'zlashtirish bosqichida turgan yoki endigina o'zlashtirilgan bo'lsa.

Pul oqimlarini diskontlash usuli daromadlarni kapitallashtirish usuliga qaraganda ancha murakkab usul bo'lib, lekin u pul oqimlari tushumining o'ziga xos xususiyatlarini modellashtirish yo'li bilan yer uchastkasini undan beqaror pul oqimlari olingan hollarda baholash imkonini beradi. Mazkur usul yer uchastkasining qiymatini prognoz qilinayotgan pul oqimlari va qoldiq qiymatdan iborat bo'lgan daromadning joriy qiymati asosida baholash imkonini beradi. Shu munosabat bilan yer uchastkasining qiymatini pul oqimlarini diskontlash usuli bilan hisoblab chiqish uchun quyidagi boshlang'ich axborot zarur:

- prognoz davrining uzoqligi bo'yicha;

- pul oqimlarining miqdori, prognozi, shu jumladan reversiya bo'yicha;

- diskontlash stavkasi bo'yicha.

Yuqorida ko'rsatilgan qoidalardan kelib chiqib, pul oqimlarini diskontlash usulidan foydalanishda yer uchastkasining qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Q_{\text{yer uch.}} = \sum_{t=1}^n \frac{Q_t}{(1+D)^t} + Q_r \frac{1}{(1+D)^n},$$

bu yerda: $Q_{\text{yer uch.}}$ - yer uchastkasining joriy qiymati;

Q_t - t davrining pul oqimi;

D - t davri pul oqimining diskontlash stavkasi;

Q_r - reversiya qiymati.

Shunday qilib, yer uchastkasining qiymati prognoz qilinayotgan pul oqimlarining joriy qiymati bilan reversiyaning joriy qiymati summasiga teng.

Yuqorida ko'rsatilgan formula **pul oqimlarini diskontlash usuli bilan yer uchastkasining qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv algoritmini** belgilab beradi:

1-bosqich. Prognoz davrini aniqlash. Faqat zarur axborot mavjud bo'lgan taqdirda pul oqimlarining o'zgarishini nisbatan aniq prognoz qilish mumkin. Baholash ishlarining xalqaro amaliyotida prognoz davri o'rtacha 5-10 yil muddatda qabul qilinadi.

2-bosqich. Pul oqimlarining miqdorini prognoz qilish. Ushbu usulni qo'llash chog'ida yer uchastkasidan olinadigan daromadning bir necha turlari hisoblab chiqiladi, ya'ni:

- potensial yalpi daromad;
- haqiqiy yalpi daromad;
- sof operatsion daromad;
- soliq to'langunga qadar pul oqimi (foyda+amortizatsiya ajratmalari);

- soliq to'langanidan keyin pul oqimi.

Soliq to'langanidan so'ng pul oqimi - bu yer uchastkasi egasining daromad solig'i bo'yicha to'lovlari chiqarib tashlangan soliq to'langunga qadar pul oqimidir. Amaliyotda ko'pincha pul oqimlari o'rniga sof operatsion daromad diskontlanadi. Aynan pul oqimini diskontlash quyidagi sabablarga ko'ra talab etiladi:

- pul oqimlari foydaga qaraganda kamroq o'zgaradi;
- foyda hisob-kitobiga kiritilmaydigan "kapital qo'yilmalar" va "qarz majburiyatlari" kabi bndlarni hisobga olgan holda pul oqimlari tushunchasi pul mablag'larining oqib kelishi va chiqib ketishi tushunchalariga mos keladi;

- foyda ko'rsatkichi real tushumlar yoki pul mablag'larining sarflanishidan qat'iy nazar ma'lum davrda olingan daromadlarni ushbu davrda ko'rilgan xarajatlarga muvofiqlashtiradi;

- pul oqimi - yer uchastkasi egasining o'zi uchun ham, tashqi tomonlar va kontragentlar - mijozlar, kreditorlar, yetkazib beruvchilar va h.k.lar uchun ham erishilgan natijalar ko'rsatkichi hisoblanadi,

chunki u yer uchastkasi egasining hisob raqamida ma'lum bir pul mablag'larining doimiy ravishda mavjud bo'lishini aks ettiradi.

Soliq to'langunga qadar pul oqimi ($Q_{\text{soliq to'langunga qadar}}$) quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Q_{\text{soliq to'langunga qadar}} = Y_{\text{potens.yalp.daromad}} - Y_{\text{foydalanmaslikdan daromadni yo'qotish}} + B_{\text{boshqa daromadlar}} - Y_{\text{haqiqiy.yalp.daromad}} - O_{\text{operats.xarajalar}} - P_{\text{qilingan xarajalar}} - S_{\text{sof.operats.daromad}}$$

3-bosqich. Soliq to'langanidan keyin pul oqimi ($Q_{\text{soliqlar to'langandan keyin}}$) quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Q_{\text{soliqlar to'langandan keyin}} = Q_{\text{soliq to'langunga qadar}} - D_{\text{daromad solig'i}}$$

4-bosqich. Diskontlash stavkalarini aniqlash. Diskontlash stavkasi - bu kelajakda olinadigan yoki to'lanadigan pul summasining joriy qiymatini hisoblash uchun foydalaniladigan koeffitsiyentdir. Ushbu koeffitsiyent "xatar" bilan "daromad"ning o'zaro bog'liqligini, shuningdek, muayyan yer uchastkasiga xos bo'lgan xatarning turli xillarini aks ettirishi lozim. Baholash ishlarini amalga oshirishning mazkur usulidan foydalanib diskontlash stavkasini hisoblab chiqish uchun quyidagi usullar qo'llaniladi:

- 1) kumulyativ qurish usuli;
- 2) muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli;
- 3) ajratish usuli;
- 4) monitoring usuli.

Kumulyativ qurish usuli 3.2.1- bo'limda batafsil ko'rib chiqilganligi bois bu yerda ushbu masalani takror ko'rib chiqishga zarurat yo'q.

Muqobil investitsiyalarni taqqoslash usuli - investitsiyalar kiritilgan o'xshash yer uchastkalari bo'yicha yuzaga keladigan diskontlash stavkalarini aniqlashga asoslangan. Bunda ko'chirish texnikasidan foydalaniladi.

Ajratish usuli diskontlash stavkasini murakkab foiz stavkasi sifatida xuddi shunday obyektlar bilan amalga oshirilgan bitimlar haqidagi ma'lumotlar bo'yicha teskari hisoblab chiqishga asoslangan. Bu usul ancha ko'p mehnat talab qiladi va u baholash amaliyotida kamdan-kam hollarda qo'llaniladi. Ajratish usuli bo'yicha diskontlash stavkasini hisoblab chiqishning oddiy algoritmi quyidagicha:

- har bir xuddi shunday obyekt uchun ma'lum bir vaqt mobaynida daromadlar va xarajatlar oqimlaridan eng yaxshi va eng samarali foydalanish ssenariysi bo'yicha modellashdir;

- obyekt bo'yicha investitsiyalar daromadliligi stavkalarini hisob-kitob qilish;

- o'xshash obyekt xususiyatlarini baholanayotgan obyekt bilan muvofiqlashtirish maqsadida har qanday qulay statistik yoki ekspert usuli bilan olingan natijalarni qayta ishlash.

Monitoring usuli yer bozorini muntazam monitoring qilishga, bitimlar ma'lumotlari bo'yicha yer uchastkalariga kiritilgan investitsiyalarning asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlarini nazorat qilishga asoslangan. Ushbu bozor axboroti bozorning turli segmentlari bo'yicha muntazam umumlashtirib turilishi va olingan hisob-kitob ko'rsatkichlarini o'rta bozor ko'rsatkichlari bilan sifatli taqqoslash imkonini beruvchi mo'ljal bo'lib xizmat qilishi lozim.

5-bosqich. Obyekt qiymatini ko'rib chiqilayotgan usul bilan hisoblab chiqish. Ishlarning avvalgi bosqichlarida olingan natijalarni hisobga olgan holda obyekt qiymati mazkur kichik bo'limning boshida keltirilgan formula bo'yicha hisoblab chiqiladi.

6-bosqich. Olingan natijalarni tahlil qilish. Amalga oshirilgan baholash ishlari to'g'risida hisobot tuzish. Qabul qilingan ruxsat va cheklovlar.

Yer uchastkasi qiymatini baholashning ushbu usuli qator ustunliklarga ega bo'lgani holda (xususan, olingan bozor sharoitlariga moslashtirilgan natijalarning nisbatan yuqori darajadagi ishonchliligi, daromadlarni olishning beqarorligi bilan ajralib turuvchi yer uchastkalarini baholash imkoniyati, u olinadigan daromad (sof foyda)ning ko'p vektorliligi bilan tavsiflanuvchi yer-mulkiy majmuaning tarkibiy qismi sifatida mustaqil ravishda qo'llanish imkoniyatiga ega emas. Bunda shuni ta'kidlash lozimki, amaliyotda ko'pincha yer uchastkalarini yer-mulkiy majmua tarkibida baholash zarurati yuzaga keladi, bu esa maxsus baholash modellaridan foydalanishni talab qiladi. O'z navbatida, muayyan yer-mulkiy majmua yoki mulkiy-yer majmuida daromadlarning shakllanishi sharoitlariga qarab daromadlarni kapitallashtirish usuli yoki pul oqimlarini diskontlash usulining unsurlaridan foydalanmagan holda ushbu modellarni qo'llab bo'lmaydi.

3.2.3. Yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli

Yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usulining asosida yer uchastkasining qiymati va, o'z navbatida, uning daromad keltirishi ushbu yer uchastkasini o'z tarkibiga olgan butun yer-mulkiy majmua-ning daromadligiga funksional bog'liqlikda bo'lishi to'g'risidagi konsepsiya yotadi. Bundan kelib chiqadiki, baholanayotgan yer uchastkasi olinadigan daromad - bu yer-mulkiy majmua-ning barcha daromadi hamda baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlari hissasiga to'g'ri keladigan daromad ulushi o'rtasidagi farqdir:

$$D_{\text{yer}} = D_{\text{majmua}} - D_{\text{ko'chm.mulk}},$$

bu yerda:

D_{yer} - yer uchastkasining hissasiga to'g'ri keladigan daromad;

D_{majmua} - yer-mulkiy majmua hissasiga to'g'ri keladigan daromad;

$D_{\text{ko'chm.mulk}}$ - baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan barcha ko'chmas mulk obyektlari hissasiga to'g'ri keladigan daromad.

Bundan yer uchastkasining qiymatini yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usulidan foydalangan holda daromadli yondashuv bilan aniqlashning ikkita varianti yuzaga keladi:

1-variant. Yer uchastkasining qiymati yer uchastkasi hissasiga to'g'ri keladigan daromadni kapitallashtirish usuli bilan aniqlanadi. Bunda:

$$Q_{\text{yer uch.}} = \frac{D_{\text{yer uch.}}}{K}$$

bu yerda:

$Q_{\text{yer uch.}}$ - yer uchastkasining qiymati;

$D_{\text{yer uch.}}$ - baholanayotgan yer uchastkasining hissasiga to'g'ri keladigan sof daromad;

K - kapitallashtirish stavkasi.

2-variant. Yer uchastkasining qiymati yer-mulkiy majmua qiymatining ulushi sifatida aniqlanadi. Bunda:

$$Q_{\text{yer uch.}} = \frac{Q_{\text{yer mulkiy majmua}} \times D_{\text{yer uch.}}}{D_{\text{yer - mulkiy majmua}}},$$

bu yerda: $Q_{\text{yer uch.}}$ - yer uchastkasining qiymati;

Q_{yer-mulkiy majmua} - butun yer-mulkiy majmuaning qiymati;
D_{yer-mulkiy majmua} - yer-mulkiy majmuadan olinadigan sof daromad;
D_{yer uch.} - baholanayotgan yer uchastkasining hissasiga to'g'ri keladigan sof daromad;

Yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usulidan foydalangan holda daromadni taqsimlashda baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan binolar, inshootlar va boshqa ko'chmas mulk obyektlari muhim o'rin tutadi. Yer uchastkasining qiymatini hisoblab chiqishning yuqorida keltirilgan variantlari ko'rib chiqilayotgan usulni qo'llashning quyidagi shartlarini belgilab beradi:

- yer uchastkasida joylashgan obyektlar yer uchastkasidan eng yaxshi va eng samarali foydalanish variantiga mos kelishi lozim;

- baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan binolar va inshootlar qiymati yoki ularni qurish uchun nazarda tutilayotgan xarajatlar va ulardan foydalanish muddatlari yetarli darajada aniq hisoblab chiqilishi mumkin;

- butun yer-mulkiy majmuadan foydalanishdan olinadigan yillik sof operatsion daromadni ishonchli tarzda aniqlash imkoniyati mavjud.

Yuqorida keltirilgan hisoblash formulalari va qo'llash shartlari yer uchastkasining qiymati **yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli bilan daromadli yondashuvdan foydalangan holda baholashning quyidagi algoritmini** belgilab beradi:

1-bosqich. Kapitallashtiriladigan foyda miqdorini aniqlash yoki prognoz davrini va pul oqimlarining miqdorini belgilash uchun moliyaviy hujjatlarni yig'ish va tahlil qilish (butun yer-mulkiy majmua va ko'chmas mulk obyektlaridan olinadigan daromadning xususiyatiga qarab). Axborot yig'ishga bo'lgan talablar baholanayotgan obyekt va uning tarkibiy qismlari bo'yicha daromad tushumlarining shakllari bilan belgilanadi, ularning asosiy turlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

- obyektga egalik qilish muddati cheklanmagan holda daromadlarning bir tekis davriy kelib tushushi;

- prognoz qilinayotgan davrda daromad oqimlari hajmining oshishi;

- ko'chmas mulk obyektlarining xizmat ko'rsatish muddati tufayli cheklangan va ularning asta-sekin qadrsizlanishini nazarda tutuvchi davr mobaynida davriy ravishda kelib tushadigan daromad tushumlari hajmining kamayishi;

- shundan so'ng obyektni sotish ko'zda tutilgan cheklangan davr mobaynida daromadlarning davriy ravishda kelib tushishi;

- kelgusida obyektni sotishdan bir martalik daromadni olish.

2-bosqich. Prognoz davrini belgilash. Hisob-kitoblar uchun 5-10 yil oralig'i qabul qilinishi mumkin. Ushbu davr baholash ishlari buyurtmachisining talabiga ko'ra belgilanishi mumkin.

3-bosqich. Pul oqimlarining miqdorini prognoz qilish. Butun mulkiy-yer majmui pul oqimlarining umumiy miqdoridan baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining hissasiga to'g'ri keladigan pul oqimlarini ajratish ushbu ko'rib chiqilayotgan usuldan foydalanish uchun muhim omil hisoblanadi.

4-bosqich. Pul oqimlarini diskontlash stavkasini aniqlash.

5-bosqich. Mulkiy-yer majmuining qiymatini va yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini aniqlash.

6-bosqich. Yuqorida keltirilgan formulalardan foydalangan holda yer uchastkasining qiymatini aniqlash.

7-bosqich. Olingan natijalarni tahlil qilish. Amalga oshirilgan baholash ishlari to'g'risida hisobot tuzish. Qabul qilingan ruxsat va cheklovlar.

Misol. Mulkiy-yer majmuining har yillik sof foydasi (2,25 ming AQSH dollari) va uning bozor qiymati (45 ming AQSH dollari) belgilangan holda uning tarkibidagi yer uchastkasining qiymatini aniqlash talab etiladi. Mavjud moliyaviy hujjatlarga ko'ra ushbu majmua ko'chmas mulk obyektlarining hissasiga to'g'ri keladigan sof foydaning miqdori hisoblab chiqildi va u 2,03 ming AQSH dollarini tashkil qildi (hisob-kitob keltirilmaydi).

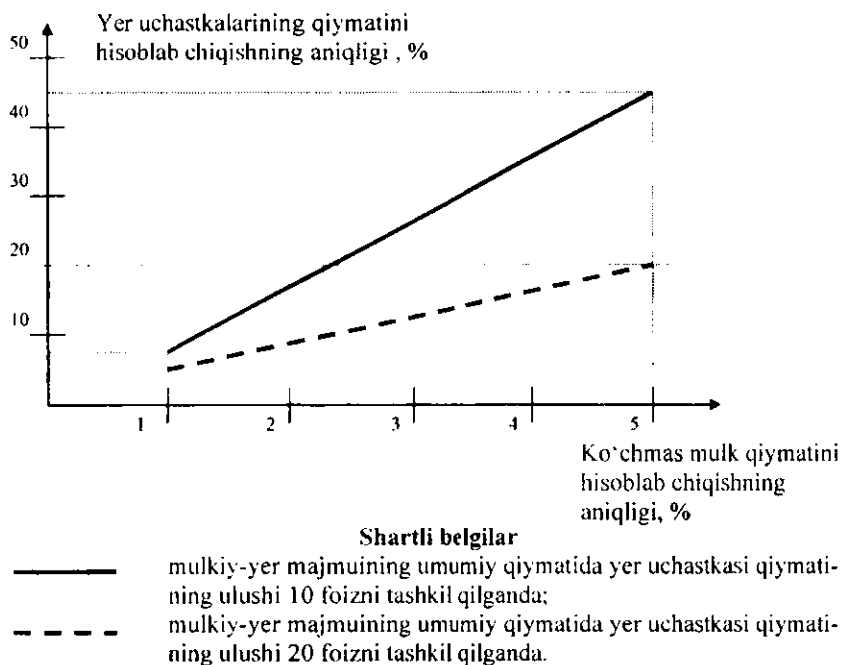
Yuqorida keltirilgan ma'lumotlar asosida yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usulidan foydalangan holda aniqlangan yer uchastkasining qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$Q_{\text{yer uch.}} = (45,0 \times (2,25 - 2,03)) / 2,25 = 4,04 \text{ ming AQSH dollari.}$$

Yer uchastkasining qiymatini baholashning mazkur usulidan foydalanishda shuni alohida nazarda tutish lozimki, ushbu uchastkani o'z tarkibiga olgan mulkiy-yer majmuining umumiy qiymatida uning qiymati ulushining pasayishiga qarab baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan barcha ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini ham, butun mulkiy-yer majmuining qiymatini ham hisoblab chiqishning aniqligiga nisbatan talablar ortadi. Buni tasdiqlash uchun ko'chmas

mulk obyektlari qiymatini hisoblab chiqishning aniqligi faqat 5 foizga pasayganda va umumiy mulkiy-yer majmuida ular qiymatining ulushi 75 foizni tashkil qilsa, baholanayotgan yer uchastkasining qiymatini hisoblab chiqishning aniqligi 15 foizga pasayishini ta'kidlashning o'zi kifoya qiladi. Baholanayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini hisoblab chiqishning aniqligiga qarab ushbu uchastkaning qiymatini ko'rib chiqilayotgan usul bilan hisoblab chiqish aniqligining o'zgarishi umumlashtirilgan ko'rinishda 3.2-chizmada keltirilgan.

Yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usulidan foydalanishda yer uchastkasining qiymatini hisoblab chiqishning aniqligini oshirish quyidagilarga bog'liq:



3.2-chizma. Yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usulidan foydalanishda yer uchastkasining qiymatini baholashning ushbu uchastkada joylashgan ko'chmas mulk qiymatini hisoblab chiqishning aniqligiga bog'liqligi

- baholash ishlarida boshlang'ich bozor, statistika, kadastr, tarmoq va tahliliy axborotdan foydalanish;

- baholash ishlarini amalga oshirishda baholash ishlari yakuniy natijalarining ishonchliligini oshirish imkonini beruvchi boshqa yondashuvlar va usullar unsurlaridan foydalanishni kengaytirish.

Yer uchastkalarining qiymatini yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli bilan baholashda boshqa yondashuvlarga qaraganda ko'proq yer bozorining holati va rivojlanishi, turli maqsadlarga mo'ljallangan yer uchastkalari bozor narxlarining yuzaga kelgan konyunkturasiga doir axborotdan foydalanishga yo'naltirilgan qiyosiy yondashuv unsurlaridan foydalanishga alohida e'tibor qaratish lozim.

3.3. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy yondashuv

Yer uchastkalarining bozor qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy yondashuv xaridor ochiq bozor sharoitida yer uchastkasini ushbu bozorda o'xshash uchastkalar bo'yicha shakllangan narxga sotib olishini tasdiqlovchi konsepsiyaga asoslanadi. Bundan kelib chiqadki, ushbu usul faqat yer bozori rivojlangan o'xshash yer uchastkalarining sotilish narxлари to'g'risida qiyosiy axborot mavjud bo'lgan sharoitda qo'llanilishi mumkin. Mazkur yondashuv o'rin bosish tamoyiliga asoslangan. Yer uchastkalarining bozor qiymatini aniqlashning ko'rib chiqilayotgan yondashuvidan amaliyotda foydalanishda qator muhim vazifalarni hal etish zarurati paydo bo'ladi, xususan:

- real qiymati bozorda qayd etilgan o'xshash yer uchastkasining asosli ravishda tanlanishini ta'minlash;

- yerlarning bazaviy qiymatini baholash imkonini beruvchi ko'rsatkichlarni qo'llash;

- yerlar qiymatining shakllanishiga ta'sir ko'rsatuvchi omillarni hisobga olish bo'yicha tuzatish koeffitsiyentlarini aniqlash;

- yerlarning qiymatini baholashga ta'siri amalga oshirilayotgan hisob-kitoblar aniqligidan oshmaydigan omillarni, ya'ni muayyan sharoitlarda e'tiborga olmaslik mumkin bo'lgan omillarni aniqlash.

Yer uchastkalarining qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy yondashuv bozor sharoitiga eng moslashgan va bozor axborotiga asoslangan yondashuv hisoblanadi. Bozor axborotining mavjud

bo'lmashligi baholash ishlari amaliyotida ushbu yondashuvning rivojlanishini cheklaydi.

Yer uchastkalarining qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy yondashuvni qo'llash chog'ida quyidagi usullardan foydalanish mumkin:

- sotuvlarni taqqoslash usuli;
- ko'chirish usuli.

Qiyosiy yondashuv unsurlaridan yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli bilan daromadli yondashuvni qo'llash chog'ida keng foydalanilishi mumkin. Shu bilan birga qiyosiy yondashuv chog'ida boshqa (xarajatli va daromadli) yondashuvlar unsurlari qo'llanilishi mumkin. Tashqi tomondan sodda ko'rinishga ega bo'lgan mazkur yondashuv hisob-kitoblarning aniqligini talab qiladi. Fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan mulkiy-yer majmui tarkibiga kiruvchi yer uchastkasini baholashda qiyosiy yondashuvdan foydalanish o'ta murakkabdir. Ushbu holatda nafaqat yerning qiymatini bevosita shakllantiruvchi omillar, balki mazkur yerlarda joylashgan, baholanayotgan yer uchastkasining qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi ko'chmas mulk obyektlarining xususiyatlari qiyoslash unsuri sifatida ishtirok etishi mumkin.

3.3.1. Sotuvlarni taqqoslash usuli

Sotuvlarni taqqoslash usuli sotuvlar narxlarini ushbu bozorga xos bo'lgan moliyalash shartlari bilan taqqoslashga asoslangan. Mazkur usul ko'pincha fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan, baholanayotgan yer uchastkasidan katta farq qilmaydigan qiyoslanuvchi yer uchastkalarini tanlash mumkin bo'lgan holatlarda qo'llaniladi.

Ushbu usul bo'yicha yer uchastkasining qiymati sotilgan o'xshash yer uchastkalarining baholanayotgan yer uchastkasidan farqlarini hisobga oluvchi tuzatishlarni hisobga olgan holda ular bo'yicha o'rtacha chamalangan qiymat sifatida belgilanadi. Umumiy ko'rinishda mazkur qiymat quyidagi formula yordamida ifodalanishi mumkin:

$$Q_{\text{yer uch.}} = Q_{\text{sotish}} \pm \sum K,$$

bu yerda:

$Q_{\text{yer uch.}}$ - baholanayotgan yer uchastkasining qiymati;

Q_{sotish} - o'xshash yer uchastkasining o'rtacha chamalangan sotilish narxi;

$\sum K$ - tuzatishlar summasi.

Yer uchastkasining qiymatini baholashning ushbu hisob-kitob formulasidan foydalanish **baholash ishlarini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan qiyosiy yondashuvdan foydalangan holda amalga oshirishning quyidagi algoritmgiga** asoslanadi:

1-bosqich. Baholanayotgan yer uchastkasi bo'yicha axborotni yig'ish va tahlil qilish. Bunda baholanayotgan yer uchastkasi qiymatining shakllanishiga ta'sir ko'rsatuvchi alohida omillarni aniqlashga alohida e'tibor qaratish lozim.

2-bosqich. Yer uchastkasi bo'yicha bozor axborotini yig'ish, umumlashtirish va tahlil qilish. Yer uchastkasi qiymatining keyingi hisob-kitoblarida foydalanish uchun o'xshash yer uchastkalarini tanlash. Bunda tanlangan o'xshash yer uchastkalari yer bozorining baholanayotgan yer uchastkasini qamrab olgan segmentiga mos kelishi zarur. Tanlangan o'xshash yer uchastkalari baholanayotgan yer uchastkasiga quyidagi xususiyatlari bo'yicha mos kelishi lozim:

- yerlarning maqsadli yo'nalishi;
- zonalashtirish va yerdan foydalanishning ruxsat etilgan variantlarining yagonaligi;
- joylashgan o'rnining o'xshashligi;
- yer uchastkasining iste'mol xususiyatlari bo'yicha bir xilligi va b.

Bundan tashqari, o'xshash yer uchastkalarining xususiyatlari quyidagilarni taqqoslash imkonini berishi kerak:

- investitsion jozibadorlik;
- moliyalash manbalari va shakllari;
- xaridorlarning afzal bilishlari va b.

Yer bozorini segmentlashda quyidagilarni ajratish lozim:

- ommaviy uy-joy qurilishi uchun foydalaniladigan uchastkalar;
- yakka tartibda uy-joy qurish uchun foydalaniladigan uchastkalar;
- tijorat ko'chmas mulki obyektlari bilan band bo'lgan yoki ularni qurish uchun mo'ljallangan uchastkalar;
- sanoat imoratlari bilan band bo'lgan yoki ularni qurish uchun mo'ljallangan uchastkalar;
- ijtimoiy obyektlar bilan band bo'lgan yoki ularni qurish uchun mo'ljallangan uchastkalar
- qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalari;

- ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalari;
- bog'dorchilik-uzumchilik va tomorqa shirkatlarining yer uchastkalari.

3-bosqich. Baholanayotgan yer uchastkasini o'xshash yer uchastkalari sifatida tanlab olingan sotilgan yer uchastkalari bilan taqqoslash. Baholanayotgan va qiyoslanayotgan yer uchastkalari o'rtasidagi farqlarni hisobga olgan holda tuzatishlar kiritish. Ushbu farqlarni ikki usulda baholash mumkin:

- taqqoslash unsurlari bo'yicha;
- taqqoslash birliklari yordamida.

Yer uchastkalarining sotish narxiga ta'sir ko'rsatuvchi xususiyatlari va ular bilan bitimlar tuzish shartlari *taqqoslash unsurlari* hisoblanadi. Qiyosiy sotuvlarni tahlil qilish yo'li bilan standart yer uchastkasining qiymati aniqlanib, u so'ngra boshqa yer uchastkalarining qiymatini hisoblab chiqishga asos bo'ladi. Bunday standart uchastka sifatida real yoki shartli uchastkadan foydalanish mumkin.

Taqqoslash birliklaridan quyidagi holatlarda foydalaniladi, agar:

- daromad keltiruvchi yer uchastkalari maydoni va mavjud yaxshilanishlarning soni bo'yicha farq qilsa;
- sarmoyadorlar yoki xaridorlar uchun dastlabki axborot talab etilsa.

Bunda imoratlar solinmagan yer uchastkalari bilan tuzilgan bitimlarda quyidagi taqqoslash birliklaridan foydalanish maqsadga muvofiq hisoblanadi:

- qishloq va o'rmon xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning keng ko'lamini baholashda, shuningdek, yerlardan sanoat obyektlarini qurish uchun foydalanishda va yer massivlarini standart uchastkalarga bo'lishda - bir gektar uchun narx ko'rsatkichi;

- shaharlarda va aholi punktlarida yerlarni tijorat imoratlarini solish uchun sotishda - bir kvadrat metr uchun narx ko'rsatkichi (uchastkalar asosiy belgilar bo'yicha taqqoslanadigan bo'lishi kerak: ofis binolari uchun - transport magistrallari va to'xtash joylari, boshqa ofis binolari, banklar va hokazolarga chiqish yo'llari; omborxona binolari uchun -transport kommunikatsiyalariga chiqish yo'llari va h.k.);

- savdo va umumiy ovqatlanish korxonalariga mo'ljallangan yerlarni baholashda - bir frontal metr uchun narx ko'rsatkichi.

Bundan tashqari, taqqoslash uchun bir lot uchun narx (ommaviy turarjoylar yoki dala hovli imoratlari solingan hududlarda shakli va o'lchami bo'yicha standart yer uchastkasining narxi) va zichlik birligi uchun narx kabi ko'rsatkichlardan foydalanish mumkin.

Taqqoslash birliklari usulining soddaligi va osonligi uning o'ziga xos ustunligi hisoblanadi. Ayniqsa, u bir tabiiy-iqlim zonasida joylashgan yangi yer massivlarini, standart imoratlar bilan band bo'lgan yer massivlarini, qishloq xo'jaligi yerlarini baholashda o'ta samaralidir.

4-bosqich. Olingan natijalarni tahlil qilish. Amalga oshirilgan baholash ishlari to'g'risida hisobot tuzish. Qabul qilingan ruxsat va cheklovlar.

Sotuvlarni taqqoslash usuli bilan yer uchastkalarining qiymatini baholash, agar yer bozorida va ko'chmas mulk bozorida amalga oshirilgan bitimlar bo'yicha yetarli miqdorda qiyoslanadigan axborot mavjud bo'lsa, eng obyektiv hisoblanadi.

Misol. Omborxona binolarini qurishga mo'ljallangan yer uchastkasining qiymatini aniqlash talab etiladi. Baholanayotgan yer uchastkasi va amalga oshirilgan bitimlar bo'yicha asosiy ma'lumotlar quyidagi jadvalda keltirilgan.

Ko'rsatkichlar	Baholanayotgan yer uchastkasi	Sotilgan yer uchastkalari		
		N1	N2	N3
Narx. ming AQSH dollari	Aniqlash talab etiladi	4,1	4,8	9,3
Yer uchastkasining maydoni, kv.m	500	500	550	650
Kirish yo'llari bilan ta'minlanganlik	yaxshi	qoniqarli	qoniqarli	yaxshi
Tuzatishlar kiritish		0	0	-20%
Transport va yuklash-tushirish texnikasi to'xtab turishi uchun hududning mavjudligi	yo'q	yo'q	bor	bor
Tuzatishlar kiritish		0	-10%	-10%
Tuzatishlar kiritilgandan keyingi narx		4,1	4,32	6,51
1 kv.m narxi, AQSH dollari	8,77	8,2	7,85	10,01
Salmoq		29,4%	32,3%	38,2%

Sotuvlarni taqqoslash usuli bilan qiyosiy yondashuv asosida baholangan yer uchastkasining qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$Q_{\text{yer}} = 8,77 \times 500 = 4385 \text{ AQSH dollari.}$$

Yoki yaxlit ko'rinishda 4,4 ming AQSH dollari.

3.3.2. Ko'chirish usuli

Ko'chirish usuli yer uchastkasining qiymati va unda barpo etilgan imoratlar qiymati o'rtasidagi nisbatni aniqlashga asoslangan. Bundan kelib chiqadiki, ushbu usul faqat unda imoratlar solingan yer uchastkalarini baholash chog'ida qo'llanilishi mumkin. Bunda mulkiy-yer majmui (obyekt)ning qiymati ikki qismga bo'linadi:

- binolar va ishnootlar qiymati;
- yer uchastkasining qiymati.

Muayyan mintaqada yer uchastkasida solingan imoratlarning har bir xili uchun yer uchastkasining qiymati va unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining qiymati o'rtasida barqaror ulush mavjud. Ushbu holat muvazanatlashganlik va eng yuqori samradorlik tamoyillari bilan tasdiqlanadi. Mazkur tamoyildan foydalanish yer uchastkasi qiymatining ulushini quyidagi formula bilan ifodalash imkonini beradi:

$$\Delta = \frac{Q_{yer}}{Q_{obyekt}} = \frac{Q_{yer}}{Q_{yer} + Q_{ko'chm.mulk}},$$

bu yerda:

Δ - yer uchastkasi qiymatining ulushi;

Q_{yer} - yer uchastkasining qiymati;

Q_{obyekt} - butun mulkiy-yer majmui (obyekt)ning qiymati;

$Q_{ko'chm.mulk}$ - yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining qiymati.

Bundan yer uchastkasining qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$Q_{yer} = \Delta \times Q_{obyekt}.$$

Yer uchastkalarining qiymatini ko'chirish usuli bilan qiyosiy yondashuvdan foydalangan holda baholashni amalga oshirish algoritmi baholash ishlarining quyidagi izchilligini o'z ichiga oladi:

1-bosqich. Boshlang'ich axborotni yig'ish, umumlashtirish va tahlil qilish. Bunda yer uchastkalari bilan amalga oshirilgan bitimlar to'g'risidagi axborotni yig'ishga alohida e'tibor qaratiladi. Agar baholash hududida o'zlashtirilmagan yer uchastkalarining sotuvlari yetarlicha miqdorni tashkil qilmasa, ularda ham imoratlar solingan, ham imoratlar solinmagan yer uchastkalari bilan sotuvlar mavjud bo'lgan qiyoslanadigan hududni tanlash lozim.

2-bosqich. Yerning qiymati bilan obyektning umumiy qiymati o'rtasidagi standart nisbatni aniqlash. Bunda obyektlarning taqqoslanishi talablariga rioya etilishiga alohida e'tibor qaratilishi kerak (sotuvlarni taqqoslash usulining 2-bosqichiga qarang).

3-bosqich. Baholanayotgan yer uchastkasini o'z tarkibiga olgan butun obyektning qiymatini aniqlash. Bunda turli usullar (shu jumladan sotuvlarni taqqoslash usuli va b.)dan foydalanish lozim.

4-bosqich. Baholanayotgan yer uchastkasining qiymatini yuqorida keltirilgan formula bo'yicha aniqlash.

5-bosqich. Olingan natijalarni tahlil qilish. Amalga oshirilgan baholash ishlari to'g'risida hisobot tuzish. Qabul qilingan ruxsat va cheklovlar.

Misol. Agar ko'rib chiqilayotgan mintaqada o'xshash obyektlar o'rtacha 45 ming AQSH dollariga sotilgan bo'lsa, o'xshash bo'sh turgan yer uchastkalarining qiymati esa 3,6 ming AQSH dollarini tashkil qilsa, mulkiy-yer majmui tarkibidagi yer uchastkasining qiymatini ko'chirish usuli bilan baholash talab etiladi.

Ushbu maqsadda tarkibiga baholanayotgan yer uchastkasi kirgan mulkiy-yer majmuining qiymati aniqlandi. Natijada ushbu qiymat 48 ming AQSH dollarini tashkil qildi (hisob-kitob keltirilmaydi). Amalga oshirilgan bitimlar bo'yicha mulkiy-yer majmui (obyekt)ning umumiy qiymatida yer uchastkasi qiymatining o'rtacha ulushini aniqlaymiz:

$$\Delta = \frac{3,6}{45,0} = 0,08.$$

Bunda baholanayotgan yer uchastkasining qiymati quyidani tashkil qiladi:

$$Q_{\text{yer}} = 48,0 \times 0,08 = 3,84 \text{ ming AQSH dollari.}$$

Misol. Obyektning bozor qiymati (yer uchastkasi + ko'chmas mulk) 50 ming AQSH dollarini tashkil qiladi. Bo'sh turgan va imoratlar solingan yer uchastkalari bilan amalga oshirilgan bitimlarni tahlil qilish asosida aniqlandiki, mintaqada obyektlarning umumiy qiymatida yer uchastkasining qiymati 6 foizni tashkil qiladi. Yuqorida ko'rsatilgan obyekt tarkibidagi yer uchastkasining qiymatini aniqlash talab etiladi.

Qidirilayotgan qiymat quyidagini tashkil qiladi:

$$Q_{\text{yer}} = 50 \times 0,06 = 3,0 \text{ ming AQSH dollari.}$$

Yer uchastkasining qiymatini aniqlash ushbu usulining murakkabligi va uning aniqligi quyidagilar bilan belgilanadi:

- yuqori darajadagi o'xshashligi bilan ajralib turuvchi obyektlar bo'yicha amalga oshirilgan bitimlar yuzasidan ishonchli axborotning mavjudligi;

- mintaqa bo'yicha ham imoratlar solingan, ham bo'sh turgan bir xil maqsadlarda foydalanilayotgan yoki foydalanilishi mo'ljallangan yer uchastkalari bilan amalga oshirilgan bitimlar yuzasidan zarur va ishonchli axborotning mavjudligi;

- yer uchastkalarining qiymatini ko'rib chiqilayotgan usul bilan baholashning oraliq unsurlarini hisoblab chiqish uchun zarur va ishonchli axborotning mavjudligi.

Yer uchastkalarining qiymatini baholashda sotuvlarni taqqoslash usuli bilan ham, ko'chirish usuli bilan ham qiyosiy yondashuvdan foydalanishni kengaytirish.

Uchinchi bob bo'yicha xulosa

Respublikamizda yer resurslari qiymatini baholashning umumiy qabul qilingan yondashuvlar va usullarga asoslangan normativ-huquqiy bazasi yaratilgan bo'lib, u doimiy ravishda takomillashtirilmoqda. Yer resurslarining bozor narxi va bozor narxidan farq qiluvchi qiymatini baholash xarajatli, daromadli va qiyosiy yondashuvlardan foydalangan holda amalga oshiriladi. Har bir yondashuv o'ziga xos bo'lgan konseptual asosi, hisoblash usullari va oqilona foydalanish sohalari bilan tavsiflanadi.

Yer resurslarini baholashga nisbatan xarajatli yondashuvning mohiyati shundan iboratki, yer uchastkasining egasi uni yer uchastkasini yaxshilash uchun qilgan xarajatlari summasining joriy qiymatidan past narxga sotishga yoki ijaraga berishga rozi bo'lmaydi. Yer resurslarining qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv to'rtta asosiy usulni o'z ichiga oladi: o'zlashtirish xarajatlari aniqlash usuli; infratuzilma xarajatlari baholash usuli; olib qo'yish usuli (qiyosiy yondashuv unsurlariga ega); namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usuli.

Yer uchastkasini daromadli yondashuv bilan baholash uning bozor narxi kelgusida ushbu yer uchastkasidan olinadigan daromadga nisbatan huquqlarning joriy qiymatiga teng degan taxminga asoslanadi. Kelgusi daromadlarning joriy qiymatini aniqlash jarayonida ikkita asosiy tamoyildan foydalaniladi - kutish tamoyili va o'rin bosish tamoyili. yer uchastkalarining bozor qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv chog'ida quyidagi usullardan foydalaniladi: daromadlarni kapitallashtirish usuli; pul oqimlarini diskontlash usuli; yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli. Daromadlarni kapital-lashtirish usuli yer uchastkasining qiymatini mazkur uchastkadan olinadigan sof yillik daromadni uning joriy qiymatiga kiritish yo'li bilan baholashni o'zida namoyon etadi. Ushbu usuldan daromadlar oqimlari barqaror sur'atlarda o'sgan taqdirda foydalanish mumkin. Pul oqimlarini diskontlash usuli bilan yer uchastkasining qiymatini aniqlash sarmoyador muayyan yer uchastkasi uchun ushbu yer uchastkasidan olinadigan kelgusi daromadlarning joriy narxidan ortiq summani to'lamaydi, degan taxminga asoslanadi.

Nazorat savollari

1. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuvning mohiyati nimadan iborat?
2. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv chog'ida o'zlashtirish xarajatlari usuli qaysi konsepsiyaga asoslanadi?
3. Yer uchastkasining bozor qiymati o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?
4. Yer uchastkasining bozor qiymatini o'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usuli bilan hisoblab chiqish qanday kamchiliklarga ega?
5. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv chog'ida infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli qaysi konsepsiyaga asoslanadi?
6. Yer uchastkasining bozor qiymati infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?
7. Yer uchastkasining bozor qiymatini infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli bilan hisoblab chiqish qanday kamchiliklarga ega?
8. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv chog'ida olib qo'yish usuli qaysi konsepsiyaga asoslanadi?

9. Yer uchastkasining bozor qiymati olib qo'yish usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?

10. Yer uchastkasining bozor qiymatini olib qo'yish usuli bilan hisoblab chiqish qanday afzallik va kamchiliklarga ega?

11. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv chog'ida namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usuli qaysi konsepsiyaga asoslanadi?

12. Yer uchastkasining bozor qiymati namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?

13. Yer uchastkasining bozor qiymatini namunaviy investitsiya shartnomalarining shartlari bo'yicha baholash usuli bilan hisoblab chiqish qanday kamchiliklarga ega?

14. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv chog'ida daromadlarni kapitallashtirish usulining mohiyati nimadan iborat?

15. Yer uchastkasining bozor qiymati daromadlarni kapitallashtirish usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?

16. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv chog'ida daromadlarni kapitallashtirish usuli qanday kamchiliklarga ega?

17. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv chog'ida pul oqimlarini diskontlash usulining mohiyati nimadan iborat?

18. Yer uchastkasining bozor qiymati pul oqimlarini diskontlash usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?

19. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv chog'ida pul oqimlarini diskontlash usuli qanday kamchiliklarga ega?

20. Yer uchastkalarining bozor qiymatini yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli bilan baholash qaysi konsepsiyaga asoslanadi?

21. Yer uchastkasining bozor qiymati yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?

22. Yer uchastkasining bozor qiymatini yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli bilan hisoblab chiqish qanday afzalliklar va kamchiliklarga ega?

23. Qiyosiy yondashuv chog'ida yer uchastkalarining bozor qiymatini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan baholash qaysi konsepsiyaga asoslanadi?

24. Yer uchastkasining bozor qiymati sotuvlarni taqqoslash usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?

25. Sotuvlarni taqqoslash usulining afzalliklari va kamchiliklari nimalardan iborat?

26. Qiyosiy yondashuv chog'ida yer uchastkalarining bozor qiymatini ko'chirish usuli bilan baholash qaysi konsepsiyaga asoslanadi?

27. Yer uchastkasining bozor qiymati ko'chirish usuli bilan qanday hisoblab chiqiladi?

28. Yer uchastkalarining bozor qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy yondashuv chog'ida ko'chirish usuli qanday kamchiliklarga ega?

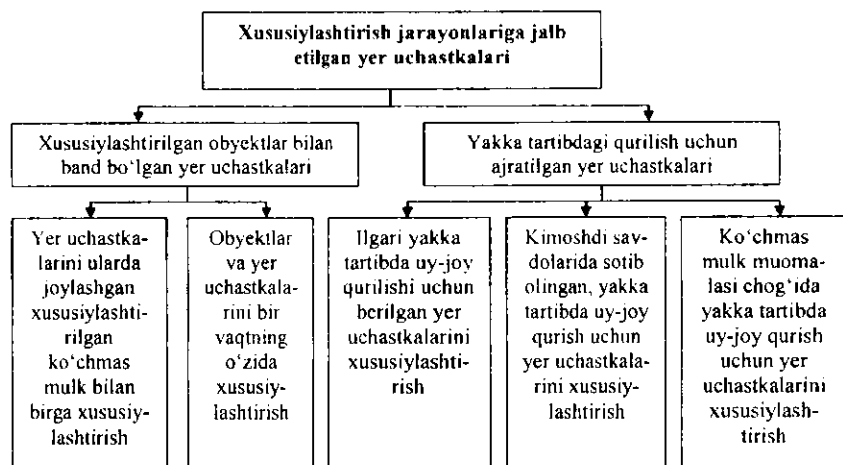
IV BOB. TURLI MAQSADLARGA MO'LLALLANGAN YER UCHASTKALARINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH

4.1. Xususiylashtirilayotgan yer uchastkalarining qiymatini baholash

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006-yil 24-iyuldagi PF-3780-sonli "Yuridik shaxslar va fuqarolarning binolari hamda inshootlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi farmonida shunday tartib o'rnatildiki, unga muvofiq O'zbekiston Respublikasining yuridik shaxslari - rezidentlar mulkiy huquq asosida o'zlariga qarashli yoki ular tomonidan xususiylashtiriladigan bino va inshootlar, ishlab chiqarish infratuzilmasi obyektlari joylashgan yer uchastkalarini, shuningdek, mazkur obyektlarga tutash yer uchastkalarini qo'llaniladigan texnologiya jarayonlari, shahar qurilishi norma va qoidalarini hisobga olgan holda, ishlab chiqarish faoliyatini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan miqdorda xususiylashtirish huquqiga ega bo'ladilar. Bunda xususiylashtirilmagan, O'zbekiston Respublikasining yuridik shaxslari - rezidentlari tomonidan doimiy foydalanib kelinayotgan yer uchastkalari ellik yilgacha, ammo o'ttiz yildan kam bo'lmagan uzoq muddatli ijaraga qaytadan rasmiylashtirilishi lozim. Bundan tashqari O'zbekiston Respublikasining fuqarolari - rezidentlariga yakka tartibda uy-joy qurish va turarjoy binosiga xizmat ko'rsatish uchun ajratilgan yer uchastkalarini xususiylashtirish huquqi berildi. O'zbekiston Respublikasining rezidentlari tomonidan yer uchastkalarining xususiylashtirilishi imkoniyatlari umumlashtirilgan ko'rinishda 4.1-chizmada aks ettirilgan.

Bunda yerni baholash ishlarida hisobga olinishi lozim bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirishning qator o'ziga xos xususiyatlarini ta'kidlash lozim.

Birinchidan, yer uchastkalarini xususiylashtirish bozor qiymatidan kelib chiqib ixtiyoriylik asosida amalga oshiriladi. Yer uchastkalarini majburiy tartibda xususiylashtirish faqat tomonlar - ko'chmas mulkni



4.1-chizma. Yer uchastkalarini xususiyashtirish

begonalashtirayotgan yoki sotib olayotgan (qabul qilayotgan) shaxsning ahdlashuvi bo'yicha yakka tartibdagi uy-joyi sotish yoki hadya etish (yaqin qarindoshlar bundan mustasno) chog'ida amalga oshiriladi.

Ikkinchidan, yer uchastkalarini, ularda joylashgan ilgari xususiyashtirilgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga hamda ilgari kimoshdi savdolarida xarid qilingan yakka tartibda uy-joy qurilishiga mo'ljallangan yer uchastkalarini xususiyashtirishda ishtirok etish, birinchi holatda, ilgari xususiyashtirilgan ko'chmas mulk obyektlarining mulkdorlari tomonidan va ikkinchi holatda yer uchastkasini meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish uchun sotib olgan jismoniy shaxs tomonidan cheklangan. Yuqorida ko'rsatilgan cheklovlar va, buning oqibatida, raqobatning mavjud emasligi xususiyashtirilayotgan yer uchastkasining qiymatiga iste'mol talabi shakllanishiga ta'sir ko'rsatuvchi omil hisoblanadi.

Uchinchidan, O'zbekiston Respublikasining qonun hujjatlarida yer uchastkalarini bir vaqtning o'zida ularda joylashgan ko'chmas mulk bilan birga hamda yakka tartibda uy-joy qurilishiga kimoshdi savdosi asosida qonun hujjatlarida belgilangan miqdorlarda, keyinchalik mulkka egalik huquqini o'rnatilgan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazish sharti bilan sotiladigan yer uchastkalarini xususiyashtirish uchun cheklovlar nazarda tutilmagan.

To'rtinchidan, yakka tartibda uy-joy qurish uchun berilgan va kimoshdi savdolarida sotib olingan yer uchastkalarini xususiylashtirish uchun to'lanadigan haq miqdorini belgilash chog'ida fuqarolar tomonidan ushbu yer uchastkalari uchun ilgari to'langan qiymat hisobga olinishi lozim. Yer uchastkalarini yakka tartibda uy-joy qurish uchun kimoshdi savdolarida sotib olish va ushbu uchastkalarni xususiylashtirish orasida, odatda, ma'lum vaqt o'tishini hisobga olgan holda, bo'lajak mulkdorning manfaatlarini himoya qilish maqsadida yer uchastkalarini meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish uchun sotib olishga ilgari kiritilgan mablag'larning xarid qobiliyati o'zgarishini hisobga olish zarur.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining yuqoridagi farmonidan kelib chiqadigan yer uchastkalarini xususiylashtirish masalalarining amaliyotga joriy etilishi normativ-huquqiy tartibga solish bilan bog'liq, jumladan:

- yuridik shaxslarga tegishli bino va inshootlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish hamda bozor qiymatini belgilash tartibi;

- bino va inshootlar bilan band bo'lgan yer uchastkalari, shuningdek, ishlab chiqarish faoliyatini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan ularga tutash uchastkalarning chegaralarini belgilash tartibi;

- yakka tartibda uy-joy qurish va turarjoy binosiga xizmat ko'rsatish uchun beriladigan yer uchastkalarini xususiylashtirish va ularning bozor qiymatini aniqlash tartibi;

- yer uchastkalarini ularda joylashgan xususiylashtirilgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga ijaraga berish tartibi.

Yer uchastkalarini xususiylashtirish amaliyotida, asosan, uning uchta usulidan foydalaniladi:

- yer uchastkalarini ushbu uchastkalardan foydalanib kelayotgan shaxslarning mulkiga bepul topshirish;

- yer uchastkalarini yer kimoshdi savdolari va sarmoyadorlar tanlovlarini o'tkazish yo'li bilan tanlov asosida sotish;

- ularda xususiylashtirilgan obyektlar - binolar, inshootlar, korxonalar joylashgan yer uchastkalarini to'g'ridan-to'g'ri sotish.

Respublikada yer uchastkalarini bepul xususiylashtirish ularda joylashgan savdo va xizmat ko'rsatish obyektlarini xususiylashtirgan shaxslar tomonidan amalga oshirildi, bu O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 18-moddasida o'z aksini topdi, unda ko'rsatilishicha

"yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi savdo va xizmat ko'rsatish sohasi obyektlari ular joylashgan yer uchastkalari bilan birga xususiylashtirilganda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda vujudga keladi".

Iqtisodiyotni isloh qilishning hozirgi bosqichida binolar, inshootlar va ishlab chiqarish infratuzilmasi obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'lov asosida amalga oshiriladi. Shu munosabat bilan yer mulki obyektlarini samarali baholash muammosi alohida ahamiyat kasb etdi, bunda xususiylashtirish narxi davlat hokimiyati yoki mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari yer uchastkasini topshirishni, fuqarolar yoki yuridik shaxslar esa uni sotib olishni xohlagan summaga mos kelishi lozim. Boshqacha aytganda, xususiylashtirish narxi muayyan yer mulkining real qiymatiga javob berishi kerak. Faqat bozor tamoyillariga asoslangan baho ushbu mezonlarga javob beradi. Ko'pincha shahar yerlarini xususiylashtirishda bozor qiymatini qo'llash imkoniyatiga qarama-qarshi ravishda bir qator e'tirozlar bildiriladi. Bunday e'tirozlarning **birinchi guruhi** shu bilan bog'liqlik, yer uchastkalarini xususiylashtirish narxini aniqlash xususiylashtirish organlarining mutlaq vakolatiga kiradi va ushbu holatda kadastr yoki odatda shahar yerlarining real qiymatini aks ettirmaydigan boshqa normativ uslublar qo'llanadi. Natijada xususiylashtirish jarayoni yer uchastkalarini foydasiz past narxlarda sotishni istamaydigan sotuvchi tomonidan yoki, agar xususiylashtirish narxi oshirilgan bo'lsa, xaridor tomonidan paysalga solinishi mumkin.

E'tirozlarning **ikkinchi guruhi** shahar yerlari bozorining mavjud emasligiga borib taqaladi. Bizningcha, bu haqida gapirishga hojat yo'q, chunki shahar ko'chmas mulki - uy-joy, tijorat, ishlab chiqarish obyektlarining katta qismi allaqachon bozor muomalasiga jalb etilgan, ular bilan birga muomalaga ushbu ko'chmas mulk joylashgan yer uchastkalari ham jalb etilgan. Shunday qilib, agar shahar yerlari bozori mavjud emasligi to'g'risida so'z yuritadigan bo'lsak, u holda faqat bo'sh turgan, imoratlar solinmagan yer uchastkalarining cheklanganligi haqida gapirish mumkin, bunday yerlarni esa shaharlarda uchratish amri mahol. Shaharlarda asosan imoratlar solingan yer uchastkalari mavjud bo'lib, bunda yer bozori shahar ko'chmas mulki bozorining tarkibiy qismi sifatida nomuayyan shaklda ishtirok etadi. Buning oqibatida, aytish mumkinki, yer bozori ko'chmas mulk obyektlari bilan transaksiyalar amalga oshiriladigan hamma joyda

o'rin tutishi mumkin. Boz ustiga, yaxshilanishlar kiritilgan yer uchastkasini baholash mafkurasi allaqachon shakllanib ulgurgan klassik ko'chmas mulk obyekti hisoblanadi.

Yerning haqiqiy qiymati faqat bozor tomonidan shakllanadi, u asosiy qiymat parametrlari: yerning narxi, yerdan olinadigan daromad va kapitallashtirish stavkasi. Bunda yer qiymatining har qanday turi (garov, investitsiya va h.k.) bozor qiymatidan hosil bo'ladi. Mantiqan olib qaralganda, imoratlar solingan yer uchastkalariga bo'lgan mulkchilik huquqini to'lov evaziga o'tkazish jarayonining samaradorligiga yo'naltirilgan xususiylashtirish narxi ham bozor qiymatiga asoslanishi kerak.

Xususiylashtirilayotgan yer uchastkalarining bozor qiymatini aniqlashda quyidagi metodologik omillar hisobga olinishi lozim:

1. Xususiylashtirilayotgan shahar yerlari baholash obyekti sifatida shahar ko'chmas mulkining asosiy unsuri sifatida ishtirok etadi.

2. Bozor qiymati baholash predmeti sifatida xususiylashtirilayotgan yer uchastkasining qiymati va yaxshilanishlar qiymatidan tarkib topgan bo'lib, bo'sh turgan yoki yaxshilangan yer uchastkasining daromad keltirishini aks ettiradi.

3. Bozor muomalasida yer uchastkasini (uning ulushini) va u bilan bog'liq huquqlar, majburiyatlar va manfaatlarni, shu jumladan mazkur yer mulkini rivojlantirish (yaxshilash) huquqini o'z ichiga olgan yer mulki transaksiyalar predmeti hisoblanadi.

4. Bozor qiymati yer mulki obyektlari jumlasiga kiradi va bozor munosabatlari tizimida mulkdor, mulkchilik shartlari va mulkdan foydalanish sharoitlarining o'zgarishida namoyon bo'ladi.

Ushbu omillar shaharlarda nomuayyan yer bozori sharoitida xususiylashtirilayotgan yer uchastkalarining bozor qiymatini aniqlash usullarini belgilab olish imkonini beradi (4.1-jadval).

Xususiylashtirilayotgan yer uchastkalarining bozor qiymatini aniqlashning barcha usullari yerning shahar ko'chmas mulkining umumiy qiymatiga yoki daromadligiga ulushini aniqlashga yo'naltirilgan bo'lib, uni sotish va ijaraga berish (olish) bozoridagi vaziyatni bilishni talab qiladi. Shu munosabat bilan, yer uchastkalarini xususiylashtirishda yer-baholash faoliyatining predmet sohasi butun ko'chmas mulk bozorini qamrab oladi, bu tabiiy hol, chunki har qanday ko'chmas mulkning qiymatini aniqlash ushbu obyektning yaxlitligidan, uning tarkibiy qismlari - yer va yaxshilanishlarning birligidan shakllanadi.

Ko'chmas mulk qiymatini va uning tarkibiy qismlarini aniqlash usullari

Ko'chmas mulk	Yer	Yaxshilanishlar
V_O	V_L	V_B
V_O	$V_O - V_B$	$V_O - V_L$
V_O	$V_O \times L$	$V_O \times B$
I_O / R_O	I_L / R_L	I_B / R_B
I_O / R_O	$I_O / R_O - V_B$	$I_O / R_O - V_L$
$I_O / (R_O \times L + R_B \times B)$	$(I_O - V_B R_B) / R_L$	$(I_O - V_L R_L) / R_B$

Shartli belgilar

V_O – ko'chmas mulkning bozor qiymati (narxi);	I_O – sof operatsion daromad;
V_B – yaxshilanishlarning bozor qiymati (narxi);	I_B – yaxshilanishlar hissasiga to'g'ri keladigan daromad;
V_L – yerning bozor qiymati (narxi);	I_L – yerdan olinadigan daromad;
V – ko'chmas mulkning umumiy narxida yaxshilanishlarning ulushi;	R_O – kapitallashtirish umumiy stavkasi;
L – ko'chmas mulkning umumiy narxida yerning ulushi;	R_B – yaxshilanishlar uchun kapitallashtirish stavkasi;
	R_L – yer uchun kapitallashtirish stavkasi.

Ushbu holat yerni baholashning asosiy qoidalarini aks ettiruvchi qator jihatlariga ega.

Birinchi jihat yerning qiymatini aniqlash muammosi bilan bog'liq bo'lib, uning mohiyati shundan iboratki, yerni baholashda hatto yaxshilangan yer uchastkasini ham shartli ravishda vakant yer uchastkasi sifatida qarash lozim, lekin bunda ushbu uchastkadagi mavjud va unga kiritilishi mumkin bo'lgan yaxshilanishlar xususiyatini bilish zarur. Bu shu bilan izohlanadiki, aynan foydalanish funksiyasi baholanayotgan yer uchastkasining "yaxshilanganlik" darajasini belgilab beradi. Yer mulkning jismoniy tarkibiy qismlari o'rtasidagi muvozanatning o'zgarishi yerning "ortiqcha yaxshilanishi" yoki "yetarlicha yaxshilanmaganligi" munosabati bilan yer qiymatining o'zgarishiga olib keladi.

Ikkinchi jihat yerga kiritilgan yaxshilanishlarga taalluqli bo'lib, ular yerni baholash chog'ida baholanayotgan yer uchastkasining chegarasida joylashgan ichki yaxshilanishlar va uning chegarasidan tashqarida

joylashgan tashqi yaxshilanishlarga (vodoprovod, kanalizatsiya, gaz ta'minotining ko'cha tarmoqlari) bo'linishi kerak. Har ikkala turdagi yaxshilanishlar ham yerning qiymatiga katta ta'sir ko'rsatadi, biroq uni hisoblab chiqishda bevosita faqat ichki yaxshilanishlar xarajatlari hisobga olinadi, tashqi yaxshilanishlar esa yer uchastkasining bozor qiymatiga qo'shgan hissasi bilan baholanadi.

Uchinchi jihat, uslubiy xususiyatga ega bo'lib, u baholash chog'ida qo'llaniladigan taxminlar bilan bog'liq. Bunda yerga, birinchi galda, doimiy va barqaror daromad manbayi sifatida qaraladi, shuning uchun yer uchun kapitallashtirish stavkasi diskont stavkasiga tenglashtiriladi, yerga joriy etilgan yaxshilanishlar esa ko'chmas mulkning bozor qiymati bilan yer uchastkasining qiymati o'rtasidagi farq sifatida baholanadi. Ushbu farq yerning shahar ko'chmas mulkining umumiy qiymatiga yoki daromadligiga ulushini aniqlashda juda muhim, vaholanki yerga joriy etilgan yaxshilanishlar ham, ularning qadrsizlanish darajasi ham vujudga kelgan bozor tashqarisida to'g'ri aniqlanishi mumkin emas.

Bugungi kunda yuzaga kelgan shahar ko'chmas mulkining bozori yer uchastkalarining bozor qiymatini axborot salohiyati bilan aniqlash uchun yetarli emas. Shu sababli xususiylashtirilayotgan yerning bozor qiymatini aniqlashdagi muammolar uni shahar ko'chmas mulkining umumiy qiymatidan ajrata bilishdan iborat, bu esa ko'chmas mulkning jismoniy tarkibiy qismlari: yer va yerga joriy etilgan yaxshilanishlar o'rtasidagi iqtisodiy manfaatlar va qiymatni chegaralashga asoslangan baholash usullarini qo'llashni talab qiladi.

MDH mamlakatlarida (xususan, Ukraina va Qirg'izistonda) yer uchastkalarini xususiylashtirish tajribasini o'rganish ular qiymatini baholashning to'rtta usulini ajratish imkonini beradi:

- iqtisodiy usul;
- o'zaro nisbat usuli ;
- daromadni taqsimlash usuli;
- yer uchun qoldiq usuli.

Ushbu usullardan foydalanish, bir tomondan, ko'chmas mulk obyektlarini sotish va ijraga berish (olish) narxlari to'g'risidagi bozor axborotidan foydalanish, ikkinchi tomondan esa yer uchastkasining chegarasida joylashgan bino va inshootlarning qiymatini hisobga olmaganda yerning qiymatini aniqlashga nisbatan talablarni qondirish imkonini beradi.

Yer mulki obyektining bozordagi holatiga qarab yuqoridagi usullarni shartli ravishda oldi-sotdi bozori (iqtisodiy usul va o'zaro nisbat usuli) va ijara bozorini tahlil qilishga (daromadni taqsimlash usuli va yer uchun qoldiq usuli) asoslangan usullarga bo'lish mumkin.

Oldi-sotdi bozorini tahlil qilishga asoslangan usullar, yerning butun ko'chmas mulki obyektining umumiy qiymatiga ulushi tamoyiliga asoslangan bo'lib, unga muvofiq yerning qiymati yer uchastkasining kutilayotgan sotilish narxi hamda imorat soluvchi uchun maqbul foydani hisobga olgan holda yerga joriy etilgan yaxshilanishlar xarajatlari o'rtasidagi qoldiq sifatida aniqlanadi.

Iqtisodiy usul ko'proq ular uchun bino va inshootlarning jismoniy va boshqa turdagi eskirishini qo'shimcha hisoblab chiqishlarsiz yerga kiritilgan yaxshilanishlarni aniqlash ancha oson bo'lgan nisbatan yangi imoratlar solingan yer uchastkalarini baholash uchun qo'llaniladi. O'zaro nisbat usuli esa mazkur usul bilan uzviy bog'langan bo'lib, unga ko'ra muayyan yerda joylashgan ko'chmas mulkning har bir toifasi uchun yer qiymati va ko'chmas mulkning umumiy qiymati o'rtasida normal yoki standart nisbat mavjud. Albatta, ushbu nisbat faqat yer mulki nisbatan yangi yaxshilanishlarga ega bo'lganda adolatli bo'ladi. Bunda yaxshilanishlarning eskirishi oshganda butun shahar ko'chmas mulkning umumiy qiymatidagi ulushi ham ortadi.

O'zaro nisbat usuli uchastkani o'zlashtirish va unga imoratlar solish bilan bog'liq barcha xarajatlarni aniqlash zaruratisiz yer tarkibiy qismining qiymatini aniqlashga imkon beradi. Muayyan aholi punkti uchun vaziyat sinflari jadvalining ishlab chiqilmaganligi mazkur usulni qo'llash uchun asosiy to'siq bo'lishi mumkin.

Ijara bozorini tahlil qilishga asoslangan usullarning asosida yerga joriy etilgan yaxshilanishlar bilan bog'liq bo'lmagan qo'shilgan samaradorlik tamoyili yotadi. Mazkur tamoyilga muvofiq yerning qiymati yerga taalluqli bo'lgan kapitallashtirilgan sof daromad sifatida aniqlanadi.

Yer uchastkasidan olinadigan daromad nafaqat yer, balki yaxshilanishlar tufayli shakllanganligi bois, kapitallashtirish stavkasi yerning har bir tarkibiy qismi bo'yicha daromad olishning bozor shartlarini qanoatlantirish lozim. Shu sababli imoratlar solingan uchastkalar uchun kapitallashtirish stavkasi ham butun ko'chmas mulk obyekti uchun (yer uchun qoldiq usuli), ham alohida yer, bino va inshootlar uchun (daromadni taqsimlash usuli) aniqlanadi.

Yer uchun qoldiq usuliga muvofiq yer tarkibiy qismining qiymati imoratlar solingan uchastkadan olinadigan butun ko'chmas mulk obyekti uchun aniqlangan stavka bo'yicha kapitallashtiriladigan sof daromadning joriy qiymati bilan bino va inshootlar qiymati o'rtasidagi farq sifatida aniqlanadi.

Daromadni taqsimlash usuli bo'yicha yerning qiymati ijaraga berilgan imoratlar solingan yer uchastkasidan olingan, bino va inshootlar qiymatiga va ularning amortizatsiyasiga foizlarni hisoblab yozish natijasida olingan summaga kamaytirilgan sof daromadni yer uchun belgilangan stavka bo'yicha kapitallashtirish yo'li bilan aniqlanadi. Agar bino va inshootlar qiymatining umumiy qadrsizlanish bilan bog'liq kamayishi natijasida bino va inshootlardan olinadigan sof daromadni aniqlashning imkoni bo'lmasa, u holda faqat yerning qiymati imoratlar solingan uchastkadan olingan kapitallashtirilgan sof daromad hisoblanadi.

Xususiylashtirilgan yer uchastkalarini baholash turli usullarining ustunliklari va kamchiliklari, shuningdek, ulardan foydalanish uchun eng qulay shart-sharoitlar 4.2-jadvalda keltirilgan.

Mazkur usullarni qo'llash amaliyoti hal etilishi lozim bo'lgan qator masalalarni aniqlab berdi. Birinchi galda, sotish va ijara narxlarini taqqoslash zarurati yer uchastkalari o'xshashliklari mezonlarining tizimini belgilashni nazarda tutadi. Har bir uchastkaning o'ziga xosligi va muayyan foydaliligini hisobga olgan holda ushbu mezonlar jumlasiga yerdan foydalanishning bir xil funksiyasini va yerga joriy etilgan yaxshilanishlar (binolar, inshootlar, ko'p yillik daraxtlar, suv havzalari) xususiyatini; umumiy joylashuv hududini (yaqin atrofda joylashgan hududlardan foydalanish xususiyati va yer uchastkasidan foydalanish va ungan imoratlar solishga nisbatan belgilangan talablarga rioya etish zarurati); yaqin jismoniy xususiyatlarni (o'lchami, konfiguratsiyasi, yuzasining qiyaligi, tuproqning holati, yer osti suvlari va toshqinlar rejimi, batqoqlanganlik, xavfli jug'rofiy jarayonlarning namoyon bo'lishi, muhandislik tayyorgarligi darajasi, ko'chmas mulk obyektlarining jismoniy holatini) kiritish lozim.

Yuqorida ko'rsatilganidek, foydalanish funksiyasi va albatta, yer uchastkasining joylashgan o'rni bilan belgilanuvchi yer uchastkasining o'lchami o'xshashlikning muhim omili hisoblanadi. Uchastka o'lchamining yer uchastkasidan foydalanish funksiyasi va uning joylashgan o'rniga mos kelmasligi yerning qiymatiga va daromadliligiga

Xususiy lashtirilayotgan yer uchastkalarini baholash usullari

Ko'rsatkichlar	Usullar			
	Oldi-sotdi bozorini tahlil qilishga asoslangan		Ijara bozorini tahlil qilishga asoslangan	
	Iqtisodiy usul	O'zaro nisbat usuli	Daromadni taqsimlash usuli	Yer uchun qoldiq usuli
Baholash tamoyili	Imoratlar solingan uchastkaning kutilayotgan sotilish narxi hamda imorat soluvchi uchun maqbul foydan hisobga olgan holda yerga joriy etilgan yaxshilanishlar xarajatlarini o'rtasidagi qoldiq sifatida aniqlanadi	Yer qiymati va ko'chmas mulkning umumiy qiymatining standart nisbati asosida aniqlanadi	Butun ko'chmas mulk obyekti uchun aniqlangan stavka bo'yicha kapitalashtiriladigan sof daromadning joriy qiymati bilan bino va inshootlar qiymati o'rtasidagi farq sifatida aniqlanadi	Imoratlar solingan uchastkadan olingan sof daromadning joriy qiymati bilan bino va inshootlar qiymatiga va ularning amortizatsiyasiga yer uchun belgilangan stavka bo'yicha foizlarni hisoblab yozish natijasida olingan summa o'rtasidagi farq sifatida aniqlanadi
Baholash usulini qo'llash uchun optimal sharoitlarning asosiy tavsifi	Nisbatan yangi imoratlar solingan yer uchastkalari	Nisbatan yangi standart yaxshilanishlar joriy etilgan yer uchastkalari	Yer uchastkalari va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlaridan samarali foydalanish	Nisbatan past darajali yaxshilanishlar joriy etilgan band yer uchastkalari
Usulning afzalliklari	Hisob-kitoblarning nisbatan soddaligi	Hisob-kitoblarning soddalashtirilgan usuli	Hisob-kitoblarning nisbatan yuqori darajada aniqligi	Hisob-kitoblarning nisbatan yuqori darajada aniqligi
Usulning kamchiliklari	Usulni qo'llashning nisbatan cheklanganligi	Hududning rent qimmatini hisobga oluvchi tuzatish koeffitsiyentlarini ishlab chiqishning qiyinligi	Yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulkning qadrsizlanishi chog'ida ushbu usulni qo'llash qiyinlashadi (ba'zan buning iloji yo'q)	Butun obyekt (ko'chmas mulk + yer + yaxshilanishlar) uchun ham, alohida yer uchun ham kapitalashtirish stavkasini aniqlash zarurligi

katta ta'sir ko'rsatadi, bu ko'pincha taqqoslash va eng samarali foydalanishni aniqlashdagi xatolarga olib keladi. Shuning uchun yerni baholashda iqtisodiy o'lcham, mutanosiblik va muvozanatlashgan samara tamoyillariga amal qilish talab etiladi.

Yerga joriy etilgan yaxshilanishlar xarajatlarini hisobga olish zarurati ularning tarkibi va hajmini puxta aniqlashga majbur qiladi. Xarajatlar tarkibida mutlaq "yer" pozitsiyalari: yer uchastkasini ko'chirish va huquqiy hujjatlarni rasmiylashtirish, yerdan foydalanuvchilarga yo'qotishlar va zararlarni qoplash, yalpi imoratlar solishda ishtirok etish xarajatlari hisobga olinishi shart.

Yerga joriy etilgan yaxshilanishlarning yer mulkining umumiy qiymatiga ulushini to'g'ri aniqlash daromadni uning jismoniy tarkibiy qismlari o'rtasida taqsimlash imkonini beradi. Bu yerda, ta'kidlash lozimki, bino va inshootlarni ijaraga berishdan keladigan tushumlar yaxshilangan yer uchastkasidan olinadigan daromadning asosiy manbayi hisoblanadi. Bunday holat barcha yer uchastkalari, shu jumladan ijaraga beriladigan va mulkdor tomonidan foydalaniladigan yer uchastkalari uchun ham adolatli hisoblanadi. Faqat ularda ijaraga o'xshash daromad keltiruvchi iqtisodiy faoliyat amalga oshiriladigan (otellar, restoranlar, raqs tushish zallari, avtomobillar to'xtash joylari va h.k.) joylar bundan mustasno bo'lishi mumkin.

Ijara to'lovidan tushumlar operatsion xarajatlarning qoplanishini, qo'yilgan mablag'larning qaytarilishini va ushbu ulush uchun mukofot olinishini ta'minlashi kerak, bu kapitallashtirish umumiy stavkasining asosiy tarkibiy qismlari - samaraning umumiy normasi (sarmoya uchun daromad stavkasi) va sarmoyani qaytarish normasini shakllantiradi. Bunda kapitallashtirish umumiy stavkasida qaytarish normasi faqat yaxshilanish ulushiga to'g'ri keladigan sarmoyaga taalluqli. Shunday qilib, yer daromadning doimiy ravishda yaxshilanishlar esa faqat muayyan vaqt (ularning iqtisodiy hayoti muddati) mobaynida olinishini kafolatlaydi.

Vaqtga ko'ra cheklanmagan daromadni olish imkoniyati yer uchun kapitallashtirish stavkasini sof yillik daromad bilan o'xshash yer uchastkasining sotilish narxini taqqoslash yo'li bilan olinadigan diskont stavkasiga tenglashtirish uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Shu tariqa aniqlangan yer uchun kapitallashtirish stavkasi yerning tarkibiy qismiga xos bo'lgan barcha xatarlarga barham beradi va yerning muayyan hududda ma'lum funktsiya uchun yuzaga kelgan real daro-

madliligini aks ettiradi. Bunday "bozor" stavkasi muvofiqlik tamoyili-ning buzilishi bilan bog'liq xatarlar miqdoriga farq qiladi, bunda kapitallashtirish stavkasini aniqlash sarmoyador uchun maqbul bo'lgan daromad haqidagi taxminga asoslanadi va investitsiyalash xatari uchun ustama haqini o'z ichiga oladi (joyning funksiyaga mos kelmasligi) yoki eng yaxshi, lekin mahalliy bozorga xos bo'lmagan foydalanish haqidagi taxminga asoslanadi va yerning likvidiligi bilan bog'liq ustama haqini o'z ichiga oladi (funksiyaning joyga mos kelmasligi). O'z navbatida, kapitallashtirish stavkasini aniqlashda baholash qanaqa maqsadda amalga oshirilayotganligini aniq his etish lozim.

Baholashning muayyan usulini tanlash - butun baholash jarayonidagi eng muhim holat hisoblanadi. Yer uchastkasini qay tarzda baholash masalasi baholovchining huquqi va majburiyati hisoblansada, u hamma vaqt muayyan xildagi yer mulkining bozor muomalasi xususiyatlari bilan aniqlanadi va yer mulkining qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi omillarni tahlil qilish yo'li bilan hal etilishi lozim.

Yerdan foydalanuvchilar tomonidan ilgari kimoshdi savdolarida ushbu uchastkalarga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqlarini sotib olish uchun sarflangan moliyaviy resurslar hisobini yuritish tartibi aholi punktlarida yakka tartibda uy-joy qurish uchun mo'ljallangan yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayoni uchun alohida ahamiyat kasb etadi. Mazkur yer uchastkalari xaridorlarining manfaatlariga amal qilish uchun ilgari ushbu maqsadlar yo'lida sarflangan mablag'lar xarid qobiliyatining o'zgarishi hisobga olinishi kerak. Buning uchun kimoshdi savdolaridan keyin to muayyan yer uchastkasi xususiylashtirilgunga qadar o'tgan vaqt mobaynida valutar kursining o'zgarishidan foydalanish mumkin. Natijada bunday yer uchastkalarini xususiylashtirish narxi quyidagini tashkil etishi lozim:

$$N_{\text{xyc.}} = N_b - \frac{Q_o \times K_b}{K_o},$$

bu yerda:

$N_{\text{xyc.}}$ - yer uchastkasini xususiylashtirish narxi;

N_b - yer uchastkasining uni xususiylashtirish vaqtidagi bozor qiymati;

Q_o - yer uchastkasi uchun to'langan narx;

K_x - yer uchastkasini xususiylashtirish vaqtidagi valuta kursi;

K_n - kimoshdi savdolari vaqtidagi valuta kursi.

Bundan tashqari, bizningcha, yakka tartibda uy-joy qurish uchun mo'ljallangan va ilgari kimoshdi savdolarida meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish uchun sotib olingan yer uchastkalarini xususiylashtirish sharoitida tegishli yerdan foydalanuvchilarning faoliyati natijasida mazkur uchastkalarining yaxshilanishi bilan bog'liq ularning bozor qiymatining qimmatlashuvini hisobga olish maqsadga muvofiq hisoblanadi.

4.2. Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlari qiymatini baholash*

Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymati deganda bo'lg'usi ijarachi bugungi kunda ma'lum bir miqdorda daromad yoki foyda olish maqsadida tuzilgan shartnoma asosida ushbu yer uchastkasiga egalik qilish huquqini olish uchun to'lashga tayyor bo'lgan qiymat tushuniladi. Yer uchastkalari uchun ijara shartnomalarining turlari 4.3-jadvalda keltirilgan.

Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlari qiymatini baholashda ijaraning ikki tomonlama xususiyatini hisobga olish lozim:

- yer uchastkalarini davlatdan ijaraga olish;
- yer uchastkalarini xo'jalik yurituvchi subyektlardan ijaraga olish.

Ijarachining davlat bilan o'zaro munosabatlarini tartibga soluvchi to'lovni ijaraga beruvchilar (xo'jalik yurituvchi subyektlar) bilan ijarachilarning o'zaro munosabatlarini tartibga soluvchi ijara to'lovidan farqlash lozim.

Amaliyotda yer uchastkalarini ijaraga olishda ijara to'lovining turli usullaridan foydalaniladi (4.4-jadval).

Ijaraga olish huquqining qiymati baholanishi lozim bo'lgan yer uchastkalarining xususiyatiga qarab ularning quyidagi turlarini ajratish mumkin:

- yer uchastkalarini ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda ijaraga olish;

* Qo'llanmaning ushbu bo'limini tayyorlashda R.X. Alimov, B.B. Berkinov, A.N. Kravchenko, B.Yu. Xodiyevning "Ko'chmas mulkni baholash" (T., 2005) o'quv qo'llanmasida bayon etilgan materialdan foydalanildi.

Ijara shartnomalarining turlari

Tavsif	Ijara to'lovining turlari	Ijara shartnomasining o'ziga xos xususiyatlari
Ijara to'lovining o'zgaruvchanligi	Doimiy ijara to'lovi	Barqaror iqtisodiyotga xos. Beqarorlashtiruvchi omillar mavjud bo'lganda, odatda qisqa muddatli hisoblanadi.
	O'zgaruvchan ijara to'lovi	Yer uchastkalari qiymatining o'zgarishi kutilgan hollarda ijara to'lovining stavkalari belgilangan miqdorlarda belgilangan marta o'zgarishi mumkin
	Yer uchastkasining qiymatiga bog'langan o'zgaruvchan ijara to'lovi	Ijara to'lovining stavkalari davriy ravishda qayta baholanadigan yer uchastkasining bozor qiymatiga bog'lanadi
	Inflatsiya sur'atlariga bog'langan o'zgaruvchan ijara to'lovi	Ijara to'lovining stavkalari hayot qiymatining indeksiga, ya'ni inflatsiya sur'atlariga bog'lanadi
	Ijarachining daromadiga bog'langan o'zgaruvchan ijara to'lovi	Ijara to'lovining stavkasi bir muncha past darajada ijarachining tadbirkorlik daromadidan belgilangan foizni qo'shish bilan belgilanadi
	Yalpi renta asosidagi ijara	Barcha xarajatlar ijaraga beruvchi (yer uchastkasi egasi)ning zimmasida bo'ladi
Ijara muddati	Sof renta asosidagi ijara	Barcha xarajatlar ijarachining zimmasida bo'ladi
	Qisqa muddatli	Ijara muddati – 1 yilgacha
	O'rta muddatli	Ijara muddati – 1 yildan 5 yilgacha
	Uzoq muddatli	Ijara muddati – 5 yildan ortiq

- imoratlar solinmagan yer uchastkalarini ijaraga olish.

Ijaraning birinchi turi aholi punktlari yerlari toifasiga kiritilgan yer uchastkalari bo'yicha rivojlandi.

Ijaraning ikkinchi turi qishloq va o'rmon xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarga xosdir.

Amaliyotda yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymatini ikkita usul bilan aniqlash tavsiya etiladi:

**Yer uchastkalaridan foydalanganlik uchun ijara
to'lovining asosiy turlari**

Ijara to'lovining nomi	Ushbu turdagi ijara to'lovining asosiy xususiyatlari
Shartnoma to'lovi	Ijara shartnomasidagi ijara to'lovi. Qisman mulk huquqlarini (masalan, bank huquqlari va sarmoyadorning huquqlarini) baholash uchun foydalaniladi
Bozor (tejamli) to'lovi	Foydalilik bo'yicha taqqoslanadigan obyektlar uchun sof bitim tuzish sharoitida bozorning ushbu segmentida mumkin bo'lgan ijara to'lovi. To'liq mulk huquqini baholash uchun foydalaniladi
Yuqori (ortiqcha) to'lov	Baholash vaqtida shartnomali va bozor to'lovi o'rtasidagi farq. Yuqori darajadagi xatarni inobatga olgan holda hisobga olinadi
Foizli to'lov	Biznes miqdoridan ma'lum bir foizga asoslanadi

- sotuvlarni taqqoslash usuli;

- daromadli usul.

Sotuvlarni taqqoslash usuli bilan yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarini baholash algoritmi:

1-bosqich. Bozorni o'rganish va yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlari bo'yicha bitimlar haqidagi axborotni yig'ish;

2-bosqich. Axborotni tahlil qilish, yer uchastkasi ijarasining baholanayotgan huquqini boshqa uchastkalar bo'yicha shunday huquqlarga doir bitimlar bilan taqqoslash, sotuv sanasi, iste'mol xususiyatlari, joylashgan o'рни, qo'shimcha elementlarning mavjudligi va h.k.lar bo'yicha farqlarni aniqlash.

3-bosqich. Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlari qiymatining hisob-kitobi.

Bunda shuni alohida ta'kidlash lozimki, bozorni o'rganish va yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlari bo'yicha bitimlar haqidagi axborotni yig'ish ushbu bitimlarni ijara to'lovining turlari va usullarini pozitsiyalash asosida amalga oshiriladi.

Sotuvlarni taqqoslash usuli bilan yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymatini baholashda quyidagi hisob-kitob tartibotlari qo'llanilishi mumkin:

1.Yer uchastkalarining joylashgan o'rnidagi farqlarni hisobga oluvchi tuzatuvchi koeffitsiyentlarni aniqlash.

2.Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlari qiymatini alohida parametrlar bo'yicha uchastkalarining farqini hisobga oluvchi solishtirma ko'rsatkichlar bo'yicha hisoblash.

Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymati yer uchastkasining butun maydoniga ko'paytirilgan bir gektar yerni ijaraga olishning baholanayotgan huquqining bazaviy qiymatini chiqarish sifatida aniqlanadi. Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining bazaviy bozor qiymatini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan aniqlashda uni tanlashning asosiy qoidasi bo'lib baholash natijalarini keyinchalik muvofiqlashtirish uchun qabul qilingan, u bo'yicha kam tuzatishlar qilingan yer uchastkasini ijaraga olish huquqlarini sotishning to'g'rilangan narxi hisoblanadi.

Hozirgi vaqtdagi sotuvlarni taqqoslash usuli bilan yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarini baholashning murakkabligi ushbu mulkiy huquqlarning yaxshi rivojlanmaganligi bilan bog'liq, buning oqibatida ko'pincha hisob-kitoblarning mazkur usulini qo'llashning iloji bo'lmaydi. Shu munosabat bilan yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarini baholash ishlari ularning bozor qiymatini daromadli usulda hisob-kitoblar bilan cheklanishga majbur.

Daromadli yondashuv chog'ida yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymatini aniqlash quyidagi usullar bilan amalga oshiriladi:

-pul oqimlarini diskontlash usuli;

-daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli.

Daromadli yondashuv chog'idagi ushbu usullarni bayon etishga kirishishdan oldin shuni alohida ta'kidlash lozimki, amaliyotda ko'pincha ijaraga yer uchastkalari ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda beriladi. Ushbu holatda yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymatini baholashda pul oqimlarini diskontlash usuli va daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usulidan faqat yer uchastkalari bo'yicha pul oqimlari mulkiy majmua (ko'chmas mulk obyektlari va yer uchastkalari) bo'yicha umumiy pul oqimlaridan chiqarib tashlanganidan keyin foydalanish mumkin. Bunday chiqarib tashlash usullari 5.1 "Ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholash" bo'limida batafsil ko'rib chiqilgan.

Pul oqimlarini diskontlash usuli shunday taxminga asoslanadiki, xaridor yer uchastkasini ijaraga olish huquqini bo'lajak daromadlar yoki boshqa foydalarni olish maqsadida qo'lga kiritadi, ya'ni ushbu

huquqlarning qiymati ularning kelajakda daromad keltirish qobiliyati sifatida aniqlanishi kerak. Mazkur usul belgilangan qoidalar bo'yicha xaridor tomonidan kutilayotgan bo'lajak daromadlarni baholanayotgan yer uchastkasi huquqining joriy qiymatiga aylantirishni nazarda tutadi va u mablag'larni muqobil tarzda investitsiyalashning (bankka depozitga, boshqa loyihaga qo'yish va h.k.) ana shunday hajmining daromadlilikini taqqoslashga asoslangan. Bo'lajak daromadlar sifatida quyidagilar qabul qilinadi:

- yer uchastkasini ijaraga olish huquqining amal qilish muddati davomida ushbu huquqdan (sof foyda, dividendlar va b. ko'rinishida) olinadigan daromadlar pul oqimi;

- ijara muddatining yakunida yer uchastkasini qaytarishdan olinadigan pul tushumlari.

Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymati pul tushumlarining joriy qiymati hamda uning joriy qoldiq qiymatidan majburiyatlar qiymatining chiqarib tashlanishiga teng.

Pul oqimlarini diskontlash usuli bilan yer uchastkasini ijaraga olish huquqlarini baholash algoritmi:

1-bosqich. Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining daromadlilikini tavsiflovchi ko'rsatkichlarni tanlash va ularni hisob-kitob qilish tartibini aniqlash.

2-bosqich. Yalpi daromadlarni tahlil qilish va ushbu daromadlarning prognozini tuzish. Yalpi daromadlar dinamikasini prognoz qilish yer uchastkalari ijarasi bozorining ahvolini, yer uchastkalarini ijaraga olishga bo'lgan talabni va narxlarni o'rganish asosida amalga oshiriladi. Bunda raqobatchilar tomonidan ehtimoliy takliflar va boshqa omillar hisobga olinadi.

3-bosqich. Yer uchastkalarini ijaraga olish bilan bog'liq xarajatlar dinamikasini tahlil qilish va uning prognozini tuzish.

4-bosqich. Ehtimoliy investitsiyalarni tahlil qilish va ularning prognozini tuzish.

5-bosqich. Prognoz davrida har bir yil uchun pul oqimining qiymatini hisoblash (pul oqimi soliqlar va amortizatsiya summasi to'langanidan so'nggi sof foydani o'z ichiga oladi).

6-bosqich. Diskont stavkasini aniqlash.

Diskont stavkasi sifatida qo'yilmalar daromadlilikining unda sarmoyador o'z mablag'larini yer uchastkalarini ijaraga olish huquqini qo'lga kiritishga sarflashi mumkin bo'lgan quyi chegara darajasi

qabul qilinadi. Bunda shu narsa nazarda tutiladiki, sarmoyadorda har doim mablag'larni sarflashning u yoki bu darajadagi xatar bilan daromad olishni nazarda tutuvchi boshqa muqobil variantlari mavjud. Diskont stavkasi sarmoya qo'yilmalarining xatar darajasiga bog'liq. Xatar deganda, korxonaning bankrot bo'lishi, siyosiy va boshqa favqulodda holatlar tufayli qo'lga kiritilgan huquqni yo'qotish ehtimoli tushuniladi. Xatar qanchalik yuqori bo'lsa, diskont stavkasi ham shuncha yuqori bo'ladi. Bu shu bilan izohlanadiki, sarmoyadarning tavakkal qilishga tayyorligi qachonki u investitsiyadan yuqori samarani kutayotganda o'zini oqlaydi.

R diskont stavkasi kumulyativ model formulasi bilan hisoblanishi mumkin:

$$R = R_{br} + R_r,$$

bu yerda

R_{br} - xatarsiz diskont stavkasi;

R_r - tavakkalchilik uchun mukofotning umumiy stavkasi.

Tavakkal uchun mukofot umumiy stavkasining komponentlari ekspert yo'li bilan quyidagi asosiy omillar bo'yicha aniqlanadi:

korxonaning faoliyat sohasi va o'lchami;

menejment darajasi;

sug'urta xatari;

moliyaviy beqarorlik;

hamkorlar tarkibining barqarorligi;

boshqa omillar.

7-bosqich. Quyidagi formula yordamida joriy yilga keltirilgan qabul qilingan prognoz davri (P_r) uchun diskontlashtirilgan pul oqimi miqdorini hisob-kitob qilish:

$$P_r = \frac{E_1}{1+R} + \frac{E_2}{(1+R)^2} + \dots + \frac{E_n}{(1+R)^n},$$

bu yerda $E_1, E_2, \dots, E_n$ - birinchi, ikkinchi, ..., n - yili yakuni bo'yicha pul oqimi;

n - yillar soni (prognoz davrining davomiyligi);

R - diskont stavkasi.

8-bosqich. Prognoz davrining so'nggi yili yakuni holati bo'yicha yer uchastkasining qoldiq qiymatini quyidagi formula bo'yicha hisoblash:

$$P_n = \frac{E_n(1+Q)}{R-Q} + \frac{1}{(1+R)^{n+1}},$$

bu yerda E_n - prognoz davrining n -yili yakuni bo'yicha yer uchastkasining pul oqimi,

Q - prognoz davrining yakunida kutilayotgan pul oqimining o'sish sur'atlari, % hisobida.

9-bosqich. Yer uchastkasining qiymatini (S) quyidagi formula bo'yicha hisoblash:

$$S = S_T + S_n.$$

Ushbu kattalik yer uchastkasini ijaraga olish huquqlari qiymatining bahosi hisoblanadi.

Daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli olingan (erishilgan) daromadlarni tahlil qilishga asoslangan. Yer uchastkasini ijaraga olish huquqlarining qiymatini (S) ushbu usul bilan baholash quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$S = \frac{E}{R_k},$$

bu yerda E - yer uchastkasini ijaraga olish huquqlari hisobidan yillik sof foyda;

R_k - kapitallashtirish koeffitsiyenti.

Daromadni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan yer uchastkasini ijaraga olish huquqlarining qiymatini baholash algoritmi.

1-bosqich. Keyingi hisob-kitoblar amalga oshiriladigan yer uchastkasining daromadlilik ko'rsatkichini tanlash. Yer uchastkasini ijaraga olishda asosiy ko'rsatkich sifatida ijaraga beruvchining ixtiyorida qoladigan sof foyda qabul qilinishi mumkin.

Yer uchastkasini unda joylashgan bino va inshootlar bilan birga ijaraga olishda sof pul oqimi (sof foyda qo'shuv amortizatsiya) ko'rsatkichi qabul qilinishi mumkin.

2-bosqich. Moliyaviy ko'rsatkichlarni tahlil qilish asosida sof foyda yoki sof pul oqimi ko'rsatkichini aniqlash.

3-bosqich. Kapitallashtirish koeffitsiyentini aniqlash. Kapitallashtirish koeffitsiyenti diskont stavkasi asosida quyidagi formula bo'yicha hisoblab chiqilishi mumkin:

$$R_k = R - Q,$$

bu yerda R - diskont stavkasi; Q - pul oqimining o'rtacha yillik o'sish sur'atlari, % hisobida.

4-bosqich. Yer uchastkasining qiymatini yillik sof foydaning (sof pul oqimining) kapitallashtirish koeffitsiyentiga nisbati sifatida aniqlash.

Sotuvlarni taqqoslash usuli va daromadli usul bilan yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining bozor qiymati aniqlanganidan so'ng baholash ishlarini amalga oshirishda foydalanilgan axborotning hajmi va ishonchliligini tahlil qilishni hisobga olgan holda olingan natijalar muvofiqlashtiriladi.

4.3. Garov evaziga kreditlash uchun yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning qiymatini baholash

Garov evaziga kreditlash uchun yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning qiymatini baholashni yerni baholash ishlarining mustaqil segmentiga ajratish, bir tomondan, fuqarolik-huquqiy muomalaning ushbu turiga jalb etiladigan yer uchastkalari va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlariga nisbatan qo'yiladigan, ikkinchi tomondan, baholash ishlarining alohida usullarini talab qiluvchi qator o'ziga xos xususiyatlar bilan shartlangan.

Garov evaziga kreditlash uchun yerlar va ko'chmas mulk qiymatini baholashning alohida usullarini ko'rib chiqishga o'tishdan avval ushbu muomalaning asosiy mexanizmlarini va fuqarolik-huquqiy muomalaning mazkur turiga jalb etiladigan yerlar va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining amaliyotda keng tarqalgan turlarini ko'rib chiqamiz.

Pul ssudasini olish maqsadida yerni va boshqa ko'chmas mulkni garovga qo'yish ipoteka (yunoncha: hipothere - garov, zakalat) deb, ushbu shartlarda olingan pul ssudasi esa ipoteka krediti deb nomlanadi. Ipotekaning o'ziga xos xususiyati shundan iboratki, garov predmeti sifatida xizmat qiladigan ko'chmas mulk garovga qo'yuvchining ixtiyorida qoladi va garovga oluvchiga (garovga pul beruvchiga) topshirilmaydi. Garovga oluvchining garovga qo'yuvchi tomonidan kreditni (ssudani) qaytarish yuzasidan majburiyatlar bajarilmagan hollarda uning ko'chmas mulkini o'z ixtiyoriga ko'ratasart etish huquqi ipotekaning

mutlaq xususiyati va kredit ta'minotining eng yaxshi kafolati hisoblanadi. Garovga qo'yilgan mulkning butligini va uning narxining barqarorligini ta'minlovchi ipotekatartiboti kreditorgaqarzdorning ssudalarni qaytar-masligi haqida asossiz xavfsirashlarsiz kredit resurslarini uzoq muddatli topshirish uchun iqtisodiy baza yaratadi. Ipoteka tartiboti qarzdorlar uchun ham qulay, chunki ular garovning sotilishiga yo'l qo'ymaslikka intilib, kreditni qaytarish, o'zining to'lov qobiliyati va moliyaviy ah- volini mustahkamlash yuzasidan qo'shimcha choralarni ko'radi.

Ipoteka kreditini berish uchun yer-mulkiy garovning quyidagi asosiy turlaridan foydalanish (turlarni uyg'unlashtirish) mumkin:

- asosan qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar va aholi punktlari yerlaridan iborat bo'lgan imoratlar solinmagan yer uchastkalari;
- ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikdagi yer uchastkalari;

- yer uchastkasining garovga qo'yilgan ko'chmas mulk obyektlariga xizmat ko'rsatish va ulardan foydalanish uchun zarur bo'lgan qismi;

- ular joylashgan yer uchastkalarisiz ko'chmas mulk obyektlari (xususan, ko'p qavatli uylardagi kvartiralar).

Yuqorida ko'rsatilgan yer-mulkiy garov turlarining har biri ularning qiymatini baholash usullarining qator xususiyatlari bilan ajralib turadi. Bunday xususiyatlar jumlasiga garovni ikkita asosiy toifaga bo'lish kiradi:

- ixtisoslashgan garov;
- ixtisoslashmagan garov.

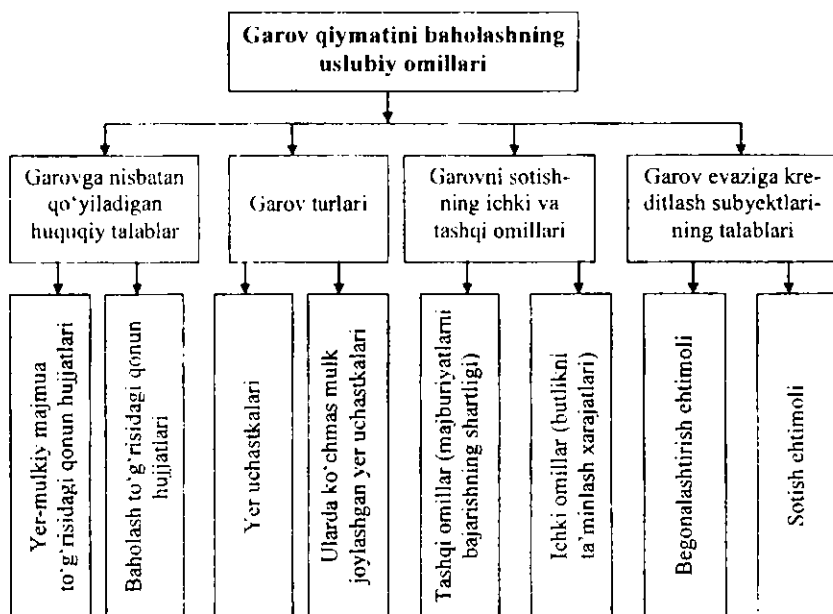
Ixtisoslashgan garov jumlasiga o'zining maxsus xususiyatiga ko'ra fuqarolik-huquqiy garov muomalasiga kamdan-kam holatda jalb etiladigan yerlar va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari kiritilishi mumkin. Bunday garovning maxsus xususiyati uning joylashgan o'rni, o'lehami, yo'nalishi yoki ushbu omillarning uyg'unlashganligi bilan shartlanishi mumkin.

Ixtisoslashmagan garov jumlasiga bozor muomalasida faol ishtirok etadigan, umumiy talabga ega bo'lgan va odatda ulardan amaldagi yoki shunga o'xshash maqsadlarda yoxud o'zlashtirish va rivojlantirish uchun investitsiyalash obyektlari sifatida foydalanish maqsadida sotib olinadigan, sotiladigan yoki ijaraga olinadigan yerlar va ularda joylash- gan ko'chmas mulk obyektlari kiritilishi mumkin.

Fuqarolik-huquqiy muomalaning mazkur turiga jalb etiladigan yer-mulkiy garovning qiymatini baholashning o'ziga xos jihatlari

ushbu muomala subyektlarining manfaatlarini hisobga olish zarurati-
 tidan ham kelib chiqadi. Xususan, kreditor berilgan kreditning shak-
 shubhasiz qaytarilishidan, qarzdor tomonidan kredit shartnomasi
 buzilgan taqdirda esa garovni begonalashtirish va uni sotishni
 to'siqlarsiz amalga oshirish imkoniyatidan manfaatdor. Bundan kelib
 chiqadiki, garovga qo'yilgan yerlar va ularda joylashgan ko'chmas
 mulk obyektlariga nisbatan kredit mablag'lari qaytarilishining
 kafolatligini oshiruvchi talablar qo'yiladi. Ta'kidlash joizki, garovga
 nisbatan qo'yiladigan huquqiy cheklovlar ham mavjud bo'lib, jumla-
 dan yerlar va ko'chmas mulk obyektlarining alohida turlarini garovga
 qo'yish taqiqlangan. Garov evaziga kreditlash chog'ida baholash
 ishlarining metodologik ta'minotiga ta'sir ko'rsatuvchi asosiy omillar
 umumlashtirilgan ko'rinishda 4.2-chizmada keltirilgan.

Garov evaziga kreditlash maqsadlari uchun fuqarolik-huquqiy
 muomalaga jalb etiladigan yer uchastkalari va ko'chmas mulk obyek-
 tlariga nisbatan talablar qonunchilik va normativ hujjatlar bilan belgi-



4.2-chizma. Kreditlash chog'ida garov qiymatini baholashning uslubiy ta'minoti omillari

langan. Shu munosabat bilan nazarda tutilayotgan garovning qiymatini baholashdan avval muayyan yer uchastkasi va ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish yo'li bilan garov evaziga kreditlash imkoniyatlari huquqiy jihatdan baholanishi shart.

Garovga qo'yilgan mulk (yerlar va ko'chmas mulk obyektlari)ning muhim xususiyati kredit majburiyatlari bajarilmagan (kredit mablag'larini qaytarilmagan) taqdirda uni sotishning majburiyligi va tezligi kabi omillar bilan belgilanadi. Odatda, bunday majburiy sotish va mulkni bozorga qo'yishning qisqartirilgan davri sharoitida uni baholash tugatish qiymati bo'yicha amalga oshirilishi lozim. **Garovga qo'yilgan mulkni sotishning iqtisodiy jihatdan majburiyligi va tezligi konsepsiyasi garovga qo'yilgan mulkning tugatish qiymatini baholashning bazaviy konsepsiyasi hisoblanadi.** Garovga qo'yilgan mulk muomalasining majburiyligi va tezligi ichki va tashqi omillar bilan belgilanadi. *Ichki omillar jumlasiga* ushbu mulkdan foydalanish va uni nazorat qilish bilan bog'liq salbiy shartli-pul oqimlarining ijobiy shartli-pul oqimlaridan ortib ketishi yuzaga keladigan vaziyat kiradi. Bunda shuni hisobga olish lozimki, agar garovga qo'yilgan mulk u yoki bu sabablarga ko'ra iqtisodiy foyda olish uchun yaroqsiz bo'lib qolsa, deyarli hamma vaqt ushbu mulkni sotishning ichki iqtisodiy majburiyligi yuzaga keladi.

Tashqi omillar jumlasiga birinchi navbatda garovga qo'yuvchi tomondan olingan ssudalarning kredit shartnomasida belgilangan hajmlarda va muddatda qaytarish yuzasidan majburiyatlarning bajarilishi zarurligi kiradi.

Garovga qo'yilgan mulkni majburiy va tezda sotish baholash ishlarini amalga oshirishda uni bozorda ekspozitsiya qilish davrining qat'iy belgilanishini talab qiladi. Ushbu davr raqobat sharoitida bunday mulkni ochiq bozorda uzoq davom etadigan, unda bitim ishtirokchilari barcha zarur axborotga ega bo'lgan holda oqilona va majburlovlarsiz harakat qiladigan ekspozitsiya qilish davriga qaraganda ancha qisqa bo'ladi. Shunday qilib, **garovga qo'yilgan mulkning qiymatini baholash bozor qiymatini noiloj majburiyatlar mavjudligi tufayli ushbu mulkni qisqa muddatlarda sotish zarurati omiliga diskontlash, shuningdek, uni saqlab turish va muhofaza etish uchun qo'shimcha xarajatlarni hisobga olgan holda garov mulkining bozor qiymatiga asoslanadi.** Mulkdor o'z mulkini ushbu mulk bilan va uni sotish shartlari bilan ko'p sonli xaridorlar tanishishiga imkon bermaydigan qisqa vaqt ichida majburiy va tezda sotishda

rozi bo'lishiga to'g'ri keladigan qiymat tugatish qiymati sifatida e'tirof etiladi.

Tugatish qiymatini hisoblab chiqish tartibi bir necha bosqichdan iborat.

Obyekt tugatish qiymatini aniqlashning *birinchi bosqichida* ushbu obyektning bozor qiymati aniqlanadi. Baholash obyektning bozor qiymati (Q_{boz}) Mulkni baholash milliy standartlariga muvofiq belgilanadi (1 va 2-sonli MBMS).

Bunda garovga qo'yilgan mulk (yerlar va ko'chmas mulk obyektlari)ning qiymatini baholash yondashuvlari va usullarini tanlash uning turiga (turlarning uyg'unlashtirilishiga) bog'liq. Garovga qo'yilgan turli xildagi mulkning bozor qiymatini aniqlash yondashuvlari va usullari umumlashtirilgan ko'rinishda 4.5-jadvalda keltirilgan.

4.5-jadval

Garovga qo'yilgan turli xildagi mulkning bozor qiymatini baholash yondashuvlari va usullari

Garov mulkning asosiy guruhlari	Garov mulkning qiymatini baholashga nisbatan asosiy yondashuvlar		
	Xarajatlari	Daromadli	Qiyosiy
1. Imoratlar solinmagan yer uchastkalari:			
1.1. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar	O'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usuli	Daromadlarni kapitallashtirish usuli	Sotuvlarni taqqoslash usuli
1.2. Aholi punktlarining yerlari	Infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli	yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli	Ko'chirish usuli
2. Ularda ko'chmas mulk obyektlari joylashgan yer uchastkalari	Olib qo'yish usuli	Daromadlarni kapitallashtirish usuli Pul oqimlarini diskontlash usuli	Ko'chirish usuli Sotuvlarni taqqoslash usuli
3. Yer uchastkasining ko'chmas mulk obyektlariga xizmat ko'rsatish va ulardan foydalanish uchun zarur bo'lgan qismini	Olib qo'yish usuli	Daromadlarni kapitallashtirish usuli	Ko'chirish usuli Sotuvlarni taqqoslash usuli
4. Yer uchastkalarisiz ko'chmas mulk obyektlari (ko'p qavatli uylardagi kvartiralar)	Tiklash qiymati usuli	Daromadlarni kapitallashtirish usuli	Sotuvlarni taqqoslash usuli

Mulkning bozor qiymatini aniqlashning yuqorida keltirilgan usullari ushbu qo'llanmaning boshqa bo'limlarida batafsil ko'rib chiqilgan bo'lib, bu yerda faqat, bizningcha, garov mulkiga nisbatan qo'yiladigan o'ziga xos talablar bilan belgilanadigan masalalarga to'xtalib o'tamiz. Bunday masalalar jumlasiga garov mulkining uni begonalash-tirish imkoniyatlari talablarini qondirishi kiradi.

Obyektning tugatish qiymatini belgilashning *ikkinchi bosqichi* obyektни sotishga ochiqcha taklif etish boshlangan vaqt bilan ushbu obyektни normal sotish vaqti (t_{norm}) o'rtasidagi oqilona uzoq davom etadigan davrning aniqlanishi bilan bog'liq bo'lib, u mavjud bozor axborotidan kelib chiqib yoki tegishli bozorlar agentlari, mutaxassislar o'rtasida so'rov o'tkazish yo'li bilan, shuningdek, baholovchining amaliy tajribasidan kelib chiqib belgilanishi mumkin.

Obyektning tugatish qiymatini aniqlashning *uchinchi bosqichi* baholovchi tomonidan obyektни sotishga ochiqcha taklif etish boshlangan vaqt bilan ushbu obyektни majburan sotish vaqti (t_{tug}) o'rtasidagi qat'iy belgilangan davrni aniqlashdan iborat. Obyektни sotishga nisbatan tashqi iqtisodiy noilollik mavjud bo'lgan hollarda ekspozitsiya davri t_{tug} me'yoriy hujjatlar asosida belgilanishi mumkin. Garov obyektining ekspozitsiya davri kredit shartnomasi bilan ham belgilanadi.

Obyektning tugatish qiymatini aniqlashning *to'rtinchi bosqichida* tugatish qiymati bevosita hisoblab chiqiladi (Q_{tug}). Mulkni ehtimoliy sotish narxi (Q_{takl})ning eng yuqori qiymatini hisobga olish bozor axborotiga yoki bunday axborot mavjud bo'lmagan hollarda, hisob-kitoblar asosida olingan bozor qiymati ko'rsatkichlariga asoslanishi mumkin.

Obyektlarning tugatish qiymati, odatda, ularning bozor qiymati asosida belgilanadi va u quyidagi formula yordamida hisoblab chiqilishi mumkin:

$$Q_{tug} = (1 / k) \times (1 - e^{\ln(1-k) \times (t_{tug} / t_{norm})}) \times Q_{boz},$$

bu yerda:

Q_{tug} - baholash obyektining uni ekspozitsiya qilishning belgilangan davriga (t_{tug}) mos keluvchi tugatish qiymati, mazkur davr oqilona uzoq davom etadigan ekspozitsiya qilish davriga (t_{norm}) qaraganda qisqa, so'm;

Q_{boz} - baholash obyektining bozor qiymati, so'm;

$k = Q_{boz} / Q_{takl}$ - obyekt sotilishi mumkin bo'lgan eng yuqori narxni Q_{takl} hisobga oluvchi koeffitsiyent;

t_{norm} - oqilona uzoq davom etadigan ekspozitsiya qilish davri va yoki normal ekspozitsiya qilish vaqti;

t_{tuz} - qat'iy belgilangan ekspozitsiya qilish davri yoki tugatish vaqti;

$\ln$ - natural logarifm;

e - natural logarifmni asoslovchi son (2,718...).

Yuqorida keltirilgan formula asosida hisoblab chiqilgan tugatish qiymatiga zarur hollarda (shu jumladan me'yoriy-huquqiy hujjatlar talablariga ko'ra) baholash obyektni tugatish bilan bog'liq xarajatlarni hisobga olgan holda tuzatishlar kiritilishi mumkin. Masalan, bankrot bo'lgan korxona garovga qo'ygan mulkning tugatish qiymatini baholashda baholanayotgan mulkni saqlab turish va muhofaza etish yuzasidan qo'shimcha xarajatlar hisobga olinishi shart.

Ta'kidlash zarurki, tugatish qiymatining hisoblab chiqilgan miqdori puxta asoslashni talab qiluvchi foydalaniladigan parametrlarni har tomonlama hisobga oladi.

Misol. Korxona garovga qo'ygan mulkning tugatish qiymatini aniqlash talab etiladi. Mulk uni daromad keltiruvchi obyektga aylantirish uchun katta miqdordagi kapital qo'yilmalarni talab qiluvchi kam jozibali obyekt hisoblanadi. Shunga o'xshash obyektlar bozorda, odatda, samarali marketing tadbirlari o'tkazilgan taqdirda bir yil mobaynida sotiladi. Kreditlar qaroriga ko'ra obyektning sotish muddati obyekt savdolarga qo'yilgan sanadan e'tiboran 5 oy qilib belgilangan. Obyektning saqlab turish, muhofaza etish va sotuvga tayyorlash yuzasidan qo'shimcha xarajatlar 8 mln. so'm miqdorida baholanagan.

Baholovchi tomonidan belgilangan bozor qiymati 230,0 mln. so'mdan 275,0 mln. so'mgachani, qabul qilingan eng ehtimoliy bozor qiymati esa 275,0 mln. so'mni tashkil qiladi. Hisob-kitoblar yuqorida keltirilgan formula asosida amalga oshirildi.

Yuqoridagi shartlarga ko'ra baholash obyektining hisoblab chiqilgan eng ehtimol tutilgan tugatish qiymati 182,0 mln. so'mni tashkil qiladi.

Quyida obyektning bozor qiymati ma'lum bo'lgan hollarda obyektning sotishga ochiqcha taklif etish boshlangan vaqt bilan ushbu obyektning majburan sotish vaqti o'rtasidagi hamda obyektning sotishga ochiqcha taklif etish boshlangan vaqt bilan ushbu obyektning normal sotish vaqti o'rtasidagi turli davrlar uchun tugatish qiymatini hisoblab chiqish koeffitsiyentlarining jadvali keltirilgan. Jadval $Q_{takl} = 1,1 \times Q_{boz}$ uchun keltirildi.

Obyekt narxining eng yuqori qiymatlarini hisobga oluvchi koeffitsiyentlar

t_{norm}	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
T_{tug}	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Q_{tug}	0,199	0,362	0,496	0,605	0,695	0,768	0,828	0,878	0,918	0,951	0,978	1,000

Baholash ishlari amalga oshirilganidan keyin garov mulki bo'yicha hisobot tuziladi, u amaldagi standartlar talablariga mos kelishi lozim. Kredit shartnomalari qisman buzilgan (ssuda to'liq qaytarilmagan) hollarda garov mulkining faqat bir qismi tezda sotish uchun taklif etilishi mumkin. Bunda mulkning mazkur qismini, shu jumladan yer uchastkasining ushbu mulkka xizmat ko'rsatish va undan foydalanish uchun zarur bo'lgan qismini begonalashtirish imkoniyati hisobga olinishi kerak. Mazkur holatda tugatish qiymati butun garov mulkining umumiy bozor qiymatida mulkning ushbu qismi bozor qiymatining ulushi sifatida belgilanadi.

Garov evaziga kreditlash uchun yer uchastkalarining qiymatini baholash bir vaqtning o'zida baholanayotgan yer uchastkalarida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarini baholash, ya'ni bir vaqtning o'zida butun garov yer-mulkiy majmuini baholash bilan o'zaro uzviy bog'langan.

Yuqorida keltirilgan garov mulkining qiymatini baholash tartibi amaliyotda keng qo'llanilmoqda. Shunday qilib, bayon etilgan usullardan sud ijrochilari tomonidan ijro harakatlarini amalga oshirishda hibs qilingan mulkni sotuvga qo'yish uchun boshlang'ich narxning belgilanishiga asos bo'luvchi tugatish qiymatini aniqlashda foydalanish mumkin.

4.4. Yer uchastkalarini turli ehtiyojlar uchun olib qo'yilishi munosabati bilan ularga bo'lgan huquqlarning qiymatini baholash

O'zbekiston Respublikasining yer to'g'risidagi qonun hujjatlarida yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar kafolatlanadi. "Yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalari ijarachilari va mulkdorlari huquqlarining buzilishi natijasida yetkazilgan zarar (shu jumladan boy berilgan foyda) to'la hajmda qoplanishi kerak" (O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 41-moddasi).

Jismoniy shaxslarga berilgan yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun mazkur shaxslarning xohishiga ko'ra avvalgi yer uchastkasi bilan aynan bir xil yer uchastkasi ajratilgach, shu yer uchastkasi olib berilayotgan korxonalar, muassasalar va tashkilotlar olib qo'yilayotgan yer uchastkasining o'rniga yangi joyda uy-joy, ishlab chiqarish binolari va boshqa imoratlarni qurib berganidan keyin hamda boshqa barcha zararlar (shu jumladan boy berilgan foyda) to'la hajmda qoplanganidan keyin olib qo'yilishi mumkin.

O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 86-moddasida shunday holat nazarda tutilganki, "zararning o'rnini olib qo'yilayotgan yer uchastkalari ajratib beriladigan korxonalar, muassasalar va tashkilotlar tomonidan, shuningdek, faoliyati yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalari ijarachilari va mulkdorlarining huquqlari cheklanishiga yoki yaqin atrofdagi yerlarning sifati yomonlashuviga olib borgan korxonalar, muassasalar va tashkilotlar tomonidan qoplanadi"

Davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligi korxonalarining yerlari ularning xohishiga ko'ra olib qo'yilayotgan imoratlar o'rniga uy-joylar, ishlab chiqarish binolari va boshqa imoratlar qurib berilganidan keyin boshqa barcha zarar (shu jumladan boy berilgan foyda) to'la hajmda qoplanganidan keyin olib qo'yilishi mumkin.

Qishloq xo'jaligi va o'rmon yerlarini, shu jumladan jismoniy shaxslar egaligidagi va foydalanishidagi qishloq xo'jaligi yerlarini qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligini yuritish bilan bog'liq bo'lmagan maqsadlarda foydalanish uchun olib qo'yishda, shuningdek, yerlarning sifati yomonlashuvi tufayli zararlar o'rnini qoplashdan tashqari qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligi ishlab chiqarishi nobudgarchiliklarining o'rnini ham qoplanadi. Qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligi ishlab chiqarishining nobudgarchiliklari quyidagi yuridik va jismoniy shaxslar tomonidan qoplanadi:

- qishloq va o'rmon xo'jaligini yuritish bilan bog'liq bo'lmagan ehtiyojlar uchun olib qo'yilayotgan qishloq xo'jaligi va o'rmon yerlari ajratib beriladigan;

- yerlarini qishloq xo'jaligi va o'rmon yerlari oborotidan chiqarib yoki u qadar qiymatga ega bo'lmagan yerlar qatoriga o'tkazgan holda obyektlari atrofiga muhofaza, sanitariya va ihotada zonalarini o'rnatiladigan.

Davlat va jamiyatning yer resurslariga bo'lgan ehtiyojlarini qondirish uchun yerlar qayta sotib olinishi mumkin. Qonun hujjatlarida

yuridik va jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan yer uchastkasini savdo va xizmat ko'rsatish sohasi obyekti yoki uy-joy binosi va boshqa bino yoki binoning bir qismi bilan birga davlat va jamoat ehtiyojlari uchun ana shunday qayta sotib olish tartibi belgilangan.

Davlat va jamiyatning yer resurslariga bo'lgan ehtiyojlarini qondirishning asosiy usullari hamda yuridik va jismoniy shaxslarning zararlarini qoplash shakllari umumlashtirilgan ko'rinishda 4.6-jadvalda keltirilgan.

O'zbekiston Respublikasining yer to'g'risidagi qonun hujjatlarida yerdan foydalanish kafolatlari hamda yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalari ijarachilari va mulkdorlarining faoliyatiga davlat, xo'jalik va boshqa organlar va tashkilotlarning, shuningdek, ularning mansabdor shaxslarining aralashuvi taqiqlangan. Shu munosabat bilan davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarini olib qo'yish mexanizmidan foydalanishga o'ta noiloj chora sifatida

4.6-jadval

Yer resurslarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishining asosiy usullari hamda yuridik va jismoniy shaxslarning zararlarini qoplash shakllari

Davlat va jamiyatning yer resurslariga bo'lgan ehtiyojlarini qondirish usullari	Zararlar va yo'qotishlarni qoplashning asosiy shakllari	Qiymatni baholash obyektlari
Davlat yer zaxirasidan yerlarni ajratish	Qoplanmaydi	Yo'q
Yer uchastkalarini qayta sotib olish	Bozor qiymatini hisobga olgan holda bitim tuzish	Ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga sotib olinadigan yer uchastkasi
Yer uchastkalarini olib qo'yish	Boshqa yer uchastkalarini berish va ularda olib qo'yilayotgan yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlariga o'xshash obyektlarni qurish	1. Ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga olib qo'yiladigan yer uchastkasi. 2. Ularda mavjud yoki qurilishi nazarda tutilgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga (olib qo'yilayotgan yer uchastkasining o'rniga) beriladigan yer uchastkasi. 3. Olib qo'yilayotgan yer uchastkasida va zarur hollarda aralash joylashgan yer uchastkalarida ishlab chiqarish nobudgarchiliklarini baholash.

qarash lozim bo'lib, uni amalga oshirish muayyan yer uchastkasining olib qo'yilishi masalasini uning egasi, foydalanuvchisi, ijarachisi yoki mulkdori bilan kelishgan holda qonun hujjatlari talablariga muvofiq amalga oshirilishi mumkin. Bunday sharoitda, bir tomondan, muayyan yer uchastkasini olib qo'yish tartibotini qo'llashning asosiligi va, ikkinchi tomondan, qoplanadigan yer uchastkasini qidirib topish va davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun yerlarning olib qo'yilishi munosabati bilan zararlarning to'liq qoplanishi muhim ahamiyat kasb etadi.

Yuqorida keltirilgan jadvaldan ko'rib turganimizdek:

- davlat zaxirasi yerlari ichidan davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun zarur resurslarini qidirib topishda baholash ishlarini o'tkazish talab etilmaydi. Biroq, ta'kidlash lozimki, ushbu ehtiyojlarni bunday usul bilan qondirish muammoga aylanib bormoqda. Bunday imkoniyatlar faqat respublikaning sust rivojlangan va uzoq mintaqalarida hamon saqlanib qolmoqda;

- davlat va jamiyatning zarur yer uchastkalariga bo'lgan ehtiyojlari ularni yuridik va jismoniy shaxslardan qayta sotib olish hisobidan qoplashda unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga yer uchastkasining bozor qiymatini baholash talab etiladi. Davlat va jamiyatning ehtiyojlarini mazkur usul bilan qondirish yer uchastkalarini mulkdorlarining ularni sotishga tayyorligi bilan bog'liq. Yer resurslari taqchilligining ortib borishi sharoitida ularning mulkdorlari aksariyat hollarda mazkur operatsiyalarni amalga oshirishmaydi;

- davlat va jamiyatning zarur yer uchastkalariga bo'lgan ehtiyojlari yerlarning yuridik va jismoniy shaxslardan olib qo'yilishi hisobidan qoplashda olib qo'yilayotgan yer uchastkasining bozor qiymatini unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga hamda unda qurilgan yoki qurilishi nazarda tutilayotgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga qoplanadigan yer uchastkasini qiyosiy baholash zarurati paydo bo'ladi. Davlat va jamiyatning yer resurslariga bo'lgan ehtiyojlari qondirishning bunday shakli yer resurslarining taqchilligi sharoitida eng keng tarqalgan usul hisoblanadi.

Yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan olib qo'yilayotgan yer uchastkasining unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda unda mavjud bo'lgan yoki yer uchastkasi olib qo'yilayotgan yuridik va jismoniy shaxslarning xohishiga ko'ra olib qo'yilayotgan imoratlar o'rniga

yangidan qurib berilgan ishlab chiqarish binolari va boshqa obyektlarni hisobga olgan holda berilayotgan boshqa yer uchastkasiga qiymat nuqtayi nazaridan mos kelishini ta'minlash zararni, shu jumladan boy berilgan foydani qoplashga nisbatan asosiy konseptual yondashuv hisoblanadi. Bunda ta'kidlash lozimki, bunday to'liq muvofiqlikka amalda erishib bo'lmaydi. Shuning uchun ushbu muvofiqlik umumlashtirilgan ko'rinishda quyidagi tenglama bilan ifodalanishi lozim:

$$Q_{\text{olib qo'yish}} = Q_{\text{takl}} + \Delta$$

bu yerda:

$Q_{\text{olib qo'yish}}$ - olib qo'yilayotgan yer uchastkasining unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikdagi qiymati;

Q_{takl} - unda mavjud bo'lgan yoki yer uchastkasi olib qo'yilayotgan yuridik va jismoniy shaxslarning xohishiga ko'ra olib qo'yilayotgan imoratlar o'rniga yangidan qurib berilgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga taklif etilayotgan yer uchastkasining qiymati;

Δ - $Q_{\text{olib qo'yish}}$ va Q_{takl} nomuvofiqligi.

Shunday qilib, yuqorida keltirilgan tenglamadan ko'rib turganimizdek, yer uchastkalarining ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi bilan bog'liq zararni qoplash, odatda, ikki tomonlama xususiyatga ega bo'lishi mumkin: mulkiy va moliyaviy.

Zararni qoplash $Q_{\text{olib qo'yish}} = Q_{\text{takl}}$ holatida faqat mulkiy xususiyatga ega bo'ladi. $Q_{\text{olib qo'yish}} = Q_{\text{takl}}$ holatida zararni qoplash mulkiy va moliyaviy xususiyatga ega bo'lishi mumkin. Bunda, $Q_{\text{olib qo'yish}} > Q_{\text{takl}}$ bo'lsa, u holda yer uchastkasining unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishidan manfaatdor bo'lgan yuridik shaxs Δ miqdoridagi zararining qoplanishini ta'minlashi lozim. Agar $Q_{\text{olib qo'yish}} < Q_{\text{takl}}$ bo'lsa, u holda undan yer uchastkasi unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda olib qo'yilayotgan yuridik yoki jismoniy shaxs yer uchastkasining unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda olib qo'yilishidan manfaatdor bo'lgan yuridik shaxsga Δ miqdoridagi qoplamani qaytarishi kerak. Bunda shunday holatdan kelib chiqish lozimki, yer uchastkasining olib qo'yilishi natijasida ishlab chiqarish nobudgarchiligiga (N) yo'l qo'yilsa, ushbu qopla-

mani qaytarish hajmi mazkur nobudgarchilik miqdoriga qisqartirilishi kerak.

Misol. Unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda olib qo'yilayotgan yer uchastkasining joriy qiymati 60 ming AQSH dollarini tashkil qiladi. Olib qo'yilayotgan yer uchastkasining o'rniga taklif etilayotgan yer uchastkasining joriy qiymati esa 6 ming AQSH dollarini tashkil qiladi. Agar bunda ishlab chiqarish nobudgarchiligiga yo'l qo'yilmagan bo'lsa, zararni qo'shimcha ravishda qoplash summasi qanchaga teng bo'ladi? Yuqorida ko'rsatilgan tenglamadan foydalanilgan holda quyidagiga ega bo'lamiz:

$$60=6+\Delta. \text{ Bundan kelib chiqadiki,}$$

$$\Delta=54 \text{ ming AQSH dollariga teng.}$$

Misol. Davlat ehtiyojlari uchun olib qo'yilayotgan yer-mulkiy majmuining joriy qiymati 100 ming AQSH dollarini tashkil qiladi. Unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda olib qo'yilayotgan yer uchastkasining o'rniga taklif etilayotgan yer uchastkasining qiymati esa 95 ming AQSH dollarini tashkil qiladi. Yerlarning olib qo'yilishi natijasida yo'l qo'yilgan ishlab chiqarish nobudgarchiligi 4,5 ming AQSH dollarini tashkil qildi. Qoplamani qo'shimcha miqdorini aniqlang.

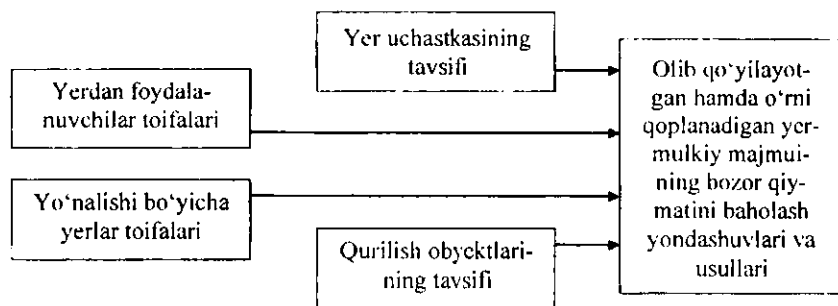
Yerlarning olib qo'yilishi natijasida ko'rilgan zarar va yo'l qo'yilgan ishlab chiqarish nobudgarchiligining umumiy summasi quyidagiga teng bo'ladi:

$$100+4,5=104,5 \text{ ming AQSH dollari.}$$

Quyidagi summa qo'shimcha ravishda qoplanishi kerak:

$$104,5-95=9,5 \text{ ming AQSH dollari.}$$

Davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilayotgan hamda o'rni qoplanadigan yer-mulkiy majmuining bozor qiymatini baholash yondashuvlari va usullarini tanlash qator omillar bilan belgilab beriladi. Shulardan asosiy omillarning davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilayotgan hamda o'rni qoplanadigan yer uchastkalari-ning va ularda joylashgan (qurilishi nazarda tutilayotgan) ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatini baholashda foydalanilayotgan yondashuvlar va usullarga ta'siri umumlashtirilgan ko'rinishda 4.3-chizmada aks ettirilgan.



4.3-chizma. Olib qo'yilayotgan hamda o'rni qoplanadigan yer-mulkiy majmuining bozor qiymatini baholash yondashuvlari va usullarini tanlashni belgilab beruvchi omillar

Chizmada keltirilgan yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi bilan bog'liq zararlarni qoplashda yer-mulkiy majmuining bozor qiymatini baholash yondashuvlari va usullarini tanlashga ta'sir ko'rsatuvchi omillarning tahlili yer uchastkalarini olib qo'yish va buning natijasida ko'rilgan zararni qoplash jarayoniga jalb etiladigan baholash obyektlarining turli-tumanligidan dalolat berib turibdi. Alohida yer uchastkalarini olib qo'yish va zararni qoplash jarayonlariga tez-tez jalb etiladigan yer-mulkiy majmui obyektlarining bozor qiymatini baholash yondashuvlari va usullari, xususan, ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda yer uchastkalarini baholash, ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholash, o'rmon yerlarini baholash masalalari V bobda batafsil ko'rib chiqilgan.

Shu bilan birga yerlarni olib qo'yish va zararni qoplash jarayonlariga jalb etilishi mumkin bo'lgan obyektlarning xilma-xilligi (suv xo'jaligi yerlari, tabiatni muhofaza etishga mo'ljallangan yerlar, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar va h.k.) cheklanmaydi. Shuning uchun yerlarning qiymatini baholashni rivojlantirishda tegishli uslubiy ta'minotni ishlab chiqish talab etiladi. Bunda barcha holatlarda bozor qiymatini baholash zaruratidan kelib chiqish lozim. Bozor qiymatidan farq qiluvchi tugatish qiymatini aniqlash faqat yer uchastkalarining ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda olib qo'yilishida sud ijrosi tartibida amalga oshirilishi mumkin.

Yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishida qishloq va o'rmon xo'jaligi ishlab chiqarishining yo'qotish-

larini aniqlash va qoplashga alohida e'tibor qaratilishi kerak. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning yuqorida ko'rsatilgan ehtiyojlar uchun olib qo'yilishida ularning o'rnini qoplash aksariyat holatlarda kam samarali yerlar hisobidan amalga oshiriladi. Mazkur holatda ularning qiymati kamayadi. Shundan kelib chiqib, qoplash qiymati (Q_{qopl}) ushbu holatda quyidagi formula bilan ifodalanadi:

$$Q_{qopl} = Q_{olib\ qo'yish} - Q_{takl} ,$$

bu yerda:

$Q_{olib\ qo'yish}$ - olib qo'yilayotgan yerlarning qiymati;

Q_{takl} - olib qo'yilgan yerlar o'rniga beriladigan yerlarning qiymati.

Yer uchastkalarining olib qo'yilishi va ularning davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun taqdim etilishida aralash joylashgan yerlardan foydalanishda cheklovlar paydo bo'lishi mumkin. Buning oqibatida yerlarning qiymati pasayadi, bu bilan ulardan foydalanuvchilarga yoki ularning mulkdorlariga qoplanishi lozim bo'lgan zarar to'lanadi. Qoplanadigan zarar miqdori quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$Q_{qopl} = Q_{olib\ qo'yilgungacha} - Q_{olib\ qo'yilgandan\ keyin} ,$$

bu yerda:

Q_{qopl} - olib qo'yilayotgan yer uchastkasi bilan aralash joylashgan yerlardan foydalanuvchi yuridik yoki jismoniy shaxsqa qoplash miqdori;

$Q_{olib\ qo'yilgungacha}$ - yuridik yoki jismoniy shaxsning olib qo'yilayotgan yer uchastkasi bilan aralash joylashgan yerlarining u olib qo'yilgunga qadar qiymati;

$Q_{olib\ qo'yilgandan\ keyin}$ - yuridik yoki jismoniy shaxsning olib qo'yilayotgan yer uchastkasi bilan aralash joylashgan yerlarining ushbu olib qo'yilgan uchastkadan keyingi fodalanish tufayli yuzaga kelgan cheklovlar belgilanganidan keyingi qiymati.

Misol. Davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilayotgan yer uchastkasi bilan aralash joylashgan yer uchastkasining u olib qo'yilgunga qadar qiymati 10 ming AQSH dollarini tashkil qildi. Yer uchastkasining olib qo'yilishi va uning davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun taqdim etilishi natijasida ushbu aralash joylashgan uchastkaga uning maydonining 20 foizidan foydalanish cheklovi joriy etildi, bu yer uchastkasi mazkur qismining qiymatini 15 foizga pasaytirdi.

Olib qo'yilayotgan yer uchastkasi bilan aralash joylashgan yerlardan foydalanuvchi yuridik shaxsga zarar va yo'qotishlarni qoplash miqdorini aniqlash talab etiladi:

$$Q_{qopl}=10 \text{ ming AQSH dollari} \times 0,2 \times 0,15 = \\ = 300 \text{ AQSH dollariga teng.}$$

Yer uchastkalarini davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yish hamda bu bilan bog'liq zararni qoplash mexanizmidan foydalanishni yanada takomillashtirish tegishli me'yoriy-huquqiy bazani, shu jumladan yer to'g'risidagi qonun hujjatlarini va yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, turli maqsadlarda foydalaniladigan yer uchastkalari ijarachilari va mulkdorlarining barcha toifalarini baholash ishlarining uslubiy ta'minotini rivojlantirishni talab qiladi.

To'rtinchi bob bo'yicha xulosa

Yer uchastkalarining turli ehtiyojlar uchun olib qo'yilishi munosabati bilan ularga bo'lgan huquqlarning qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyatlari davlat va jamiyatning yer resurslariga bo'lgan ehtiyojlarini qondirish usuli zararlari va yo'qotishlarni qoplashning asosiy turlari va shakllari bilan belgilanadi. Yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan olib qo'yilayotgan yer uchastkasining unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda unda mavjud bo'lgan yoki yer uchastkasi olib qo'yilayotgan yuridik va jismoniy shaxslarning xohishiga ko'ra olib qo'yilayotgan imoratlar o'rniga yangidan qurib berilgan turarjoy, ishlab chiqarish binolari va boshqa obyektlarni hisobga olgan holda berilayotgan boshqa yer uchastkasiga qiymat nuqtayi nazaridan mos kelishini ta'minlash zararni, shu jumladan boy berilgan foydani qoplashga nisbatan asosiy konseptual yondashuv hisoblanadi. Bundan kelib chiqadiki, ham olib qo'yilayotgan, ham taqdim etilayotgan yer uchastkasi baholash obyektlari bo'ladi. Yer uchastkasini olib qo'yishda zararlari va yo'qotishlarning qiymatini qoplash yaxlit xususiyatga ega bo'lishi kerak, ya'ni barcha olib qo'yilayotgan mulkiy-yer majmuining qiymatini o'z ichiga olishi zarur. Bunda, zararlarning qiymatini baholash ham xuddi shunday xususiyatga ega bo'lishi lozim. Zararlarning qiymatini qoplashda uning turli xususiyatlarini hisobga

olish zarur: yer; yer-moliyaviy; mulkiy-yer; mulkiy-yer-moliyaviy. Qoplashning ushbu xususiyati baholash obyektlarini, ularning qiymatini baholash yondashuvlari va usullarini belgilab beradi.

Nazorat savollari

1. Respublikada xususiylashtirish jarayonlariga qaysi yer uchastkalari jalb etilgan?

2. Yer uchastkalarini xususiylashtirishda ularning qanday xususiylatlarini hisobga olish lozim?

3. Xususiylashtirilayotgan yer uchastkalari qiymatini baholashning metodologik asosini qaysi omillar shakllantiradi?

4. Xususiylashtirilayotgan yer uchastkalarining qiymatini baholash qanday jihatlarni o'z ichiga oladi?

5. Xususiylashtirilayotgan yer uchastkalarining qiymatini baholashda qaysi usullardan foydalaniladi va ular nimalarga asoslanadi?

6. Kimoshdi savdolarida meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqlarida sotib olingan yer uchastkalarini xususiylashtirish narxi qanday aniqlanadi?

7. Yer uchastkalarini ijaraga olish turlari va ularning ushbu uchastkalarining qiymatini baholashga ta'siri nimadan iborat?

8. Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymatini sotuvlarni taqqoslash usuli bilan baholash algoritmi nimalarni o'z ichiga oladi?

9. Xarajatli yondashuv chog'ida yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymati qanday aniqlanadi?

10. Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymatini pul oqimlarini diskontlash usuli bilan baholash qanday amalga oshiriladi?

11. Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlarining qiymatini daromadlarni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan baholash qanday amalga oshiriladi?

12. Garov evaziga kreditlash uchun yer uchastkalari qiymatini baholashning asosiy metodologik omillari nima bilan belgilanadi?

13. Garov evaziga kreditlash muomalasiga jalb etilgan yer uchastkalari qiymatini baholashning bazaviy konsepsiyasi nimadan iborat?

14. Garov mulkining asosiy turlari va ularga nisbatan qo'yiladigan qanday talablarni bilasiz?

15. Garovga qo'yilgan yer-mulkiy majmuaning tugatish qiymati qanday hisoblab chiqiladi?

16. Yer uchastkalarining qiymatini baholashda tugatish qiymatidan foydalanish sohasi qanday?

17. Davlat va jamiyatning yer resurslariga bo'lgan ehtiyojlari qaysi usullar bilan qondirilishi mumkin?

18. Yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishida ularining qiymatini baholashning qanday asosiy yondashuvlari va usullari mavjud?

19. Yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan ko'rilgan zarar va yo'l qo'yilgan ishlab chiqarish nobudgarchiligini qoplashning me'yoriy-huquqiy bazasi nimalarni o'z ichiga oladi?

20. Yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan ularning qiymatini baholashning asosiy konsepsion qoidolari nimadan iborat?

21. Yer uchastkalarining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishida ko'rilgan zarar va yo'l qo'yilgan ishlab chiqarish nobudgarchiligini qoplash uchun qaysi usullardan foydalaniladi?

22. Yer-mulkiy majmuining davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun to'liq yoki qisman olib qo'yilishida uning qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyati nimalardan iborat?

23. Yer uchastkalarining sud organlarining qaroriga ko'ra olib qo'yilishida ularning qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyati nimalardan iborat?

V BOB. TURLI MAQSADLARDA FOYDALANILADIGAN YER UCHASTKALARI QIYMATINI BAHOLASHNING O'ZIGA XOS XUSUSIYATLARI

5.1. Ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalari qiymatini baholash

Yer uchastkasining bevosita bozor qiymatini sotuvlarni taqqoslash usuli orqali aniqlash mumkin. Ushbu usul yer uchastkalari bilan tuzilgan bitimlar bo'yicha ma'lumotlarning mavjud bo'lishini nazarda tutadi. Biroq qiyosiy yondashuvni an'anaviy tarzda amalga oshirishda qator qiyinchiliklarga duch kelamiz.

Xarajatli yondashuv modeli asosida ko'chmas mulk bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi ma'lumotlar bo'yicha shahar yerlarining qiymatini baholash. Amaliyotda ma'lum ma'noda yer uchastkalarining bevosita sotilishiga doir to'g'ridan-to'g'ri statistika ma'lumotlarining mavjud emasligi bilan bog'liq qiyinchiliklarni yengish imkonini beruvchi usul qo'llaniladi. Yer uchastkasining qiymati yer va unda joylashgan imoratlarni o'z ichiga oluvchi yagona (umumiy) obyektning bozor qiymatiga kirganligi tufayli yerlarni ko'chmas mulk obyektlarining sotilishiga doir statistika ma'lumotlari asosida baholash imkoniyati paydo bo'ladi. Mazkur statistikadan talab etilayotgan axborotni olish uchun umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati hamda uning tarkibga kiruvchi yer uchastkasining qiymati o'rtasidagi bog'liqlikka asoslangan axborotni ko'chirish modelini qo'llash zarur.

Xarajatli yondashuvga muvofiq umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati eskirishni hisobga olgan holda joriy etilgan yaxshilanishlar qiymati va yer uchastkasining qiymatidan tarkib topadi. Bundan quyidagi nisbat hosil bo'ladi

$$Q_{yer} = Q_{um.ob} - KQ_{o'rinb.}, \quad (1)$$

bu yerda: Q_{yer} - yer uchastkasining qiymati;

$Q_{um.ob}$ - umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati;

$Q_{o'rinb.}$ - yer uchastkasiga joriy etilgan barcha yaxshilanishlar qurilishining umumiy qiymati (o'rinbosish qiymati);

K - tadbirkorlik daromadini aks ettiruvchi koeffitsiyent.

Yuqorida keltirilgan nisbat ko'chmas mulk obyektining umumiy qiymatidan yerning qiymati ajratilishini ta'minlaydi. Biroq, bunday yondashuv ma'lum cheklovlarga ega. Yangi qurilish uchun ushbu yondashuv ancha aniq. Lekin imoratlar solingan kichik mavzelarda binolarning yakka tartibda eskirishini hisobga olish talab etiladi, bu hol binolar sotuviga doir ma'lumotlar orqali yerni baholash jarayoniga qo'shimcha muammolarni olib kiradi.

Misol. Ko'chmas mulk objekti yer uchastkasi bilan birga 50 ming AQSH dollariga sotildi. Eskirishni hisobga olgan holda yer uchastkasiga joriy etilgan barcha yaxshilanishlarning umumiy qiymati 40 ming AQSH dollarini tashkil qildi. Tadbirkorlik daromadini aks ettiruvchi koeffitsiyent 1,1 ga teng. Yer uchastkalarining qiymatini baholash talab etiladi.

Yer uchastkalarining qiymatini aniqlash uchun yuqorida keltirilgan formuladan foydalanamiz:

$$Q_{yer} = 50 - 1,1 \times 40 = 6 \text{ ming AQSH dollari.}$$

Multiplikator asosida ko'chmas mulk bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi ma'lumotlar bo'yicha shahar yerlarining bozor qiymatini aniqlash. Amaliyotda umumiy obyektlar sotuvlariga doir statistikadan foydalanuvchi boshqa usul - axborotni ko'chirishning boshqacha modeliga asoslangan *taqsimlash usuli* keng tarqalgan. Ana shunday bog'liqlik sifatiida yer bilan ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatlari o'rtasidagi to'g'ridan-to'g'ri proporsional bog'liqlikdan foydalaniladi. Bunda proporsionallik koeffitsiyenti (multiplikator) sifatida ko'chmas mulkning umumiy qiymatida yerning eng ehtimol tutilgan ulushini tavsiflovchi kattalik ishtirok etadi. Albatta, ushbu ulush ko'chmas mulkning xili va uning joylashgan o'rnidan qat'iy nazar doimiy bo'lib qola olmaydi. Mazkur usulning asosida shunday taxmin yotadiki, shahar hududini jug'rofiy ixcham zonalarga bo'lish mumkin bo'lib, ular ichida bir xil tipdagi binolar solingan yer uchastkalarining qiymati bir-biriga juda yaqin. Bir jug'rofiy punkt doirasida bir xil obyektlarni qurish qiymati taxminan bir xil bo'lishi tufayli bunday zonalar doirasida umumiy ko'chmas mulk obyektlarining qiymati ham bir xil bo'lishi kerak. Boshqacha aytganda,

baholash zonasi - bu uning doirasida bunday ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini mazkur uchastkada joylashgan ko'chmas mulkning narxiga xos bo'lgan noaniqlik doirasida bir xil deb hisoblash mumkin bo'lgan hudud.

Bunday yondashuv chog'ida yer uchastkasining bozor qiymatini baholash tartiboti ikkita bosqichni o'z ichiga oladi.

Birinchi bosqich. Bitimlar ma'lumotlariga ko'ra yer qiymatining umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatidagi eng ehtimol tutilgan ulushi aniqlanadi. *Ikkinchi bosqich.* Ushbu ulushning son qiymatini bilgan holda, umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati bo'yicha mazkur obyekt tarkibidagi yer uchastkasining qiymati aniqlanadi. Shu tariqa, boshlang'ich ma'lumotlar sifatida umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati hamda ko'chmas mulk objekti tarkibidagi yer uchastkasi qiymatining eng ehtimol tutilgan ulushi son qiymatidan foydalangan holda ushbu yer uchastkasining bozor qiymatini osongina aniqlash mumkin.

Amaliyotda qo'llash uchun juda soddadek tuyuladigan mazkur usul eng ehtimol tutilgan ulushni aniqlash muammosi bilan bog'liq jiddiy qiyinchiliklarga duch keladi. Gap shundaki, yer bilan tuzilgan bitimlarga doir real ma'lumotlar mavjud emas, shu sababli hisob-kitoblar uchun talab etiladigan bozor parametrlarini hisoblab chiqishning iloji yo'q. Muammoli vaziyat yuzaga keladi: *bir tomondan, yerning bozor qiymatini aniqlash uchun yerning ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatidagi eng ehtimol tutilgan ulushini bilish lozim, ikkinchi tomondan ushbu ulushni aniqlash uchun yer uchastkasining bozor qiymatini bilish talab etiladi.* Shu tariqa, yer uchastkasining qiymatini aniqlashning bunday yo'li amaliyotda murakkablashgan, chunki yuqoridagi ulushning qiymatini to'g'ridan-to'g'ri hisoblab chiqish uchun yer uchastkalarining bozor qiymatini hamda ularda joylashgan umumiy ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini bilish talab etiladi. Agar mazkur ulush qiymati yuqorida ko'rib chiqilayotgan baholash zonalariga nisbatan kattaroq farq qiluvchi yerlar va ko'chmas mulk obyektlarining barqarorligini namoyon etsa, bu muammoni hal etish mumkin. Ushbu holatda bitimlar ma'lumotlari boshqa joyda joylashgan bo'lishi mumkin bo'lgan obyektlar bilan tuzilgan bitimlarga doir statistik ma'lumotlar asosida shakllantiriladi va eng ehtimol tutilgan ulushning qiymati turli jug'rofiy areallarni o'z ichiga oluvchi yanada keng tadqiqotlar doirasida hisoblab chiqilishi mumkin.

Yerning umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatidagi eng ehtimol tutilgan ulushini hisoblab chiqish metodikasi. Qabul qilingan modelga muvofiq yer uchastkasining bozor qiymati umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatidagi ma'lum ulushni tashkil qiladi:

$$Q_{yer} = \alpha \times Q_{um.ob}, \quad (2)$$

bu yerda: α – yer uchastkasining umumiy ko'chmas mulk obyektining qiymatidagi eng ehtimol tutilgan ulushi.

Yer uchastkalarining sotuvlariga doir ma'lumotlar juda kamligi tufayli multiplikatorni to'g'ridan-to'g'ri aniqlash uchun reprezentativ ma'lumotlarni shakllantirish g'oyat mushkul. Bunday sharoitda talab etilayotgan ulush umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymati va o'rinnbosish qiymati orqali hisoblab chiqiladi. Biroq, natijalarni talqin etishda bunday yondashuvning asosiy kamchiliklarini hisobga olish lozim.

Yerning qiymatini hisoblab chiqish uchun yuqorida keltirilgan (1) va (2) formulalarning birlashtirilishi yer qiymatining eng ehtimol tutilgan ulushini va umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatini quyidagi tarzda ifodalash imkonini beradi:

$$\alpha = \frac{Q_{um.ob} - Q_{qur}}{Q_{um.ob}}, \quad 0 < \alpha < 1,$$

bu yerda tadbirkorlik daromadi o'rinnbosish qiymatiga kiritilgan,

$$Q_{qur} = KQ_{o'rinb.}$$

Misol. Yer uchastkasining umumiy ko'chmas mulk obyektining bozor qiymatidagi ehtimol tutilgan ulushini aniqlash talab etiladi. Asosiy boshlang'ich ma'lumotlar yuqorida keltirilgan misolda o'z aksini topgan.

Yerning qiymati va uning umumiy ko'chmas mulk obyektining umumiy qiymatidagi ulushini hisoblab chiqish formulasidan foydalanib, quyidagi qiymatga ega bo'lamiz:

$$\alpha = \frac{50 - 44}{50} = 0,12.$$

Turarjoy binolari uchun qurilish qiymati sarmoyadorlar oladigan foyda, QQS va obyektga investitsiya qilingan mablag'lar bo'yicha diskontlash stavkasi kabi qo'shimcha ravishda oshiruvchi koeffitsiyent-

larni hisobga olgan holda tiklash qiymatining yiriklashtirilgan ko'rsatkichlari to'plamidan foydalanish orqali hisoblab chiqish mumkin. " α " koeffitsiyentni hisoblab chiqish turli darajada eskirgan obyektlar bo'yicha amalga oshirilishi tufayli qiymatning yo'qotilishi tadqiq etilayotgan zonadagi binolar uchun o'rtacha eskirish qiymati bilan baholanadi.

Yerning ko'chmas mulk obyektlarining umumiy qiymatidagi ulushini aniqlashga o'tishdan avval yana bir muhim holatni hisobga olish lozim. Odatda baholash chog'ida ko'p kvartirali binolar emas, balki kvartiralar sotuvlariga doir axborotdan foydalaniladi. Shuning uchun amaliyot nuqtayi nazaridan muayyan kvartira qiymatida yerning hissasiga to'g'ri keladigan ulush muhim ahamiyat kasb etadi. Albatta, ushbu ulush butun binoga taalluqli ulushdan katta farq qiladi. U solingan imoratlarning zichligiga, maydonning qaysi qismi sotilishi lozimligiga bog'liq. Bunday yondashuv chog'ida yerning binolarning alohida xonalari (kvartiralar, ofislar va h.k.)ga taalluqli qismi qiymatining ulushini aniqlash talab etiladi. Agar yer uchastkasining qiymati egallab turilgan xonalarning maydoniga mutanosib ravishda bo'lsa, u holda binoning barcha xonalari yoki alohida xona umumiy maydonining 1 kv.metriga quyidagi hajmga teng maydonli yer uchastkasi to'g'ri keladi:

$$\Delta = S_{\text{yer}} / S_{\text{ob}} \text{ kv.m.}$$

Misol. Agar yer uchastkasining umumiy maydoni 6 ming AQSH dollarini tashkil qilsa, va ushbu uchastkada umumiy maydoni 150 kv. metrغا teng bo'lgan xonalar mavjud bo'lsa, barcha xonalarning 1 kv. metrغا to'g'ri keladigan yer uchastkasining qiymatini aniqlash talab etiladi.

Yuqorida keltirilgan formuladan foydalanib, quyidagi qiymatga ega bo'lamiz:

$$\Delta_{1 \text{ kv.m.}} = 6 \text{ ming AQSH dollari} / 150 \text{ kv.m.} = 40 \text{ AQSH dollari.}$$

Agar ajratilgan uchastkaning umumiy maydoni va bino xonalari-ning foydali maydoni o'rtasidagi nisbat $S_{\text{yer}} / S_{\text{ob}}$ baholanayotgan obyekt uchun mazkur arealning boshqa obyektlari o'rtasidagi nisbat darajasida saqlanib qolsa, ushbu formula adolatli bo'ladi.

Standart shahar imoratlarining xonalari uchun quyidagi nisbat bilan aniqlanadigan solingan imoratlar zichligini baholash mumkin:

$$S_{\text{yer}} / S_{\text{ob}} = \frac{E}{(1 + K_1)(1 + K_2)},$$

bu yerda:

E - xona joylashgan binoning ko'p qavatlilikgi;

K_1 - bino texnologik maydonlari (devorlar, pod'ezdlar, zinapoya kataklari)ning binoning umumiy maydoniga nisbati;

K_2 - binoga tegishli bo'lgan imoratlar solinmagan yerlar maydonining binoning umumiy maydoniga nisbati.

K_1 koeffitsiyent binoning rejasi (planirovkasi) bilan. K_2 koeffitsiyent esa mavzeda solingan imoratlarning zichligi bilan aniqlanadi.

Misol. Agar yer uchastkasida bino texnologik maydonlarining binoning umumiy maydoniga nisbati 75 foizni yoki $K_1 = 0,75$ ni, binoga tegishli bo'lgan imoratlar solinmagan yerlar maydonining binoning umumiy maydoniga nisbati esa 40 foizni yoki $K_2 = 0,4$ ni tashkil qiladigan 3 qavatli bino mavjud bo'lsa, ushbu uchastkada solingan imoratlarning zichligini aniqlang.

Yuqorida keltirilgan formuladan foydalanib, quyidagiga ega bo'lamiz:

$$\text{Solingan imoratlar zichligi} = 3 / (1+0,75) (1+0,4) = 1,2 .$$

Olingan natijalar xonalarning kvadrat metriga taalluqli bo'lgan yer uchastkasining qiymatidagi ulushni aniqlash imkonini beradi. Bunda ko'p qavatli binolar uchun ajratilgan bir kvadrat metr yerning qiymati unda kam qavatli imoratlar solingan yerning qiymatidan yuqori bo'ladi. Bundan kelib chiqadiki, yerni baholash uchun shahar miqyosida o'rtacha holatga keltirilgan ma'lumotlar asosida olingan yer qiymatining umumiy obyektning bozor qiymatidagi eng ehtimol tutilgan ulushi qiymatidan foydalanish jiddiy xatoga olib keladi. Zichligi va solingan imoratlarning xili bo'yicha bir tipdagi jug'rofiy areallar ichida bunday koeffitsiyentlarni baholash chog'ida boshqacha vaziyat yuzaga keladi. Mazkur hududlar bir-biridan ancha uzoqda joylashgan bo'lib, lekin shaharsozlik belgilari nuqtayi nazaridan o'xshash hisoblanishi mumkin bo'lgan zonalarni o'zida birlashtirishi kerak.

Ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalari-ning qiymatini baholashda baholovchi ko'pincha gap faqat obyektning oldi-sotdi bitimi to'g'risida borayotganligini nazarda tutadi. Biroq, amaliyotda ko'chmas mulk bilan, shu jumladan ushbu mulk joylash-

gan yer uchastkalari bilan tuzilgan fuqarolik-huquqiy bitimlar asosiy turlarining ro'yxati ancha keng (almashish, hadya qilish, renta ostida begonalashtirish, ustav sarmoyasiga kiritish yo'li bilan yuridik shaxsni tashkil etishda qatnashish natijasida begonalashtirish, pay hissasini kiritish, beg'araz foydalanishga topshirish, ishonchli boshqaruvga topshirish, garov va h.k.). Bunda muayyan yuqoridagi bitim doirasida topshiriladigan huquqlar hajmi katta farq qiladi. O'z navbatida, ushbu bitimlarni amalga oshirish (ashyoviy yoki majburiyatli huquqlar yig'indisini begonalashtirish) natijasida olinadigan va baholash obyekti narxining shakllanishiga ta'sir ko'rsatuvchi "tijorat samarasi" ham turlicha. Albatta, bozor qiymati tushunchasini talqin etishda, baholash vazifasini hal etishda uning qiymatini hisoblab chiqish yondashuvlari va usullarini qo'llashda o'ziga xos jihatlar namoyon bo'ladi.

Majburiyatli huquqlarda yoki ashyoviy va majburiyatli huquqlar tizimida bo'lgan ko'chmas mulk obyektlari joylashgan yer uchastkalarini baholash alohida murakkablikni keltirib chiqaradi. Bunga mulkchilik huquqida bo'lgan yer uchastkasi va uning ijaraga berilgan qismi misol bo'lishi mumkin. Tabiiyki, bunday obyektning qiymatini mulkchilikda bo'lgan yer uchastkasi bilan o'xshashlik bo'yicha aniqlash ma'nosiz va noto'g'ri. Mazkur holatda baholovchi mutaxassislardan, yuqori malaka talab etuvchi boshqa usullardan foydalanish lozim.

Turli maqsadlarda foydalaniladigan, ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholashni rivojlantirish muammolarining hal etilishi baholash standartlarining milliy tizimini ishlab chiqish va yanada takomillashtirishni talab qiladi.

5.2. Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholash

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholash yondashuvlari va usullarini bayon etishga kirishishdan avval ularning ushbu uchastkalarni baholash ishlarining mustaqil bo'limiga ajratish zaruratini keltirib chiqaruvchi asosiy xususiyatlarini ko'rib chiqish maqsadga muvofiq hisoblanadi.

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymati, odatda o'zlashtirishning turli darajasi, tugallangan yoki tugallanmagan imoratlar solinish darajasi hamda ularda joylashgan ko'chmas mulk

obyektlari va turli inshootlarning sifat xususiyatlari bo'yicha tubdan farq qiladi. Bunda yuqorida ko'rsatilgan maqsadlar uchun ajratilgan, qandaydir qurilishdan xoli bo'lgan yer uchastkalari deyarli mavjud emas.

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalarida joylashgan ko'chmas mulk obyektlari faol muomalaga jalb etilgan. Ushbu muomalaga mazkur obyektlar joylashgan yer uchastkalaridan foydalanish va ularga egalik qilish huquqlari ham jalb qilingan, ya'ni bunda mulkiy-yer huquqlarining muomalasi amalga oshiriladi.

Bog'dorchilik, uzumchilik va tomorqa xo'jaliklarini rivojlantirish maqsadida foydalanilmay turgan, past sifatli yerlarning ajratilishi ushbu toifadagi yer uchastkalarining muhim xususiyatlaridan biri hisoblanadi. Shu tariqa, bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining sifatini yaxshilash xarajatlari ularning qiymatini shakllantirishning muhim omili bo'lib xizmat qiladi.

Yer uchastkalari ushbu toifasining muayyan bog'dorchilik-uzumchilik shirkatining mablag'lari hisobidan barpo etiladigan zarur infratuzilma (yo'l tarmog'i, sug'orish, gazlashtirish, elektrlashtirish va h.k.) bilan ta'minlanganligi ularning yana bir muhim xususiyatidir. Shunday qilib, bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining infratuzilmasini barpo etish xarajatlari ushbu yerlar qiymatini shakllantirishning muhim omillaridan biri hisoblanadi.

Mazkur toifa yer uchastkalarining o'ziga xos xususiyatlari jumlasiga ulardan foydalanishning (ko'p jihatdan dam olishni tashkil etish uchun) ikki tomonlama xususiyati kiradi. Ushbu uchastkalardan daromad olish, odatda, mazkur yerlarga egalik qilish va ulardan foydalanishning asosiy maqsadi sanalmaydi. Bundan tashqari, bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalaridan va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari, birinchi galda bog' uychalaridan foydalanish mavsumiy xususiyatga ega. Foydalanish xususiyati va huquqiy maqomiga ko'ra bog' uychalari turarjoy hisoblanmaydi, buning oqibatida ko'chmas mulk bozorida pozitsiyalash chog'ida ular mustaqil segmentga ajratilishi kerak.

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining joylashgan o'rni, tabiiy-iqlim sharoitlari, suv bilan ta'minlanish darajasiga qarab ularni foydalanishning ustunlik xususiyati bo'yicha bo'lish mumkin (5.1-jadval).

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining asosan qoramollar yetishtirish, issiqlik xo'jaliklari va kundalik moddiy va mehnat sarfxarajatlarini talab etuvchi boshqa maqsadlar uchun foydalaniladigan

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalaridan asosiy foydalanish xillari

Shirkatlar yerlarining joylashgan o'rni	Yer uchastkalaridan foydalanishning asosiy yo'nalishlari	Yer uchastkalari qiymatini shakllantirishning asosiy omillari
Qishloq xo'jaligi zonalari (tekislik hududi)	Asosan qishloq xo'jaligi mahsulotlarini yetishtirish va dam olish uchun foydalanish	Yer uchastkasining madaniylashganligi va undan foydalanish samaradorligi
Qishloq xo'jaligini cheklangan tarzda yuritish zonalari (tog' oldi hududi)	Ko'p yillik daraxtlarni o'tqazish va dam olish uchun foydalanish	Yer uchastkasining o'zlashtirilganligi va dam olish sharoitlari
Noqishloq xo'jaligi zonalari (tog' hududi)	Asosan dam olishni tashkil etish uchun foydalanish	Dam olish uchun uchastka ichida barpo etilgan infratuzilma. Dam olish uchun tashqi sharoitlar

yer uchastkalari mustaqil uchastkalar xiliga ajratilishi mumkin emas, chunki ulardan ushbu maqsadlarda foydalanish amaldagi qonun hujjatlariga zid keladi va nolegitim hisoblanadi.

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining o'ziga xos xususiyatlarini ularning qiymatini baholash nuqtayi nazaridan ko'rib chiqishda shuni nazarda tutish lozimki, mazkur uchastkalarda, odatda, turlari va iste'mol xususiyatlariga ko'ra bir-biridan katta farq qiluvchi har xil shakldagi nostandart bino va inshootlar qurib tashlangan.

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining shu va boshqa xususiyatlari obyektiv tarzda ularning qiymatini baholashga nisbatan o'ziga xos yondashuvlar va usullardan foydalanishni talab qiladi. Bunda quyidagilarni alohida ta'kidlash lozim:

- ushbu yer uchastkalarini baholashga nisbatan (pul oqimlarini diskontlash usuli va to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan) daromadli yondashuvdan foydalanish, bir tomondan, mazkur uchastkalardan olinadigan daromadlar bo'yicha ishonchli axborotning mavjud emasligi, ikkinchi tomondan, ushbu uchastkalardan olinadigan daromadlar ko'pincha ularning qiymatini shakllantirishning asosiy omili hisoblanmasligi tufayli murakkablashgan;

- bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalarini baholashga nisbatan qiyosiy yondashuvdan foydalanish mazkur uchastkalar bo'yicha tuzilgan bitimlar to'g'risida yetarlicha axborotning mavjud emasligi, ularning bir xil emasligi, yer uchastkalarining turli darajada o'zlashtirilganligi va barpo etilgan infratuzilmaning darajasi bilan murakkablashgan;

- qiyosiy yondashuvdan foydalanish yerlarni o'zlashtirish va ushbu toifa yerlariga ko'chmas mulk obyektlarini qurish uchun amalga oshirilgan xarajatlar haqida ishonchli axborotning mavjud emasligi, shuningdek, loyiha hujjatlari va obyektlarni ishga tushirish dalolatnomalari mavjud emasligi bilan murakkablashgan.

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholash yondashuvlarining asosiy afzalliklari va kamchiliklari 5.2-jadvalda keltirilgan.

Hozirgi sharoitda bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalarini baholashda faqat muayyan yer uchastkasi to'g'risida axborot yig'ilib, o'rganilib va tahlil qilinganidan keyin u yoki bu yondashuvni afzal bilish mumkin. Biroq, barcha holatlarda keyingi foydalanish uchun qabul qilingan har bir yondashuv bo'yicha unga

5.2-jadval

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholashda qo'llaniladigan turli yondashuvlarning asosiy afzalliklari va kamchiliklari

Yondashuvlar	Afzalliklar	Kamchiliklar
Qiyosiy	Bozorga eng moslashgan qiymatni aniqlash imkonini beradi	O'xshash yer uchastkasini tanlash va muayyan yer uchastkasining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olishning murakkabligi
Daromadli	Yer-mulkiy huquqlar muomalasi chog'ida xaridoring manfaatlarini maksimal darajada hisobga olish imkonini beradi	Pul oqimlarini aniqlashning murakkabligi. Iste'mol xususiyatlarining butun majmuini hisobga olishning imkonsizligi
Xarajatli	Yer-mulkiy huquqlar muomalasi chog'ida sotuvchining manfaatlarini maksimal darajada hisobga olish imkonini beradi	Amalga oshirilgan xarajatlarning hujjatli taqsimlanmaganligi, bozor konjunkturasini aks ettirmaydigan normativ hisob-kitoblar hajmining kattaligi va murakkabligi

xos bo'lgan kamchiliklarning ta'sirini yumshatuvchi o'ziga xos taxminlar va shart-sharoitlar hisobga olinishi lozim. Mazkur asosiy yo'nalishlar umumlashtirilgan ko'rinishda 5.3-jadvalda keltirilgan.

Shunday qilib, bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholashning asosiy xususiyati buning uchun zarur bo'lgan unsurlarning o'ziga xos hisob-kitoblarini qo'llash asosida aniqlashga nisbatan umumiy qabul qilingan yondashuvlardan foydalanishdan iborat. Shu munosabat bilan keyingi o'rinlarda bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholashning har bir yondashuvi bo'yicha faqat ushbu hisob-kitoblarning o'ziga xosligi batafsil bayon etiladi.

Qiyosiy yondashuv. Mazkur yondashuvni qo'llashda sotuvlarni taqqoslash usulida ham, ko'chirish usulida ham baholanayotgan yer uchastkasi va unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining o'ziga xos xususiyatlarini, ularning holatini, shuningdek, ushbu yer-mulkiy majmuadan foydalanishning asosiy yo'nalishini maksimal darajada hisobga olish lozim. Baholash ishlarining ushbu bosqichi, bir tomondan, eng murakkab bosqich hisoblanadi, ikkinchi tomondan, baholash yakuniy natijalarining ishonchligiga hal qiluvchi ta'sir ko'rsatadi.

Qiyosiy yondashuvdan foydalanish uchun quyidagi vazifalarni hal etish zarur:

- bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalarini ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birgalikda oldisotdisi bo'yicha tahlil qilinayotgan bitimlarni yer uchastkalarining o'lchamlari, asosiy foydalanish xususiyati, ko'chmas mulk obyektlarining turlari va xususiyatlari, infratuzilma bilan ta'minlanganligi bo'yicha pozitsiyalash;

- yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlari qiymati ulushining ushbu uchastka yer-mulkiy majmuining umumiy qiymatiga o'rtacha nisbatini aniqlash;

- baholanayotgan yer uchastkasi va unda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining barcha xususiyatlari yig'indisini hisobga olish.

Qiyosiy yondashuv chog'ida bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholashni amalga oshirish sxemasi 5.1-chizmada keltirilgan.

Baholash ishlarini amalga oshirishning ushbu sxemasi quyidagi formula orqali ifodalanishi mumkin:

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalarini baholashda turli yondashuvlarga xos bo'lgan kamchiliklar ta'sirini yumshatishning asosiy yo'nalishlari

Yondashuvlar	Qo'llanish sohasi	Kamchiliklarni yumshatishning asosiy yo'nalishlari
Qiyosiy	Standart imoratlari bilan tavsiflanuvchi bir tipdagi yer uchastkalari bo'yicha. Yer uchastkalari o'rtasidagi farqlarning ortib borishiga qarab ularning muayyan o'ziga xos xususiyatlari hisobga olinishi lozim	Yer uchastkalarining o'ziga xos xususiyatlari, ularning madaniylashganligi va dam olishni tashkil qilish uchun yaroqliligining hisobini yuritishni qo'shimcha tuzatuvchi koeffitsiyentlarni kiritish yo'li bilan ta'minlash mumkin
Daromadli	Asosan, qishloq xo'jaligi mahsulotlari yetishtirish uchun foydalaniladigan yerlardan yuqori samarali foydalanilishi bilan farq qiluvchi yer uchastkalari bo'yicha	Tutashtan meva-sabzavotchilik yo'nalishidagi qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar daromadidan hosila sifatida yer uchastkalarining daromad keltirish shartlarini aniqlash
	Asosan, dam olishni tashkil qilish uchun foydalaniladigan yer uchastkalari bo'yicha	Baholanayotgan yer uchastkasidagi mavjud ichki infratuzilmaga tuzatuvchi koeffitsiyentlar kiritilishini hisobga olgan holda tegishli korxonalar daromadidan hosila sifatida shartli daromadlilikni aniqlash
	Ikki xil maqsadda (mahsulot yetishtirish va dam olishni tashkil etish) foydalaniladigan yer uchastkalari bo'yicha	Yerlarning daromadlilikligi va dam olish uchun sharoitlar yaratishdan daromad ulushlarining ikkita tarkibiy qismi sifatida shartli daromadlilikni aniqlash
Xarajatli	Yerlarning yuqori darajada madaniylashganligi va ko'chmas mulk obyektlarini barpo etish uchun xarajatlarning nisbatan yuqori darajasi bilan ajralib turuvchi yer uchastkalari bo'yicha	Yerlarni o'zlashtirish va eskirishini hisobga olgan holda ko'chmas mulk obyektlari va infratuzilma obyektlarini barpo etish uchun ishlab chiqarish xarajatlarning butun yig'indisini aniqlash
	Yerlarni yaxshilash va ko'chmas mulk obyektlarini barpo etish uchun xarajatlarning nisbatan past darajasi bilan ajralib turuvchi yer uchastkalari bo'yicha	Muayyan shirkat uchun o'ziga xos ko'chmas mulk obyektlariga ega bo'lgan standart yer uchastkasini barpo etish uchun xarajatlarning butun yig'indisini aniqlash

$$Q_{yer} = d \times Q_{umumbazaviy} \times K_k \times K_z$$

bu yerda:

Q_{yer} - yer uchastkasining qiymati;

d - bog' uchastkasi yer-mulkiy majmuining umumiy qiymatida yer qiymatining ulushi;

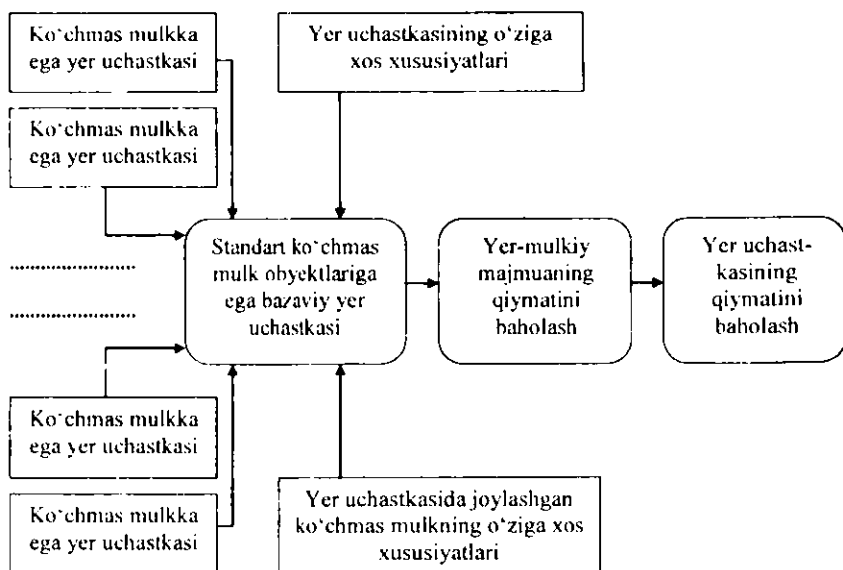
$Q_{umumbazaviy}$ - standart ko'chmas mulk obyektlariga ega bo'lgan standart yer uchastkasining qiymati;

K_k - baholanayotgan yer-mulkiy majmuining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga oluvchi tuzatuvchi koeffitsiyentlar;

K_z - baholanayotgan yer uchastkasining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga oluvchi tuzatuvchi koeffitsiyentlar.

Daromadli yondashuv. Ushbu yondashuvdan foydalanishda baholanayotgan yer uchastkalari bo'yicha pul oqimlari va kapitallashtirish stavkalarini aniqlashda ishonchlikni ta'minlash muhim ahamiyat kasb etadi.

Bizningcha, ushbu maqsadda turli yo'nalishdagi yerlardan olinadigan daromadlarning o'rtacha ko'rsatkichlaridan foydalanish maq-



5.1-chizma. Bog'dorchilik-uzumchilik shirkati yer uchastkalarining qiymatini baholashni amalga oshirish sxemasi

sadga muvofiq hisoblanadi. Ular bo'yicha yerlardan yuqori samarali foydalanish ta'minlanadigan bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalari uchun meva-sabzavotchilik uchun ajratilgan bog' uchastkalarining maydonini, shuningdek, yerlardan foydalanish darajasini hisobga oluvchi tuzatish koeffitsiyentlarini hisobga olgan holda mintaqada meva-sabzavotchilik yo'nalishidagi qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishiga jalb etilgan yerlarning bir gektaridan olinadigan daromadlarning o'rtacha ko'rsatkichlaridan foydalanish mumkin. Bunda bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkasidan olinadigan daromad umumiy ko'rinishda quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$S_{\text{daromad}} = S_{\text{o'r}} \times R \times \text{EFK} \times K_{\text{daraja}},$$

bu yerda:

S_{daromad} - bog'dorchilik-uzumchilik shirkatining yer uchastkasidan olinadigan sof daromad;

$S_{\text{o'r}}$ - mintaqada meva-sabzavot mahsulotlari yetishtirish uchun foydalaniladigan yerlarning bir gektaridan olinadigan o'rtacha sof daromad;

R - baholanayotgan yer uchastkasining maydoni;

EFK - qishloq xo'jaligi mahsulotlari yetishtirish uchun bog' uchastkasidan foydalanish koeffitsiyenti;

K_{daraja} - yerlardan foydalanish darajasini hisobga oluvchi koeffitsiyent.

Asosan bo'sh vaqtni o'tkazish va dam olish uchun foydalaniladigan bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalari uchun bog' uchastkalarining maydoni va mavjud servis darajasini hisobga oluvchi tuzatuvchi koeffitsiyentlarni hisobga olgan holda dam olish bo'yicha xizmatlar ko'rsatuvchi korxonalar yerlarining bir gektariga to'g'ri keladigan o'rtacha daromad ko'rsatkichlaridan foydalanish mumkin. Ushbu daromad (S_{daromad}) umumlashtirilgan ko'rinishda quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$S_{\text{daromad}} = S_i \times R \times K_{\text{servis}},$$

bu yerda:

S_i - dam olishni tashkil qilish sohasiga ixtisoslashgan korxonalarining bir gektar yerga to'g'ri keladigan daromadi;

R - bog' uchastkasining maydoni;

K_{servis} - dam olish servis xizmatini ko'rsatish darajasini hisobga oluvchi koeffitsiyent

So'nggi yillarda bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yer uchastkalarini ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlari bilan birga ijaraga berish rivojlanib bormoqda. Ushbu holatda bog'dorchilik-uzumchilik shirkatining yer uchastkasidan olinadigan daromad ($S_{daromad}$) quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$S_{daromad} = S_{o'r} \times R \times K_{servis} \times a ,$$

bu yerda: $S_{o'r}$ - bir gektar yerga to'g'ri keladigan yer-mulkiy majmuani ijaraga berishdan olinadigan o'rtacha daromad;

R - bog' uchastkasining maydoni;

K_{servis} - dam olish servis xizmatini ko'rsatish darajasini hisobga oluvchi koeffitsiyent;

a - yer-mulkiy majmua qiymatining yer uchastkasiga to'g'ri keladigan ulushi.

Xarajatli yondashuv. Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholashda xarajatli yondashuvdan foydalanish ikkita muhim vazifani hal etish imkonini beradi:

Birinchi - yer uchastkalari ushbu turining qiymatini to'g'ridan-to'g'ri baholash usuli bilan aniqlash;

Ikkinchi - yer uchastkasi qiymatining bog' uchastkasi yer-mulkiy majmuining umumiy qiymatidagi ulushini aniqlash, mazkur ulush boshqa yondashuvlardan foydalangan holda baholash ishlarini amalga oshirishda zarur.

Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini xarajatli yondashuv bilan aniqlashda quyidagi xarajatlar inobatga olinishi kerak:

- yerlarni o'zlashtirish, shu jumladan tuproq olib kelish, kapital rejalashtirish, yerlarni madaniylashtirish xarajatlari;

- yer uchastkasi infratuzilmasini barpo etish, shu jumladan uchastkani sug'orish, yo'llar qurish, elektr ta'minoti xarajatlari;

- yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni rasmiylashtirish.

Yer uchastkasini o'zlashtirish va madaniylashtirish xarajatlari uning xususiyatlarini yaxshilash bilan bog'liq barcha xarajatlarni o'z ichiga olishi kerak. Ushbu maqsadlarda bozor tariflari va narxlariga asoslangan xarajatlarning ijro smetasi tuzilishi mumkin. Bunda maz-

kur uchastkada yetishtirilgan ko'p yillik daraxtlarning qiymati hisobga olinishi lozim.

Ko'p yillik daraxtlarning qiymatini aniqlashga nisbatan uslubiy yondashuvlar 5.3-bo'limda batafsil ko'rib chiqilgan. Bu yerda esa faqat ushbu maqsadlarda daraxtlarning nav tarkibi va yoshi ko'rsatilgan holda ularni puxta inventarizatsiyalash zarurligini ta'kidlaymiz, xolos.

Yer uchastkasi infratuzilmasini barpo etish xarajatlari bog'dorchilik-uzumchilik shirkati a'zolarining ular tomonidan u yoki bu shirkat hududini obodonlashtirish uchun kiritilgan mablag'lar hajmi ko'rsatilgan daftarchalari bo'yicha aniqlanishi mumkin. Bunda shunga e'tiborni qaratish lozimki, shirkat hududi infratuzilmasining alohida turlarini barpo etish xarajatlari shirkatlar yer uchastkalarining qiymatini oshirishga ko'maklashuvchi boshqa manbalar (ular qoshida shirkat tashkil etilgan korxonaning mablag'lari, mahalliy budjet mablag'lari va h.k.) hisobidan ham amalga oshirilishi mumkin. Ushbu xarajatlarni tuzatish koeffitsiyentlaridan foydalanish yo'li bilan hisobga olish mumkin.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni rasmiylashtirish xarajatlari bog'dorchilik-uzumchilik shirkati tomonidan ushbu maqsadlarda amalga oshirilgan barcha xarajatlarning bir uchastkaga to'g'ri keladigan ulushi sifatida hisoblab chiqilishi mumkin.

Xarajatli yondashuv chog'ida bog'dorchilik-uzumchilik shirkati yer uchastkasining qiymati (Q) quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$Q = X_{o'd} + Q_{dar} + (X_{inf} + X_r) / N,$$

bu yerda:

$X_{o'd}$ - yer uchastkasini o'zlashtirish xarajatlari summasi;

Q_{dar} - baholanayotgan yer uchastkasida ko'p yillik daraxtlar qiymati;

X_{inf} - bog'dorchilik-uzumchilik shirkatining infratuzilmasini barpo etish xarajatlari summasi;

X_r - shirkatning yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarini rasmiylashtirish xarajatlari summasi;

N -shirkatdagi yer uchastkalarining soni.

Baholash ishlarini boshqa yondashuvlar va usullar bilan amalga oshirish uchun zarur bo'lgan yer uchastkasining yer-mulkiy majmui-niing umumiy qiymatidagi ulushini aniqlash uchun bog' uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarini barpo etish xarajatlari

qo'shimcha ravishda hisoblab chiqiladi.⁹ Bunda yer uchastkasining yer-mulkiy majmuining umumiy qiymatidagi ulushi (**d**) quyidagini tashkil qiladi:

$$d = \frac{Q_{\text{yer.uch.}}}{Q_{\text{yer.uch.}} \times Q_{\text{ko'chm.obyektlari}}},$$

bu yerda: $Q_{\text{yer.uch.}}$ - yer uchastkasining qiymati;

$Q_{\text{ko'chm.obyektlari}}$ - yer uchastkasida joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining eskirishini hisobga olgan holda ularning qiymati.

5.3. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholash

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholash asosiy yondashuvlari va usullarining o'ziga xos xususiyatlarini bayon etishga kirishishdan avval baholash ishlarining ushbu turini obyektiv tarzda alohida maxsus bo'linga ajratish zarurligini belgilab beruvchi asosiy omillarni ko'rib chiqamiz.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining o'ziga xos muhim xususiyatlaridan biri maydoni, o'sish sharoitlari, nav tarkibi, barpo etish xarajatlari va ko'plab boshqa xususiyatlar tufayli ularni taqqoslashning murakkabligidan iborat. Bundan tashqari, bunda baholanayotgan obyektning muayyan o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olish imkonini beruvchi tuzatish koeffitsiyentlarini aniqlash ham qiyin kechadi. Umumiy qabul qilingan yondashuvlarni samarali qo'llash uchun ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining o'ziga xos xususiyatlarini ko'rib chiqish zarur.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalari, o'z mohiyatiga ko'ra, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar hisoblanadi. Biroq, agar qishloq xo'jaligi ekinlarining turli xillarini yetishtirishda foydalaniladigan ushbu yo'nalishdagi yerlarning qiymati, odatda, ortib borish tendensiyasiga ega bo'lsa, ko'p yillik daraxtlar uchun foydalaniladigan yerlar to'g'risida bunday deb bo'lmaydi. Bunga sabab

⁹ Ushbu hisob-kitob yondashuvlari va usullarini R.X. Alimov, B.B. Berkinov, A.N. Kravchenko, B.Yu. Xodiyevning Ko'chmas mulkni baholash (T., 2005) o'quv qo'llanmasidan qarang.

baholash obyekti sifatida ko'p yillik daraxtlarning biologik va texnologik xususiyatlarini ko'rsatish mumkin.

Ko'p yillik daraxtlarning biologik xususiyatlari ularning nav tarkibi (bog'lar va uzumzorlar, danakli va urug'li daraxtlar, tez o'suvchi va sekin o'suvchi daraxtlar va h.k.) bilan tavsiflanadi. Bundan tashqari ko'p yillik daraxtlar ularga ishlov berish texnologiyasi (sug'oriladigan va lalmi) va yakuniy mahsulot (bog'lar - mevalar, uzumzorlar - meva, tutzorlar - tut daraxti bargi va b.) bo'yicha ham farq qiladi.

Ko'p yillik daraxtlarni yetishtirishning biologik va texnologik xususiyatlari ular joylashgan yer uchastkalaridan foydalanishning o'ziga xos jihatlarini belgilab beradi, demak, ular ushbu yerlarning qiymatiga sezilarli darajada ta'sir ko'rsatadi.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yerlardan foydalanishning o'ziga xos jihatlarini umumlashtirilgan ko'rinishda 5.4-jadvalda aks ettirilgan.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yerlardan foydalanishning yuqorida keltirilgan asosiy va boshqa o'ziga xos xususiyatlari ularni mazkur yerlarning qiymatini baholashda hisobga olish zarurligini belgilab beradi. Bunda quyidagilardan kelib chiqish lozim:

Birinchi. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymati ularning barpo etilishi, rivojlanishi va ulardan foydalanish bosqichlariga qarab katta farq qiladi. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholashdagi farqlar dinamikasi 5.5-jadvalda keltirilgan.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholashga ularni barpo etish texnologiyasi ham ta'sir ko'rsatadi. Past bo'yli daraxtlarni o'tqazish va yetishtirish xarajatlari tufayli ularning qiymati o'rta bo'yli va baland bo'yli daraxtlarning qiymatiga qaraganda yuqori bo'ladi.

Ikkinchi. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini barpo etish va ulardan foydalanish bosqichlarining o'ziga xos xususiyatlari va ular bilan bog'liq pul oqimlarini shakllantirishning o'ziga xosligi ko'p yillik daraxtlarni o'tqazishga mo'ljallangan yoki ular bilan band bo'lgan yer uchastkalarining quyidagi baholash guruhlarini ajratish imkonini beradi.

Birinchi guruh - ko'p yillik daraxtlarni o'tqazishga mo'ljallangan yoki eski daraxtlarni kesib tashlash natijasida bo'shab qolgan yer

**Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yerlardan
foydalanishning o'ziga xos jihatlari**

Ko'rsatkichlar	Sug'oriladigan zona			Tog'li va tog'oldi zonasi (talmi ko'p yillik daraxtlar)	
	Bog'lar	Uzumzorlar	Tutzorlar	Bog'lar	Uzumzorlar
Meva berish yoki ishlab chiqarish bosqichiga kirgunicha bo'lgan o'rtacha muddatlar	3-5 yil	3-4 yil	3-4 yil	4-5 yil	4-5 yil
Faol meva berish yoki ishlab chiqarishning o'rtacha davom etishi	4-7 yil	6-7 yil	10-15 yil	5-8 yil	5-8 yil
Daraxtlar meva berish yoki ishlab chiqarish bosqichiga kirgunicha yerlardan foydalanish	Daraxtlar meva berish bosqichiga kirguniga qadar ularning qatorlari orasiga sabzavot va ozuqa ekinlarini ekish			Qishloq xo'jaligi ekinlarini ekishdan xoli bo'lgan bo'sh turgan yerlar	
Daromadni shakllantirish manbalari	Daraxtlar meva berish bosqichiga kirguniga qadar sabzavot mahsulotlari yetishtirish hisobidan olinadigan daromadlar Daraxtlar meva berish bosqichiga kirganidan keyin meva, uzum, tut bargi yetishtirish hisobidan olinadigan daromadlar			Daraxtlar meva berish bosqichiga kirguniga qadar daromadlar olmaslik Daraxtlar meva berish bosqichiga kirganidan keyin meva va uzum, yetishtirish hisobidan olinadigan daromadlar	

uchastkalari. Mazkur uchastkalarining qiymatini baholash, asosan, ularning investitsiyaviy jozibadorligini baholash xususiyatiga ega.

Ikkinchi guruh - meva berish bosqichiga kirmagan ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalari. Yer uchastkalarining ushbu guruhini ikkita kichik guruhga ajratish mumkin:

- meva berish bosqichiga kirmagan ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan, qatorlar orasiga qishloq xo'jaligi ekinlarini ekish uchun foydalaniladigan yer uchastkalari;

- meva berish bosqichiga kirmagan ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan, qatorlar orasiga qishloq xo'jaligi ekinlarini ekish uchun foydalanilmaydigan yer uchastkalari.

Ko'p yillik daraxtlarning rivojlanish bosqichiga qarab ular bilan band bo'lgan yer uchastkalari qiymatining eng yuqori va eng past ko'rsatkichlari

Qiymat ko'rsatkichlari	Daraxtlar turlari			
	Bog'lar	Uzumzorlar	Mevazorlar	Tutzorlar
<i>Sug'oriladigan daraxtlar</i>				
Min. qiymat	Meva berish bosqichining boshida	Meva berish bosqichining boshida	Mevazorni barpo etish bosqichida	Tutorni barpo etish bosqichida
Max. qiymat	Faol meva berish bosqichida	Faol meva berish bosqichida	Mevazor barpo etilgandan keyin 2-3 yilda	Tutzor barpo etilgandan keyin 3-4 yilda
<i>Tog' oldi va tog'li zonalarda (lalmi) ko'p yillik daraxtlar</i>				
Min. qiymat	Daraxtlarni o'tqazish bosqichida	Daraxtlarni o'tqazish bosqichida	Yo'q	Yo'q
Max. qiymat	Faol meva berish bosqichida	Faol meva berish bosqichida	Yo'q	Yo'q

Uchinchi guruh - meva berish bosqichiga kirgan ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalari.

Ta'kidlash lozimki, bir yer uchastkasining o'zi ko'p yillik daraxtlarning barpo etilishi va rivojlanishi bosqichiga qarab birinchi, ikkinchi va so'ngra uchinchi guruhlariga kiradi, ya'ni texnologik siklni bosib o'tadi, uning o'ziga xos bosqichlari esa, baholash yondashuvlari va usullarini tanlashning o'ziga xos xususiyatlarini belgilab beradi. Biroq, barcha holatlarda ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun dastlab ularni quyidagilar bo'yicha pozitsiyalash zarur:

- ko'p yillik daraxtlarning turi va xili;
- ko'p yillik daraxtlarning rivojlanish bosqichlari;
- daraxtlarni yetishtirish va yer uchastkalaridan foydalanish texnologiyalari.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkasini pozitsiyalash sxemasi umumlashtirilgan ko'rinishda 5.6-jadvalda keltirilgan.

Xarajatli yondashuvdan foydalangan holda ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholash algoritmi.

1. Tayyorgarlik ishlari.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun ularni pozitsiyalashning asosiy belgilari

Belgilar	Pozitsiyalash belgilarining tavsifi
Daraxtlar turlari	Bog'lar, uzumzorlar, tutzorlar va mevazorlarga bo'linadi
Nav tarkibi	Bog'lar – danakli va urug'li Uzumzorlar – vino navlari
Ko'p yillik daraxtlarning rivojlanish bosqichlari	Ko'p yillik daraxtlarni o'tqazish va ularni meva berish bosqichigacha parvarishlash Daraxtlarning meva berish bosqichi
Daraxtlarni yetishtirish va yer uchastkalaridan foydalanish texnologiyasi	Yerlarni tayyorlash usullari (kapital rejalashtirish, terrasirovka qilish va h.k.) Barpo etish va parvarishlash usullari, shu jumladan shpalerlar bilan jihozlash Yerlardan ko'p yillik daraxtlar meva berish bosqichiga kirguniga qadar foydalanish usullari (qatorlar orasiga ekinlar ekish, o'tqazish sxemalari va b.)
Ko'p yillik daraxtlarning tavsifi	Daraxtlar maydoni, yoshi, kesilganligi va mahsuldorligi

2. Baholanayotgan yer uchastkasi bo'yicha boshlang'ich axborot va yuridik hujjatlarni yig'ish va o'rganib chiqish.

3. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkasining qiymatini baholash.

4. Baholash natijalarini rasmiylashtirish.

Tayyorgarlik ishlari xuddi barcha boshqa maqsadlarda foydalaniladigan yer uchastkalari bo'yicha baholash ishlarini bajarishdagi kabi hajmda amalga oshiriladi.

Baholanayotgan yer uchastkasi bo'yicha boshlang'ich axborotni yig'ish va o'rganish baholash obyektni asosiy belgilar va xususiyatlar bo'yicha pozitsiyalash imkonini beruvchi hajmlarda amalga oshiriladi. Bunda o'tqazish materiallari, ularni o'tqazish va barpo etilgan vaqtdan to baholash vaqtigacha daraxtlarni har yillik parvarishlash xarajatlari alohida ajratiladi. Yer uchastkalaridan foydalanish darajasi daraxtlarning kesilganligi va ularning holati to'g'risidagi ma'lumotlar bilan tavsiflanadi.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkasining qiymatini baholash quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$Q = [(X_m + X_b + X_{um}) \times K + X_t] \times K_{kes} ,$$

bu yerda: S - ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkasining qiymati;

X_m - o'tqazish materiali uchun xarajatlar;

X_b - daraxtlarni barpo etish xarajatlari;

X_{um} - umumxo'jalik xarajatlari, shu jumladan yer uchastkasini rasmiylashtirish xarajatlari;

X_t - barpo etilgan vaqtdan to yer uchastkasini baholash vaqtigacha daraxtlarni parvarishlash bo'yicha har yillik xarajatlar summasi;

K - narxlarni indeksatsiyalash koeffitsiyenti;

K_{kes} - daraxtlarning kesilganligini hisobga oluvchi koeffitsiyent.

Shuni nazarda tutish lozimki, yuqorida keltirilgan formula daraxtlarni o'tqazish qishloq xo'jaligi ekinlarini ekish uchun yaroqli bo'lgan, o'zlashtirilgan yerlarda amalga oshirilganligini hisobga oladi. Ushbu formulaga yer uchastkasining hududini daraxtlar o'tqazish uchun tayyorlash xarajatlarini hisobga olish zarurati bilan bog'liq qo'shimchalar kiritilishi mumkin (masalan, yerlarni kapital rejalashtirish, tog' qoyalarini terrasirovka qilish va b.).

Masalan. Agar barpo etish uchun quyidagi xarajatlar amalga oshirilgan bo'lsa, ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkasini xarajatli yondashuv bilan baholash talab etiladi:

- o'tqazish materialini xarid qilish uchun - 500 AQSH dollari;
- daraxtlarni o'tqazish uchun - 150 AQSH dollari;
- umumiy ishlab chiqarish xarajatlari - 100 AQSH dollari;
- daraxtlarni har yillik parvarishlash - 100 AQSH dollari.

Bunda baholash daraxtlar ekilganidan keyin 4-yilda amalga oshiriladi, ularning kesilganligi 90 foizni, narxlarni indeksatsiyalash koeffitsiyenti esa - 1,3 ni tashkil qiladi.

Hisob-kitoblar uchun yuqorida ko'rsatilgan formuladan foydalanigan holda quyidagiga ega bo'lamiz:

$$Q = [(500 + 150 + 100) \times 1,3 + 4 \times 100] \times 0,9 = 1237 \text{ AQSH dollari.}$$

Daromadli yondashuvdan foydalangan holda ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholash algoritmi.

1. Tayyorgarlik ishlari.

2. Baholanayotgan yer uchastkasi bo'yicha boshlang'ich axborot va yuridik hujjatlarni yig'ish va o'rganib chiqish.

3. To'plangan va o'rganib chiqilgan axborotni hisobga olgan holda ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkasining qiymatini baholash usulini tanlash.

4. Baholash natijalarini rasmiylashtirish.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholashga nisbatan ushbu yondashuvning o'ziga xos xususiyatlari daraxtlarning rivojlanish va yer uchastkasidan foydalanish bosqichiga qarab shakllanadigan turli pul oqimlaridan kelib chiqadi.

Meva berish bosqichiga kirgan ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalari uchun ularning **joriy qiymati daromadlarni kapitallashtirish usulini qo'llagan holda daromadli yondashuv bilan quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:**

$$Q_{\text{meva}} = \frac{D \times R \times K_1 \times K_2}{P} \times 100,$$

bu yerda: Q_{meva} - meva beruvchi ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkasining qiymati;

D - 1 ga daraxtlardan olinadigan sof daromad;

R - daraxtlar maydoni, ga;

K_1 - respublika bo'yicha ko'rsatkichga nisbatan xo'jalik yuritish darajasi va ishlab chiqarish intensivligi darajasini hisobga oluvchi koeffitsiyent (0,8 dan 1,3 gacha - respublika bo'yicha o'rtacha daraja - 1,0);

K_2 - yer uchastkasining joylashgan o'rnini hisobga oluvchi koeffitsiyent (ma'lumotlar 2.14-jadvalda keltirilgan);

P - kapitallashtirish stavkasi.

Misol. Umumiy maydoni 1,5 ga ni, 1 ga yerdan olinadigan sof daromad - 0,6 mln. so'mni, xo'jalik yuritish darajasini hisobga oluvchi koeffitsiyent - 1,1, yer uchastkasining joylashgan o'rnini hisobga oluvchi koeffitsiyent - 1,2, kapitallashtirish stavkasi - 7 foiz bo'lgan holatda meva beruvchi ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkasining qiymatini baholash talab etiladi.

Qidirilayotgan joriy qiymat quyidagini tashkil etadi:

$$Q_{\text{meva}} = ((0,6 \times 1,5 \times 1,1 \times 1,2) / 7) \times 100 = 16,97 \text{ mln. so'm.}$$

Meva beruvchi (meva berish bosqichiga kirmagan) ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalari uchun joriy qiymat ko'p yillik daraxtlarni barpo etish va parvarishlash joriy xarajatlari

ulushiga kiritilgan kelgusi daromadlarning joriy qiymati sifatida aniqlanishi mumkin. Ushbu maqsadda baholash vaqtida ko'p yillik daraxtlar joriy holatining to'liq ko'lamda foydalanish va daromadlar olish uchun tayyorligi koeffitsiyentini (K_{tay}) hisoblab chiqish zarur:

$$K_{tay} = \frac{X_{jor.}}{X_{talab}},$$

bu yerda:

X_{jor} - baholash vaqtida meva beruvchi ko'p yillik daraxtlarni barpo etish va parvarishlash xarajatlari;

X_{talab} - meva berish bosqichiga yetgunga qadar ko'p yillik daraxtlarni barpo etish va parvarishlash xarajatlarning to'liq hajmi.

Bunda meva berish bosqichiga kirmagan ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining joriy qiymati baholash vaqtiga kelib quyidagini tashkil etadi:

$$Q_{mevasiz} = K_{tay} \times Q_{meva}.$$

Meva berish bosqichiga kirmagan ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholashda va qator oralaridan qishloq xo'jaligi ekinlarini ekish uchun foydalanishda ularning joriy qiymati meva berish bosqichiga kirmagan ko'p yillik daraxtlarning joriy qiymati va yosh nihollar qator oralariga qishloq xo'jaligi ekinlarini ekish uchun foydalaniladigan yerlarning joriy qiymati sifatida aniqlanishi mumkin. Ushbu joriy qiymat umumiy ko'rinishda quyidagini tashkil qiladi:

$$Q_{mevasiz+ekinar} = K_{tay} \times Q_{meva} + Q_{ekinar},$$

bu yerda:

Q_{ekinar} - yosh nihollar qator oralariga qishloq xo'jaligi ekinlarini ekish uchun foydalaniladigan yerlarning joriy qiymati, u quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$$Q_{meva} = \frac{S_d \times R_{ekinar} \times K_1 \times K_2}{P},$$

bu yerda:

S_d - yosh nihollar qator oralaridagi ekinlarning 1 gektaridan olindigan sof daromad;

R_{ekinar} - yosh nihollar qator oralariga qishloq xo'jaligi ekinlari ekiladigan maydon;

K_1 , K_2 , va P ko'rsatkichlari yuqorida keltirilgan.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy yondashuvdan faqat yer bozori rivojlangan sharoitda foydalanish mumkin. Respublikamizda esa hozirgi vaqtda u shakllanish bosqichini boshdan kechirmoqda. Shu munosabat bilan yuqoridagi yondashuvdan foydalanish murakkabligicha qolmoqda. Boz ustiga, hatto yer bozori rivojlangan sharoitda ham ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yoki ularga mo'ljallangan yer uchastkalarining qiymatini baholashda mazkur yondashuvdan foydalanish qator muammolar bilan bog'liq bo'lib, ularni hal etish baholovchidan yuqori malaka talab qiladi. Ushbu muammolar jumlasiga, birinchi navbatda, ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yoki ularga mo'ljallangan va fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan yer uchastkalarini puxta pozitsiyalash kiradi. Bunda ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan muayyan yer uchastkasining qiymatini baholash uchun o'xshash obyekt sifatida daraxtlarning turi, ularning rivojlanish bosqichi, yetishtirish texnologiyasi va hokazolar bo'yicha baholash obyekti bilan bir xil bo'lgan yer uchastkalaridan foydalanish lozim. Bunda tanlab olinadigan unsurlar va taqqoslash birliklari baholanayotgan yer uchastkasining qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi uning xususiyatlarini, undan foydalanish va fuqarolik-huquqiy muomala shartlarini maksimal darajada hisobga olishi kerak.

5.4. O'rmon yerlarining qiymatini baholash*

"O'rmon" tushunchasi nafaqat daraxtlarni, balki daraxt o'simliklari bilan bevosita band bo'lgan hududlarni, shuningdek, o'rmon qoplamining yaxlitligini buzmagani ochiq hududlarni ham qamrab oladi. O'rmonning uzoq vaqt mavjud bo'lishi imkoniyati uni qayta tiklash bilan bog'liq. O'rmon - turli xildagi resurslarni olish manbayi bo'lib, ular ichida yog'och alohida o'rin tutadi. Yog'ochdan tashqari o'rmonlarda qo'ziqorinlar, mevalar, yong'oqlar, dorivor o'simliklar va boshqa mahsulotlar tayyorlanadi. Shuningdek, o'rmonlardan ov, dam olishni tashkil qilish va hokazo maqsadlarda ham foydalanish mumkin. Insonni moddiy resurslar bilan ta'minlashdan tashqari o'rmon

* O.E. Medvedevaning materallaridan foydalanildi. Оценка стоимости лесных земель, "Вопросы оценки", № 2, 2003.

ekotizimlari kislorod va uglerod-oksidi aylanishi jarayonida ishtirok etish bilan birga, daryo oqimini tartibga soladi va atmosferani zararli moddalardan tozalaydi. Oʻrmonlar biosferaning muhim tarkibiy qismi boʻlgani holda, uning barqaror faoliyat koʻrsatishini taʼminlaydi.

Oʻrmon yerlari va oʻrmon resurslarining qiymatini baholash turli maqsadlarda amalga oshirilishi mumkin. Shulardan eng dolzarblari quyidagilardan iborat:

- oʻrmon resurslaridan foydalanganlik uchun toʻlov miqdorini aniqlash;

- oʻrmon yerlarini xususiy mulkka sotish yuzasidan bitimlar narxlarini aniqlash (hozirgi kunda bunday tartibot nazarda tutilmagan, lekin yaqin vaqt ichida oʻrmonlarni xususiy mulkka sotish imkoniyati paydo boʻlishi ehtimoldan xoli emas);

- oʻrmon fondi uchastkalarini ijaraga berish huquqiga ega boʻlish uchun toʻlovlarni belgilash;

- oʻrmon yerlaridan foydalanish loyihalarining samaradorligini va oʻrmon xoʻjaligini yuritish tizimlarining samaradorligini aniqlash;

- oʻrmonni tayyorlash va qayta ishlash loyihalarining samaradorligini aniqlash;

- ekologik zarar va tabiatni muhofaza qilish samaradorligini baholash.

Hozirgi vaqtda oʻrmon yerlarining muomalasi taqiqlangan. Biroq oʻrmon yerlari ijaraga berilishi mumkin. Shu munosabat bilan oʻrmon yerlaridan foydalanish huquqlarini baholash zarurati paydo boʻladi. Oʻrmon yerlarini baholashda ulardan daromad olish maqsadida foydalanish imkoniyatini beruvchi huquqlar qiymati, shuningdek, oʻrmon resurslari, shu jumladan yogʻoch zaxiralarining qiymati aniqlanadi.

Jahon amaliyotida oʻrmon resurslarini baholash metodologiyasining asosida koʻchmas mulkni baholashning oʻrmon singari oʻziga xos baholash obyektiga moslashtirilgan, oʻrmon daromadini shakllantirishning asosiy xususiyatlarini hisobga olish imkonini beruvchi anʼanaviy texnologiyalari yotadi. Oʻrmon resurslarini baholashning asosida xuddi yer kabi ishlab chiqarish omillari ham yotadi, unga koʻra ishlab chiqarishda ishtirok etuvchi har bir omil (mehnat, sarmoya, yer) oʻzining yangi yaratilgan qiymatning bir qismi koʻrinishidagi ishtiroki uchun "mukofot" oladi. Mehnat uchun - ish haqi koʻrinishida, sarmoya uchun - sarmoyani qaytarish va sarmoyaga tadbirkorlik daromadi (sarmoya uchun foyda meʼyori) koʻrinishida, yer uchun -renta yoki dastlabki ikki omil: haqi toʻlanganidan keyin

qoldiq daromad ko'inishida haq to'lanadi. Renta yer yoki boshqa tabiiy resurslarga yoziladigan va ularning qiymatini belgilab beruvchi sof daromad hisoblanadi.

O'rmon resurslarini baholashda rentaning ikki xil tushunchasi ajratiladi:

- o'rmon rentasi yoki foydalaniladigan resurs birligiga, masalan, bir kub.metr yog'ochga to'g'ri keladigan sof daromad;

- yer rentasi yoki o'rmon yeri maydonining birligiga, masalan, 1 gektar o'rmon yeriga to'g'ri keladigan sof daromad.

O'rmon yoki yog'och foydalanish jarayonida turli yakuniy iste'mol mahsulotlariga qayta ishlanadi. O'rmon rentasi o'rmonni qayta ishlashning turli bosqichlarida hosil bo'ladi. Bozor sharoitida o'rmonni qayta ishlashning turli bosqichlarida hosil bo'ladigan o'rmon rentasi bir xil bo'lish kerak. Amaliyotda o'rmonni qayta ishlashning yuqori bosqichlarida o'rmon rentasining katta qismi jamlanib, u ikkilamchi o'rmon mahsuloti ishlab chiqaruvchilarga beriladi.

O'rmon yerlari va ular bilan bog'liq o'rmon resurslarining qiymatini baholash yer uchastkalarining qiymatini baholashning o'rmon yerlarining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olgan holda qo'llaniladigan umumiy tamoyillaridan foydalangan holda amalga oshirilishi mumkin.

O'rmon yerlaridan foydalanishda olinadigan yer rentasining qishloq xo'jaligini yuritishda yoki shahar yerlaridan foydalanishda olinadigan yer rentasidan asosiy farqini o'rmon daraxtlarini o'tqazish vaqti bilan o'rmon mahsulotini olish vaqti oralig'ida o'tadigan uzoq vaqt tashkil etadi. Agar qishloq xo'jaligida hosil har yili, ba'zan esa bir yilda bir necha marta olinsa, o'rmon xo'jaligida o'rmon daromadini olish o'rtacha 20 va undan ortiq yilni tashkil qiladi. O'rmon daraxti kesish uchun yaroqli bo'lgan yosh kesish aylanmasi deb nomlanadi.

O'rmon daraxtining yetuklik yoshigacha o'sishi davri mobaynida tabiiy o'sish natijasida har yili o'z zaxirasini oshirib borish xususiyatiga ega. Ma'lum yoshga yetganidan so'ng o'rmon o'zining tovar xususiyatlarini saqlab qolishi mumkin, lekin vaqt o'tishi bilan ushbu xususiyatlar qarish jarayonlari va eski yoshdagi daraxtlarning nobud bo'lishi oqibatida yomonlashishi ehtimoli mavjud. O'z navbatida o'rmon yerining narxi ushbu davrning har yilida o'rmon zaxirasi hamda yog'ochning sifati bilan aniqlanadi. Shunday qilib, o'rmonda yog'och zaxirasi qanchalik ko'p bo'lib, ushbu yog'ochning sifati qanchalik

yaxshi bo'lsa, o'rmon mahsulotining narxi shunchalik yuqori bo'ladi. Yog'ochning sifati tanasining diametri, o'rmon daraxtlarining tarkibi va yog'ochning boshqa xususiyatlari bilan belgilanadi. Demak, o'sayotgan o'rmondan olinishi mumkin bo'lgan mahsulotning narxi qanchalik yuqori bo'lsa, uning qiymati ham shunchalik baland bo'ladi.

O'sayotgan o'rmon uchun to'lov faqat kelgusida olinishi mumkinligi bois bunday o'rmonning qiymati nafaqat daraxtning yillik o'sishidan, balki vaqtga ko'ra pul qiymatiga va yog'och zaxirasining eng yuqori darajasiga erishish davriga bog'liq. Ya'ni o'rmonning qiymati kelgusi qiymatni hozirgi qiymatga keltirishda qo'llaniladigan diskontlash stavkasiga va o'rmonning yetuklik yoshiga yetish davriga bog'liq.

O'rmon daromadini olish davrining uzoq davom etishi munosabati bilan o'rmon yerlarini baholashda kelgusi daromadlar qiymatini hozirgi vaqtga keltiruvchi, ya'ni ularni foiz stavkasiga kamaytiruvchi diskontlash texnologiyasi keng qo'llaniladi. O'sayotgan o'rmon yoki kelgusidagi o'rmon zaxirasining haqiqiy qiymati V_0 vaqtning har bir lahzasida quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$V_0 = \frac{V_T}{(1+e)^T} + \frac{Q_T \times r}{(1+e)^T},$$

bu yerda:

V_T - T-yilda o'rmon zaxirasining qiymati;

Q_T - T-yilda yog'och zaxirasi;

r - o'rmon qiymati (o'rmon rentasi);

e - diskontlash stavkasi;

T - baholash yili.

O'rmonning qiymatiga ikkita qarama-qarshi omil ta'sir ko'rstadi - o'rmonning tabiiy o'sishi hisobidan uning qiymatining oshishi va diskontlash chog'ida vaqtga ko'ra pul qiymatining pasayishi hisobidan qiymatning kamayishi. O'rmonning o'sishi tabiiy omillarga - o'rmon yerlari va o'rmon daraxtlarining mahsuldorligiga bog'liq. Uning miqdori turli xildagi yog'och navlari uchun o'rmon daraxtlarining hayotiy yili bo'yicha aniqlanadi. Diskontlash stavkasining qiymati iqtisodiy omillarga va o'rmon loyihalariga sarmoya kirituvchi sarmoyadorlarning kutishlariga bog'liq. O'rmonni takror yetishtirish davrining uzoq davom etishi tufayli baholash natijalari diskontlash stavkasining o'zgarishiga qarab tez-tez o'zgarib turadi. O'rmondan olinadigan daromad qanchalik uzoq vaqt turib qolsa, uning qiymati

shunchalik kam bo'ladi. Diskontlash stavkasi yuqori bo'lganida u nolga teng bo'lishi mumkin. O'rmon xo'jaligi faoliyati uchun diskontlash stavkalari daromad olmaslik yoki uning pasayishi xatariga to'g'rilangan foydaning ustunlik me'yori asosida aniqlanadi. Agar o'rmon yerlarining investitsiya qiymati (o'rmon loyihasining daromad keltirish sarmoyador talablarini qondirgan taqdirda ushbu yerlar xarid qilinadigan qiymat) aniqlangudek bo'lsa, diskontlash stavkasi sarmoyadorning kutishlari, o'xshash va amalga oshirilgan loyihalar daromadlilikining ichki me'yorlaridan kelib chiqib aniqlanishi mumkin. Bunda diskontlash stavkasini aniqlashning turli variantlari mavjud.

Kesishdan keyin o'rmonning o'zi takror o'sib chiqadi yoki u o'stiriladi, lekin ikkala holatda ham bu shuni anglatadiki, o'rmon daromadi cheksiz davr mobaynida kesish aylanmasiga mos keladigan muayyan vaqt o'tgandan so'ng shakllanishi mumkin. Agar o'rmonni yetishtirish bo'yicha ishlab chiqarish xarajatlari (daraxtlarni o'tqazish va ularni parvarishlash xarajatlari) mavjud emas, deb faraz qilinsa, u holda o'rmon yerining qiymati V_L quyidagi ifoda orqali aniqlanishi mumkin:

$$V_L = \frac{V_T}{(1+e)^T} + \frac{V_T}{(1+e)^{2T}} + \frac{V_T}{(1+e)^{3T}} + \dots + \frac{V_T}{(1+e)^n},$$

bu yerda:

T - kesish aylanmasi yoki o'rmonni kesishdan o'rmon daromadini olish mumkin bo'lgan vaqt oralig'i;

V_T - har bir T yildan so'ng olinadigan o'rmon zaxirasining qiymati;

e - diskontlash stavkasi.

Ushbu ifodaning matematik usulda soddalashtirilishi quyidagi formulaga olib keladi:

$$V_L = \frac{V_T}{(1+e)^T - 1}.$$

Agar kelgusi daromadlarni olish muayyan yil soni bilan cheklangan bo'lib, o'rmon yerining muayyan uchastkasida qator yillar mobaynida har yili doimiy kattalik hisoblangan daraxtlarning muayyan miqdori kesilsa, u holda bunday uchastkaning qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanishi mumkin:

$$V_L = \frac{V[(1+e)^n - 1]}{e(1+e)^n}$$

bu yerda:

V_L - n yil mobaynida daromadlar oqimining qiymati;

V - o'rmonni sotishdan olinadigan kutilayotgan o'rtacha yillik foyda;

e - diskontlash stavkasi;

n - daromadlar olish davri.

Misol. Faraz qilaylik, o'rmon uchastkasi 49 yilga ijaraga berilgan. Har yili 50 m³ dan yog'och tayyorlash mumkin. O'sib turgan daraxtning qiymati 10 doll./m³ ni tashkil qiladi. Diskontlash stavkasi 5 foizga teng. Bunday uchastkaning qiymati quyidagiga teng bo'ladi:

$$V_L = \frac{10 \times 50 \times [(1 + 0,05)^{49} - 1]}{0,05 \times (1 + 0,05)^{49}} = 9084 \text{ AQSH dollari.}$$

Agar doimiy hisob-kitobli yog'och kesiladigan joyga (har yili kesiladigan daraxtlar zaxirasiga) ega bo'lgan o'rmon yerlaridan foydalanish muddati ma'lum bo'lsa, ushbu usulni bunday yerlarni baholash uchun qo'llash mumkin. Agar ushbu muddat cheklanmagan bo'lib, o'rmonning yog'och kesish uchun ajratilgan joyi hisob-kitobining ko'rsatkichi doimiy bo'lsa, u holda yer rentasini kapitallashtirishning an'anaviy formulasidan foydalanish lozim $V_T = V/e$.

O'rmon xo'jaligini barqaror yuritish o'rmon resurslarini takror yetishtirishga kiritiladigan sarmoyaga bog'liq. Ushbu sarmoya daraxtlarni o'tqazish va o'rmon ekinlarini parvarishlash xarajatlarini, shuningdek, o'rmon xo'jaligini boshqarish va o'rmonlarni muhofaza etish bilan bog'liq joriy xarajatlarni o'zida namoyon etadi. Daraxtlarni o'tqazish o'rmonning har bir kesilishidan keyin amalga oshirilishi lozim. O'rmon xo'jaligini sanoat yo'lida yuritish amaliyotda ushbu bosqich orqali amalga oshiriladi. Shuning uchun yer rentasini yoki o'rmon yerining ulushiga to'g'ri keladigan sof daromadni aniqlashda kesilishi mumkin bo'lgan yog'och zaxirasining qiymatidan ushbu zaxiraga ega bo'lish, ya'ni o'rmon daraxtlarini o'tqazish va ularni butun hayoti mobaynida parvarishlash xarajatlarini chiqarib tashlash zarur. O'rmon daraxtlarini o'tqazish xarajatlari, shuningdek, o'rmon ekinlarini parvarishlash, muhofaza etish, boshqa o'rmon xo'jaligi tadbirlarini o'tkazish bilan

bog'liq yillik xarajatlar (o'rmonlarni boshqarish va muhofaza etish xarajatlari)ni hisobga oluvchi o'rmon yerlarining qiymatini hisoblab chiqish uchun quyidagi formulani qo'llash mumkin:

$$V_L = \frac{V_T - S_F}{(1 + e)^T - 1} - \frac{m}{e} - S_F,$$

bu yerda:

V_T - kesish aylanmasi yakunida olinadigan o'rmon zaxirasining qiymati;

T - kesish aylanmasi (kesishga mo'ljallangan darxt yoshi);

S_F - har bir kesishdan so'ng amalga oshiriladigan o'rmonni tiklash xarajatlari;

m - o'rmonlarni boshqarish va muhofaza etish uchun har yillik xarajatlar;

e - diskontlash stavkasi.

Misol. O'rmon yeri uchastkasida har 20 yilda kesish mumkin bo'lgan (kesish aylanmasi) o'rmon zaxirasining qiymati 10000 dollarni, o'rmonni tiklash xarajatlari 1000 dollarni, o'rmonlarni muhofaza etish uchun yillik xarajatlar 100 dollarni, diskontlash stavkasi 5 foizni tashkil qiladi. Ushbu uchastkasining qiymatini baholash talab etiladi. Bunday uchastkaning haqiqiy qiymati quyidagiga teng:

$$V_L = \frac{10000 - 1000}{(1,05)^{20} - 1} - \frac{100}{0,05} = 2 \text{ min g AQSH dollari.}$$

Yog'och tayyorlashdan daromad olishning turli imkoniyatlaridan kelib chiqib o'rmon fondi yer uchastkalari uchta guruhga bo'linadi:

1) o'rmon o'simliklari bilan qoplanmagan, lekin uni tiklashga mo'ljallangan o'rmon yerlari;

2) baholash vaqtida ularning qiymati yetilgan yoki turib qolgan o'rmonlar toifasiga kirmagan daraxtlar bilan band bo'lgan o'rmon yerlari, ya'ni yosh nihollar, o'rta yoshli va yetilgan daraxtlar bilan band bo'lgan yerlar;

3) yetilgan va yoshi o'tgan daraxtlar bilan band bo'lgan o'rmon yerlari.

Birinchi guruh o'rmon yerlari uchastkalarining qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$V_L = \frac{r_T \times Q_T - S_F}{(1 + e)^T - 1} - S_F - \frac{m}{e},$$

bu yerda:

Q_T - asosiy kesish yoshida yog'ochdan foydalanish zaxirasi;

r_T - asosiy foydalanishda bo'lgan T yoshdagi daraxtni kesishni amalga oshirishda hosil bo'ladigan o'rmon rentasi;

S_F - o'rmonni tiklash xarajatlari;

m - o'rmon xo'jaligini boshqarish organi tomonidan belgilangan o'rmonlarni boshqarish, qo'riqlash va muhofaza etish xarajatlari;

e - diskontlash stavkasi.

O'rmon yerlari uchastkalarining **ikkinchi guruhi** uchun hisob-kitob quyidagi formula bo'yicha amalga oshirilishi mumkin:

$$V_L = \frac{r_T \times Q_T - S_F}{(1 + e)^{T-t}} + \frac{r_T \times Q_T - S_F}{(1 + e)^{T-t} \times [(1 + e)^{T-t} - 1]} - \frac{m}{e},$$

bu yerda:

$(T - t)$ - baholashni o'tkazish vaqti va asosiy foydalanishda bo'lgan daraxtni kesishni amalga oshirish vaqtini ajratib turuvchi davr.

Birinchi qo'shiluvchi daraxt o'tqazish xarajatlari chegirma qilingan holda $T - t$ yildan so'ng amalga oshiriladigan asosiy foydalanishda bo'lgan daraxtni dastlabki kesish vaqtida o'suvchi o'rmon qiymatini o'zida namoyon etadi. Ikkinchi qo'shiluvchi aylanishi T yilni tashkil etuvchi keyingi kesishlar qiymatini namoyon etadi. Ikkinchi qo'shiluvchida $1/((1 + e)^{T-t})$ kattaligi keyingi kesishlar qiymatini baholash vaqtiga keltirish imkonini beruvchi diskontlash omilini o'zida namoyon etadi. Uchinchi qo'shiluvchi o'rmonlarni boshqarish va qo'riqlash yuzasidan kapitallashtirilgan doimiy xarajatlarni namoyon etadi.

Misol. 20 yillik o'rmon baholanmoqda, uning kesish aylanmasi 25 yilni tashkil qiladi. O'z navbatida birinchi kesish 5 yildan keyin, ikkinchi kesish 5 + 25 yildan so'ng, uchinchi kesish 5 + 25 + 25 yildan keyin amalga oshiriladi.

O'rmon yerlari uchastkalarining **uchinchi guruhi** uchun hisob-kitob quyidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$V_L = r_T \times Q_T - S_T - \frac{m}{e} + \frac{r_T \times Q_T - S_F}{e(1 + e)^T - 1}.$$

Uchastkada o'sib chiquvchi daraxtlar baholash vaqtiga kelib kesishga yaroqli bo'lishi tufayli, uning qiymati yog'ochning mavjud foydalanish zaxirasini ushbu zaxiraning bir kub. metri keltiradigan o'rmon rentasiga ko'paytmasiga teng. Birinchi qo'shiluvchi - kesilayotgan o'rmonning qiymati, ikkinchi qo'shiluvchi - o'rmonni tiklash xarajatlari, uchinchi qo'shiluvchi - o'rmonlarni boshqarish va qo'riqlash uchun kapitallashtirilgan doimiy xarajatlar, to'rtinchi qo'shiluvchi - asosiy foydalanishdagi daraxtlarni keyingi kesishlardan olinadigan daromadlar qiymati.

Iqtisodiy nuqtayi nazardan ushbu formulalarni qo'llash shuni anglatadiki, yog'och tayyorlashga mo'ljallangan o'rmon yerlarining bozor qiymati ularda o'sayotgan daraxtlarning qiymati bilan belgilanadi. Bunda daraxtlar kesilganidan keyin o'rmon yerlarining qiymati pasayadi. O'rmon yerlaridan foydalanishning o'ziga xosligi va uning yerdan foydalanishning boshqa turlaridan farqi ana shunda. Gap shundaki, qishloq xo'jaligi yerlari, shahar yerlari va hatto ov xo'jaligini yuritish yoki rekreatsiya uchun topshiriladigan o'rmon yerlari hosilning yig'ib-terib olinishi yoki xizmatlarni amalga oshirish, mahsulotni ishlab chiqarish natijasida o'z foydaliligini (demak, qiymatini ham) yo'qotmaydi, chunki sarmoya «hosil» ko'rinishida yig'ib-terib olinmaydigan yerning o'ziga yoki yer va binolarga bog'langan. O'rmon yerlarida esa vaziyat mutlaqo boshqacha. Shu yil unda yog'och tayyorlangan uchastka darhol o'z qiymatini 90 foizga yo'qotadi, chunki sarmoya hosili har yili yig'ib-terib olinadigan bo'g'doy boshqalaridan farqli o'laroq, kesib olingan yog'ochga deyarli to'liq bog'liq.

Yog'ochdan foydalanmasdan, faqat yog'och bo'lmagan resurslardan foydalanilgan taqdirda, o'rmon fondi yer uchastkasining qiymati V_{LN} quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$V_{LN} = \frac{P - C - i \times K - C_f}{e},$$

bu yerda: P - yog'och bo'lmagan resurslardan foydalanish (mevalar, dorivor xomashyo tayyorlash)dan olinadigan yillik yalpi daromad;

C - o'rmonning yog'och bo'lmagan resurslaridan mahsulot tayyorlash (ishlab chiqarish) yoki ulardan boshqacha usulda foydalanish bo'yicha yillik joriy xarajatlar;

K - o'rmonning yog'och bo'lmagan resurslaridan foydalanishni tashkil etish uchun solishtirma kapital qo'yilmalar;

i - o'rmonning yog'och bo'lmagan resurslaridan foydalanishda sarmoya uchun foyda me'yori (yoki agar binolar va inshootlar mavjud bo'lsa, yaxshilanishlar uchun kapitallashtirish koeffitsiyenti);

e - yer uchun kapitallashtirish koeffitsiyenti;

C_r - o'rmonning yog'och bo'lmagan resurslarini tiklash, saqlab turish va muhofaza etish xarajatlari (formulalarda hisobga olinadigan xarajatlardan tashqari).

Agar o'rmon fondining yer uchastkasida o'rmonning yog'och va yog'och bo'lmagan resurslaridan bir-birini to'ldiruvchi foydalanish imkoniyati mavjud bo'lsa, u holda I ga uchastkaing qiymati yog'och tayyorlash va o'rmonning yog'och bo'lmagan resurslaridan foydalanishdan olinadigan renta daromadining kapitallashtirilgan summasi bilan aniqlanadi:

$$V_{LO} = V_{LF} + V_{LN} ,$$

bu yerda:

V_{LO} - unda o'rmonning yog'och va yog'och bo'lmagan resurslaridan kompleks tarzda ko'p resursli foydalanish mumkin bo'lgan o'rmon fondi yer uchastkasining qiymati;

V_{LF} - yog'och tayyorlash chog'ida yer uchastkasining qiymati;

V_{LN} - faqat yog'och bo'lmagan resurslardan foydalanilgan taqdirda yer uchastkasining qiymati.

Qishloq xo'jaligi tovar ishlab chiqaruvchilarining yerlari tarkibiga kiruvchi kichik o'lchamli maydonlari bilan tavsiflanuvchi o'rmon yerlarini baholashda o'rmon yerlari muayyan uchastkasining asosiy xususiyatlarini hisobga olgan holda ko'p yillik daraxtlarni baholashdagi kabi baholash ishlarini amalga oshirishning soddalashtirilgan usullaridan foydalanish mumkin.

5.5. Foydali qazilmalar qiymatini baholash*

Hozirgi vaqtda respublikamizda yer ostidan foydalanish huquqlarining to'g'ridan-to'g'ri muomalasi cheklangan. Biroq, bunday huquqlarni bevosita emas, balki bilvosita tarzda topshirish imkoniyati mavjud. Ushbu holat amaldagi qonun hujjatlaridan kelib chiqadi,

* Melexin E.S. va Medvedeva O.E. materiallaridan foydalanildi: Оценка стоимости месторождений полезных ископаемых, "Вопросы оценки", М., № 1, 2003

bunda yer osti uchastkalaridan foydalanish huquqi tadbirkorlik faoliyatining boshqa subyektiga quyidagi holatlarda o'tishi mumkin:

- yer ostidan foydalanuvchi yuridik shaxs uning tashkiliy-huquqiy shaklini o'zgartirish yo'li bilan qayta tashkil etilganda;

- yer ostidan foydalanuvchi yuridik shaxs unga boshqa yuridik shaxsni qo'shish yoki boshqa yuridik shaxsqa qo'shilish yo'li bilan qayta tashkil etilganda;

- yer ostidan foydalanuvchi yuridik shaxs uni bo'lish yoki undan boshqa yuridik shaxsni ajratish yo'li bilan qayta tashkil etilganda;

- yer ostidan foydalanuvchi yuridik shaxs yangi yuridik shaxsning muassisi sifatida ishtirok etganda;

- tadbirkorlik faoliyatining subyekti tomonidan bankrot bo'lgan yer ostidan foydalanuvchi korxona sotib olinganda.

Yuqorida sanab o'tilgan barcha va boshqa holatlarda konlarning qiymatini topshiriladigan yoki olinadigan aktivlar sifatida baholash zarurati paydo bo'lishi mumkin.

Iqtisodiyotning resurs ishlab chiqarishga yo'naltirilishi munosabati bilan ma'danli-xomashyo resurslari va foydali qazilmalar konlarining qiymatini baholash masalalari yanada dolzarb ahamiyat kasb etmoqda. Davlat darajasida xomashyo salohiyatidan foydalanish samaradorligini oshirish va sarmoyadorlar hamda konlarni o'zlashtirish bilan shug'ullanuvchi kompaniyalar tomonidan qarorlar qabul qilinishi bunday baholashning asosiy yo'nalishi hisoblanadi.

Konlarni va ulardan foydalanish bilan bog'liq huquqlarni baholash uchun iqtisodiyotning tog'-kon sektorida kechayotgan bozor munosabatlarini shakllantirish jarayonlarini hisobga olgan holda davlat va sarmoyadorlar uchun obyektiv qiymat ko'rsatkichlariga ega bo'lish imkonini beruvchi uslubiy ta'minot zarur.

Foydali qazilmalar konlarining qiymatini baholash real iqtisodiy sharoitlarni hisobga olishi va jahon amaliyotida qabul qilingan investitsiyalarning iqtisodiy samaradorligini va ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini tahlil qilish va baholash tamoyillariga javob berishi kerak.

Ko'chmas mulk obyektlari sifatida konlar qiymatining to'g'ri aniqlanishidan yer ostining mulkdori sifatida davlat ham, konlarning o'zlashtirilishi va ishlab tayyorlanishiga mablag'lar sarflovchi sarmoyadorlar ham manfaatdor.

Konlarni va ulardan foydalanish huquqlarini baholash uchun daromadli yondashuvning ikkita usuli qo'llaniladi: daromad teng

me'yorda olinganda - daromadlarni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli, daromad teng me'yorda bo'lmaganda - pul oqimlarini diskontlash usuli. Boshqa usullarni qo'llashda quyidagi sabablarga ko'ra qiyinchilikka duch kelinadi. Konlar va ulardan foydalanish huquqlarining muomalasi mavjud emasligi tufayli qiyosiy yondashuv usulini qo'llab bo'lmaydi. Xarajatli yondashuv prinsipial qarama-qarshilikka ega bo'lib, u bevosita bir-biriga zid natijalarga olib kelishi mumkin - konlarni o'zlashtirish xarajatlari qanchalik katta bo'lsa, u shuncha qimmat bo'ladi (katta qiymatga ega bo'ladi), bu noto'g'ri. Ancha arzon bo'lgan, ularni o'zlashtirish uchun kam xarajat qilinadigan konlar katta qiymatga ega. Majburiy to'lovlarning pasaytirilishi va konlardan foydalanish chog'ida hosil bo'ladigan renta daromadi miqdoriga mos kelmasligi tufayli ularni kapitallashtirish usuli ham mos kelmaydi.

Konni to'g'ridan-to'g'ri kapitallashtirish usuli bilan baholashda kapitallashtirish koeffitsiyenti investitsiyaga daromad me'yori va sarmoyani qoplash me'yorining summasi sifatida aniqlanadi. Yer ostidan foydalanish huquqlarining bozori mavjud bo'lmagan taqdirda kapitallashtirish koeffitsiyentini aniqlash masalasi xuddi diskontlash stavkasini aniqlash kabi g'oyat munozarali masalalardan biri hisoblanadi.

Konni pul oqimlarini diskontlash usuli bilan baholash biznesni baholash bilan o'xshash tarzda amalga oshiriladi. Farq konlarni o'zlashtirish ssenariysini tanlash hamda xarajat va daromad moddalarining ayrim o'ziga xos tarmoq ko'rsatkichlaridan foydalanishdan iborat. Baholash texnologiyasi olingan natijalarni keyinchalik sarmoyadarning ushbu konni o'zlashtirishdan manfaatdorligini aks ettiruvchi stavka bo'yicha diskontlagan holda konni o'zlashtirishning belgilangan texnologiyasida barcha prognoz qilinayotgan xarajatlar va daromadlarni aniqlashdan iborat. Diskontlash stavkasi sarmoyadorga nafaqat uning xatarlarini qoplash, balki talab etilayotgan foydani olish imkonini beradigan darajada belgilanadi. Diskontlash stavkasi o'xshash va amalga oshirilgan loyihalar keltiradigan daromadning ichki me'yorini tahlil qilish asosida aniqlanishi mumkin. Hisob-kitoblar xarajatlar va daromadlar qanday narxlarda ifodalanishiga qarab joriy (inflatsiyani hisobga olmagan holda) yoki prognoz qilinayotgan (inflatsiyani hisobga olgan holda) narxlarda amalga oshiriladi.

Bunda quyidagilar baholash obyektlari sifatida ishtirok etishi mumkin:

- foydali qazilmalar konlari va ulardagi mavjud foydali qazilmalar zaxiralari;

- foydali qazilmalarni qazib olishga asos bo'luvchi huquqlar.

Baholash obyekti sifatida kon ikki xil nuqtayi nazardan ko'rib chiqiladi:

- alohida obyekt, tog'-kon korxonasi aktivlarining tarkibiy qismi hisoblangan muayyan turdagi foydali qazilmalar zaxiralarini o'zida mujassam etgan yer osti uchastkasi sifatida;

- yer, yer osti, binolar, inshootlar, huquqlar va hokazolari o'z tarkibiga birlashtirgan mulkiy majmua sifatida.

Davlat barcha foydali qazilmalar konlarining mulkdori hisoblanadi. Ko'chmas mulk sifatida konlarning muomalasi qonun hujjatlari bilan taqiqlangan. Davlat uchun prognoz qilinayotgan resurslar, taqsimlanmagan (shu jumladan zaxira) yer osti fondi konlari, taqsimlangan yer osti fondi obyektlari baholash obyektlari hisoblanadi.

Sarmoyadorlar uchun konlarning o'zini emas, balki ulardan foydalanish imkonini beruvchi huquqlarni baholash muhim. Shu sababli sarmoyadorlar uchun konlardan foydalanish huquqlari va biznes baholash obyektlari sifatida ishtirok etadi.

Foydali qazilmalar zaxiralarining qiymatini baholash har bir muayyan kondan foydalanishning turli tabiiy, tog'-geologik, iqtisodiy va infratuzilmaviy xususiyatlariga nisbatan amalga oshirilishi kerak.

Foydali qazilmalar sanoat zaxiralarining qiymatini yangidan ishga tushirilayotgan (loyihalashtirilayotgan) va faoliyat ko'rsatib turgan qazib chiqarish korxonalarining sharoitlari uchun hisoblab chiqish maqsadga muvofiq hisoblanadi. Qazib chiqarish korxonalarining qiymatini baholashga nisbatan yondashuvlardagi farq kon bo'yicha zaxiralarning mavjudligi va zaxiralarga ishlov berish shartlari bilan belgilanadi.

Muayyan kon-qazib chiqarish korxonasi bo'yicha sanoat zaxiralarining qiymatini baholash uchun quyidagi formulalarni tavsiya etish mumkin:

Loyihalashtirilayotgan qazib chiqarish korxonalari uchun:
uglevodorod xomashyosi uchun:

$$Q_{1a} = \frac{(N_{EB} \times U - E_{PB} \times G) \times D_E + N_V \times D_V - I}{K_K};$$

qattiq foydali qazilmalar uchun:

$$Q_{1q} = \frac{[(N_{EB} \times U - E_{PB} \times G) \times D_E + N_V \times D_V] \times A - I}{K_k};$$

Faoliyat ko'rsatib turgan qazib chiqarish korxonalari uchun:
uglevodorod xomashyosi uchun:

$$Q_{Fu} = \sum_{t=0}^T [(N_{EB} \times U - E_{PB} \times G) \times D_E + N_V \times D_V - I] \times \frac{1}{(1 + \epsilon)};$$

qattiq foydali qazilmalar uchun:

$$Q_{Fq} = \sum_{t=0}^T \{[(N_{EB} \times U - E_{PB} \times G) \times D_E + N_V \times D_V] \times A - I\} \times \frac{1}{(1 + \epsilon)},$$

bu yerda:

D - texnologik yo'qotishlarni hisobga olgan holda foydali qazilmani loyihaviy o'rtacha yillik qazib chiqarish, t;

D_E - eksport uchun qazib chiqarish;

D_V - mamlakat ichida qolidiriladigan foydali qazilmani qazib chiqarish;

N - foydali qazilmaning qo'shilgan qiymat solig'isiz o'rtacha jahon yoki ichki bozor narxi;

N_{EB} - eksport bazaviy baho avvalgi davr uchun o'rtacha yillik ma'lumotlar bo'yicha aniqlanadi;

Ts_V - ichki narx;

E_{PB} - eksport boji;

G - eksport boji darajasining o'zgarish koeffitsiyenti;

U - jahon narxlari darajasining o'zgarish koeffitsiyenti:

$$U = S_{FI} / S_{EB}$$

N_{AI} - baholash vaqtida amaldagi eksport narxining qiymati;

ε - diskont me'yori, birlik ulushi;

T - baholashni o'tkazish vaqtida qazib chiqarish korxonasi xizmat muddatining qoldig'i, yil;

A - ruda tarkibida metallning o'rtacha miqdori, kg;

I - foydali qazilmani qazib chiqarishning loyihalashtirilayotgan texnologiyasidan foydalanishda baholanayotgan kon bo'yicha yillik hisob-kitob xarajatlari;

$$I = I_t + Tr + Op + S,$$

bu yerda:

I_t - o'rtacha yillik joriy xarajatlar avvalgi yil uchun muayyan ma'lumotlar bo'yicha yoki konni ishlab tayyorlash loyihasini texnik-iqtisodiy asoslash ma'lumotlariga ko'ra aniqlanadi;

Tr - mahsulot transporti uchun o'rtacha yillik xarajatlar;

Op - konni ishlab tayyorlash loyihasiga muvofiq tabiatni muhofaza etish tadbirlari uchun o'rtacha yillik xarajatlar;

S - yer ostidan foydalanganlik uchun o'rtacha yillik soliqlar va to'lovlar;

K_k - sarmoyador uchun mukofot hisoblangan investitsiya uchun daromad stavkasini va sarmoyani qoplash me'yorini hisobga oluvchi kapitallashtirish koeffitsiyenti.

Asosiy unsurlar bo'yicha xarajatlar tarkibi quyidagilarni o'z ichiga oladi:

- materiallar;
- yoqilg'i;
- energiya, par, suv;
- ish haqi;
- amortizatsiya ajratmalari;
- transport xarajatlari;
- kapital ta'mirlash xizmatlari;
- joriy ta'mirlash xizmatlari;
- prokat, lizing, ijara va b.

Foydali qazilmalar konlarini baholashda diskontlash stavkasi va kapitallashtirish koeffitsiyentini aniqlash muammosidan tashqari baholanayotgan kon bo'yicha xarajatlarni aniqlash muammosi ham mavjud.

Davlat maqsadlari yo'lida foydali qazilmalar zaxiralarini baholashda hisob-kitoblarda muayyan turdagi konlarni o'zlashtirish yoki u yoxud bu konni o'zlashtirishda moliyaviy va moddiy resurslarga bo'lgan obyektiv ehtiyojni aks ettiruvchi normativ xarajatlardan foydalanish maqsadga muvofiq hisoblanadi.

Davlat maqsadlari yo'lida foydali qazilmalar zaxiralarini baholashda kapitallashtirish koeffitsiyentining qiymati quyidagi miqdorda qo'llanilishi mumkin:

- qimmatbaho metallar konlari, uglevodorod xomashyosi konlari uchun - 0,09;

- boshqa foydali qazilmalar uchun - 0,11.

Oltin konlarini baholashda G'arb bozorlarida investitsiya uchun daromad me'yoriga mos keluvchi ancha past diskont stavkalari qo'llaniladi.

Misol. Agar quyidagi boshlang'ich ma'lumotlar mavjud bo'lsa, shartli ruda tilla konining qiymatini baholash talab etiladi:

Ko'rsatkichlar nomi	O'lchov birligi	Qiymati
Tovar mahsulotining yillik qiymati	ming doll.	49514,40
Tovar mahsuloti birligining narxi (oltin)	doll./g	8,28
Korxonaning yillik samaradorligi:		
- ruda bo'yicha	ming t	3000,00
- oltin bo'yicha	t	5,98
Ruda tarkibida metallning o'rtacha miqdori	g/t	2,40
Transport xarajatlari	ming doll.	3858,00
Tabiatni muhofaza qilish tadbirlari	ming doll.	60,00
Yer osti zaxiralari: ruda	t	142,50
Ekspluatatsiya xarajatlari	ming doll.	22494,00
Korxonaning xizmat muddati	yillar	22,00
Soliqlar (yer solig'i va foydali qazilmani qazib chiqarganlik uchun soliq)	ming doll.	6,27
Diskontlash stavkasi	-	0,04

Konning qiymati diskontlash stavkasi 0,04 ga teng bo'lgani holda 22 yil mobaynida har yili olinadigan daromadning joriy qiymati sifatida hisoblab chiqilgan. Misolni soddalashtirish maqsadida shartli ravishda investitsiyalar har yili teng ulushlarda amalga oshiriladi va foydalanish xarajatlarining tarkibiga kiritiladi, deb qabul qilingan. Bunda yillik xarajatlar quyidagini tashkil qiladi:

$$I = 3858 + 60 + 22494 + 6,27 = 26418,27 \text{ ming doll.}$$

Konning qiymati quyidagini tashkil qiladi:

$$Q_{rk} = \sum_{t=0}^T \times \frac{3000 \times 8,28 \times 2,4 \times 26418,27}{(1 + 0,04)^{22}} = 512738,99 \text{ min g doll.}$$

Foydali qazilmalar konlarining qiymatini baholash algoritmi. Baholash quyidagi tartibda amalga oshiriladi.

Birinchi bosqich. Razvedka qilingan konlarda tog'-geologik parametrlari va texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar bo'yicha taxminan bir xil bo'lgan qismlar ajratiladi. Amaldagi yo'riqnomalar va me'yoriy

hujjatlar asosida zaxiralarni konturlash variantlari belgilanadi. Yer osti uchastkasining iqtisodiy-jug'rofiy sharoitlari tahlil qilinadi. Konning tabiiy xususiyatlarini hisobga olgan holda uning zaxiralarini hisoblash variantlari tanlanadi. Konni ishlab tayyorlash texnologiyasi va foydali qazilmani qayta ishlash texnologiyasi tanlanadi.

Ikkinchi bosqich. Konni baholash texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari variantlar bo'yicha hisoblab chiqiladi. Har bir variant bo'yicha yakuniy mahsulotga qayta hisoblangan holda olinadigan zaxiralar miqdori, zaxiralarga ishlov berish muddati, ekspluatatsiya va kapital xarajatlar ko'rsatkichlari aniqlanadi. Har bir variant bo'yicha qiymat hisoblab chiqiladi.

Uchinchi bosqich. Kondan foydalanishning maqbul varianti tanlanadi. Yuqorida keltirilgan formulalar bo'yicha foydali qazilmalar konlarining qiymati hisoblab chiqiladi.

To'rtinchi bosqich. O'tkazilgan foydali qazilmalar konlarining qiymatini baholash yuzasidan hisobot tuziladi. Hisobot hisob-kitob ekspertizasini o'tkazish imkonini beruvchi barcha ma'lumotlarni o'zida mujassam etishi kerak. Shu munosabat bilan hisobotlar quyidagilarni o'z ichiga olishi lozim:

- yer osti uchastkasi to'g'risida umumiy qoidalar;
- konlar va yer osti uchastkalarini ishlab tayyorlash texnologik ko'rsatkichlari;
- yer osti uchastkalarini o'zlashtirish ko'rsatkichlarini hisoblab chiqish;
- konlarning qiymatini baholash ko'rsatkichlarini hisoblab chiqish.

Beshinchi bob bo'yicha xulosa

Turli maqsadlarda foydalaniladigan yer uchastkalarining qiymatini baholashning asosiy yondashuvlari va usullari ularning iste'mol xususiyatlarini shakllantirishning o'ziga xos xususiyatlari, shu jumladan o'zlashtirilganlik darajasi, imoratlarning tugallanganligi, daromadni shakllantirish, ushbu toifa yerlarini fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etishning faolligi bilan belgilanadi.

Bog'dorchilik, uzumchilik va tomorqa xo'jaliklarini rivojlantirish uchun ajratilgan yer uchastkalarining qiymatini baholashning o'ziga

xos xususiyatlari ushbu maqsadlarga o'zlashtirish uchun ko'p mablag'lar talab qiluvchi past sifatli yerlarning ajratilishi, infratuzilmaning turli darajasi, foydalanishning turli asosiy yo'nalishi (qishloq xo'jaligi mahsulotlarini yetishtirish va dam olish uchun foydalanish, ko'p yillik daraxtlarni o'tqazish va dam olish uchun foydalanish, asosan dam olishni tashkil etish uchun foydalanish) bilan shartlangan. Ushbu yer uchastkalaridan daromad olish ulardan foydalanishning asosiy maqsadi hisoblanmaydi. Yer uchastkalarining mazkur toifasi o'zining joylashgan o'rni, o'lchamlari yerlarning sifati va qurilish sharoitlari, infratuzilma darajasi va hokazolar bilan tavsiflanadi. Shuning uchun mazkur yer uchastkalarining qiymatini aniqlash yondashuvlari va usullari muayyan yer uchastkasi bo'yicha to'plangan va tahlil qilingan boshlang'ich axborot bilan belgilanadi. Biroq barcha holatlarda foydalanish uchun qabul qilingan har bir yondashuv bo'yicha o'ziga xos taxminlar va ushbu yondashuvlarga xos bo'lgan kamchiliklarning ta'sirini yumshatuvchi cheklovlar hisobga olinadi.

Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholash mazkur daraxtlarni barpo etish va ulardan foydalanishning o'ziga xos jihatlariga asoslanadi. Ushbu maqsadlarda foydalaniladigan yer uchastkalari, o'z mohiyatiga ko'ra, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar hisoblanadi. Biroq, ko'p yillik daraxtlarning biologik va texnologik xususiyatlari baholash obyekti sifatida ularga nisbatan alohida yondashuvlarni belgilab beradi. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholash ularni barpo etish, rivojlantirish va ulardan foydalanish bosqichiga qarab qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan boshqa yerlardan ajratib turadi. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun dastlab ularning turi, nav tarkibi, rivojlanish bosqichlari, daraxtlarni barpo etish va yetishtirish texnologiyalari, shuningdek, yer uchastkalarining o'lchami va joylashgan o'rni bo'yicha pozitsiyalash zarur. Ushbu pozitsiyalashga qarab mazkur yer uchastkalarining qiymatini baholashning turli yondashuvlari va usullari qo'llaniladi.

Nazorat savollari

1. Ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarining qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyatlari nimalardan iborat?

2. Qanday holatlarda yer uchastkasining qiymatini umumiy ko'chmas mulk obyekti qiymatining ulushi sifatida baholash mumkin?

3. Yer uchastkalarining qiymatini umumiy ko'chmas mulk obyekti qiymatining ulushi sifatida baholash chog'ida qanday yondashuvlar va usullardan foydalaniladi?

4. Xarajatli yondashuv modeli asosida ko'chmas mulk bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi ma'lumotlar bo'yicha yer uchastkalarini baholash nimadan iborat?

5. Multiplikator asosidako'chmas mulk bilan tuzilgan bitimlar to'g'risidagi ma'lumotlar bo'yicha yer uchastkalarini baholash nimadan iborat?

6. Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholash nima bilan shartlangan?

7. Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholashda qanaqa yondashuvlar va usullardan foydalaniladi?

8. Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholashda qo'llaniladigan yondashuvlarning afzalligi va kamchiliklari nimalardan iborat?

9. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalari qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyatlari nimalardan iborat?

10. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholashda qanday yondashuvlar va usullardan foydalaniladi?

11. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholashda qo'llaniladigan yondashuvlarning afzalligi va kamchiliklari nimalardan iborat?

12. O'rmon yerlarining qiymatini baholashning o'ziga xos xususiyatlari nimalardan iborat?

13. O'rmon o'simliklari bilan qoplanmagan, lekin uni tiklashga mo'ljallangan o'rmon yerlarining qiymati qanday aniqlanadi?

14. Yosh nihollar, o'rta yoshli daraxtlar bilan band bo'lgan yerlarining qiymati qanday aniqlanadi?

15. Yetilgan va yoshi o'tgan daraxtlar bilan band bo'lgan o'rmon yerlarining qiymati qanday aniqlanadi?

16. Faqat o'rmonning yog'och bo'lmagan resurslaridan foydalanilgan taqdirda o'rmon fondi yerlarining qiymati qanday aniqlanadi?

17. O'rmonning yog'och va yog'och bo'lmagan resurslaridan foydalanilgan taqdirda o'rmon fondi yerlarining qiymati qanday aniqlanadi?

18. Foydali qazilmalar konlarining qiymatini baholashda qanday yondashuvlar va usullardan foydalaniladi?

19. Faoliyat ko'rsatib turgan qazib chiqarish korxonalari uchun foydali qazilmalar konlarining qiymati qanday aniqlanadi?

20. Yangidan ishga tushirilayotgan (loyihalashtirilayotgan) va faoliyat ko'rsatib turgan qazib chiqarish korxonalari uchun foydali qazilmalar konlarining qiymati qanday aniqlanadi?

VI BOB. YER RESURSLARINI BAHOLASH AXBOROT TA'MINOTI VA AXBOROT TEXNOLOGIYALARINING ASOSLARI

6.1. Yerni baholash uchun axborot turlari

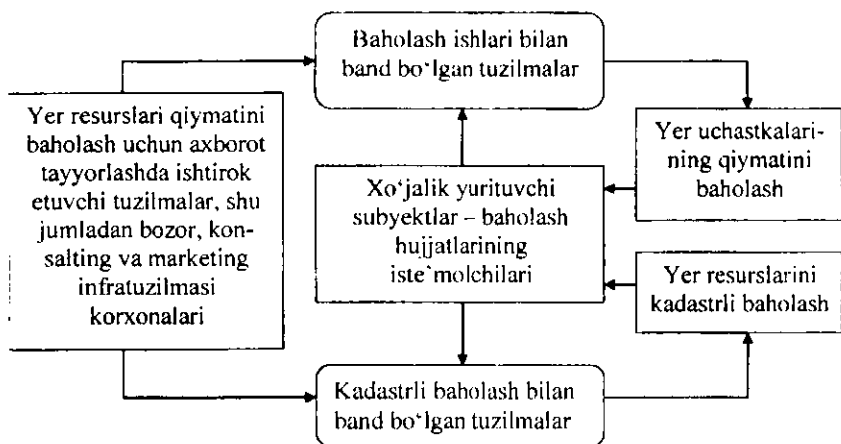
Yerlarning muayyan toifalari, yer egalari, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilarga nisbatan turli maqsadlar uchun yer uchastkalarining qiymatini baholashning xilma-xilligi, shuningdek, uni amalga oshirishning turli yondashuvlari va usullari obyektiv tarzda turli darajali ko'p vektorli boshlang'ich axborotni tayyorlashni talab qiladi. Shu munosabat bilan uni yig'ish, qayta ishlash va tahlil qilishni tartibga keltirish zarurati paydo bo'ladi. Ushbu ishni faqat yer resurslarini baholash uchun zarur bo'lgan axborot turlari va hajmini, uni tayyorlash, olish usullari va undan keng foydalanish imkoniyatini hisobga oluvchi tizimli yondashuv asosida muvaffaqiyatli va samarali amalga oshirish mumkin.

Yer resurslarining qiymatini baholash uchun zarur bo'lgan axborotni tayyorlash va yig'ishni faqat uni manbalar hamda yo'nalishlar bo'yicha tasniflash va guruhlash asosida ta'minlash mumkin. Bunda yer resurslarining qiymatini baholash uchun axborot manbalari va uni iste'molchiga yo'naltirish yo'llarining xilma-xilligini ta'kidlash lozim. Yer resurslarini baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashga bevosita daxldor bo'lgan xo'jalik yurituvchi subyektlar, hokimiyat va boshqaruv organlari, bozor va boshqa tuzilmalar sxemasi 6.1-chizmada keltirilgan.

Yuqorida keltirilgan chizmadan ko'rib turganimizdek, yer resurslarining qiymatini baholash uchun axborot bazasini shakllantiruvchi xo'jalik yurituvchi subyektlarning uchta asosiy guruhini ajratish mumkin:

Birinchi - baholash ishlarining buyurtmachilari bo'lmish xo'jalik yurituvchi subyektlar.

Ikkinchi - yer resurslarining kadastr va bozor qiymatini baholashni amalga oshirish bilan band bo'lgan xo'jalik yurituvchi subyektlar.



6.1-chizma. Yer resurslarini baholash uchun axborotni tayyorlash bilan band bo'lgan xo'jalik yurituvchi subyektlar va uni iste'molchilarga yo'naltirishning asosiy yo'llari

Uchinchi - faoliyati baholash ishlarini o'tkazish uchun zarur bo'lgan axborotni yig'ish, qayta ishlash va to'plash bilan bog'liq bo'lgan bozor, konsalting va marketing infratuzilmasining xo'jalik yurituvchi subyektlari.

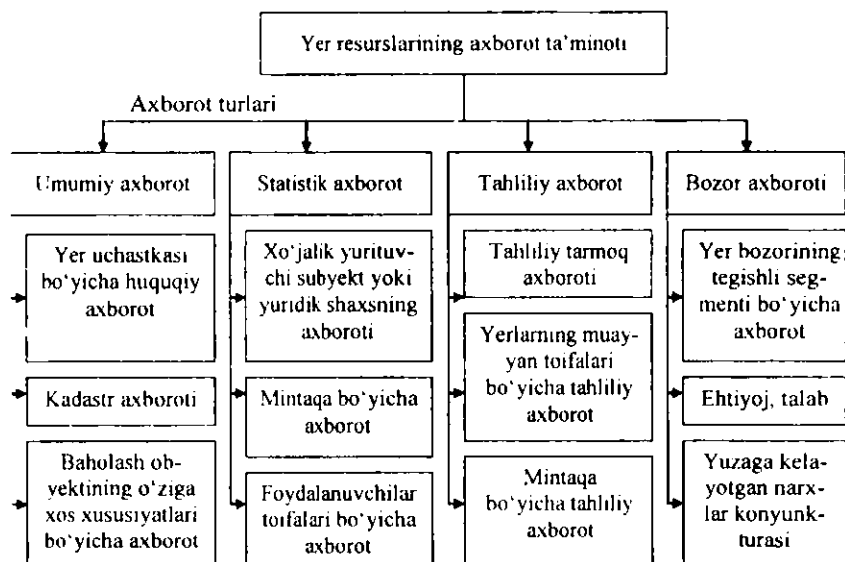
Yuqoridagi xo'jalik yurituvchi subyektlarning axborotini tavsiflagan holda, uni yer resurslarining qiymatini baholash uchun quyidagi turlarga bo'lish mumkin:

- yer uchastkalarining qiymatini baholashda ushbu bahoni shakllantiruvchi ichki omillarning ta'sirini hisobga olish imkonini beruvchi axborot;

- yer uchastkalarining qiymatini baholashda ushbu bahoni shakllantiruvchi tashqi omillarning ta'sirini hisobga olish va baholanayotgan obyektning fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan boshqa obyektlarga nisbatan pozitsiyalash imkonini beruvchi axborot.

Yer resurslarini baholash uchun boshlang'ich axborot umumiy, statistik, tahliliy va bozor axborotini o'z ichiga oladi (6.2-chizma).

Yer resurslarini baholash uchun umumiy axborotni ta'riflab, bunda ushbu axborot hal qiluvchi rol o'ynashini alohida ta'kidlash lozim, chunki u birinchi galda:



6.2- chizma. Yer resurslarini baholash uchun axborotning asosiy turlari

- yer resurslari (yer uchastkasi) qiymatini baholashning huquqiy jihatini, xususan, buyurtmachining so'ralayotgan maqsad yo'lida baholash ishlarini amalga oshirish vakolatini;

- amaldagi qonun hujjatlariga muvofiq rasmiylashtirilgan baholamayotgan yer uchastkasining huquqiy holatini;

- yerlarning haqiqiy miqdori va ulardan foydalanishning rasmiylashtirilgan huquqiy holatga mos kelishini baholash imkonini beradi.

Bunda yuqoridagi huquqiy axborot qonunchilik va qonun osti hujjatlarida belgilangan, yer egasi, yerdan foydalanuvchi yoki ijara-chining baholamayotgan yer uchastkasiga bo'lgan huquqini tasdiqlovchi belgilangan shakldagi hujjatlarning nusxalarini o'zida mujassam etishi zarur. Bunday hujjatlar jumlasiga yer uchastkasiga egalik qilish yoki undan foydalanish uchun davlat hujjatlari, yerlarga egalik qilish, ulardan foydalanish yoki ijaraga olish huquqlarining davlat ro'yxatidan o'tganligi to'g'risidagi hujjatlar kiradi.

Baholanayotgan yer uchastkasi bo'yicha yuqorida ko'rsatilgan axborot yerlarni kadastr bo'yicha baholash uchun ham, kadastr bo'yicha baholash amalga oshirilmagan taqdirda turli maqsadlar uchun yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun ham yig'iladi.

Umumlashtirilgan ko'rinishda yer resurslarini baholashda umumiy axborot o'z yer resurslarining qiymatini baholashdan manfaatdor bo'lgan xo'jalik yurituvchi subyektini, muayyan baholash subyektini va uning boshqa xo'jalik yurituvchi subyektlar bilan o'zaro hamkorligini huquqiy nuqtayi nazardan ishonchli va to'liq tavsiflashga mo'ljallangan.

Baholanayotgan yer uchastkasi bo'yicha **kadastr axborotini** tavsiflayotib, uning quyidagi tarkibiy qismlarini ajratish lozim:

- huquqiy axborot;
- yer uchastkasi bo'yicha miqdoriy axborot;
- yer uchastkasi bo'yicha sifat axboroti;
- yer uchastkasi va unda joylashgan ko'chmas mulk bo'yicha iqtisodiy axborot;
- baholanayotgan yer uchastkasidan foydalanishning o'ziga xos shartlarini tavsiflovchi axborot.

Umumlashtirilgan ko'rinishda yer resurslarini baholash bo'yicha kadastr axboroti, bir tomondan, xo'jalik yurituvchi subyektning (soliq solish, kimoshdi savdolariga qo'yiladigan yer uchastkasining dastlabki narxini belgilash va hokazolar uchun) baholash hujjatlariga bo'lgan ehtiyojlarini tasdiqlashga mo'ljallangan, va ikkinchi tomondan, (yer uchastkalari bo'yicha bitimlarni amalga oshirish, yerlarning olib qo'yilishi munosabati bilan zararlarni aniqlash va h.k. maqsadlarda) yer uchastkasining bozor qiymatini aniqlash uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Yuqorida aytilganlardan shu narsa kelib chiqadiki, kadastr axborotining mavjudligi yer resurslarining bozor qiymatini baholash uchun boshlang'ich axborotni yig'ish, qayta ishlash va umumlashtirish yuzasidan talab etiladigan ishlar hajmini sezilarli darajada qisqartiradi. Biroq, ta'kidlash lozimki, hozirgi vaqtda respublikamizda yerni kadastr bo'yicha baholash faoliyati yaxshi rivojlanmagan, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar bo'yicha esa kadastr hujjatlari eskirib qolgan va hozirgi talabga javob bermaydi. Bunday sharoitda yer resurslarining bozor qiymatini baholashda ko'pincha butun axborotni, shu jumladan yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash uchun zarur bo'lgan axborotni yig'ish zarurati paydo bo'ladi.

Baholash obyektlarining o'ziga xos xususiyatlarini tavsiflovchi o'ziga xos axborot blokini shakllantirishga alohida e'tibor qaratish zarur. Bunday xususiyatlar jumlasiga, birinchi navbatda, yer uchastkalari va ularda joylashgan ko'chmas mulkdan foydalanishning alohida shartlari kiradi. Mazkur axborot yer uchastkasi va unda joylashgan ko'chmas mulk qiymatining oshishini belgilab beruvchi xususiyatlar bo'yicha alohida tanlab olinishi lozim.

Statistik axborot bloki yer resurslarining qiymatini baholashni axborot bilan ta'minlashning muhim tarkibiy qismi bo'lib, unda ma'lumotlarning uch xilini ajratish zarur:

- baholash xizmatlariga ehtiyoj sezuvchi xo'jalik yurituvchi subyektning statistika materiallari;

- baholash ishlarining buyurtmachisi hisoblangan xo'jalik yurituvchi subyektning o'z tarkibiga olgan mintaq bo'yicha statistika materiallari;

- iqtisodiyotning baholanayotgan yer uchastkasini o'z tarkibiga olgan tarmog'ida yer resurslaridan foydalanish darajasini tavsiflovchi tarmoq statistika materiallari.

Axborotning ushbu blokini tanlab olish uchun xo'jalik yurituvchi subyekt (yerlarning mavjudligi va ulardan foydalanish to'g'risida hisobotlar, korxonaning ishlab chiqarish-moliyaviy faoliyatiga doir yillik hisobotlari va h.k.) va hududiy statistika organlarining iqtisodiyotning tarmoq sektorlari bo'yicha statistika materiallaridan foydalaniladi. Bundan tashqari, yer tuzish organlarining yer resurslaridan foydalanish darajasini, ularning ishlab chiqarish vositasi sifatidagi hamda yer egalari, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilar miqyosida ishlab chiqarish kuchlarini joylashtirish uchun asos sifatidagi xususiyatlarini tavsiflovchi materiallari tanlab olinadi.

Yer resurslarining qiymatini baholashni axborot bilan ta'minlashning tahliliy tarkibiy qismi yer resurslarining qiymatini shakllantiruvchi tashqi va ichki omillarni aniqlash uchun asos hisoblanadi.

Yer resurslari yuzasidan baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashning tahliliy tarkibiy qismi jumlasiga, bizningcha, quyidagilarni kiritish zarur:

- tahliliy, ilmiy-tadqiqot va loyiha-qidiruv materiallari hamda yer resurslaridan foydalanish darajasini va uni yaxshilashning asosiy yo'llarini tavsiflovchi hujjatlar;

- vazirliklar va idoralarning hududlar va mintaqalar iqtisodiyoti-

ning baholanayotgan yer resurslarini o'z ichiga olgan sektorlarining ahvoli va rivojlanish istiqbollari yuzasidan tahliliy materiallari;

- marketing va konsalting tuzilmalarining yer resurslaridan foydalanishdagi asosiy yo'nalishlar (foydalanish turlari, foydalanuvchilar toifalari va h.k.) yuzasidan tahliliy materiallari.

Bunda shuni nazarda tutish lozimki, axborotning mazkur blokiga baholash ishlarini amalga oshiruvchi baholash tuzilmasining tahliliy ishlanmalari kirmaydi. Ushbu materiallar baholash ishlarini amalga oshirish jarayonida shakllanib, yer resurslarining qiymatini baholashni amalga oshirish texnologiyasining muhim tarkibiy qismi hisoblanadi.

Yer resurslari qiymatini baholashning boshlang'ich tashqi axborot tahliliy bazasi jumlasiga quyidagi materiallarni alohida tarzda kiritish lozim:

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni baholashda:

- baholanayotgan yer uchastkasi joylashgan mintaqa hududini agroiklim nuqtayi nazaridan rayonlashtirish;

- ko'rib chiqilayotgan mintaqani gidromodul rayonlashtirish;

- kelgusida yer resurslaridan foydalanishning bosh sxemalari va b.;

Aholi punktlarining yerlarini baholashda:

- mintaqa hududini geologik, gidrologik va seysmik zonalashtirish materiallari;

- muayyan mintaqani hududiy rejalashtirish sxemalari yoki loyihalari;

- mintaqaning ishlab chiqarish kuchlarini rivojlantirish sxemalari yoki loyihalari;

- aholi punktlarini rivojlantirish sxemalari yoki bosh rejalari;

Sanoat, transport, aloqa yerlarini baholash uchun aholi punktlarining yerlarini baholash uchun ko'rsatilgan materiallarga qo'shimcha ravishda sanoat, kommunikatsiyalar va transportni joylashtirish hamda rivojlantirish sxemalari va loyihalari jalb etilishi kerak.

Umuman olganda, turli yo'nalishdagi yerlarni baholash uchun u yoki bu yerlarning qiymatini tavsiflovchi, qo'shimcha axborotdan, shuningdek, bunga ko'maklashuvchi omillarning tahliliy hisob-kitoblar yo'li bilan olingan miqdoriy ko'rsatkichlaridan foydalanish lozim. Yerlarning qiymatini baholash uchun tahliliy axborot blokida turli sifatli yer uchastkalarida ko'chmas mulk obyektlarini barpo etish, hududning infratuzilma obyektlari bilan ta'minlanganligi yuzasidan amaldagi va ishlab chiqilgan normativ, yiriklashtirilgan solishtir-

ma ko'rsatkichlarni yig'ish alohida o'rin tutishi kerak. Baholanayotgan yer uchastkasi va unda joylashgan ko'chmas mulkning o'lchamlari va konfiguratsiyasini optimallashtirish darajasini (yer maydonlaridagi ortiqchalik yoki kamchilik) baholashga alohida ahamiyat berilishi kerak. Zarur tahliliy axborot hajmi 6.2 va 6.3-bo'limlarda batafsil ko'rib chiqilgan. Bu yerda faqat shuni ta'kidlab o'tishni istardikki, zarur tashqi axborotning tahliliy bloki baholash ishlarini amalga oshirish jarayonida tayyorlanadigan xuddi shunday ichki axborot bloki bilan uyg'unlashtirilishi lozim.

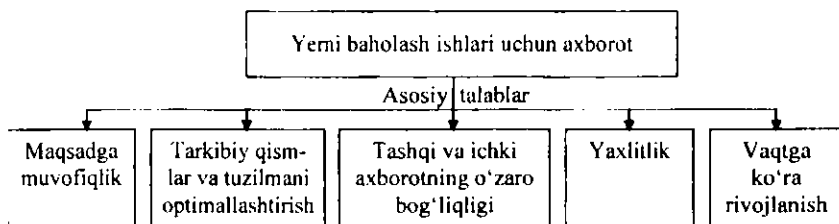
Yerni baholash ishlarini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan **bozor axborotini** ta'riflashda, uning g'oyat xilma-xilligini alohida ta'kidlash lozim, bunda u quyidagi asosiy tarkibiy qismlardan tarkib topgan:

- yer uchastkalari va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining qiymatiga ta'sir ko'rsatuvchi omillar (alohida-bo'sh turgan yer uchastkalari va turli maqsadlarda foydalaniladigan yer uchastkalari) batafsil ta'riflangan holda ular bo'yicha amalga oshirilgan bitimlar to'g'risida axborot;

- turli maqsadlarda foydalaniladigan yer resurslarining qiymatini baholashning umumiy qabul qilingan yondashuvlari va usullarini qo'llashda foydalanish uchun mahsulot, ishlar va xizmatlar turlari bo'yicha yuzaga keladigan narxlar to'g'risida axborot;

- sarmoya bozorining rivojlanishi, inflatsiya darajasi, valutalar kursi, yerlarning ijarasi uchun yuzaga keladigan narxlar va hokazolarni tavsiflovchi qo'shimcha axborot.

Yer resurslarining qiymatini (ham kadastr, ham bozor qiymatini) baholash uchun zarur bo'lgan axborotning keng doirasi baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashga doir qator umumiy talablarga rioya etish zaruratini belgilab beradi (6.3-chizma).



6.3-chizma. Yer resurslari qiymatini baholashni axborot bilan ta'minlashning asosiy tamoyillari

U yoki bu axborotning *maqsadga muvofiqligi* baholash ishlarini axborot bilan ta'minlash ishlarining hajmini belgilab beradi. Bunda shuni nazarda tutish lozimki, axborotning katta qismini yakka axborotni yig'ish zaruratini saqlab qolgan holda umumiy xususiyatga ega.

Axborotning *tarkibiy qismlari va tuzilmasini optimallashtirish* uning ahamiyatiga ko'ra va baholash ishlarining yakuniy natijalariga ta'siri darajasi bo'yicha tabaqalash zaruratini belgilab beradi. Baholash ishlarida uning maksimal ruxsat etilgan variatsiyasidan ortiqcha bo'lgan yer resurslari qiymatining matematik hisob-kitoblari aniqligini ta'minlovchi axborotdan foydalanish maqsadga muvofiq emas. Shu bilan birga, agar ushbu baholash mazkur axborotdan foydalanmagan holda uning variatsiyasining maksimal ruxsat etilgan chegaralarini ta'minlasa, yer resurslari qiymati matematik hisob-kitoblarning aniqligini oshiruvchi axborotdan foydalanishga zarurat yo'q. Bundan kelib chiqadiki, axborotning tarkibiy qismlari va tuzilmasini optimallashtirish baholash ishlarining sifatini va baholash xizmatlari xarajatlarning samaradorligini oshirish vositasi sifatida ishtirok etadi.

Yer resurslarining qiymatini baholash uchun *tashqi va ichki axborotning o'zaro bog'liqligini ta'minlash* yuzasidan qo'yiladigan talablar alohida yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun tashqi axborotdan va yer massivlari, kadastr uchastkalari, aholi punktlari yerlarining qiymatini baholash uchun alohida yer uchastkalari bo'yicha ichki axborotdan foydalanish imkoniyatini yaratish zaruratidan kelib chiqadi. Ushbu talabni faqat yer resurslarining qiymatini baholash yuzasidan tashqi va ichki axborotni shakllantirishga nisbatan umumiy yondashuvlarni ishlab chiqish, baholash ishlari axborot bazasi ushbu tarkibiy qismlarining bir-biriga moslashuvini ta'minlash asosida bajarish mumkin.

Yerni baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashning *yaxlitligi* bo'yicha talablar obyektiv tarzda yerlar qiymatini baholash uchun tashqi va ichki axborotning moslashuvchanligi va o'zaro bog'liqligiga amal qilish zaruratidan kelib chiqadi. Yerni baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashning ushbu talabiga amal qilish baholash ishlari boshlang'ich bazasining bir xilligiga erishish, bunda turli maqsadlarda foydalaniladigan yer resurslarining qiymatini baholashning umumiy yondashuvlari va usullaridan foydalanish imkonini beradi. Bundan tashqari, yer resurslarining qiymatini baholashning yaxlit axborot bazasini shakllantirish yer uchastkalarining kadastr, bozor qiymati

va ularning bozor qiymatidan farq qiluvchi qiymatini baholashning yanadajips o'zaro bog'liqligini ta'minlash imkonini beradi.

Yerni baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashning *vaqtga ko'ra rivojlanishi* yuzasidan qo'yiladigan talablarga rioya etish o'ta muhim ahamiyat kasb etadi. Yerni baholash ishlarini amalga oshirishda:

- bir xil vaqt tafsilotlariga moslashmagan axborotni taqqoslash va o'rganish (masalan, yer uchastkalarining oldi-sotdisi bo'yicha bitinlar yuzasidan axborot va b.);

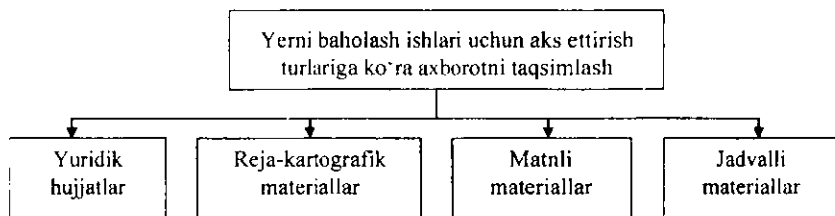
- ilgari tayyorlangan, lekin baholash ishlarini amalga oshirish vaqtida aniqliklar va tuzatishlar kiritilishini talab qiluvchi axborotdan foydalanish (masalan, yer uchastkalarining kadastr qiymatini baholashga doir axborot va b.) zarurati paydo bo'ladi.

Shu munosabat bilan yerni baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashni vaqtga ko'ra rivojlantirish zarur. Ushbu maqsadda turli usullardan foydalanish mumkin bo'lib, ular ichida quyidagilar eng asosiylari hisoblanadi:

- axborot materiallari va ma'lumotlarning davriyligini ta'minlash;
- ilgari tayyorlangan axborotni hozirgi sharoitga moslashtirish usullarini ishlab chiqish.

Bunda shuni alohida ta'kidlash lozimki, yerni baholash ishlari uchun zarur bo'lgan turli axborot undan foydalanishning turli muddatlariga ega. Tashqi axborot (masalan, aholi punktlari yerlarini hududiy va funksional zonalashtirish turlari bo'yicha axborot) kam darajada o'zgaradi. Ayni paytda bozor axboroti va alohida yer uchastkalarini tavsiflovchi axborot tez-tez o'zgarib turishi mumkin.

Yerni baholash ishlari uchun talab etiladigan axborot uni aks ettirish turlariga ko'ra 4 ta asosiy guruhga bo'linishi mumkin (6.4-chizma).



6.4-chizma. Aks ettirish turlariga ko'ra axborotni taqsimlash

Yerlarning kadastr qiymatini yalpi va yakka tartibda baholash, turli maqsadlarda foydalaniladigan yer uchastkalarini baholash, shuningdek, buning uchun zarur bo'lgan axborotni aks ettirishning o'ziga xos xususiyatlari obyektiv tarzda uni yig'ish va qayta ishlash texnologiyalarining o'ziga xosligini belgilab beradi.

Yer uchastkalarining qiymatini baholashning axborot ta'minotini mustahkamlash masalasini ko'rib chiqishda, nazarimizda, yer uchastkalarining qiymatini kadastr bo'yicha va yakka tartibda baholash uchun axborot bazasini shakllantirish qonuniyatiga alohida to'xtalib o'tish zarur. Tabiiyki, kadastr bo'yicha baholash chog'ida foydalanilgan axborot qanchalik sig'imli va ishonchli bo'lsa, yer uchastkalarining qiymatini yakka tartibda baholash uchun axborot bazasi sifatida uning roli shuncha ortadi. Bunda kadastr bo'yicha baholash metodologiyasi va texnologiyasini takomillashtirish, ularni yer uchastkalarining qiymatini yakka tartibda baholash metodologiyasi va texnologiyalariga yaqinlashtirishni hisobga olgan holda so'nggi holat baholanayotgan yer uchastkasining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga oluvchi koefitsiyentlar yordamida kadastr bo'yicha baholashdan hosil qilingan funksiya sifatida tavsiflanadi. Bozor iqtisodiyotiga o'tish sharoitida yer uchastkalarini kadastr bo'yicha va ularning qiymatini baholash uchun axborotning o'zaro bog'liqligi umumlashtirilgan ko'rinishda 6.5-chizmada ko'rsatilgan.

Bunda shuni ta'kidlash mumkinki, kadastr bo'yicha baholash uchun axborot bazasining mustahkamlanishi, bir tomondan, uning sifati va yer munosabatlarini tartibga solishni (soliq solishni takomillashtirish, yer resurslarini ijaraga olish (berish) va ulardan foydalanish huquqlarining qiymatini shakllantirish va h.k.) yaxshilashdagi rolini oshirishga ko'maklashadi va ikkinchi tomondan, yerlarning qiymatini baholash uchun axborot bazasi sifatida yer resurslarini kadastr bo'yicha baholashning rolini sezilarli darajada oshiradi.

Yerni baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashni takomillashtirishning asosiy yo'nalishlari quyidagilarga asoslanishi lozim:

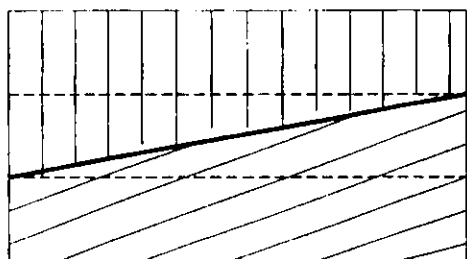
- barcha toifadagi yerlar miqdoriy va sifat ko'rsatkichlarining hisobini yuritishni takomillashtirish;

- yerdan foydalanishning ro'yxatga olinishini tartibga keltirish va tegishli davlat hujjatlarini berish;

Yer uchastkalarini yakka tartibda baholashga doir axborot

Yer uchastkalarini kadastrli va yakka tartibda baholashga doir

Yer uchastkalarini kadastrli baholashga doir axborot



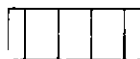
O'tish iqtisodiyoti

Bozor iqtisodiyoti

Shartli belgilar



Yerlarni kadastr bo'yicha baholash uchun axborot hajmi



Yer uchastkalarini yakka tartibda baholash uchun qo'shimcha axborot hajmi

6.5-chizma. Bozor iqtisodiyotiga o'tish sharoitida yer uchastkalarini kadastr bo'yicha va ularning qiymatini baholash uchun axborotning o'zaro bog'liqligi

- turli maqsadlarda foydalaniladigan yerlarning qiymatini shakllantiruvchi omillarning axborot hisobini yuritish darajasini oshirish;
- baholash jarayoniga yer uchastkalariga joylashadigan turli obyektlarni barpo etish va ulardan foydalanish xarajatlarining hajmiga ta'sir ko'rsatuvchi qo'shimcha axborotni jalb qilishni kengaytirish.

6.2. Kadastr axboroti

Yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash barcha toifadagi yerlarning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olgan holda amalga oshiriladi. Shu munosabat bilan yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash uchun ham umumiy xususiyatga ega bo'lgan (yerlarning barcha toifalarini kadastr bo'yicha baholash uchun zarur bo'lgan) axborotdan, ham o'ziga xos xususiyatlarga ega bo'lgan (yerlarning muayyan toifalarini kadastr bo'yicha baholash uchun zarur bo'lgan) axborotdan foydalanish lozim.

Umumiy xususiyatga ega bo'lgan axborot O'zbekiston Respublikasining 2000-yil 15-dekabrda 171-II sonli "Davlat kadastrlari to'g'risi-

da"gi Qonuniga muvofiq (unga O'zbekiston Respublikasining 2002-yil 30-avgustdagi 405-II son va 2004-yil 3-dekabrda 714-II son qonunlari bilan o'zgartirishlar kiritilgan) davlat kadastrlarini yuritish sohasidagi munosabatlarning tartibga solinishi asosida shakllanadi (kadastr bo'yicha baholash uning ajralmas qismi hisoblanadi).

Mazkur qonunda belgilanishicha, *"Davlat kadastrlari Davlat kadastrlari yagona tizimining tarkibiy qismi hisoblanadi hamda u davlat kadastrlari yuritiladigan tabiiy, xo'jalik obyekti yoki boshqa obyekt muayyan turining geografik joylashuvi, huquqiy maqomi, miqdor, sifat tavsiflari va bahosi to'g'risidagi yangilanib turiladigan ma'lumotlar va hujjatlar tizimidan iborat bo'ladi"* (3-modda). Davlat kadastrlarining yagona tizimi O'zbekiston Respublikasi va uning ayrim hududlari tabiiy-iqtisodiy salohiyatining yagona umumdavlat hisob-kitobi yuritilishini, baholanishini ta'minlashga mo'ljallangan ko'p maqsadli axborot tizimi tarzida yaratiladi. Davlat kadastrlari yagona tizimiga quyidagilar kiradi:

- davlat yer kadastrlari;
- foydali qazilma konlari, belgilari va texnogen hosilalar davlat kadastrlari;
- davlat suv kadastrlari;
- davlat o'rmon kadastrlari;
- o'simliklar dunyosi obyektlari davlat kadastrlari;
- hayvonot dunyosi davlat kadastrlari;
- alohida muhofaza etiladigan tabiiy hududlar davlat kadastrlari;
- binolar va inshootlar davlat kadastrlari;
- davlat shaharsozlik kadastrlari;
- gidrotexnika inshootlari davlat kadastrlari;
- tarixiy va madaniy yodgorliklar davlat kadastrlari;
- avtomobil yo'llari davlat kadastrlari;
- temir yo'llar davlat kadastrlari;
- transport quvurlari davlat kadastrlari;
- aloqa obyektlari davlat kadastrlari;
- energetika obyektlari davlat kadastrlari;
- chiqindilarni ko'mib tashlash va utillashtirish joylari davlat kadastrlari;
- tabiiy xavfi yuqori bo'lgan tegrallar davlat kadastrlari;
- texnogen xavfi yuqori bo'lgan hududlar davlat kadastrlari;
- kartografiya-geodeziya davlat kadastrlari;

- hududlar davlat kadastrı.

Davlat kadastrlari yagona tizimi (DKYaT)ga qonun bilan belgilanadigan boshqa davlat kadastrlari ham kirishi mumkin.

Yer, foydali qazilma konlari, belgilari va texnogen hosilalar, suvlar, oʻrmonlar, oʻsimliklar va hayvonot dunyosi, alohida muhofaza etiladigan tabiiy hududlar, tabiiy va texnogen xavfi yuqori boʻlgan tegrallar, ishlab chiqarish va isteʼmol chiqindilarini koʻmib tashlash va utillashtirish joylari, binolar va inshootlar, geodeziya punktlari, avtomobil yoʻllari va temir yoʻllar, transport va muhandislik kommunikatsiyalari davlat kadastrlarining obyektlari hisoblanadi. Davlat kadastrlarini yuritishning asosiy prinsiplari quyidagilardan iborat:

- kadastr obyektlarining har bir turi boʻyicha Oʻzbekiston Respublikasining butun hududini toʻla qamrab olish;
- fazoviy koordinatalarning yagona tizimini qoʻllash;
- kadastrga doir axborotni shakllantirish uslubiyatining yagonaligi;
- kadastrga doir axborotning aniqligi;
- kadastrga doir axborotning hamma uchun ochiqligi.

DKYaTning asosini kadastr obyektlarining huquqiy holati toʻgʻrisidagi maʼlumotlar, kartografiya-geodeziya materiallari, statistik hisob yuritish maʼlumotlari, belgilangan tartibda aniqlanadigan davlat kadastrlarining maʼlumotlari tashkil etishi lozim. DKYaT doirasida hududlarni yalpi tarzda baholash uchun zarur boʻlgan boshqa maʼlumotlar ham jamlanishi mumkin. DKYaT yer yuzasining har bir hisob yuritish uchastkasi uchun belgilangan chegaralarda hujjatlashtirilgan maʼlumotlarni va jugʻrofiy holat, huquqiy maqom, miqdoriy, sifat xususiyatlari va tabiiy, xoʻjalik va boshqa kadastr obyektlarini baholash toʻgʻrisidagi maʼlumotlarni oʻzida mujassam etishi lozim. DKYaT obyektlari toʻgʻrisidagi axborot va maʼlumotlar respublika uchun yagona boʻlgan texnologiya boʻyicha taqdim etilishi lozim:

davlat yer kadastrı boʻyicha - Oʻzbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastrı davlat qoʻmitasi tomonidan;

foydali qazilma konlari, belgilari va texnogen hosilalar davlat kadastrı boʻyicha - Oʻzbekiston Respublikasi Geologiya va mineral resurslar davlat qoʻmitasi tomonidan;

davlat suv kadastrı boʻyicha - Oʻzbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi huzuridagi Hidrometeorologik xizmat markazi (tabiiy suv manbalari), Oʻzbekiston Respublikasi Geologiya va mineral

resurslar davlat qo'mitasi (yer osti suvlari), O'zbekiston Respublikasi Qishloq va suv xo'jaligi vazirligi (suv resurslaridan foydalanish va yerlarning meliorativ holati) tomonidan;

davlat o'rmon kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Qishloq va suv xo'jaligi vazirligining o'rmon xo'jaligi Bosh boshqarmasi tomonidan;

o'simliklar dunyosi obyektlari davlat kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Tabiatni muhofaza qilish davlat qo'mitasi tomonidan;

hayvonot dunyosi davlat kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Tabiatni muhofaza qilish davlat qo'mitasi tomonidan;

alohida muhofaza etiladigan tabiiy hududlar davlat kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Tabiatni muhofaza qilish davlat qo'mitasi tomonidan;

binolar va inshootlar davlat kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasi tomonidan;

davlat shaharsozlik kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Arxitektura va qurilish davlat qo'mitasi tomonidan;

gidrotexnika inshootlari davlat kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi huzuridagi yirik va o'ta muhim suv xo'jaligi obyektlarining texnik holatini va ishlash xavfsizligini nazorat qilish davlat inspeksiyasi, O'zbekiston Respublikasi Qishloq va suv xo'jaligi vazirligi, boshqa vakolatli organlar tomonidan;

tarixiy va madaniy yodgorliklar davlat kadastri - O'zbekiston Respublikasi Madaniyat va sport ishlari vazirligi tomonidan;

chiqindilarni ko'mib tashlash va utillashtirish joylari davlat kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Tabiatni muhofaza qilish davlat qo'mitasi tomonidan;

kartografiya-geodeziya davlat kadastri bo'yicha - O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasi tomonidan.

Yer uchastkalarini kadastr bo'yicha baholash uchun axborot O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2001-yil 31-dekabrda 492-sonli qarori bilan tasdiqlangan va unga O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2004-yil 19-oktabrdagi 483-sonli qarori bilan o'zgartirishlar va qo'shimchalar kiritilgan "O'zbekiston Respublikasi hududlarini kadastr bo'yicha bo'lish

hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarning kadastr raqamlarini shakllantirish tartibi to'g'risida nizom"ga muvofiq tayyorlanishi kerak.

O'zbekiston Respublikasi hududlarini kadastr bo'yicha bo'lish ko'chmas mulkni hisobga olishning yagona tizimini yaratish hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarga kadastr raqamlari berish maqsadida amalga oshiriladi. Kadastr bo'yicha bo'lish va kadastr raqami berish tizimi ko'chmas mulkni hisobga olishning yagona tizimida har qanday yer uchastkalari, binolar va inshootlarni bir xilda identifikatsiyalashni ta'minlashi kerak.

Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar, Toshkent shahri, tumanlar, viloyatga bo'ysunuvchi shaharlar, kadastr zonalar, kadastr massivlari, kadastr mavzelari, yer uchastkalari O'zbekiston Respublikasi hududlarini kadastr bo'yicha bo'lish birliklari hisoblanadi.

Mintaqalar, tumanlar va viloyatga bo'ysunuvchi shaharlar darajasida kadastr bo'yicha bo'lish chegaralari ma'muriy bo'linish chegaralariga to'g'ri keladi. Tegishli ravishda ma'muriy tuman (viloyatga bo'ysunuvchi shahar) hududi kadastr zonalariga bo'linadi. Ma'muriy tuman hududini bo'lishda qishloqlar, ovullar va tumanga bo'ysunuvchi shaharlar (shaharchalar); viloyatga bo'ysunuvchi shaharlar hududini bo'lishda shahar tumanlari (mavjud bo'lsa) yoki turli (tabiiy, imoratning qurilish xususiyati, foydalanish maqsadi kabi) belgilari bo'yicha ajralib turadigan shaharlar qismlari, masalan: sanoat zonasi, turarjoy massivlari, bog' va dam olish zonalar, kabilar kadastr zonalar sifatida qabul qilinadi.

Kadastr zonalar chegaralari kadastr massivlarining tashqi chegaralari tegishli geodeziya koordinatlariga ega bo'lgan chegara burilishining biriktirilgan nuqtalari bo'ylab yoki tabiiy chegaralar (daryolar, temir yo'llar, magistral kanallar, kollektorlar, boshqa muntazam obyektlar) bo'ylab o'tishi kerak. Kadastr zonalar ma'muriy tuman yoki shahar hududini uzilishlarsiz va kesib o'tishuvlarsiz qoplashi kerak.

Kadastr zonasi hududi kadastr massivlariga bo'linadi. Qishloq, ovul kadastr zonasi hisoblangan hollarda qishloq aholi punktlari, qishloq xo'jaligi maqsadidagi va boshqa maqsaddagi yer massivlari kadastr massivlari sifatida qabul qilinadi. Tuman tasarrufidagi shahar (shaharcha), shahar tumani yoki shaharning bir qismi kadastr zonasi hisoblangan hollarda mahalla kadastr massivlari sifatida qabul qilinadi,

bunda kadastr massivlari chegarasi kadastr mavzelarining tashqi chegaralari bo'ylab o'tishi va aholi punktlarining ko'chalari yoki tashqi chegaralari bilan mos kelishi kerak. Kadastr massivlari kadastr zonasi hududini uzilishlarsiz va kesib o'tishuvlarsiz qoplashi kerak.

Kadastr massivi hududi kadastr mavzelariga bo'linadi. Qishloq aholi punkti yoki mahalla kadastr massivi hisoblangan hollarda shakllangan rejalashtirish, imoratlarning qizil chiziqlari, mavjud muntazam obyektlar (ko'chalar, yo'llar, daryolar, suv oqimlari, ko'tarma ko'priklar va boshqalar), boshqa tabiiy chegaralar hisobga olingan holda har xil belgilar (tabiiy, imoratning qurilishi xususiyati, foydalanish maqsadi va hokazolar) bo'yicha ajralib turadigan yer uchastkalarining jami sifatida qabul qilinadi. Qishloq xo'jaligiga va boshqa maqsadlarga mo'ljallangan yer massivi kadastr massivi hisoblangan hollarda bog'dorchilik-uzumchilik yoki polizchilik shirkati, qishloq xo'jaligi korxonasi yoki boshqa korxona va yirik obyektlar kadastr mavzesi sifatida qabul qilinadi. Kadastr mavzelari kadastr massivi hududini uzilishlarsiz va kesib o'tishuvlarsiz qoplashi kerak.

Yer uchastkalari kadastr bo'yicha bo'lish va ajratish tartibida ajratilgan yerni hisobga olishning boshlang'ich birligi hisoblanadi. Muayyan yuridik va jismoniy shaxslarga birlashtirilgan umumiy foydalaniladigan ko'chalar, maydonlar, ko'kalamzorlashtirilgan zonalar, yodgorlik komplekslari, qabristonlar, shahar axlatxonalari, shahar qurilishi uchun ajratiladigan xazira yerlar va boshqa yerlarga bo'linadigan kadastr bo'yicha hisobga olish uchastkalari yerni kadastr bo'yicha bo'lish va hisobga olish birligi hisoblanadi.

Yer uchastkalari, binolar va inshootlar O'zbekiston Respublikasida identifikatsiyalash tizimi yagona tamoyili bo'yicha quriladi, unga yer uchastkasining kadastr raqami asos qilib olingan.

Kadastr raqami yer uchastkasi, bino, inshootga tegishli O'zbekiston Respublikasi hududida takrorlanmaydigan raqamdir, u qonun hujjatlari bilan belgilangan tartibda uni shakllantirishda beriladi va u ro'yxatdan o'tkazilgan huquqning yagona obyekti sifatida mavjud bo'lguniga qadar saqlanib qoladi.

Kadastr bo'yicha raqamlash tizimi yer uchastkalari, binolar va inshootlarning kadastr raqamlarini identifikatsiyalash va hisobga olishning yagona tizimiga integratsiyalashtiriladi.

Quyidagilar yer uchastkasi, bino, inshoot kadastr raqamining majburiy elementlarini tashkil etadi:

mintaqa (Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahri)ning raqami;

mintaqa tarkibidagi ma'muriy tuman yoki viloyatga bo'ysunuvchi shaharning raqami;

kadastr zonasi raqami;

kadastr massivi raqami;

kadastr mavzesi raqami;

yer uchastkasi raqami;

bino, inshootning raqami;

bino, inshoot bir qismining raqami.

12. Kadastr raqami quyidagi tuzilmaga ega:

AA : VV : SS : DD : EE : FFFF : GGGG : HHH,

bunda: AA mintaqaning raqami (kodi)ni bildiruvchi ikki razryadli o'nli son;

VV mintaqa tarkibidagi ma'muriy-hududiy tuzilma (ma'muriy tuman, viloyatga bo'ysunuvchi shahar)ning raqami (kodi)ni bildiruvchi ikki razryadli o'nli son;

SS kadastr zonasi raqami (kodi)ni bildiruvchi ikki razryadli o'nli son;

DD kadastr zonasi doirasida kadastr massivi raqami (kodi)ni bildiruvchi ikki razryadli o'nli son;

EE kadastr massivi doirasida kadastr mavzesi raqami (kodi)ni bildiruvchi ikki razryadli o'nli son;

FFFF kadastr mavzesi doirasida yer uchastkasi raqami (kodi)ni bildiruvchi to'rt razryadli o'nli son;

GGGG yer uchastkasi doirasida bino, inshoot raqami (kodi)ni bildiruvchi to'rt razryadli o'nli son;

NNN bino, inshootlar bir qismi raqami (kodi)ni bildiruvchi uch razryadli o'nli son.

Kadastr zonalari, massivlari va mavzellarini kadastr bo'yicha bo'lish va shakllantirish vaqtida ularning chegaralari, odatda, shaharlar, shahar tumanlari, qishloqlar, ovullarning ma'muriy chegaralariga to'g'ri keladi. Keyinchalik, ma'muriy chegaralar o'zgarganda, kadastr bo'yicha bo'linish sxemasiga tegishli o'zgartirishlar kiritiladi.

Yer uchastkasining kadastr raqamini shakllantirish yer uchastkasi ko'chmas mulk obyekti sifatida shakllantirilgan va uning chegaralari tuman (shahar) navbatchi indeksli kadastr xaritasi (rejasi)ga kiritilganidan keyin boshlanadi. Yer uchastkalariga, binolar va insho-

otlarga, binolarning, inshootlarning bir qismiga kadastr raqamlari berish ushbu obyektlarga egalik qilish huquqlari davlat ro'yxatidan ro'yxatdan o'tkazish idoralari tomonidan o'tkazilgan hollarda amalga oshiriladi. Bino, inshootning kadastr raqami binolar va inshootlarning yer uchastkasi chegarasidagi navbatdagi tartib raqami sifatida shakllantiriladi. Bino, inshootlar bir qismining kadastr raqami asosiy bino, inshoot chegarasidagi navbatdagi tartib raqami sifatida shakllantiriladi.

Yer uchastkasiga, bino, inshootga egalik qilish huquqlarining boshqa qonuniy huquq egasiga o'tishi va (yoki) huquq turining o'zgarishini davlat ro'yxatidan o'tkazish vaqtida mazkur yer uchastkasi, bino, inshootning kadastr raqami o'zgartirilmaydi.

Yer uchastkalari bilan, mavjud chegaralarning o'zgarishi va yangi uchastka(lar)ning shakllantirilishi bilan bog'liq ravishda mazkur uchastkani bo'lish yoki uning boshqa(lari)si bilan qo'shilib ketishini keltirib chiqaruvchi operatsiyalarni amalga oshirish vaqtida ularga belgilangan tartibda yangi kadastr raqamlari beriladi. Ilgari berilgan kadastr raqamlari yo'qotilgan hisoblanadi va ulardan qayta foydalanish mumkin emas.

Tarmoq davlat kadastrlarini yuritish uchun zarur bo'lgan axborot hajmi O'zbekiston Respublikasining 2000-yil 15-dekabrda 171-II son "Davlat kadastrlari to'g'risida"gi qonuni bilan belgilangan. Davlat yer kadastrini yuritish tartibi O'zbekiston Respublikasining 1998-yil 29-avgustda "Davlat yer kadastr to'g'risida"gi qonuni bilan, davlat o'rmon kadastr va davlat shaharsozlik kadastrini yuritish tartibi esa O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2005-yil 15-noyabrda 250-sonli qarori bilan tasdiqlangan nizomlar bilan belgilangan.

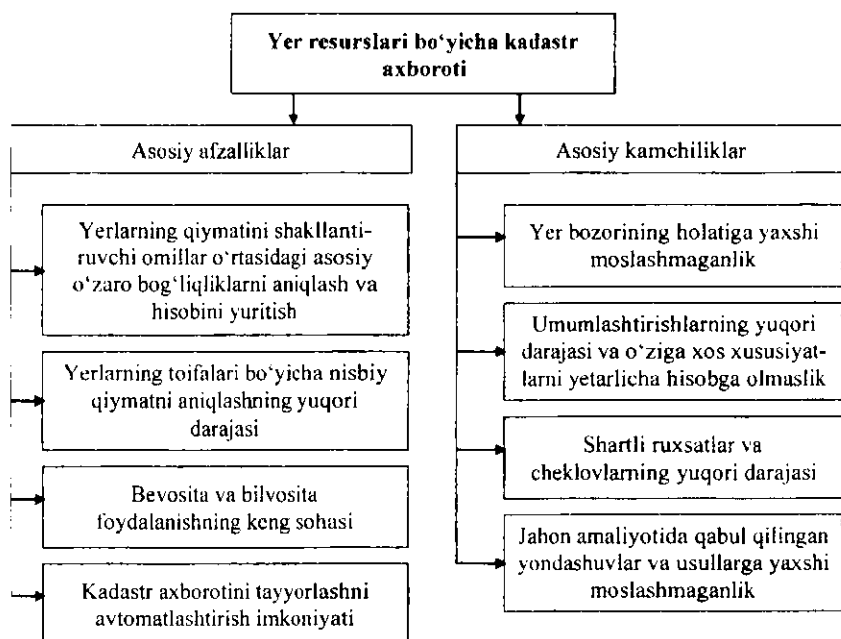
Xo'jalik yurituvchi subyekt darajasidagi kadastr axboroti ichki xususiyatga ega, ya'ni yer resurslarining asosiy miqdoriy va sifat xususiyatlarini, ularning yer egalari, yerdan foydalanuvchilar yoki ijarachilarning muayyan toifalariga nisbatan iste'mol xususiyatlarini aks ettiradi. Shu bilan birga, bunday axborot baholanayotgan yer uchastkalarini shunga o'xshash foydalanish sharoitlari bilan tavsiflanuvchi boshqa uchastkalar bilan solishtirib baholash imkonini beruvchi tashqi xususiyatga ham ega. Kadastr axborotining ichki xususiyati normativ hisob-kitob yo'li bilan yer uchastkalarining bazaviy kadastr qiymatiga ega bo'lish imkonini bersa, uning tashqi

xususiyati baholanayotgan yer uchastkasini bir xil foydalanish sharoitlariga ega bo'lgan boshqa o'xshash uchastkalar bilan taqqoslash asosida baholanayotgan obyektning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olish imkoniyatini ta'minlaydi. Bundan kelib chiqadiki, baholash ishlarida kadastr axborotidan foydalanish asosiy omillarning o'zaro bog'liqligini aniqlash va ularning baholanayotgan yer uchastkasining qiymatini baholashga ta'siri darajasini hisobga olish imkonini beradi.

Kadastr axboroti qabul qilingan normativ hisob-kitob ko'rsatkichlari bilan ifodalangan nisbiy xususiyatga ega. Bu uning afzalliklari va kamchiliklarini belgilab beradi (6.6-chizma).

Kadastr axborotini takomillashtirish, birinchi navbatda, kadastr ishlarining metodologik ta'minotini yanada rivojlantirish va chuqurlashtirish hamda bunda qo'llaniladigan normativ hisob-kitob ko'rsatkichlari tizimining asosililigini oshirish bilan bog'liq.

Hozirgi vaqtda respublikada suv xo'jaligi yer uchastkalari, alohida muhofaza etiladigan hududlar va qator boshqa yerlarni kadastr bo'yi-



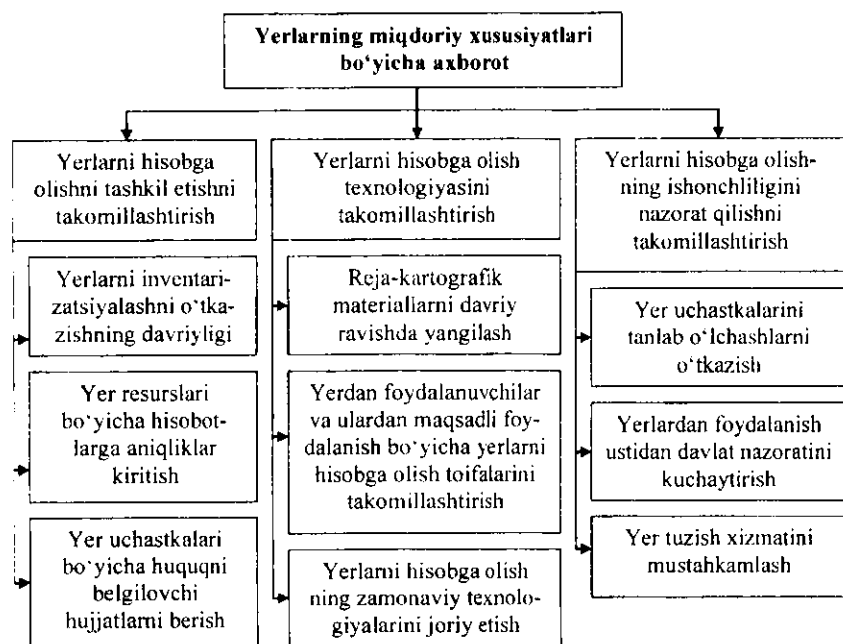
6.6-chizma. Yer resurslariga doir kadastr axborotining afzalliklari va kamchiliklari

cha baholashning metodologik ta'minoti ishlab chiqilmagan. Yerlarning kadastr qiymatini baholash bo'yicha qo'llaniladigan normativ hisob-kitob ko'rsatkichlari tizimi hama vaqt ham muayyan yer uchastkasining yakka tartibdagi xususiyatlarini hisobga olish imkonini beradi.

Yer resurslarining bozor qiymatini aniqlash uchun baza sifatida kadastr axborotini takomillashtirish obyektiv tarzda yerlarning hisobini yuritishni tubdan yaxshilash va shu asosda baholanayotgan yerlar miqdoriy xususiyatlarining ishonchligini oshirish zaruratini nazarda tutadi.

Ushbu ish yer resurslari sifat xususiyatlarining aniqligini oshirish bilan uyg'unlashishi lozim. Baholanayotgan yerlarning miqdoriy xususiyatlarini takomillashtirishning asosiy yo'nalishlari 6.7-chizmada keltirilgan.

Yerlarning miqdoriy hisobini yuritishni takomillashtirish ularning sifat xususiyatlari bo'yicha axborotni takomillashtirish bilan uzviy



6.7-chizma. Baholanayotgan yerlarning miqdoriy xususiyatlarini takomillashtirishning asosiy yo'nalishlari

bog'lanib, u yerlarning qiymatini shakllantiruvchi omillarni hisobga olish darajasini oshirish imkonini berishi lozim. Bunda yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun ularning sifat xususiyatlari takomillashtirilishi zarur.

Qishloq va o'rmon xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning sifat xususiyatlari mazkur yerlarning mehnat predmeti, mehnat vositasi va ishlab chiqarish vositasi sifatidagi xususiyatlarini maksimal darajada hisobga olishga yo'naltirilishi kerak. Ushbu qo'shimcha xususiyatlar jumlasiga quyidagilarni kiritish lozim:

mehnat predmeti - ish uchastkalarining konfiguratsiyasi, kontur-liligi va qiyalari, yerlarning irrigatsion-meliorativ holati;

mehnat vositasi - yerlar unumdorligining tuproqning sifatiga mos kelishi darajasi, yerdan foydalanish koeffitsiyenti va uni oshirish zaxiralari, ishlab chiqarish texnologiyalari darajasining ilg'or yutuqlarga mos kelishi;

ishlab chiqarish vositasi - investitsiyalar samaradorligi, mahsulot ishlab chiqarish tannarxini pasaytirish zaxiralarini baholash, xarajat-larning o'zini qoplash darajasini oshirish zaxiralarini baholash.

Ko'chmas mulk obyektlarini joylashtirish uchun mo'ljallangan yerlarning sifat xususiyatlari ushbu yerlarning ularda mazkur obyektlarni barpo etish va ulardan foydalanish uchun hudud sifatidagi xususiyatlarini maksimal darajada hisobga olishga yo'naltirilishi kerak.

Ushbu asosiy xususiyatlar jumlasiga quyidagilarni kiritish talab etiladi:

obyektlarini joylashtirish uchun hudud sifatidagi yer uchastkasi bo'yicha - obyektlarni qurish sharoitlari, muhandislik kommunikatsiyalari bilan ta'minlanganlik, arxitektura-rejalashtirish talablari;

ularda joylashadigan obyektlardan foydalanishni ta'minlovchi hudud sifatidagi yer uchastkasi bo'yicha - infratuzilma bilan ta'minlanganlik (transport, boshqa obyektlar bilan o'zaro hamkorlik va h.k.), yer uchastkasining obyektlardan foydalanishga funksional ta'siri, yer uchastkasi bilan unda joylashadigan obyektlarning daromad keltirishi o'rtasidagi funksional o'zaro bog'liqlik va h.k.

Kadastr axborotini takomillashtirish yer uchastkalari nisbiy kadastr qiymatining ishonchlilikini oshirish, har bir baholanayotgan obyektning o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olish imkonini beradi, bu soliq solishda, yer resurslarini boshqarish iqtisodiy usullarini ishlab

chiqish va joriy etishda yer uchastkalarining kadastr qiymatini baholash natijalaridan iqtisodiy asoslangan tarzda foydalaishni ta'minlaydi.

Bundan tashqari, kadastr axborotini takomillashtirish fuqarolik-huquqiy muomalaning turli shakllariga jalb etiladigan yer uchastkalarining bozor qiymati va bozor qiymatidan farq qiluvchi qiymatini baholash sifatini oshirish uchun zamin yaratadi. Qo'shimcha axborot hisobidan aniqlangan baholanayotgan yer uchastkalari iste'mol xususiyatlarining o'zaro bog'liqligi yer uchastkalarining qiymatini baholash sifatini bunday oshirish uchun muhim omil bo'ladi.

Kadastr axborotining sifatini oshirish bozor axborotining sifatini oshirish bilan birga obyektiv tarzda yerlarni baholash ishlarining yuqori darajasiga erishishga ko'maklashadi.

6.3. Bozor axboroti

Yerni baholash ishlarini axborot bilan ta'minlash tizimida bozor axboroti alohida o'rin tutadi. Bunday fikrga kelishimizga sabab shuki, bozor axboroti:

- asosiy baholash yondashuvlaridan foydalanish (qiyosiy yondashuv, qiyosiy yondashuv unsurlariga ega bo'lgan daromadli yondashuv va b.);

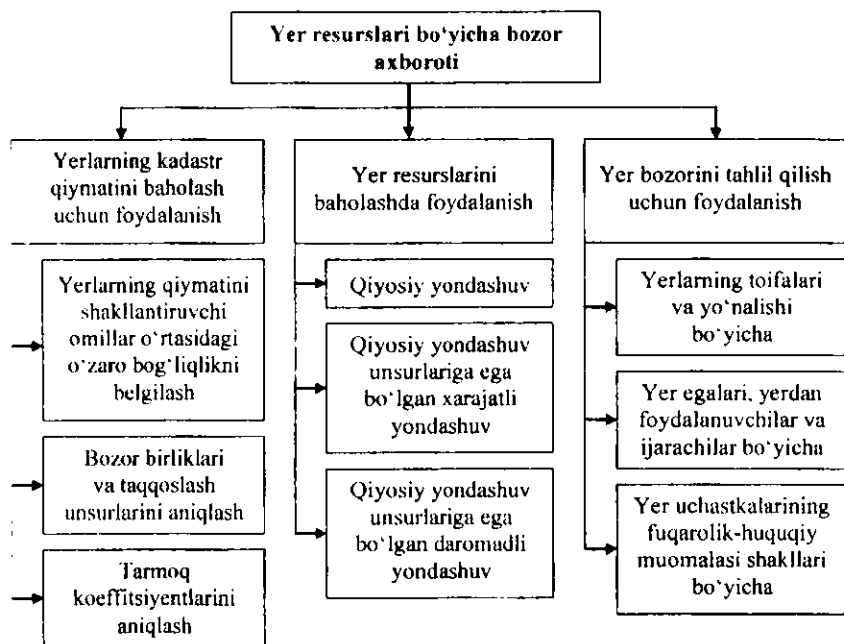
- yer uchastkalarining baholanayotgan iste'mol xususiyatlarini shakllangan yer bozori va uning segmentlari sharoitiga moslashtirish;

- undan kadastr bo'yicha baholash chog'ida yer resurslarining fuqarolik-huquqiy muomalasi jarayonida yuzaga keladigan bozor shartlarini hisobga olishda foydalanish uchun boshlang'ich baza hisoblanadi.

Bundan tashqari, yer (yer-mulkiy) bozorining holati va rivojlanishi yuzasidan tayyorlanadigan tahliliy axborotdan yer uchastkalarining qiymatini ham yalpi, ham yakka tartibda baholashda foydalanish mumkin.

Yer resurslarining qiymatini baholashda bozor axboroti umumlashtirilgan ko'rinishda 6.8-chizmada aks ettirilgan. Bunda shuni ta'kidlash lozimki, ushbu axborotdan foydalanish yo'llarining xilmaxilligi mazkur axborotni yig'ish va qayta ishlashga nisbatan tegishli talablarni qo'yadi. Ushbu talablar:

- yerni baholash ishlarini amalga oshirish uchun talab etiladigan axborotning barcha turlarini, shu jumladan bozor axborotini yig'ish va qayta ishlashning umumiy tamoyillariga amal qilish;



6.8-chizma. Yer resurslari bo'yicha bozor axborotidan foydalanishning asosiy yo'nalishlari

- shu asosda baholanayotgan yer uchastkalari iste'mol xususiyatlarining yanada to'liq bozor tafsilotiga erishish uchun bozor va boshqa axborotning o'zaro bog'liqligini ta'minlash zaruratidan kelib chiqadi.

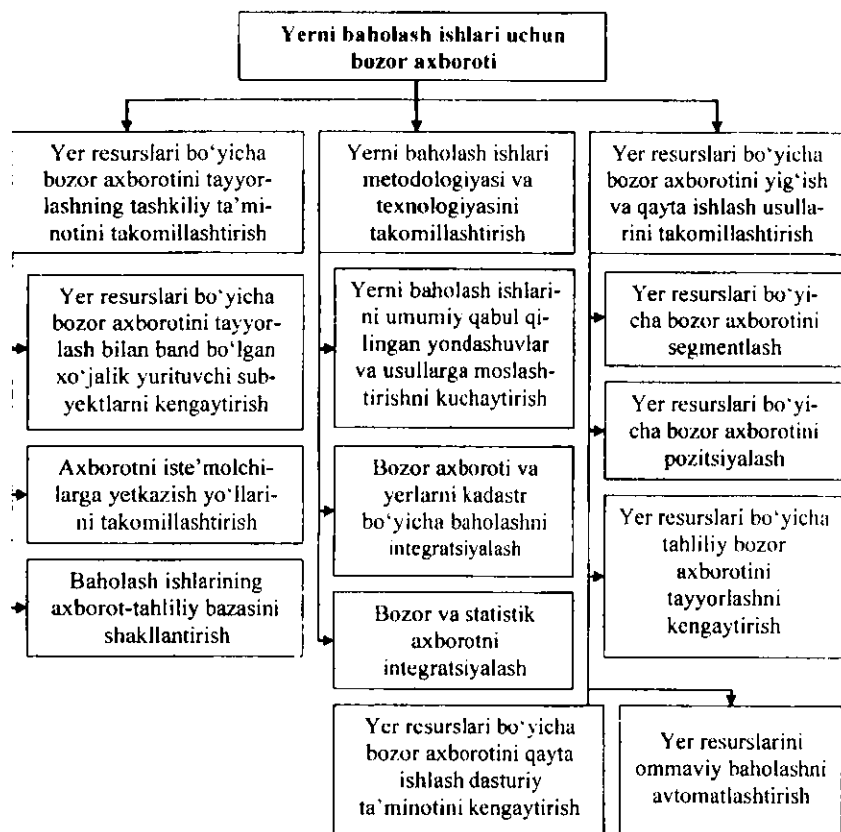
Yerni baholash ishlari uchun axborotni yig'ish va qayta ishlashning umumiy tamoyillari 6.1-bo'limda ko'rib chiqilgan. Faqat shuni ta'kidlash lozimki, maqsadga muvofiqlik, tarkibiy qismlar va tuzilmani optimallashtirish, tashqi va ichki axborotning o'zaro bog'liqligi, yaxlitlik va vaqtga ko'ra rivojlanish kabi talablar to'lig'icha bozor axborotiga ham taalluqli.

Shu asosda baholanayotgan yer uchastkalari iste'mol xususiyatlarining yanada to'liq bozor tafsilotiga erishish va, pirovardida, ularning ishonchli qiymatini aniqlash uchun bozor va boshqa axborotning maksimal darajadagi o'zaro bog'liqligiga barcha turdagi yerni baholash ishlarining texnologik bosqichini qamrab oluvchi chora-tadbirlar tizimini amalga oshirish yo'li bilan erishish mumkin. Yer resurslarini

baholashda bozor axborotining boshqa turdagi axborotga moslashuvchanligini oshirish yuzasidan amalga oshiriladigan asosiy chora-tadbirlar umumlashtirilgan ko'rinishda 6.9-chizmada keltirilgan. Bunda yerni baholash ishlari uchun bozor axborotini rivojlantirishning tashkiliy, metodologik va texnologik jihatlariga alohida e'tibor qaratish lozim.

Yer resurslari bo'yicha bozor axborotini rivojlantirishning tashkiliy jihatlarini ko'rib chiqayotib, quyidagilarni ajratish zarur:

- ushbu jarayonga bozor, marketing, baholash va boshqa tuzilmalarni jalb etish;



6.9-chizma. Yer resurslari bo'yicha bozor axborotini takomillashtirishning asosiy yo'nalishlari

- yer mulkiy aktivlar fuqarolik-huquqiy muomalasining barcha turlari bo'yicha bozor axborotidan erkin foydalanishni ta'minlash;

- muhim tarkibiy qism sifatida bozor axborotini baholash ishlari-ning umumiy axborot-tahliliy bazasiga keng jalb qilish.

Baholash jarayoniga bozor axborotini yanada jalb qilish yerni baholash ishlari metodologik va texnologik ta'minotining rivojlanishiga bog'liq. Bunda yer resurslarining kadastr qiymatini baholashda bozor axborotidan foydalanishni kengaytirish muhim ahamiyat kasb etadi. Ushbu masalani hal etishning muhimligi kadastr bo'yicha baholash-ning bozor sharoitiga moslashuvchanligini oshirish va muayyan yer uchastkalarining bozor qiymatini baholash uchun asos sifatida uning rolini mustahkamlash zarurati bilan belgilanadi.

Yer resurslarining bozor qiymatini va ularning bozor qiymatidan farq qiluvchi qiymatini aniqlash uchun bozor axborotidan foydalanishni kengaytirish mazkur axborotni yig'ish, qayta ishlash va tahlil qilish yondashuvlari va usullarini tartibga keltirish yuzasidan muayyan chora-tadbirlarning amalga oshirilishini talab qiladi. Yerni baholash faoliyatida bozor axborotining rolini oshirish quyidagi holatlar uchun eng maqbul sharoitlarning yaratilishiga asoslanishi kerak:

- yer resurslarini baholashda yer bozorida amalda yuzaga kelgan narxlar konyunkturasidan foydalanish;

- yer bozorida amalda yuzaga kelgan narxlarni taqqoslash va baholanayotgan yer obyektlariga ko'chirish imkoniyatini kengaytirish;

- turli xildagi fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan yer obyektlarining asosiy iste'mol xususiyatlari bo'yicha yuzaga kelgan solishtirma ko'rsatkichlarni ishlab chiqish.

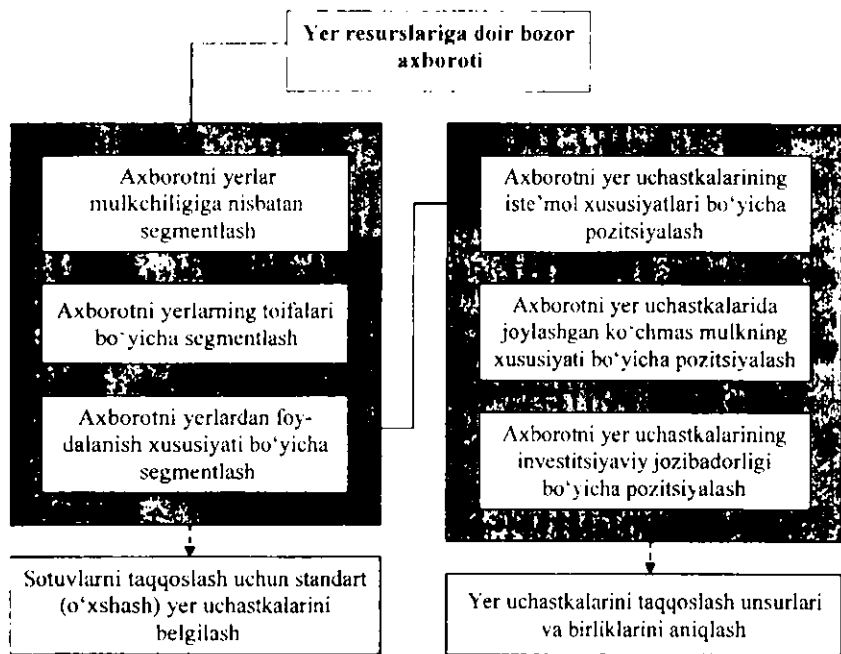
Yuqorida ko'rsatilgan sharoitlarni yaratishning asosiy yo'nalishlaridan biri bozor muomalasiga jalb etilgan yer obyektlari hamda baholanayotgan yer obyektlari bo'yicha bozor axborotini segmentlash va pozitsiyalashdan iborat. Bunday segmentlash va pozitsiyalashning texnologik sxemasi umumlashtirilgan ko'rinishda 6.10-chizmada keltirilgan. Bozor axborotini yer bozorining quyidagi asosiy segmentlari bo'yicha tabaqalash maqsadga muvofiq hisoblanadi:

- yerlar mulkchiligiga nisbatan;

- yerlar toifalari;

- yerlardan foydalanish;

- yer uchastkalarining iste'mol xususiyatlari;



6.10-chizma. Yer resurslariga doir bozor axborotiga ishlov berishning texnologik chizmasi

- yer uchastkalarida joylashgan ko'chmas mulkning xususiyati;
- investitsiyaviy jozibadorlik.

Yer resurslari bo'yicha bozor axborotini bunday segmentlashning umumlashtiruvchi maqsadi bozor muomalasiga jalb etilgan yer uchastkalari va baholanayotgan yer uchastkalarini taqqoslash unsurlari va birliklarini aniqlashdan iborat.

Bozor axborotini yerlar mulkchiligiga nisbatan segmentlash yer uchastkalarini yer egalari, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilarning tashkiliy-xo'jalik tuzilishi xillarini hisobga olgan holda ular bo'yicha tabaqalashda o'z aksini topadi.

Bozor axborotini yerlarning toifalari bo'yicha segmentlash ularning iste'mol qiymatini shakllantiruvchi omillar farqlarini hisobga olish zarurati bilan shartlangan.

Bozor axborotini yerlardan foydalanish bo'yicha segmentlash daromadlarni, demak, yerlarning qiymatini shakllantirishdagi farq-

larni hisobga olish zarurati bilan belgilanadi. Bunda qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan va qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlar bo'yicha axborotni nafaqat alohida ajratish, balki uni kichik segmentlarga bo'lish ham zarur:

qishloq xo'jaligi yerlari - haydaladigan yerlar; ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yerlar; bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlarining yerlari va b.;

qishloq xo'jaligiga qarashli bo'lmagan yerlar - ko'p qavatli imoratlar bilan band bo'lgan yerlar; yakka tartibda uy-joy imoratlari solingan yerlar; tijorat imoratlari bilan band bo'lgan yoki ularni solish uchun mo'ljallangan yerlar; kommunal xo'jaligi obyektlari bilan band bo'lgan yerlar va b. (1.3-bo'limga qarang).

Bozor axborotini segmentlashdan asosiy maqsad yerlar mulkiga, ularning toifalariga bir xil munosabat bilan, foydalanish xususiyati va boshqalar bilan tavsillanuvchi standart (o'xshash yoki aynan bir xil) yer uchastkalarini aniqlashdan iborat. Buning natijasida olingan yer uchastkalarining bozor qiymati keyinchalik baholash uchun asos bo'lib xizmat qiladi:

- yer resurslarining qiymatini yalpi baholash;
- bozor axborotini iste'mol xususiyatlari, yer uchastkalarida joylashgan ko'chmas mulkning turlari, ularning investitsiyaviy jozibadorligi va hokazolar bo'yicha pozitsiyalash asosida aniqlanadigan tuzatuvchi koeffitsiyentlardan foydalanish yo'li bilan yer uchastkasi-ning qiymatini yakka tartibda baholash.

Bozor axborotini iste'mol xususiyatlari bo'yicha (joylashgan o'rni, arxitektura-qurilish sharoitlari, infratuzilma bilan ta'minlanganlik va b.) pozitsiyalashdan maqsad alohida omillarning yer uchastkalarining qiymatini shakllantirishga ta'sirini aniqlashdan iborat. Ushbu segmentlash ancha murakkab hisoblanadi, chunki amaliyotda yer uchastkalarining qiymatini baholashga bir vaqtning o'zida bir necha omillar ta'sir ko'rsatadi. Yer uchastkalarining iste'mol xususiyatlari bo'yicha asosiy ko'rsatkichlar mazkur qo'llanmaning avvalgi bo'limlarida o'rganildi (q. II bob. "Yer resurslarini kadastr bo'yicha baholash"). Har bir omil ta'sirini aniqlash uchun katta hajmdagi bozor axboroti talab etiladi. Mazkur vazifani faqat yer bozori shakllangan va rivojlangan taqdirda hal etish mumkin.

Jahon amaliyoti shundan dalolat berib turibdiki, yer resurslarining qiymatini baholash ushbu yer uchastkalarida joylashgan ko'ch-

mas mulk obyektlarining qiymatiga funksional bog'liq bo'ladi. Shuning uchun bozor axborotiga ishlov berishda yer uchastkalarini ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining xususiyatlari va turlariga ko'ra pozitsiyalashga alohida e'tibor kerak. Bunday pozitsiyalash ilgari amalga oshirilgan bozor axborotini segmentlashni hisobga olgan holda iqtisodiyotning turli sektorlariga nisbatan yuqorida ko'rsatilgan bog'liqliklarni aniqlash uchun qulay shart-sharoit yaratadi.

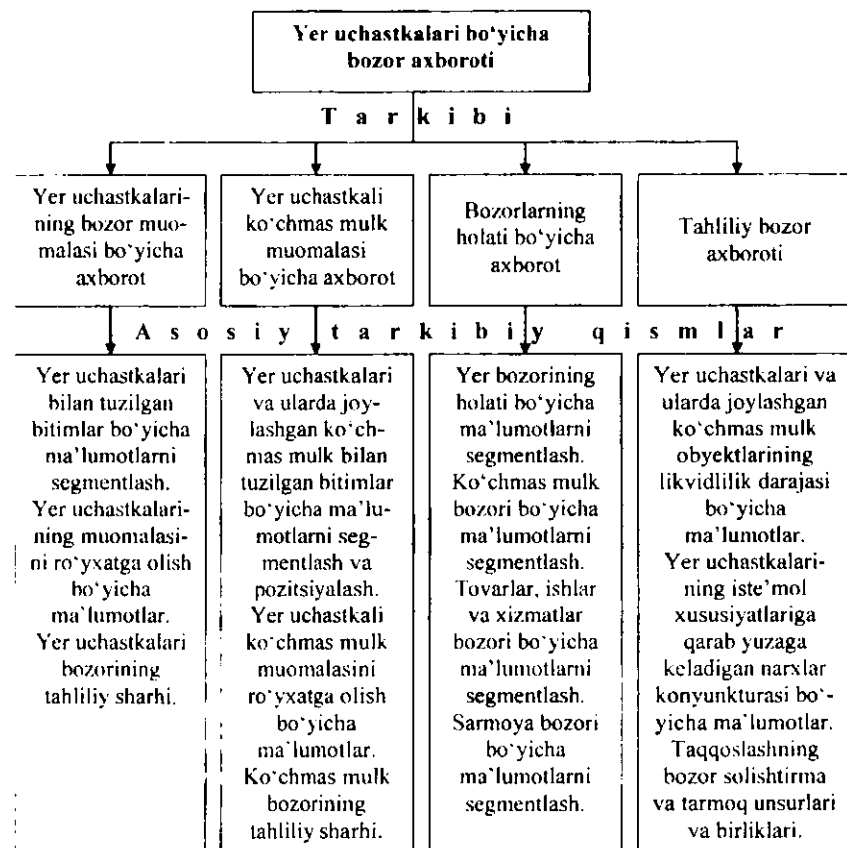
Bozor axborotini yer uchastkalarining investitsiyaviy jozibadorligi bo'yicha pozitsiyalash ushbu uchastkalarni kelgusi daromadlarning joriy qiymati bo'yicha tabaqalash imkonini beradi. Bozor axborotini pozitsiyalash amalga oshiriladigan asosiy xususiyatlar yer uchastkalaridan foydalanish darajasining mintaqaviy xususiyatlariga, foydalanishning muayyan turlari uchun iste'mol talabiga bog'liq. Bunda yer bozori va uning segmentlarining yanada rivojlanishi bozor axborotini yer uchastkalarining qiymatini shakllantiruvchi qo'shimcha omillar bo'yicha pozitsiyalash uchun yangi imkoniyatlarni yaratadi. Shu bilan birga bozor axborotini segmentlash asosida aniqlanadigan bazaviy qiymatga aniqlik kiritish maqsadida tuzatuvchi koeffitsiyentlarni aniqlash uchun asos sifatida bozor axborotini pozitsiyalashning roli saqlanib qoladi va kuchayadi.

Yer resurslariga doir bozor axborotiga ishlov berishda taqqoslash unsurlari va birliklarini aniqlash uchun shart-sharoitlar yaratishga muhim ahamiyat berilishi kerak. Bunda shunday holatdan kelib chiqish lozimki, bozor axborotiga ishlov berish pirovardida ushbu axborotni tizimga solish, umumlashtirish va pozitsiyalash asosida taqqoslash unsurlari va birliklarining qiymatini baholanayotgan yer uchastkasiga nisbatan moslashtirish imkonini berishi lozim. Shu munosabat bilan obyektiv tarzda bozor axborotini pozitsiyalash chog'ida uni optimal darajada detallashtirish masalasi paydo bo'ladi. Bozor axborotini muayyan iste'mol xususiyati bo'yicha pozitsiyalash uning yer uchastkalarining qiymatiga ta'sirini hisoblab chiqishning boshqa iste'mol xususiyatlari bo'yicha hisob-kitoblarning o'rtacha aniqligiga mos keluvchi aniqligini ta'minlashi zarur.

Bozor axborotidan yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun foydalanish faqatgina qiyosiy yondashuv bilan cheklanmaydi. Ushbu axborotdan daromadli va xarajatli yondashuvlar chog'ida ham foydalanish mumkin. Yer uchastkalarining qiymatini baholashning daromadli yondashuvini qo'llashda yuzaga kelayotgan mahsulot, tovarlar va xizmatlar

narxlarini, xarajatli yondashuvda esa materiallar, turli ko'chmas mulk obyektlarini qurish narxlarini tavsiflovchi bozor axborotidan, shuningdek, turli yer-mulkiy majmualar narxlarining konyunkturasiiga doir ma'lumotlardan foydalanish talab etiladi. Shu sababli yer uchastkalarining qiymatini baholash uchun bozor axborotini shakllantirish yer bozori, ko'chmas mulk bozori, tovar-xomashyo va boshqa bozorlarni qamrab oluvchi yalpi tizimli xususiyatga ega bo'lishi kerak.

Yer resurslari bo'yicha bozor axborotining yalpi xususiyati uning tarkibida va tarkibiy qismlarida o'z aksini topishi lozim (6.11-chizma).



6.11-chizma. Yer resurslari bo'yicha bozor axborotining tarkibi va tarkibiy qismlari

Yer resurslari bo'yicha bozor axborotining asosiy tarkibiy qismlaridan foydalanish axborotning boshqa turlari bilan birgalikda yer bozorining rivojlanishiga va yer munosabatlarining isloh qilinishiga qarab yerlarning qiymatini baholashning hisob-kitob normativ usulidan bozor usuliga izchil o'tishni ta'minlash imkonini berishi zarur.

Yer resurslarining qiymatini baholash uchun bozor axborotini tayyorlash, yig'ish va qayta ishlashda yer uchastkalarini iste'molchilarga taqdim etish bilan shug'ullanuvchi boshqaruv organlari va xo'jalik yurituvchi subyektlar ishtirok etishi lozim. Bu ishda ixtisoslashgan xo'jalik yurituvchi marketing tuzilmalari muhim rol o'ynaydi.

Turli xildagi fuqarolik-huquqiy muomalaga jalb etilgan yer uchastkalari bo'yicha bozor axborotini yig'ish va qayta ishlash dasturiy ta'minot va axborotga ishlov berishning zamonaviy texnologik vositalarini ishlab chiqish va joriy etish bilan uzviy bog'liq.

6.4. Yer resurslarini baholash dasturiy ta'minoti va axborot texnologiyalariga nisbatan qo'yiladigan asosiy talablar

Yer resurslarini baholashning rivojlanishi ushbu jarayonning ko'lamliligi va texnik jihatdan amalga oshirilishi nuqtayi nazaridan kompyuter texnikasining rivojlanishi bilan uzviy bog'liq. Jahon amaliyotida yer resurslari bo'yicha baholash ishlarining hozirgi bosqichi kompyuterlar bilan birga nafaqat axborot bazasiga ishlov berish, balki butun baholash jarayonining tegishli dasturiy ta'minoti keng qo'llanilishi bilan tavsiflanadi. Bu hol yerni baholash ishlarini yuqori ilmiy-texnik darajada amalga oshirish imkonini beradi. Bunda ushbu baholashda qo'llaniladigan yondashuvlar va usullarni model-lashtirish yer resurslarini baholashning uslubiy asosi hisoblanadi.

Kompyuterlashganlik darajasidan qat'iy nazar yer resurslarini baholash axborot texnologiyalarining tizimlari to'rtta asosiy o'zaro bog'liq kichik tizimlarni o'z ichiga olishi kerak:

- yer resurslari baholash jarayonini boshqarishning tashkiliy-ma'muriy kichik tizimi;
- yer uchastkalari bo'yicha segmentlangan va pozitsiyalashtirilgan axborotni tahlil qilish va identifikatsiyalash kichik tizimi;
- axborot bazasini boshqarish kichik tizimi;
- yer uchastkalarining qiymatini aniqlash kichik tizimi.

Yerlarning qiymatini baholash axborot texnologiyasi tizimining tuzilishi hududiy belgi bo'yicha va tizimning ochiqqligi tamoyili asosida shakllanishi, ya'ni uning ham gorizontal, ham vertikal integratsiya-lashish (ma'muriy-hududiy birliklar o'rtasida axborot almashish va h.k.) imkoniyatini nazarda tutishi zarur. Eng muhimi mazkur tizim ma'muriy-buyruqbozlik tizimi emas, balki har bir hududiy baholash tizimi bo'lishi kerak.

Tashkiliy-ma'muriy kichik tizim ushbu tizimning iste'molchiga chiqishi va barcha boshqa kichik tizimlar faoliyat ko'rsatishining muvofiqlashtiruvchisi rolini o'ynashi lozim. Tashkiliy-ma'muriy kichik tizim doirasida o'tkaziladigan har qanday tadbir boshqa kichik tizimlar axborotining jalb etilishini talab qiladi va aksincha, u yoki bu kichik tizim faoliyat ko'rsatishi rejimi tashkiliy-ma'muriy kichik tizimdan tegishli reglamentlovchi axborotni talab etadi. Yuqorida ta'kidlangan tizimning ochiqqligi tamoyili, xususan, uning oshkoraligida va iste'mol-chining apellatsiyalar berish imkoniyatida amalga oshiriladi. Tashkiliy-ma'muriy kichik tizim doirasida tizimning ushbu demokratik funksiyasi, masalan, apellatsiyalarni ko'rib chiqishda tegishli yer obyektlarining qiymati va parametrlari to'g'risidagi axborotni talab qiladi. O'z navbatida, apellatsiyalar natijalari, so'zsiz, yer uchastkalarining qiymatiga tuzatishlar kiritishda, boshlang'ich ma'lumotlarni o'zgartirishda va boshlang'ich ko'rsatkichlarni qayta hisoblab chiqishda hisobga olinishi lozim. Apellatsiyalarni ko'rib chiqish natijalari tashkiliy-ma'muriy kichik tizimning boshqa tarkibiy qismlariga ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Yer uchastkalarining alohida turlariga doir axborotni tahlil qilish va identifikatsiyalash kichik tizimi hisob-kitob ko'rsatkichlarini tahlil qilish va bitimlarning yig'ma reestrlarini tuzishni ta'minlovchi tarkibiy qismlardan iborat bo'lishi kerak. Mazkur kichik tizim faoliyat ko'rsatishining asosiy natijasini o'zida namoyon etuvchi hisob-kitob ko'rsatkichlarini tahlil qilishni amalga oshirilayotgan yer uchastkalarini baholash ishlarining eng muhim bosqichi sifatida ko'rib chiqish mumkin.

Alohida yer uchastkalariga doir axborotni tahlil qilish va identifikatsiyalash hudud bo'yicha yerlarning qiymatini aniqlash kichik tizimida olingan hisob-kitoblar natijalari va axborot bazasini boshqarish kichik tizimida saqlanayotgan yer obyektlarining parametrlari asosida amalga oshirilishi zarur. O'z navbatida, tahlil natijalari turli baholash usullari va tadbirlarining aniqligini tekshirish uchun yer uchastkalarining qiymatini aniqlash kichik tizimida foydalanilishi mumkin.

Axborot bazasini boshqarish kichik tizimi boshlang'ich ma'lumotlarni yig'ish, tahrir qilish, qayta ishlashni, shuningdek, yer uchastkalari va ularga egalik qilish huquqlariga doir axborotning saqlanishi va sir tutilishini ta'minlashi kerak. Mazkur kichik tizim tizimdagi umumiy axborot "poydevori" bo'lishi lozim. Shu munosabat bilan boshlang'ich ma'lumotlarga, ularning ishonchlilikiga nisbatan qo'yiladigan yuqori talablarga amal qilish zarur. Yer uchastkalari bo'yicha barcha bitimlarni ro'yxatga oluvchi organlar ushbu ma'lumotlar manbalaridan biriga aylanishi kerak. Axborot bazasida boshlang'ich ma'lumotlar bilan bir qatorda turli xildagi normativ va boshqa qo'shimcha ma'lumotlar to'planishi lozim.

Axborotni yig'ish va qayta ishlash katta miqdorda xarajat talab etishini hisobga olgan holda zarur va yetarli boshlang'ich ma'lumotlar ro'yxatini aniq belgilash va yer uchastkalarini baholashni o'tkazish nuqtayi nazaridan ortiqcha va ahamiyatsiz ma'lumotlar sifatida qaralishi mumkin bo'lgan yer uchastkalari parametrlarini chiqarib tashlash zarur. Bu yerda, u yoki bu hudud (shahar, posyolka, qishloq xo'jaligi yerlari va h.k.) uchun yer uchastkalari parametrlarining universal va yagona ro'yxati obyektiv tarzda mavjud emasligi muhim ahamiyat kasb etadi. Shu munosabat bilan umumiy tamoyillardan foydalangan holda muayyan hududiy tuzilma yer uchastkalari tarkibining o'ziga xos xususiyatlarini hisobga olish lozim.

Yer uchastkalarining qiymatini aniqlash kichik tizimi xarajatli, daromadli va sotuvlarni taqqoslash kabi baholashning asosiy yondashuvlarini amalga oshirishi kerak. Yer bozori yetarlicha rivojlangan sharoitda sotuvlarni taqqoslash yondashuvi modellastirish, xususan, ko'plik regression tahlil va modellastirishning qator maxsus usullarini qo'llashni nazarda tutadi. Yer uchastkalarini baholashning xarajatli yondashuvini qo'llash to'liq tiklash (o'rin bosish) qiymatini, binolar va inshootlar, ko'chmas mulk obyektining eskirishini avtomatlashtirilgan tarzda hisoblab chiqish va bozor ma'lumotlari asosida tegishli yer uchastkalari (mulkchilik huquqlari yoki ijara huquqlari)ning qiymatini aniqlashga asoslanishi lozim. Daromadli yondashuvni qo'llash uchun daromadli ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish asosida kapitallashtirish koeffitsiyentlarining ko'rsatkichlarini va yalpi renta ko'pliklarini (multiplikatorlarni) hisoblab chiqish zarur hisoblanadi. Bunda yalpi va sof renta daromadini daromadli ko'chmas mulkning

tegishli xili bo'yicha identifikatsiyalashni amalga oshirish ehtimoli nazarda tutiladi.

Yuqorida ko'rsatilgan uchta yondashuv bilan olingan yer uchastkalarini baholash natijalarini muvofiqlashtirish talab etiladi. Ushbu tadbir g'oyat murakkab bo'lib, uni hal etishning formallashtirilgan algoritmi deyarli mavjud emas. Shuning uchun yer uchastkasining qiymatini yakuniy muvofiqlashtirilgan tarzda baholash to'g'risida qaror qabul qilishda yuqori malakali, baholash faoliyatida boy amaliy tajribaga ega bo'lgan baholovchi muhim rol o'ynaydi.

Tizimning asosiy funksiyalari. Bizning nazarimizda, yer resurslarini baholashning barcha turlari, yondashuvlari va usullarini qamrab oluvchi uning ko'p funksiyali tizimini faqat kelgusida yaratish mumkin.

Baholash ishlarining hozirgi bosqichida va ularni yer resurslarini boshqarish jarayonlariga integratsiyalashtirishda yer resurslarini baholashning alohida fragmental tizimlarini yaratish mumkin. Soliq solish maqsadida yerlarni ommaviy tarzda baholash tizimi ana shunday tizimlardan biri bo'lishi kerak. Mazkur tizim quyidagi uchta asosiy funksiyani bajarishi lozim:

- yer resurslarini inventarizatsiyalash;
- yer resurslarini davriy ravishda qayta baholash;
- yer resurslarining soliq solinadigan qiymatini har yili yangilash va tasdiqlash.

Tizimning yer resurslarini inventarizatsiyalash bo'yicha funksiyasi yerlarning hisobga olinishini takomillashtirish va ayniqsa, yerdan foydalanish huquqi qayta ko'rib chiqilgan yer egalari, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilarning soliq solinishini chetlab o'tishi holatlariga yo'l qo'ymaslik uchun zarur.

Tizimning yer resurslarini davriy ravishda qayta baholash bo'yicha funksiyasi uning eng faol tarkibiy qismlaridan biri hisoblanadi. Yer resurslarini qayta baholashning davriyligi yer-mulk bozorida narxlarining o'zgarish dinamikasi bilan belgilanishi lozim, bu hol qator omillar (makroiqtisodiy jarayonlar holati, qonun hujjatlari-ning o'zgarishi, mintaqada ijtimoiy va muhandislik infratuzilmasining rivojlanganligi va h.k.) ta'sirining oqibati hisoblanadi. Qayta baholash tartiboti asosiy fondlarni qayta baholashni o'tkazishdan farq qilishi lozim. Birinchidan, tizimning yer uchastkasining bozor qiymati asosida uning soliq solinadigan qiymatini aniqlashga yo'naltirilishi "yuqoridan tushiriladigan" qandaydir qiymat indekslarining qo'llani-

lishini istisno etadi. Ikkinchidan, yer resurslariga nisbatan soliqni joriy etish mahalliy hokimiyat organlarining vakolatiga kirishi lozimligi tufayli ularni qayta baholashni o'tkazish muddatlari va davriyligi to'g'risidagi qarorni mintaqaviy organlar qabul qilishi kerak. Bundan tashqari, iqtisodiy barqarorlashuv va barqaror iqtisodiy o'sishga erishilishiga qarab mintaqaviy organlar yer bozoridagi va ko'chmas mulk bozoridagi narx-navo parametrlarining o'zgarishini hisobga olgan holda yer uchastkalarini qayta baholashni o'tkazish grafigini mustaqil ravishda belgilashlari lozim. Unda eskirish amortizatsiyaning buxgalteriya normalariga muvofiq hisobga olinadigan, yerdan foydalanganlik uchun to'lovlar esa ushbu qayta baholashdan tashqarida ko'rib chiqiladigan asosiy fondlarni qayta baholashdan farqli ravishda yer uchastkalarining soliq solinadigan qiymatini qayta baholash bozor metodologiyasi asosida amalga oshirilishi kerak, bu hol yer resurslari qiymatini baholash tartibotining ushbu prinsipial metodologik kamchiliklariga barham beradi.

Va nihoyat, tizimning yer uchastkalarining soliq solinadigan qiymatini har yili yangilash va tasdiqlash bo'yicha funksiyasi ushbu tizimni real vaqtda faoliyat ko'rsatish rejimiga yo'naltirishdagi uning mohiyati va o'ziga xos xususiyatlarini belgilab beradi. Yer bozorida narxlarning o'zgarishini doimiy ravishda nazorat qilish, yerlarning toifasi, o'lchami, joylashgan o'rni, foydalanish xususiyati kabi tafsilotlar bo'yicha tendensiyalarni aniqlash uchun bozorning holatini tahlil qilish va yer uchastkalarining soliq solinadigan qiymatiga tegishli tuztishlarni kiritish tizimning ushbu funksiyasining asosiy mazmunini tashkil qiladi.

Tizimdagi baholash modellari. Yer uchastkalarini ommaviy baholash baholash modellari keng ko'lamda qo'llanilishini nazarda tutadi.

Asosiy ehtimoliy baholash modellari avvalgi bo'limlarda ko'rib chiqilgan. Shuni ta'kidlash lozimki, soliq solish maqsadida yerlarni ommaviy baholash yerlar qiymatini baholashning yagona yondashuvlari va usullariga asoslanishi kerak. Shu bilan birga qabul qilingan texnologik baholash yondashuvlari va usullarining axborot ta'minotiga alohida e'tibor qaratish zarur.

Bunda quyidagi holatlardan kelib chiqish lozim, ya'ni:

- to'laqonli axborot bazalarini yaratish hozircha rivojlanish bosqichida turibdi (ko'plab holatlarda esa umuman rivojlanmagan) va ushbu maqsadlar uchun ko'p vaqt talab etiladi;

- respublika iqtisodiyotini bosqichma-bosqich isloh qilish, yer munosabatlarini erkinlashtirish, yer resurslarini boshqarishni xo'jalik yuritishning bozor mexanizmlariga o'tkazish yerlarning qiymatini ommaviy va yakka tartibda baholashni o'tkazishning tezkorligini oshirishni talab qiladi;

- baholash ishlarini o'z vaqtida axborot bilan ta'minlash alohida mintaqalar, yerlarning toifalari va foydalanish turlariga ko'ra tubdan farq qiladi.

Yuzaga kelgan vaziyatdan kelib chiqib, yerlarni ommaviy baholash tizimini ishlab chiqish alohida aholi punktlari yoki yirik aholi punktlari va shaharlarning bir qismi uchun bosqichma-bosqich amalga oshirilishi mumkin. Yerlarni ommaviy baholash tizimini ishlab chiqishga nisbatan bunday yondashuv asta-sekin baholash ishlari tajribasini to'plash imkonini beradi. Bunda keyinchalik alohida aholi punktlari va umuman yirik shaharlar bo'yicha olingan natijalarni o'zaro bog'lash va yer resurslarini baholash texnologiyalarini kadastr ma'lumotlarining formallashtirilgan bazalaridan foydalanishga qayta yo'naltirish zarurati paydo bo'ladi. Ta'kidlash lozimki, hatto yuqorida keltirilgan yerlarni ommaviy baholashni o'tkazish texnologiyasi bo'yicha ham quyidagilarni amalga oshirish uchun dasturiy ta'minot talab etiladi:

- hududni shaharsozlik maqsadida baholash, yerlarni fiskal-kadastr baholash, variantlarni baholash va hududni funksional zonallashtirishga mo'ljallangan asosiy hisob-kitoblar;

- baholanayotgan yer resurslarining muhandislik-geologik va qurilish sharoitlarini tavsiflovchi lokalizatsiyalashgan xarajatlar matritsasini hisoblab chiqish;

- baholanayotgan yer resurslarining infratuzilmasini tavsiflovchi kommunikatsiya aloqalarining zichligi matritsasini hisoblab chiqish;

- baholanayotgan yer resurslarining o'ziga xos xususiyatlari matritsasini hisoblab chiqish.

Yuqorida ko'rsatilgan hisob-kitoblar uchun zarur bo'lgan axborotning asosiy mazmuni mazkur qo'llanmaning avvalgi bo'limlarida ko'rib chiqildi. Ta'kidlash lozimki, asosiy hisob-kitoblar dasturi yer resurslarining o'ziga xos xususiyatlari bo'yicha matritsalarini hisoblab chiqish dasturlari bajarilgach, ishga tushirilishi kerak. Bunda yer resurslarini baholash tizimi hududiy ma'lumotlardan foydalanish imkonini beruvchi geoaxborot tarkibiy qismni o'z ichiga olishi lozim bo'lib, uning

asosini joy modeli - elektron karta tashkil qiladi. Bunday karta vektor tamoyili asosida tuziladi. Bunda mavjud tasvir ustiga vektor axborot fragmentlari va amalga oshirilgan ishlar natijalari qo'yiladi.

Mazmunii nuqtayi nazardan yer resurslarini baholashning chiqish natijalari tarkibiga matnli va kartografik axborot kirishi kerak:

- yerlarni yilning har choragida baholash;
- aholi punktlari (yoki yirik shaharlarning alohida qismi) hududini kadastr bo'yicha hududiy-iqtisodiy zonalashtirish;
- yer uchastkalarini kadastr bo'yicha baholash;
- yer uchastkalarining bozor qiymatini baholash.

Yerlarni yilning har choragida kadastr bo'yicha baholash bevosita model hisob-kitobining natijasi bo'ladigan asosiy hujjat hisoblanib, yer uchastkalarining kadastr va bozor qiymatining keyingi hisob-kitoblari uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Baholashlarning uchta boshqa bloki yilning har choragida baholashni:

- uni generalizatsiyalash va yiriklashtirish yo'li bilan hududiy-iqtisodiy zonalashtirishga;
- mikroholat omillari va bozor axborotini hisobga olgan holda aniqliklar kiritish va detallashtirish yo'li bilan yer uchastkalarining kadastr va bozor qiymatini baholashga aylantirish natijalarini hosil qiladi.

Dasturiy ta'minotni shakllantirish, yer resurslarining qiymatini baholashning zamonaviy texnologik tizimlarini ishlab chiqish va joriy etish uchun ushbu resurslarning turli xususiyatlarini hisobga olgan holda ularning kadastr va bozor qiymatini baholash mazmuni, algoritmlari va vazifalarini hal etish dasturlarini yanada takomillash-tirish talab etiladi.

Oltinchi bob bo'yicha xulosa

Yerlarning muayyan toifalari, yer egalari, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilarga nisbatan turli maqsadlar uchun yer uchastkalarining qiymatini baholashning xilma-xilligi, shuningdek, uni amalga oshirishning turli yondashuvlari va usullari obyektiv tarzda turli darajali ko'p vektorli boshlang'ich axborotni tayyorlashni talab qiladi. Yer resurslarining qiymatini baholash uchun zarur bo'lgan axborotni tayyorlash va yig'ishga nisbatan tizimli yondashuvni faqat uni manba-lar hamda yo'nalishlar bo'yicha tasniflash va guruhlash

asosida ta'minlash mumkin. Shuningdek, axborotni iste'molchilarga yetkazishning optimal yo'llarini tanlash ham muhim ahamiyat kasb etadi. O'z xususiyatiga ko'ra axborot quyidagi turlarga bo'linadi:

- yer uchastkalarining qiymatini baholashda ushbu bahoni shakllantiruvchi ichki omillarning ta'sirini hisobga olish imkonini beruvchi axborot;

- yer uchastkalarining qiymatini baholashda ushbu bahoni shakllantiruvchi tashqi omillarning ta'sirini hisobga olish imkonini beruvchi axborot.

Yer resurslarini baholash uchun boshlang'ich materiallar baholash obyekti bo'yicha umumiy axborotni, shu jumladan kadastrga doir axborotni, shuningdek, statistik, tahliliy va bozor axborotini o'z ichiga olishi lozim. Bunda yer resurslarining qiymatini baholashning axborot ta'minotini shakllantirish maqsadga muvofiqlik, tarkibiy qismlar va tuzilmani optimallashtirish, tashqi va ichki axborotning o'zaro bog'liqligi, yaxlitligi va vaqtga ko'ra rivojlanishi talablariga javob berishi kerak. Yerni baholash ishlari uchun talab etiladigan axborot yuridik hujjatlar, reja-kartografik materiallar, matnli va jadvalli materiallarni o'zida mujassam etishi lozim. Turli maqsadlarda foydalaniladigan yerlarning yalpi va yakka tartibda qiymatini baholash uchun talab etiladigan axborotning katta hajmi zamonaviy texnik vositalardan foydalanish asosida uni yig'ish va qayta ishlashning texnologiyalarini rivojlantirish va takomillashtirish zaruratini belgilab beradi. Yerni baholash ishlari uchun axborot materiallariga ishlov berish bo'yicha dasturiy ta'minotning joriy etilishiga alohida e'tibor qaratish lozim. Ushbu dasturiy ta'minot segmentlangan axborotni jamlashni avtomatlashtirilgan rejimda amalga oshirish imkonini berishi, asosiy baholash belgilari bo'yicha ma'lumotlarni tanlash va guruhlashni amalga oshirish imkoniyatini ta'minlashi, yer resurslarining qiymatini baholashning uni shakllantiruvchi asosiy omillar bilan o'zaro bog'liqligini belgilash imkonini berishi kerak. Ushbu vazifalarni faqat barcha manfaatdor xo'jalik yurituvchi subyektlarning baholash ishlarining zarur axborot-tahliliy bazasini yaratishda keng va faol ishtirok etishi asosida muvaffaqiyatli hal etish mumkin. Bu ishda Davlat kadastrlarining yagona tizimini shakllantirish va joriy etishni tezlashtirish muhim o'rin tutishi lozim.

Nazorat savollari

1. Yer resurslarini baholash uchun axborotning qanday turlari zarur?

2. Yer resurslarini baholashning axborot bazasini qaysi xo'jalik yurituvchi subyektlar shakllantiradi?

3. Yerlarni baholash ishlari uchun umumiy axborot nimalarni o'z ichiga oladi?

4. Kadastr axboroti qaysi asosiy tarkibiy qismlarni o'z ichiga oladi?

5. Yerlarni baholash ishlari uchun statistik axborot nimalarni o'z ichiga oladi?

6. Yer resurslarining qiymatini baholashni axborot bilan ta'minlash tahliliy unsurlarining maqsadi va tarkibi nimalardan iborat?

7. Yer resurslarining qiymatini baholash uchun bozor axboroti qanday tarkibiy qismlarni o'z ichiga oladi?

8. Yer resurslarining qiymatini baholashning axborot ta'minotini shakllantirishning qanday asosiy tamoyillari mavjud?

9. Yerlarni baholash ishlari uchun axborot uni aks ettirish turlariga ko'ra qanday taqsimlanadi?

10. Yer uchastkalarining kadastr va yakka tartibdagi qiymatini baholash uchun axborot bazasini rivojlantirish dialektikasi nimalardan iborat?

11. Yerlarni baholash ishlarini axborot bilan ta'minlashni takomillashtirishning asosiy yo'nalishlari nimalarga asoslanishi kerak?

12. Yer resurslari bo'yicha kadastr axboroti qanday va nimaga muvofiq shakllanadi?

13. Davlat kadastrlarini yuritishning asosiy tamoyillari nimalardan iborat?

14. Yer va o'rmon kadastrlari, binolar va inshootlar kadastrini alohida muhofaza etiladigan hududlar kadastrini yuritish qaysi davlat boshqaruvi organlari tomonidan amalga oshirilishi mumkin?

15. Nimalar hududni kadastr bo'yicha bo'lish birliklari hisoblanadi?

16. Yerlarni kadastr bo'yicha bo'lish va ular hisobini yuritishning birlamchi birligi nima?

17. O'zbekiston Respublikasida yer uchastkalari, binolar va inshootlarni identifikatsiyalashning yagona tizimi qanday shakllantiriladi?

18. Kadastr axboroti qanday afzalliklar va kamchiliklarga ega?

19. Yer resurslarining qiymatini baholash uchun bozor axboroti nimalarni o'z ichiga olishi lozim?

20. Yer resurslarining qiymatini baholash uchun bozor axborotiga ishlov berish nimalardan iborat?

21. Yer resurslarining qiymatini baholash uchun kadastr va bozor axborotining o'zaro bog'liqligi qanday ta'minlanadi?

22. Axborotni yig'ish va qayta ishlashning dasturiy ta'minoti hamda yer resurslarini baholashning zamonaviy texnologiyalarini qo'llagan holda undan foydalanishga nisbatan qo'yiladigan asosiy talablar nimalar bilan shartlangan?

23. Baholash ishlarini amalga oshirishning zamonaviy texnologiyalarini qo'llagan holda yer resurslarining qiymatini baholash tizimi qanday asosiy tarkibiy qismlarni o'z ichiga olishi kerak?

GLOSSARIY

AKTIV - buxgalteriya balansining chap qismi bo'lib, korxona vositalari (asosiy vositalar, zaxiralar va tugallanmagan ishlab chiqarish, debitorlik qarzlari va pul mablag'lari)ning tarkibi va joylashuvini aks ettiradi; keng ma'noda - qiymatga ega bo'lgan va jismoniy yoki yuridik shaxsga tegishli bo'lgan har qanday mulk.

AMORTIZATSIYA AJRATMALARI - asosiy fondlar (asosiy sarmoya)ning bir qismini ularning eskirishi o'rnini to'ldirish uchun ajratish.

BAHOLASH - ekspertlar tomonidan turli xildagi mulk (biznes)-ning qiymatini aniqlash va uning asosida amaldagi qonun hujjatlari va standartlarni baholash uchun zarur bo'lgan ma'lumotlarni tizimli yig'ish va tahlil qilish.

BAHOLASH OBYEKTI - korxonaning yoki umuman biznesning ko'char va ko'chmas mulki, nomoddiy va moliyaviy aktivlari.

BAHOLASH PREDMETI - obyekt qiymatining turi, shuningdek, uni baholash bilan bog'liq mulkiy va boshqa huquqlar.

BAHOLASH UCHUN BUYURTMA - buyurtmachi yoki uning ishonchli shaxsi va mulkni baholovchi o'rtasida muayyan mulkni baholash uchun tuzilgan yozma shartnoma.

BAHOLASHDA ICHKI AXBOROT - baholanayotgan korxona faoliyatining samaradorligini tavsiflovchi axborot.

BAHOLASHDA TASHQI AXBOROT - baholanayotgan korxonaning mintaqada, tarmoqda va umuman iqtisodiyotda faoliyat ko'rsatishi shartlarini tavsiflovchi axborot.

BAHOLOVCHI - turli xildagi mulk (biznes)ni baholash uchun yuqori malaka, tayyorgarlik va tajribaga ega bo'lgan mutaxassis.

BIZNES - daromad yoki boshqa foydalarni keltiruvchi har qanday (qonun bilan ruxsat etilgan) faoliyat turi.

BOZOR NARXI - bitimda amalda to'langan pul summasi.

BOZOR QIYMATI - ularga nisbatan hech qanday bosim o'tkazilmagan va ushbu bitimga taalluqli barcha holatlardan yaxshi xabardor bo'lgan sotuvchi ham, xaridor ham unga rozi bo'lgan pul summasi.

BUYURTMACHI - unga mulkni baholovchi tomonidan baholash bo'yicha xizmatlar ko'rsatiladigan yuridik yoki jismoniy shaxs.

DAROMADLI YONDASHUV - daromad keltiruvchi ko'chmas mulkni (biznesni) ushbu ko'chmas mulkdan kelajakda kutilayotgan pul oqimini kapitallashtirish yoki diskontlashga asoslangan baholash usuli.

DAROMADNING ICHKI STAVKASI - unda investitsiyalardan keladigan diskontlangan daromadlar investitsiya xarajatlari bilan tenglashtiriladigan foiz stavkasi.

DISKONTLANGAN PUL OQIMLARI USULI - prognoz davrida daromadlar bo'lajak oqimining va prognozdan keyingi davrda obyektni qayta sotishdan olinadigan tushumning joriy qiymatini hisoblash usuli.

DISKONTLANGAN PUL TUSHUMLARI - bo'lajak pul tushumlari va to'lovlarning joriy qiymati.

DISKONTLASH (PUL BIRLIGINING JORIY QIYMATI) - murakkab foizning oltita funksiyasidan biri bo'lib, u kutilayotgan bo'lajak pul oqimlari, tushumlar va to'lovlarni ularning joriy qiymatiga, ya'ni berilgan davr va foiz stavkasida bugungi kundagi qiyoslanadigan ko'rinishga keltirish imkonini beradi.

DISKONTLASH STAVKASI - kutilayotgan bo'lajak daromadlar (xarajatlar)ni joriy qiymatga keltirish uchun foydalaniladigan foiz stavkasi.

YER UCHASTKASI UCHUN QOLDIQ TEXNIKASI - yerdan foydalanganlik uchun olinadigan daromadni aniqlovchi yer uchastkasining qiymatini sof operatsiya daromadidan uning binolar va inshootlarga to'g'ri keladigan qismi chiqarib tashlanganidan keyingi qoldiq sifatida baholash usuli.

JORIY AKTIVLAR - bir yil mobaynida pulga aylantirilishi mumkin bo'lgan pul mablag'lari, tovar-moddiy zaxiralar va debitorlik qarzlari.

IJARA - o'zgalar mulkidan to'lov asosida vaqtinchalik egalik qilish yoki foydalanish huquqi.

INVESTITSİYALAR - daromad yoki boshqa foydalarni olish uchun pul mablag'larini sarflash yoki mulkni sotib olish.

INVESTITSIYA QIYMATI - muayyan sarmoyador uchun obyektning investitsiyalarga nisbatan yakka talablarni hisobga oluvchi qiymati.

IQTISODIY ESKIRISH - tashqi iqtisodiy va noiqtisodiy (siyosiy, yuridik, milliy va b.) omillar tufayli aktiv qiymatining yo'qotilishi.

KAPITALLASHTIRISH - obyektдан olingan daromadlarni qayta hisoblash jarayoni bo'lib, u obyektning qiymatini aniqlash imkonini beradi.

KAPITALLASHTIRISH STAVKASI (KOEFFITSIYENTI) - daromadlarni obyektning bozor qiymatiga qayta hisoblash uchun foydalaniladigan foiz stavkasi.

KAPITALLASHTIRISH USULI - yillik daromad miqdorini ushbu daromadga mos keladigan kapitallashtirish stavkasiga bo'lish yo'li bilan korxona (biznes)ning bozor qiymatini aniqlash usuli.

KORXONA - mulkiy obyekt va mahsulot, ishlar, xizmatlarni ishlab chiqarish va (yoki) realizatsiya qilish bo'yicha uyushgan xo'jalik faoliyatining ma'lum tarkibi. Korxona mulkiy majmua hisoblanib, yuridik shaxs huquqiga, mustaqil balansga, banklarda hisob-kitob va boshqa hisobvaraqlarga ega.

KO'CHIRILMAYDIGAN MULKKA EGALIK - ko'chmas mulk moddiy obyektlari hamda ushbu ko'chmas mulkka egalik huquqlaridan kelib chiquvchi vakolatlar va ustunliklar yig'indisi.

KO'CHMAS MULK - yer va unda doimiy ravishda o'rnatilgan narsalar (binolar, inshootlar, o'rmonlar, ko'p yillik daraxtlar va h.k.). ko'chmas mulkning asosiy xususiyatlari - bu harakatsizlik va moddiylik.

LIKVIDLILIK - 1) korxonaning o'z majburiyatlarini o'z vaqtida bajarish qobiliyati; 2) aktivning tezda pulga aylanish qobiliyati.

MOL-MULK - foydalilik xususiyatiga va qiymatga ega bo'lgan moddiy obyektlar va nomoddiy aktivlar.

MULK - turli subyektlar (jismoniy va yuridik shaxslar) o'rtasidagi ishlab chiqarish vositalari va natijalarining kimga tegishliligi borasidagi munosabatlar; egalik qilish, tasarruf etish va foydalanish huquqi orqali namoyon bo'ladi.

MULK HUQUQI - mulkdorning o'z mulkiga egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqi. Mulk huquqiga quyidagilar kiradi:

- o'ziga tegishli mulkka nisbatan qonunga va huquqiy hujjatlarga zid bo'lmagan hamda boshqa shaxslarning huquqlariga va qonun bilan himoya qilinadigan manfaatlariga putur yetkazmaydigan har qanday harakatni amalga oshirish huquqi;

- o'z mulkini boshqa shaxslar ixtiyoriga o'tkazish huquqi;
- mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqini boshqa shaxslarga topshirish huquqi;
- mulkni garovga qo'yish huquqi.

MULK HUQUQINI O'TKAZISH - belgilangan tartibda rasmiylashtirilgan oldi-sotdi, almashish, hadya etish, meros qoldirish, olib qo'yish dalolatnomasi.

MULKNI BAHOLOVCHINING AXLOQI - mulkni baholash jarayonida baholovchining xulqiy normalari va axloqiy qoidalari yig'indisi.

MULKNING BOZOR QIYMATI - bu hisob-kitob pul summasi bo'lib, bunda mulk haqida to'liq ma'lumotga ega bo'lgan va uni sotishga majbur bo'lmagan sotuvchi ushbu narxga mulkni sotishga rozi, mulk haqida to'liq ma'lumotga ega bo'lgan va uni sotib olishga majbur bo'lmagan xaridor esa ushbu narxga mulkni sotib olishga rozi.

Mulkning bozor qiymati quyidagi shartlar mavjud bo'lganida aniqlanishi mumkin:

- bozor raqobatli bo'lib, u ko'p sonli sotuvchilar va xaridorlarning o'zaro hamkorlik qilishi uchun mulkni tanlash imkoniyatini taqdim etadi;
- sotuvchi va xaridor erkin, bir biriga qaram emas, bitim predmeti haqida yaxshi ma'lumotga ega va faqat o'z manfaatlarini mumkin qadar qondirish - daromadni oshirish yoki ehtiyojini to'liq qondirish maqsadida harakat qiladi;
- mulk uning barcha imkoniyatli xaridor uchun qulayligini ta'minlovchi vaqt oralig'ida muomalada bo'ladi va sotiladi;
- bitim narxini to'lash pul bilan yoki pul ekvivalenti bilan amalga oshiriladi, bunda sotuvchi va xaridor bozorda qabul qilingan moliyaviy shartlarni qo'llaydi.

MULKNING GAROV QIYMATI - kreditni ta'minlash uchun aniqlanadigan mulk qiymati.

MULKNING SUG'URTA QIYMATI - sug'urta holati yuz berganda mulkka yetkaziladigan zararni to'liq qoplash qiymati.

MULKNING ESKIRISHI - turli hodisalar (sabablar) ta'siri ostida mulk qiymatining pasayishi. Eskirish mulkning amaldagi holati yoki buxgalterlik va statistik hisob ma'lumotlariga ko'ra aniqlanadi. Eskirishning uchta xili mavjud - funksional, jismoniy, tashqi eskirish.

MURAKKAB FOIZ (PUL BIRLIGINING BO'LAJAK QIYMATI) - murakkab foiz texnikasi bo'yicha ma'lum joriy pul summasing bo'lajak qiymatini hisoblash uchun koeffitsiyentni aniqlash imkonini beruvchi murakkab foizning oltita funksiyasidan biri. Foiz dastlabki summaga ham, ilgari hisoblangan, dastlabki sumмага qo'shiladigan to'lanmagan foizlarga ham hisoblab yoziladi.

NARX - obyektga nisbatan talab va taklifning muayyan sharoitida uning qiymatini ifodalashning pul shakli.

NOMODDIY AKTIVLAR - uzoq davr (kamida bir yil) mobaynida daromad olish uchun foydalaniladigan yo moddiy-ashyoviy shaklga ega bo'lmagan yoki ularning moddiy-ashyoviy shakli ulardan foydalanish jarayonida muhim rol o'ynamaydigan obyektlar. Nomoddiy aktivlar tarkibida intellektual mulk, mulkiy huquqlar, kechiktirilgan yoki muddati uzaytirilgan xarajatlar, gudvill mavjud.

ODDIY FOIZ - hisoblab yozilgan foizlarga emas, balki faqat asosiy (dastlabki) pul summasi uchun olinadigan foiz.

OPERATSION XARAJATLAR - qarzga xizmat ko'rsatish va daromad soliqlarini hisobga olmagan holda ko'chmas mulk obyektidan foydalanish xarajatlari.

PASSIV- buxgalterlik balansining korxona mablag'lari manbalari (ustav sarmoyasi, turli fondlar, kreditlar va qarzarlar, kreditorlik qarzlari)ni aks ettiruvchi o'ng qismi.

PUL OQIMI - korxonaning pul mablag'larini oshiruvchi yoki kamaytiruvchi sof daromad, amortizatsiya ajratmalari va boshqa davriy tushumlar yoki to'lovlar summasi.

SARMOYA - investitsiyalash uchun mo'ljallangan pul mablag'lari (pul sarmoyasi) va tovarlar ishlab chiqarish va xizmatlar ko'rsatish jarayonida foydalaniladigan ishlab chiqarish vositalari (mulkiy sarmoya) yig'indisi.

SOLIQ SOLISH UCHUN MULK QIYMATI - soliq solish bazasini aniqlash uchun foydalaniladigan mulk qiymati

SOTUVLARNI TO'G'RIDAN-TO'G'RI QIYOSIY TAHLIL QILISH USULI - obyektlar o'rtasidagi farqlarni hisobga oluvchi tuzatishlar kiritilganidan so'ng baholanayotgan obyekt bilan taqqoslanadigan obyektlarning yaqindagi sotuvlarini qiyoslash yo'li bilan qiymatni baholash usuli.

SOF JORIY QIYMAT - dastlabki investitsiya xarajatlari chegirib tashlangan holda diskontlashning berilgan stavkasida operatsiya faoli-

yati va obyektlarni sotishdan keladigan daromadlar oqimining qiymati.

SOF AKTIVLAR (NETTO-AKTIVLAR) - jami aktivlar va jami majburiyatlar o'rtasidagi farq.

SOF DAROMAD (buxgalterlik hisobi va soliq solishda) - daromadlar va xarajatlar o'rtasidagi farq (shu jumladan soliqlar).

TIKLASH QIYMATI - baholanayotgan obyektning aniq nusxasini qurish uchun joriy narxlardagi xarajatlar.

TUGATISH QIYMATI - korxona aktivlarini alohida sotish natijasida olingan, uning tugatish qiymatidan tushgan daromadlar va uni tugatish xarajatlari o'rtasidagi farq ko'rinishidagi summa.

FIRMA - bir yoki bir necha korxonalarga yoxud yakka tadbirkorga tegishli bo'lgan nom. Firma nomi huquqi qonun bilan himoyalangani.

FOIZ STAVKASI - joriy summalarni bo'lajak qiymatga keltirish uchun foydalaniladigan asosiy pul summasiga daromad stavkasi.

FOIZLI XATAR - pul bozorida foiz stavkalarining salbiy, kutilmagan o'zgarishi oqibatida bank tomonidan o'z foydasining bir qismini yo'qotish ehtimoli.

FUNDAMENTAL (ASOSIY) QIYMAT - investitsiyalarning ko'zda tutilayotgan ichki xususiyatlariga asoslangan, har qanday muayyan sarmoyadorga tegishli bo'lgan xususiyatlar bilan ta'sir ko'rsatilmagan obyekt qiymatini tahliliy baholash.

XARAJATLAR - korxona yoki yakka tadbirkorning mahsulot, ishlar va xizmatlarni ishlab chiqarish va (yoki) realizatsiya qilish uchun pul shaklida ifodalangan xarajatlari.

XARAJATLI YONDASHUV - barcha eskirish turlari chiqarib tashlangan holda xuddi shunday foyda keltiruvchi obyektning tiklash qiymati yoki o'rin bosish qiymatiga asoslangan usul.

XATAR - kutilayotgan daromadni to'lig'icha olmaslik yoki kutilmagan xarajatlarning paydo bo'lishi xavfi.

O'Z SARMOYASI - kiritilgan (to'langan) sarmoya va taqsimlanmagan foydani o'z ichiga oluvchi korxonaning ustav, ta'sislik yoki aksiyadorlik sarmoyasi.

O'Z XARAJATLARINI O'ZI QOPLASH YOKI ZARAR KO'RMAY ISHLASH NUQTASI - unda umumiy daromad umumiy xarajatlarga teng bo'lgan ishlab chiqarish hajmi.

O'RIN BOSISH TAMOYILI - mazkur tamoyilga ko'ra aktivning eng katta qiymati eng past narx bilan yoki xuddi shunday foyda

keltiruvchi boshqa aktivni qurish (sotib olish) xarajatlari bilan aniqlanadi .

O'RIN BOSISH QIYMATI - funksiyalari bo'yicha baholanayotgan obyektga o'xshash, lekin zamonaviy material, texnologiyalar va standartlarni qo'llash bilan qurilgan obyektning barpo etish uchun joriy narxlardagi xarajatlar.

O'XSHASH - baholanayotgan mulkka o'xshash yoki uni takrorlovchi obyekt.

QIYMAT - ushbu obyektga ashyolashtirilgan ishlab chiqarish omillari xarajatlari. Qiymatni baholash - qiymatning tanlangan standart (bozor, investitsiya, tugatish va h.k. qiymatlar)ga muvofiq aniq bir vaqtda obyektning qiymatini aniqlash.

QIYOSIY YONDASHUV - o'xshash korxonalar narxlari yoki qiyoslanadigan kompaniyalar aksiyalari narxlarini taqqoslash yo'li bilan korxona qiymatini baholash. Baholash chog'ida moliyaviy tahlil va multiplikatorlardan foydalaniladi. Mazkur yondashuv uchta usulni o'z ichiga oladi: o'xshash kompaniya (sarmoya bozori) usuli, bitimlar usuli va tarmoq koeffitsiyentlari usuli.

QOLDIQ QIYMAT - hisoblangan eskirish chegirib tashlangan holda aktivlarning dastlabki qiymati.

ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. Karimov I.A. O'zbekiston iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish yo'lida. -T.: O'zbekiston, 1995. 269-b.
2. Karimov I.A. Bizning bosh maqsadimiz jamiyatni demokratlashtirish va yangilash, mamlakatni modernizatsiya va isloh etishdir. -T.: O'zbekiston, 2005. 20-b.
3. Karimov I.A. Jahon moliyaviy-iqtisodiy inqirozi, O'zbekiston sharoitida uni bartaraf etishning yo'llari va choralari. -T.: O'zbekiston, 2009. 56-b.
4. Karimov I.A. Asosiy vazifamiz - Vatanimiz taraqqiyoti va xalqimiz farovonligini yanada yuksaltirishdir.//Xalq so'zi, 2010 yil, yanvar.
5. Алибеков М.М., Лукинов М.П. Проблемы развития сельскохозяйственного рынка.//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, № 2, 1994.
6. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. Ko'chmas mulkni baholash. Fan, T., 2005.
7. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998.
8. Боруке А.Я., Кассалис Э.Я. Автоматизированная система ведения земельного кадастра, ЗИНАТНЕ, Рига, 1987.
9. Бронштейн М.Л. Теоретические основы экономической оценки земли. В кн.: Экономическая оценка земель. Минск, 1973.
10. Временная методика определения качественной, экономической и стоимостной оценки земель сельскохозяйственного назначения в Республике Узбекистан. Зарегистрирована Минюстом Республики Узбекистан № 469 от 6 августа 1998.
11. Гофман К.Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики. М., 1977.
12. Градов А.П. Стратегия экономического управления предприятием. СПб.: СПбГТУ, 1993г.
13. Грибовский С.В. Методология определения арендной платы за земли поселений,// Вопросы оценки, № 2, 2001.

14. Григорьев В.В., Федорова М.А. Оценка предприятия: теория и практика М.: Инфра-М, 1997.
15. Дегтярев И.В. Земельный кадастр. М.: Колос, 1979.
16. Демин А.С. Проблемы оценки земельной собственности, // Вопросы оценки, январь-март, 1996.
17. Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Практика определения рыночной стоимости при приватизации городских земель, // Вопросы оценки, № 4, 2001.
18. Есипова В.Е. Теория и методы оценки недвижимости. Санкт-Петербург, 1998.
19. Замков О.К. О системе кадастров природных ресурсов. География и природные ресурсы, 1984. № 3.
20. Институциональные основы формирования многоукладной экономики, НИИУРР, Изд. Консаудитинформ, Т., 2002.
21. Ионсон Я. Правила оценки сельскохозяйственных земель. Спб.: Б. П., 1962.
22. Кандауров П.М., Разумовский О.О., Ефремов А.Н. Проблемы оценки стоимости недр на территориальном уровне, // Вопросы оценки, № 1, 1998.
23. Ковалев В.В. Аренда: право, учет, анализ, налогообложение. М.: Финансы и статистика, 2000.
24. Коптев-Дворников В.Е., Цникин Ю.А. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий, ЮНИТИ, М., 2000.
25. Лейфер Л.А., Капникова З.А., Кузьмин А.В., Лейфер И.Л. Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости. // Вопросы оценки, № 2, 2003.
26. Медведева О.Е. Оценка стоимости лесных земель. // Вопросы оценки, № 2, 2003.
27. Мелехин Е.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости месторождений полезных ископаемых. // Вопросы оценки, № 1, 2003.
28. Методические рекомендации по рыночной оценке городских земель ГККИНП-18-011-98. Утверждены Главным управлением геодезии, картографии и государственного кадастра при Кабинете Министров Республики Узбекистан от 24 декабря 1998г.
29. Методические рекомендации по экономической оценке зданий и сооружений рыночными методами ГККИНП-18-026-99. Ташкент: Узгеокадастр, 1999г. (утверждены 30 декабря 1999г.).

30. Нейман Е.И., Ромм А.П. Практика индивидуальной оценки на основе массовой оценки городских земель.// Вопросы оценки, № 2, 1999.
31. Оценка недвижимости. Учебник, под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. М., Финансы и статистика, 2003.
32. Половинкин Н.И. Аренда городской земли: вопросы и ответы (Частный опыт оценочной практики).// Вопросы оценки, № 3, 2003.
33. Пошкус Б. Особенности перехода агропромышленного комплекса к рыночным отношениям. АПК.: экономика, управление. №8, 1991.
34. Правовое регулирование рынка недвижимости. Ежеквартальный журнал № 1(2). Межведомственное периодическое издание, М., 2000г.
35. Правовое регулирование рынка недвижимости. Ежеквартальный журнал № 2-3 (3-4), Межведомственное периодическое издание, М., 2000.
36. Применение данных оценки земель при разработке проектов внутрихозяйственного землеустройства колхозов и совхозов (методические рекомендации). М. Агропромиздат, 1988.
37. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель, учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1998.
38. Прорвич В.А., Семенова Е.А. Особенности определения "рыночной стоимости" объектов земельно-имущественных отношений.// Вопросы оценки, № 4, 2004.
39. Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций, Филинь, М., 1997.
40. Ромм А.П. Информационное обеспечение и технология комплексной оценки и функционального зонирования городских территорий.// Вопросы оценки, № 2, 1998.
41. Ромм А.П. Методика индивидуальной оценки земельных участков на основе массовой оценки городских земель.// Вопросы оценки, № 1, 1999.
42. Ромм А.П. Программное обеспечение комплексной оценки и функционального зонирования городских территорий.// Вопросы оценки, № 1, 1998.

43. Руди В.А., Махт Е.А. Некоторые вопросы практического применения оценки земель. Научные труды: Вып.92: Землепользование. М., 1979.

44. Рыночное регионально-отраслевое развитие. Госкомимущество Республики Узбекистан, Изд. "Бизнес Каталог", Т., 1997.

45. Семенов В.А. Качественная оценка сельскохозяйственных земель, Л.: Колос, 1970.

46. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПб, 1997.

47. Указания о порядке составления кадастрового дела на объект недвижимости, ГККИНП-18-025-99. Ташкент: Узгеокадастр, 1999. (утверждены 30 декабря 1999г.).

48. Указания по составлению отчета о рыночной оценке недвижимости, ГККИНП-18-036-00. Ташкент: Узгеокадастр, 2001. (утверждены 1 октября 1999г.).

49. Ушаков Е.П. Массовая оценка недвижимости в налогообложении.//Журнал Вопросы оценки, № 3, 1998.

50. Фридман Ф., Ордэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело. ЛТД, 1995.

51. Xodiev B.Yu., Berkinov B.B., Kravchenko A.N. Biznes qiymatini baholash, Fan, T., 2006.

52. Холай Г. Цена национализированной земли в условиях социализма, М., 1968.

53. Щеглов В.А. Некоторые вопросы и методические приемы кадастровой оценки земель для целей налогообложения.// Вопросы оценки, № 1, 1998.

54. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. Adolat, T., 1996.

55. O'zbekiston Respublikasining "Davlat yer kadastrı to'g'risida"gi qonuni. //Xalq so'zi 1998-yil 23-sentabr.

56. O'zbekiston Respublikasining "Garov to'g'risida"gi qonuni (yangi tahrir) //Xalq so'zi. 1998-yil 23-may.

57. O'zbekiston Respublikasining "Baholash faoliyati to'g'risida"gi qonuni. 1999-yil 19-avgust.

58. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi.//Xalq so'zi. 1998-yil 2-iyun.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentning 2006-yil 24-iyuldagi PF-3780-sonli "Yuridik shaxslar va fuqarolarning binolari va inshootlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi farmoni.

MUNDARIJA

KIRISH	3
--------------	---

I BOB. YER RESURSLARINI BAHOLASHNING ILMIY ASOSLARI

1.1. Yer resurslari baholash obyekti sifatida	5
1.2. Yer resurslarining qiymatini shakllantiruvchi omillar	21
1.3. Yer resurslarining qiymatini baholash turlari va maqsadi	32
1.4. Yer resurslari qiymatini baholashning normativ-huquqiy ta'minoti	41
Birinchi bob bo'yicha xulosa	52
Nazorat savollari	52

II BOB. YER RESURSLARINI KADASTR BO'YICHA BAHOLASH

2.1. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni kadastr bo'yicha baholash	55
2.2. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni kadastr bo'yicha baholash	82
Ikkinchi bob bo'yicha xulosa	111
Nazorat savollari	112

III BOB. YER RESURSLARINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASHGA NISBATAN ASOSIY YONDASHUVLAR VA USULLAR

3.1. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan xarajatli yondashuv	114
3.1.1. O'zlashtirish xarajatlarini aniqlash usuli	115
3.1.2. Infratuzilma xarajatlari bo'yicha baholash usuli	118

3.1.3. Olib qo'yish usuli	121
3.1.4. Namunaviy investitsiya shartnomalari shartlari bo'yicha baholash usuli	125
3.2. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan daromadli yondashuv	128
3.2.1. Daromatlarni kapitallashtirish usuli	129
3.2.2. Pul oqimlarini diskontlash usuli	134
3.2.3. Yer uchun daromad qoldig'i texnikasi usuli	139
3.3. Yerlarning bozor qiymatini baholashga nisbatan qiyosiy yondashuv	143
3.3.1. Sotuvlarni taqqoslash usuli	144
3.3.2. Ko'chirish usuli	148
Uchinchi bob bo'yicha xulosa	150
Nazorat savollari	151

IV BOB. TURLI MAQSADLARGA MO'LJALLANGAN YER UCHASTKALARINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASH

4.1. Xususiy lashtirilayotgan yer uchastkalarining qiymatini baholash..	154
4.2. Yer uchastkalarini ijaraga olish huquqlari qiymatini baholash	166
4.3. Garov evaziga kreditlash uchun yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning qiymatini baholash	173
4.4. Yer uchastkalarini turli ehtiyojlar uchun olib qo'yilishi munosabati bilan ularga bo'lgan huquqlarning qiymatini baholash	180
To'rtinchi bob bo'yicha xulosa	188
Nazorat savollari	189

V BOB. TURLI MAQSADLARDA FOYDALANILADIGAN YER UCHASTKALARI QIYMATINI BAHOLASHNING O'ZIGA XOS XUSUSIYATLARI

5.1. Ko'chmas mulk obyektlari bilan band bo'lgan yer uchastkalari qiymatini baholash	191
5.2. Bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari yer uchastkalarining qiymatini baholash	197
5.3. Ko'p yillik daraxtlar bilan band bo'lgan yer uchastkalarini baholash	207

5.4. O'rmon yerlarining qiymatini baholash	215
5.5. Foydali qazilmalar qiymatini baholash	224
Beshinchi bob bo'yicha xulosa	231
Nazorat savollari	232

VI BOB. YER RESURSLARINI BAHOLASH AXBOROT TA'MINOTI VA AXBOROT TEXNOLOGIYALARINING ASOSLARI

6.1. Yerni baholash uchun axborot turlari	235
6.2. Kadastr axboroti	245
6.3. Bozor axboroti	256
6.4. Yer resurslarini baholash dasturiy ta'minoti va axborot texnologiyalariga nisbatan qo'yiladigan asosiy talablar	264
Oltinchi bob bo'yicha xulosa	270
Nazorat savollari	272
GLOSSARIY	274
ADABIYOTLAR RO'YXATI	281

**Xodiyev Baxodir Yunusovich,
Abdullayev Zafar Sayfutdinovich**

YER RESURSLARI QIYMATINI BAHOLASH

O'quv qo'llanma

Muharrir	<i>B. Azamova</i>
Tex. muharrir	<i>M. Alimov</i>
Kompyuterda sahifalovchi	<i>S. Ismoilov</i>

Bosishga ruxsat etildi 22.02.10. Qog'oz bichimi 60x84 1/16.
Hisob-nashr tabog'i 18 b.t. Adadi 100.
Buyurtma №14.

«IQTISOD-MOLIYA» nashriyotida tayyorlandi.
100084, Toshkent. Kichik halqa yo'li ko'chasi, 7-uy.

«HUMOYUNBEK - ISTIQLOL MO'JIZASI» bosmaxonasi
100000, Toshkent, Qori-Niyoziy ko'chasi, 39-uy.