



**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ҚИШЛОҚ ВА СУВ ХЎЖАЛИГИ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА МЕЛИОРАЦИЯ ИНСТИТУТИНИНГ
БУХОРО ФИЛИАЛИ
ЕР ТУЗИШ ВА ЕР КАДАСТРИ КАФЕДРАСИ**

“ЕР КАДАСТРИ”

фанидан

КУРС ИШИ

***Мавзу: Бухоро вилояти Жондор туманида ер участкаси ва
қўчмас мулкларни баҳолаш***

Бажарди:

Ж.Худоёров

Қабул қилди:

Д.Жумаев

Бухоро – 2014 й

Мундарижа

Т/р	Курс ишининг таркибий қисмлари	Бетлар
1	КИРИШ	3-5
2	АСОСИЙ ҚИСМ 2.1. Бухоро вилояти Жондор тумани тўғрисида умумий маълумотлар ва ердан фойдаланиш ҳолати 2.2. Кўчмас мулк тушунчаси, турлари ва бирлиги 2.3. Бухоро вилояти Жондор туманида ер участкаси ва кўчмас мулкларни баҳолаш	5-18 5-6 6-14 15-18
4	ХУЛОСА	19
5	ФОЙДАЛАНИЛГАН МАНБАЛАР РЎЙХАТИ	20
6	ИЛОВАЛАР 6.1. Такдимот материаллари 6.2. Обьект тўғрисидаги умумий статистик маълумотлар 6.3. Кўчмас мулкни баҳолаш ҳисоботи, ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатига олинганлиги тўғрисида гувоҳнома ва бошқа иловалар	21-44 22-26 27-35 36-44

КИРИШ

Мамлакатимиз мустақиллигининг дастлабки йилларидан бошлаб барча соҳаларда кенг қўламли ислоҳотлар олиб борилаётганини бугун барчамиз ғурур ва ифтихор билан тилга олмоқдамиз. Чунки ҳар қандай мукамал тизим ҳам замон ва макон таъсирида, тараққиёт тенденциясига мос равишда ривожланмоғи учун ислоҳотга, янгиланишга эҳтиёж сезади. Бу ислоҳотлар ва янгиланишларга бўлган эҳтиёж ер ресурсларини бошқариш тизимини ҳам четлаб ўтмади. Бу соҳада ҳам ер ресурсларидан аниқ мақсадларда, самарали фойдаланишни ташкил этиш ва бошқаришга қаратилган бир қанча ислоҳотлар амалга оширилди. Бугунги кунда эса, ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш механизмларини такомиллаштириш энг долзарб масалалардан бирига айланди.

Бунда албатта, малакатимиз иқтисодиётининг асосий йирик тармоғи қишлоқ хўжалигининг асосий моддий негизи ҳисобланган ердан ҳар қандай даврда ва шароитда оқилона, унумли ва илмий асосланган тарзда фойдаланишни тўғри ташкил этиш ва бошқариш мамлакат бугуни ва келажаги учун нихоятда муҳим аҳамият касб этади. Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримовнинг «Ўзбекистон XXI аср бўсағасида: хавфсизликка таҳдид, барқарорлик шартлари ва тараққиёт кафолатлари» асарида ер заҳираларининг чекланганлиги ва сифат таркибининг пастлиги билан боғлиқ хавф тўхтовсиз ортиб бораётганлиги, айтилиши вақтда ер улкан бойлик бўлибгина қолмай, балки мамлакатимизнинг келажагини белгилаб берувчи омил эканлиги, шунинг учун ҳам ерларни муҳофаза қилиш, улардан ўта самарадорлик билан ва оқилона фойдаланишни йўлга қўйиш замонамизнинг энг долзарб масаласи эканлиги алоҳида таъкидлаб ўтилган.

Аммо, мустақилликкача бўлган даврда узоқ йиллар давомида ҳукм суриб келган бирёқлама хўжалик юритиш механизми бир катор муаммоларни келтириб чиқардики, уларни бартараф этиш узоққа мўлжалланган барқарор ривожланиш дастурларни ишлаб чиқиш ва амалага оширишни талаб этмоқда.

Ушбу ўтган йиллар ичида ер ресурсларидан фойдаланишнинг асосий принципларининг бузилиши, ердан фойдаланишнинг иқтисодий житхатлари экологик жихатлардан устун бўлиши, ер ресурсларига хаддан ташқари кучли таъсир этилиши, авваломбор, ерлар, биринчи навбатда, қишлоқ хўжалиги ерларининг деградациясига олиб келди. Ерлардан бундай тарзда фойдаланишдан мақсад, фойдаланилаётган ердан максимал иқтисодий фойда олиш бўлиб, ернинг самарадорлиги фақат ишлаб чиқариш даромадининг ўзидан ҳисобланиб, ер ресурсларини қайта ишлаб чиқаришга кетган сарф-харажатлар инобатга олинмаган, натижада ерни қайта ишлаб чиқарилишининг цикли тугалланмай қолаверган.

Республикамиз халқ хўжалигининг барча соҳаларида қишлоқ хўжалиги соҳасини муҳимлиги, хусусан ер ресурсларидан фойдаланишда иқтисодий-ҳукукий ислохатларни амалга ошириш ҳамда аграр соҳанинг аҳамияти иқтисодиётнинг долзарб масалалардан бири бўлиб қолмоқда.

Мулкчиликнинг шаклланиши ўзоқ тарихий жараёнларга бориб тақалади. Аниқроғи инсоният деҳқончилик ва чорвачилик билан шуғуллана бошлагач, маълум чегараланган ер, уй-жой ёки бошқа моддий буюмларни мулк сифатида ўз манфаати учун сақаш ва ҳимоя қилиш кўникмаларини ўзлаштира бошлади. Шу тариқа “мулк” тушунчаси ҳам шаклланиб борди. Тарихий тахминларга кўра бу ***Илк полеолит*** даврига (2,5 мил.й-100 минг йиллар илгариги давр) тўғри келади.

«Кучмас мулк» тушунчаси, инсон хўжалик юритишни бошлаган вақтдан пайдо булган. Тўғрироғи, инсон уй ва хўжалик иншоотларини қўришни, ҳамда ерни қайта ишлаштишни бошлаган пайтлардан бошлаб ушбу тушунча муомилага кириб келган. Гарчи уша дастлабки вақтларда кучмас мулк термини кулланилмаган булсада. «Кучмас мулк бу – феодал ва буржуазия ҳукукида, ҳамда бошқа ер ресурслари, агар улар жисмоний ва юридик шахслар шахсий мулки булса, унда шу ер билан боглик бошқа ҳукуклар ва унда жойлашган исталган мулклар ушбу ер билан чамбарчас боглик булади» /22, 873 бет/. Том

маънода «Кучмас мулк сузи бу – ҳаракатланмайдиган, кучмайдиган деган маънони билдиради» /16, 354 бет/.

Кўпинча, адабиётларда, кўчмас мулкни таърифлаш учун нотўғри қўлланилган кўчмас мулк белгилари учраб туради. Масалан, «кўчмас мулк ер билан чамбарчас боғлиқ», «кўчмас мулкни синдириб бўлмайди», «кўчмас мулк шартномалари билан боғлиқ бўлган ахборотлар, кўп ҳолларда яширин бўлади», «кўчмас мулк шартномалари давлат томонидан қаттиқ назорат остига олиган» ва б. Биринчи таърифда, кўчмас мулк ер билан қарама – қарши қўйилмоқда.

Қуйида биз томонимиздан ёритилган мавзу яъни “Кўчмас мулк тушунчаси ва бирлиги” мавзуси “Кўчмас мулк тушунчаси”, “Кўчмас мулк турлари”, “Кучмас мулк бирлиги” режалари, мавзу доирасида хулоса, иловалар ҳамда тақдимот материалларидан ташкил топган.

АСОСИЙ ҚИСМ

2.1. Бухоро вилояти Жондор тумани тўғрисида умумий маълумотлар ва ердан фойдаланиш ҳолати

2.1.1.Объект тўғрисида умумий маълумотлар

Жондор тумани 1935 йил 17 январда маъмурий ҳудудий туман сифатида вилоятдаги Ромитан ва Бухоро туманлари баъзасида ташкил этилган. Туман 1936 йилдан Файзулло Хўжаев, 1938 йил 28 мартдан Свердлов номи юритила бошланган. Мустақиллик шарофати билан 1991 йил 28 сентябрда туман кенгашининг 8 сессияси қарори билан Жондор тумани деб юритилган.

Жондор тумани Бухоро вилоятининг шарқий қисмида жойлашган бўлиб Зарафшон дарёси туманнинг марказидан оқиб ўтади. Туман ҳудудидан М – 37 автомагистрал йўли ўтган. Туманнинг умумий ер майдони 517100 гектарни ташкил этади. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар эса 86100 гектар майдонни эгаллайди. Шундан Суғориладиган ерлар 28057 гектар. Ўз навбатида бу ерлар 510 та фемер, 41347 та томорқа ва деҳқон хўжаликлари(шундан юридик мақомга эга деҳқон хўжаликлари сони 99 та) фойдаланиш учун берилган. Туманда асосан пахта ва ғалла экинлари етиштирилсада чорвачилик

ҳам яхши ривожланган. Туманда фаолият юритаётган кичик тадбиркорлик субъектларининг сони 1126 та (фермер хужаликларидан ташқари).

2.2. Кўчмас мулк тушунчаси, турлари ва бирлиги

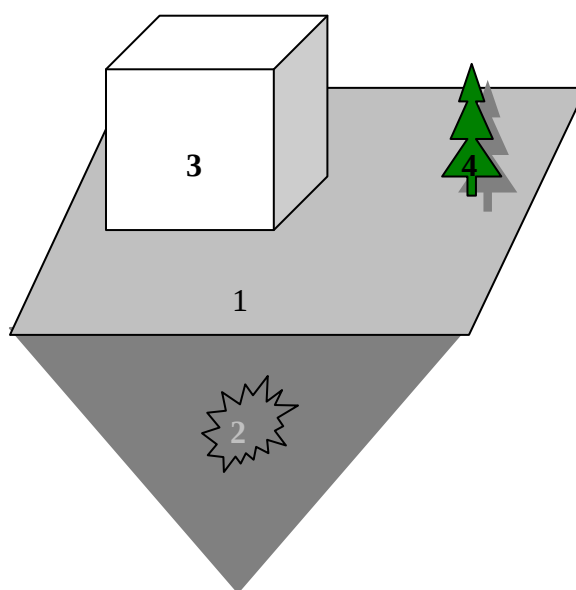
2.2.1. Кучмас мулк тушунчаси

Мулк нуктаи назаридан қараганда, «Кучмас мулк бу ҳаракатланмайдиган мулк» деган маънони билдиради /16, 354 бет/. «Кучмас мулк» тушунчаси «мулк» тушунчаси билан узвий боғланган бўлиб, ундан қуйидаги тушунчалар келиб чиқади. Биринчидан, бу тушунча, моддий буюмли ҳолатга (предмет, объект, буюм) эга. Иккинчидан, аниқ бир субъектга ҳуқуқий тегишли бўлади. Пул ва қимматли қозғалар қабилар қучмас мулкка тегишли бўлмайди. Улар ҳаракатланувчи мулк - қучувчи мулк ҳисобланади.

Мулк бир қатор белгиларга асосан, синфланади. Улардан бири, мулкни, унга зарар етказмаган ҳолда, уни қучириш имқониятини ҳарактерласа, бошқа турлари эса мулкни (моддий объектлар) қўчириб бўлмаслигини, яъни «қўчмайдиган мулк» ёки «қўчмас мулк» (қўчадиган мулкдан фарқли) сифатида синфланади

Кўчмас мулкка, одатда, ер майдонлари ва уларда жойлашган бино, иншоотлар, қўп йиллик дарахтлар, ер ости бойликлари киритилади. Бундан ташқари, ер таркибидаги фойдали қазилмалар, турли хил ер усти ва ер ости қурилишлари, масалан, шахталар, қўприқлар, тўғонлар ҳам қўчмас мулк ҳисобланади (расм 1).

Дунёнинг бир қатор давлатларида, қўчмас мулк объектларига, давлат мулки ҳисобланган ҳаво ва денгиз транспорти, сувости кемалар, қосмик объектлар киритилади. Қўчмас мулкка бошқа турдаги мулк объектлари ҳам киритилиши мумкин. Ўзбекистонда, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83 моддасига мувофиқ, «қўчмас буюмлар таркибига (қўчмас мулк) ер майдонлари, недрлар, сув объектлари, ҳамда ер билан қамбарчас боғлиқ бўлган барча объектлар қиради. Тўғрироғи, у ёки бу жойга зарарсиз қўчирилмайдиган объектлар қўчмас мулк ҳисобланади. Ўрмонлар, қўп йиллик дарахтлар, бинолар, иншоотлар шу жумладан».



Расм 1 Кўчмас мулк турлари (1- ер; 2- ер ости бойликлари ;
3- бино; 4- кўп йиллик дарахтлар).

2.2.2. Кўчмас мулк турлари

Кўчмас мулк, мулк тури бўлиб, қуйидаги асосий белгиларга эга:

- кўчмас мулкни у ёки бу жойга зарарсиз кўчиришни иложи йўқ;
- инвестицион жозибадорлик нуқтаи назаридан, кўчмас мулк объектларининг ҳар бири ташқи белгиларига кўра фарқли;
- объектларнинг узоқ муддатли инвестициялаш;
- хусусий ҳолларда мулкни қисмларга бўлиш имкони йўқлиги;
- истеъмол хусусиятларининг борган сари пасайиши (йўқолиши) ёки эскирганлик даражасига кўра фойдаланиш жараёнида, объектнинг қийматини товарга ўтиши;
- истеъмолчиларнинг турар-жой ва саноат иншоотларига бўлган талабни қондиришда, ҳамда бошқа турдаги хизматларда фойдалилиги;
- янги объектларнинг қурилиши, шу объектлар жойлашган ерларнинг қийматига таъсири;
- кўчмас мулк қийматининг, вақтга кўра ўсиш суръатлари;

– инвестицион объект сифатида таваккалчиликлари: табиий ва техноген омиллари таъсирида кўчмас мулк объектларининг ташқи зарарланиши, ташқи ва функционал эскиришнинг йиғилиши, тўловларнинг янгилалиши оқибатида юзага келадиган молиявий таъсирловчи омиллар, инқироз ва б.

Бироқ ер (ер майдони) ҳам кўчмас мулк бўлиб, кўчмас мулк тизимида алоҳида роль ўйнайди. ҳисобланади. Ернинг, кўчмас мулкнинг бир тури сифатида бўлишининг ўзига хослиги қуйидагича тушунтирилади: ер таркибида (ўзагида) кўчмас мулкнинг бошқа тури жойлашган – фойдали қазилмалар, ва нихоят, ер устида бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дарахтлар – улар ҳам ўз навбатида кўчмас мулкнинг мустақил, алоҳида турлари ҳисобланади. Бунга мувофиқ, ер – кўчмас мулк тизимида, алоҳида, махсус роль ўйнайди. Ва бошқа турдаги кўчмас мулк турларидан устун жиҳатларга эга. Кўчмас мулк бозори (жумладан, ер бозори) ривожланган давлатларда, кадастр ахбороти яширин бўлмайди ва қизиқтирган жисмоний ёки юридик шахснинг биринчи сўровиданоқ бепул тақдим этилади. Бу Ўзбекистон Республикасининг «Давлат ер кадастри тўғрисида»ги қонунининг 23 моддасида белгилаб қўйилган. Унга кўра, «Ер кадастр ахборотлари фойдаланувчилари, ушбу ахборотларни қонунда кўрсатилган ёки шартномада асосида белгиланган муддатларда ва ҳажмларда олиш ҳуқуқига эгадирлар». Юқорида айтиб ўтилган нотўғри таъриқлардан бири «кўчмас мулк шартномалари давлат томонидан қаттиқ назорат остига олиган» таърифи юзасидан шуни айтиш мумкинки, кўчмас мулк бозори ривожланган шароитларда, шартномаларни назорат қилиш бевосита бозор механизми амалга оширади. Бундай назоратнинг мажбурий шarti бу - назорат қилинаётган кўчмас мулкка давлат рўйхатидан ўтган ҳуқуқнинг борлиги ҳисобланади.

Юқорида келтирилганлардан шуни хулоса қилишимиз мумкинки, «кўчмас мулк» тушунчасининг қатъий, ягона таърифи йўқ. Баъзи ҳолларда, мулкни кўчмас мулк тоифасига киритишнинг асосий омили бўлиб, мулкни очик майдонда (бўшлиқда) қўллаш имкониятининг йўқлиги бўлса, бошқа ҳолларда, объектнинг, давлат миқёсида (космик, ҳаво ва денгиз кемалари) сиёсий ва

ижтимоий – иқтисодий аҳамиятга эгалити, алоҳида ҳолларда эса кўчмас мулкка бошқа турдаги мулклар ҳам киритилиши мумкин. Кўчмас мулк давлат рўйхатига олиниши (ёки давлат рўйхатига олиниши керак бўлган барчаси) кераклиги алоҳида таъкидлаб ўтилган. «Кўчмас мулк» тушунчасининг юқорида келтирилган барча таърифларини ҳисобга олган ҳолда, қуйидаги таърифни беришимиз мумкин: «Кўчмас мулк бу–кўчирилмайдиган (ҳаракатланмайдиган), ҳамда ижтимоий муҳим аҳамиятга эга мулк тури бўлиб, мажбурий давлат кадастр рўйхатидан ўтказилади. Одатда, кўчмас мулкнинг учта асосий типини ажратишади: ер майдонлари, турар – жой ва нотурар – жойлар, ҳамда юқорида айтиб ўтилгандек, бошқа турдаги объектлар ҳам киритилади. Кўчмас мулкни типларга ажратишдан ташқари, улар турларга ҳам ажратилади. Бу эса мулкдан иқтисодий категория (тоифа) сифатида кўчмас мулк бозорида самарали фойдаланишни таъминлаб беради ва кўчмас мулкнинг турли ҳил турлари ва типларига тегишли бўлган мулк объектларини баҳолашнинг янада ишончлироқ услубларини ишлаб чиқишга замин яратади. Кўчмас мулкнинг энг муҳим белгилари бу – унинг фойдаланиш соҳаси, жойлашган жойи, ўзлаштирилган ёки ўзлаштирилмаган ер майдонлари, тўла қурилган ёки тўлиқ қуриб битказилмаган ер майдонлари ёки қурилаётган бино ва иншоотлар, қайта ишлаб чиқараладиган ёки қайта ишлаб чиқарилмайдиган кўчмас мулклар ҳисобланади. Кўчмас мулкнинг турлари ва типлари, ҳамда бошқа белгиларига кўра синфланиш тартиби 1 жадвалда кўрсатилган.

Шундай қилиб, турар – жой бинолари шахсий уйлар, кўп қаватли уйлар ва коттеджларга бўлинади. Ижтимоий фойдаланишдаги бинолар, болалар боғчалари, мактаблар, колледжлар, институтлар, поликникалар, шифохоналар, илмий – тадқиқот институтлари, музейлар, кинотеатрлар, ва бошқаларга ажратилади. Савдо – сотиқ ва хизмат кўрсатиш соҳаси бинолари ўз ичига дўконлар, бозорлар, ресторанлар, кафелар, чойхоналар, тикувхоналари ва бошқаларни ўз ичига олади.

2.2.3. Кўчмас мулк бирлиги

Кўчмас мулкнинг муҳим тушунчаларидан бири бу «**кўчмас мулк бирлиги**» тушунчаси ҳисобланади. Кўчмас мулкнинг бирлиги деганда, аниқ бир мақсадда қурилган ёки қурилаётган (ҳамда, қишлоқ ва ўрмон хўжалиги нинг ишлаб чиқариши учун ўзлаштирилган ёки ўзлаштирилмаган) юридик ёки жисмоний шахс ёхуд давлат мулкида бўлган ер майдони тушунилади (расм 1). Шунга мувофиқ, кўчмас мулкнинг бирлиги бу ер майдони бўлиб, жумладан унда жойлашган барча қурилишлар, иншоотлар, кўп йиллик дарахтлар ва шу ернинг ер ости фойдали қазилмалари унга киритилади. Агар ер майдони (унда жойлашган бино ёки бино), кейинчалик унинг фойдаланиш мақсадига мувофиқ майда қисмларга ажратиладиган бўлса, унда бундай кўчмас мулк бирлиги бир нечта мустақил кўчмас мулк birlikларига ажратилиши мумкин. Акс ҳолда, кўчмас мулк бирлиги бўлинмайдиган кўчмас мулк бирлиги ҳисобланади. Бўлинмайдиган кўчмас мулк бирлиги, масалан, деҳқон хўжалигининг таморқа ерлари бўлиши мумкин.

Кўчмас мулк чуқур иқтисодий ва қонуний моҳиятга эга. Кўчмас мулкни яратиш ёки унга эга бўлиш учун субъект хўжалик фаолияти билан шуғулланиши керак. Ёки унга бирор – бир қонуний йўл (сотиб олиш, мерос қолиши, совға) билан эга бўлиши керак. Бу кўчмас мулкнинг иқтисодий моҳияти ҳисобланади. Бунда «кўчмас мулк» иқтисодий нуқтаи назардан, табиийки, ликвидли бўлиб, қиймат ва нархга эга. Бундан келиб чиқиб, «кўчмас мулк», «мулк» сифатида, умуман олганда иқтисодий категория ҳисобланади. «Кўчмас мулк» ҳар доим кимгадир тегишли бўлади: давлатга, жамиятга, жамоага, шахсга. Бунинг қонуний моҳияти ҳисобланади.

Бундан ташқари, «кўчмас мулк тушунчаси» хусусий мулк, инвестициялар, ипотека, бозор каби иқтисодий категориялар билан ҳам узвий боғлиқ.

Шахсий мулк бу - мулк турларидан бири бўлиб, ундан фойдаланиш ҳуқуқи билан субъектга тегишли ҳисобланади. Шунинг учун қўчмас мулк хусусий мулк шакли ва унга эгалик ҳуқуқи мавжуд.

Мулк турлари ва типлари

Мулк тип	Мулк тури	Белгилари			
		Қўлланилиш соҳаси	Жойлашган жойи	Ҳолати	Ишлаб чиқарилиши
2	3	4	5	6	7
Кўчар мулк (ҳосилави й мулк)	Ер	Қишлоқ хўжалиги ерлари	Қишлоқ хўжалик ерлари Шаҳар (турар-жой) ерлари	Ўзлаштирилган Ўзлаштирилмаган	Сифатли қайта ишлаб чиқариш
		Қишлоқ хўжалигига тегишли бўлмаган ерлар, жумладан, объектлар:		Қурилмаган Қурилган	Сифатли қайта ишлаб чиқариладиган
		Турар- жойлар ерлари			
		Офислар учун ерлар			
		Савдо – сотиқ ва хизмат кўрсатиш соҳаси ерлари			
		Саноат ерлари			
		Транспорт учун ерлар			
		Маҳсус ерлар			
		Умумий фойдаланиш учун ерлар			
		Гараж, дала – ҳовли участкалари			
	Бино	Турар –жой бинолари	Шаҳар (турар-жой) ерлари	Қуриб битказилган Қурилиши тугатилмаган	Қайта ишлаб чиқариладиган
		Идора бинолари			
		Савдо – сотиқ ва хизмат кўрсатиш соҳаси бинолари	Қишлоқ хўжалик		
		Саноат бинолар (жумладан, омборлар)			

		Транспорт	ерлари		
		Махсус фойдаланиш учун бинолар			
		Умумий фойдаланиш учун бинолар			
		Дала ҳовлилар, гаражлар			
2	3	4	5	6	7
Кўчмас мулк	Иншоот	Темир йўллар	Қишлоқ хўжалик ерлари Шаҳар ерлари	Қуриб битказилган Қурилиши тугатилмаган	Қайта ишлаб чиқариладиган
		Автомобиль йўллари			
		Кўприklar			
		Қувурлар			
		Канализация тармоқлари			
		Сувтаъминоти тармоқлари			
		Иситиш тармоқлари			
		Кабеллар			
		Газо қувурлари			
		Ирригация тармоқлари			
		Коллекторлар			
	Ер ости бойликлари, ресурслари (недрлар)	Нодир ва рангли металллар	Қишлоқ хўжалик ерлари Шаҳар ерлари	Қуйидаги босқичларда: -фойдаланиш - ишлаб чиқариш - захира	Қайта ишлаб чиқариладиган
		Темир ва бошқа рудалар			
		Нефть, газ			
		Минераллар			
	Кўп йиллик дарахтлар	Боғлар	Шаҳар ерлари Қишлоқ	Қуйидаги босқичларда: ҳосил бериш; ҳосилсиз;	Қайта ишлаб чиқариладиган
		Узумзорлар			
		Тутзорлар			
		Бутазорлар			

		Кичик ўрмонлар	хўжалик ерлари	Рекреацион	
		Ўрмонлар	Қишлоқ хўжалик ерлари	Саноат ўрмонлари Тупроқ ҳимояловчи ўрмонлар	
	Бошқа кўчмас мулк	Денгиз ва дарё кемалари	Шаҳар ерлари	Қуриб битказилган Қурилиши тугатилмаган	Қайта ишлаб чиқариладиган
		Ҳаво кемалари			
		Космик кемалар	Қишлоқ хўжалик ерлари		
		Бошқалар			
	Мулк	Кўчмас мулкдан фарқ қилади			

Инвестицияларни (лотинча – investo ва немисча - investition – кияман сўзларидан олинган) кўчмас мулк соҳасига жорий қилиш деганда, одатда, кўчмас мулк объектларини ривожлантириш ва янгиларини қуриш учун узоқ муддатли сармояларни киритиш тушунилади. Кўчмас мулкни инвестициялашнинг ижобий томони шундаки, кўп йиллик кўчмас мулк объектидан узоқ муддат фойдаланиш ва унга киритилган сармояни сақлаб қолиш имкони мавжуд. Кўчмас мулкни инвестициялашдан тушган даромадининг қуйидаги шакллари мавжуд:

- бозор нархларининг ўзгариши оқибатида кўчмас мулк қийматининг ўсиши, янги объектларни сотиб олиш ва эскиларини ривожлантириш;

- пул маблағларининг даврий оқимлари (ундан кутилаётган даромадлар, масалан, ижара ва б.);

- доход от продажи объекта в конце периода владения.

Кўчмас мулкни инвестициялаш жозибадорлиги қуйидаги шартлар билан тушунтирилади:

- кўчмас мулкка эга бўлиши билан инвестор (сармоядор) шу кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқига эга бўладиган бир пайтда бошқа кўпгина инвестициялаш объектлари хусусий мулк ҳуқуқи билан боғлиқ эмас;

- киритилган пул маблағларининг сақланиши (одатда, кўчмас мулкни йўқотиб бўлмайди);

- инфляциядан ҳимояланиши (инфляция жараёнлари, кўчмас мулк нархининг ва ундан келадиган даромаднинг ўсиши билан амалга ошади);

- кўчмас мулкдан даромад ва бошқа ижтимоий самарага (яшаш, бирор оюъектга эга бўлишнинг обърўли эканлиги ва б.) эга бўлиш имконияти мавжуд.

2.3. Бухоро вилояти Жондор туманида ер участкаси ва кўчмас мулкларни баҳолаш

Биз томонимиздан таърифланаётган ҳудуд, Бухоро вилояти Жондор туманида ер майдонларининг массивлар бўйича тупроқ бонитировка балларини аниқлаш ва бу орқали уларнинг меъёрий баҳосини ҳисоблаш муҳим масаладир. Жондор туманида бугунги кунда 13 та қишлоқ фуқаролар йиғини такибида 17 та массив мавжуд бўлиб бу массивлар ерларининг тупроқ бонитировкаси баллари қуйидаги жадвалда келтирилади.

Жондор тумани қишлоқ хўжалиги ерларининг массивлар бўйича бонитет баллари

2-жадвал*

Т/р	Массивларнинг номлари	Ўртача бонитет балли
1	Ўзбекистон	51
2	Тошқул Ҳотамов	53
3	Теша Салимов	52
4	Бухоро	49
5	Нарзи Ражабов	54
6	Навоий	51
7	Охунбобоев	53
8	Мохонқўл	37
9	Мустақиллик	40
10	Маҳмуд Торобий	46
11	Ибн Сино	56
12	Зарафшон	53
13	Варахшо	48
14	Андижон ДФУ	32
15	Гулистон	53
16	Амир Темур	45
17	Истиқлол	48
	Туман бўйича ўртача балл	48.3

*Изоҳ: Жадвал “Ўздаверлойиха” институти Бухоро филиали маълумотлари асосида тайёрланди.

Қишлоқ хўжалиги ерларнинг меъёрий баҳоси албатта уларда етиштириладиган экин тури ва тупроқнинг балл бонитетига боғлиқ бўлади. Бунда қишлоқ хўжалик экинларининг ҳосилдорлигини аниқлаш лозим. Қишлоқ хўжалик экинларининг тупроқ балларига боғлиқ бўлган меъёрий ҳосилдорлик кўрсаткичларини қуйидаги жадвал маълумотлари асосида аниқлаш мумкин.

**Тупроқнинг балл бонитетлари бўйича асосий қишлоқ хўжалик
экинларининг ҳосилдорлиги**

3-жадвал

ц/га						
Қишлоқ хўжалик экинлари	Пахта	Дон	Беда	Дон учун макка	Бир йиллик ўтлар	Илдиз мевалилар
Бир баллнинг ҳосилдорлик қиймати	0,4	0,6	2,0	0,75	3,0	9,0

Туман ерларининг ҳар бир қишлоқ хўжалиги экинлари етиштирилган майдонлар бўйича меъёрий баҳосини аниқлаш учун аввало тумандаги массивларнинг ўртача балл бонитетларидан фойдаланган ҳолда экинларнинг меъёрий ҳосилдорлик кўрсаткичларини аниқлаш лозим бўлади. Шунинг учун, 2-3-жадвал маълумотларидан фойдаланиб экинларнинг меъёрий ҳосилдорлик кўрсаткичлари қуйидаги жадвалда ҳисоблаб кўрсатилади:

**Жондор тумани қишлоқ хўжалиги ерларининг массивлар кесимидаги
асосий қишлоқ хўжалик экинларининг ҳосилдорлиги бўйича
кўрсаткичлари**

4-жадвал

Т/р	Массивлар- нинг номлари	Ўртача бони- тет балли	Пах- та	Дон	Беда	Дон учун макка	Бир йил- лик ўтлар	Илдиз мева ли лар
Бир баллнинг меъёрий ҳосилдорлиги(ц/га)			ц/га					
			0,4	0,6	2	0,75	3	9
1	Ўзбекистон	51	20,4	30,6	102	38,25	153	459
2	Тошкул Ҳотамов	53	21,2	31,8	106	39,75	159	477
3	Теша Салимов	52	20,8	31,2	104	39	156	468
4	Бухоро	49	19,6	29,4	98	36,75	147	441
5	Нарзи Ражабов	54	21,6	32,4	108	40,5	162	486
6	Навоий	51	20,4	30,6	102	38,25	153	459
7	Охунбобоев	53	21,2	31,8	106	39,75	159	477
8	Мохонқўл	37	14,8	22,2	74	27,75	111	333
9	Мустақиллик	40	16	24	80	30	120	360
10	Маҳмуд Торобий	46	18,4	27,6	92	34,5	138	414
11	Ибн Сино	56	22,4	33,6	112	42	168	504
12	Зарафшон	53	21,2	31,8	106	39,75	159	477
13	Варахшо	48	19,2	28,8	96	36	144	432
14	Андижон ДФУ	32	12,8	19,2	64	24	96	288
15	Гулистон	53	21,2	31,8	106	39,75	159	477

16	Амир Темур	45	18	27	90	33,75	135	405
17	Истиқлол	48	19,2	28,8	96	36	144	432
	Туман бўйича ўртача балл	48.3	19,32	28,98	96,60	36,225	144,9	434,7

Юқоридаги жадвалда ҳисобланган туманнинг ҳар бир массиви ер майдонларидаги қишлоқ хўжалик экинларининг ҳосилдорлик кўрсаткичлари орқали ерларнинг меъёрий қиймат баҳосини аниқлаш мумкин бўлади. Бу кўрсаткичлар нисбий бўлиб ерларнинг бонитировка баллари ўзгариши билан ўзгариб туради.

ХУЛОСА

Хулоса ўрнида шуни таъкидлаш жоизки юқорида биз томонимиздан таҳлил қилинган объект яъни Бухоро вилоятининг Жондор тумани ер участкаларини баҳолаш жараёнида шу нарса маълум бўлдики объектда кўчмас мулкларнинг қиймати бозор қийматига нисбатан ўртача қисқичга эга. Албатта бу кўрсаткичлар давр ўтиши билан ташқи омиллар таъсирида ўзгариб боради. Кўчмас мулк молиявий актив ҳисобланади. Чунки сармоя асосида ишчи кучи билан яратилади. Кўчмас мулкка эга бўлиш ёки уни ривожлантириш кўп ҳаражатли жараён бўлиб, кўп ҳолларда гаровли воситаларни олишни талаб қилади. Бунда кредитни қайтаришга кафолат сифатида кўчмас мулкни ўзини гаровга қўйиш мумкин. Яъни кўчмас мулк ипотекасидан фойдаланилади.

Кўчмас мулкдан фойдаланиш ҳуқуқлари бозор битимлари орқали бошқарилиши (олди – сотди жараёни), унинг бозор билан боғлиқлигидан дарак беради. Кўчмас мулкнинг мулк ва шахсий мулк сифатидаги алоҳида хусусиятлари, ҳамда унда фойдаланишнинг ўзига хослиги, умумий бозорнинг махсус сектори (турини)-кўчмас мулк бозорининг шаклланишига олиб келди. Умумий бозор ва кўчмас мулк бозори, хусусан, бу - «...маҳсулот айланмасининг муҳитидир», бу кўчмас мулк объектлари билан боғлиқ бўлган жараёнлар ва муносабатларнинг жамланмасидир.

Ушбу курс ишида кўчмас мулк тушунчаси, турлари ва кўчмас мулкларни баҳолашнинг аҳамияти кўрсатиб ўтилди. Бунга объект сифатида Бухоро вилоятининг Жондор тумани ер фонди олинди.

ФОЙДАЛАНИЛГАН МАНБАЛАР РЎЙХАТИ

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси. Ўзбекистон, Тошкент 2011 й
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 24 июльдаги № ПФ-3780 сонли “фуқароларнинг ва юридик шахсларнинг, бинолар ва иншоотлар билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш” тўғрисидаги фармони.
3. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.Рутгайзера. М.Дело, 1998г.
4. Чертовицкий А.С., Губайдулин М.М., Основные налогооблагающие факторы использования земель городов.
5. Чертовицкий А.С., Базаров А.К., Система землепользования Узбекистана. Т.: Фан.-415с
6. “Ўздаверлойиҳа” илмий лойиҳалаш ва текшириш институтининг объект тўғрисидаги маълумотлари.
7. Бухоро вилояти Жондор тумани статистика бўлимининг объект тўғрисидаги маълумотлари.
8. Интернет сайтлари: www.google.ru , www.cadastr.com, www.ZiyoNet.uz, www.gov.uz

ИЛОВАЛАР