

ПАСТДАРҒОМ ТУМАНИДА БИНО ИНШООТЛАРНИ БАҲОЛАШДА КАДАСТР ИШЛАРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

Ж Раббимов - магистрант, қ-х.ф.н., И Бобобеков (СамДАҚИ) .

Маълумки, республикамизда бино ва иншоотларни баҳолаш солиқ тизимини тўғри йўлга қўйиш ва объектларни давлат рўйхатидан ўтказишда муҳим аҳамият касб этади. Шу мақсадда биз Пастдарғом туманида бино ва иншоотлар кадастри тизимини такомиллаштиришда бино ва иншоотларни баҳолаш ишларини ўтказишни режалаштирдик.

Пастдарғом тумани Самарқанд вилоятининг йирик туманларидан бири бўлиб, 1929 йилда ташкил этилган. Умумий майдони-1,4264 кв.км ёки 142640 гектарни ташкил этади. Маркази Жума шаҳарчаси. Туманда ҳозирги кунда 14 та қишлоқ фуқаролар йиғини ва битта шаҳарча мавжуд бўлиб уларда 103 та маҳаллага бўлинган. Ушбу маҳаллалар ҳам ўз навбатида қишлоқларга ажратилган. Туман Ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри хизматининг маълумотларга кўра ҳозирги кунда туманда 65258 хонадон мавжуд [4].

Пастдарғом туманида бино ва иншоотлар кадастри ишларини олиб бориш ва уларни баҳолаш ишлари республикамизда қабул қилинган услубият асосида олиб борилди. Тадқиқот даврида туманда ўрганилган ҳар бир бино ва иншоотлар инвентаризация қилинади, яъни уларни ҳисоби юритилади. Натижада тумандаги ҳар бир қишлоқ фуқаролар йиғини таркибига кирувчи аҳоли пунктлари ва туман маркази Жума шаҳридаги ҳар бир маҳалла фуқаролар йиғинлари бўйича, аҳолига тегишли ер участкаси бўйича якка тартибда қурилган бино ва иншоотларнинг турлари ва сони, ҳар бинодаги хоналар сони, умумий ўлчамлари, муҳандислик коммуникациялар билан таъминланганлиги, якка тартибда қурилган бино ва иншоотларнинг баҳоси ва бошқа техник кўрсаткичлари аниқланади.

Туманда мавжуд бўлган нотурар жой объектлари бўйича ҳам кадастр ишларини юритишда уларнинг ер участкасининг умумий майдони, қурилиш остидаги участка майдони, умумий фойдаланиш майдони, асосий ва ёрдамчи бинолар сони, инвентар нархи, қўшимча маълумотлар келтирилган. Булардан ташқари йиғма жилдда объект жойлашган ҳудуднинг маълуммасштабдаги топографик плани, якка тартибда қурилган бино ва иншоотларнинг абрислари, фасад ва қирқим кўринишлари, йиғма баҳолаш далолатномаси, якка тартибда қурилган иншоотлар ва биноларнинг ўлчамлари, хоналарининг ички ўлчамлари ва ташқи ўлчамлари бўйича маълумотлар тўпланди.

Бино ва иншоотлар кадастрини юритишда уларни баҳолаш жараёни ҳам муҳим аҳамият касб этади. Бу жараён одатда қуйидагиларни ўз ичига олади: бошланғич босқич (вазифани аниқлаш ва буюртмачи билан шартномани имзолаш), маълумотларни тўплаш ва баҳолаш санасини аниқлаш, бинодан энг мақбул фойдаланишни аниқлаш, учта ёндошув асосида бинонинг қийматини баҳолаш, натижаларини келишиш ва қийматларини якуний баҳолаш ва баҳолаш ҳисоботини тузиш [1].

Шуни таъкидлаш керакки бугунги кунда республикамизда бино ва иншоотлар кадастрини тузишда асосан уларни инвентар қийматини баҳолаш

таъминотларидан фойдаланилади. Бу маълумот ушбу бино ёки иншоотни мулк сифатида солиқ ундириш ёки гаров сифатида банк кредитини олиш, ёхуд суғурта мақсадларида фойдаланилади.

Юқорида келтирилган фикрлардан келиб чиқиб биз, тумандаги Сарибаш қишлоқ фуқаролар йиғинининг қарашли Янгиобод маҳалласида яшовчи Агаев Багир Рамазановичга тегишли уй-жойда бажарилган кадастр ишлари натижаларини келтирамиз.

Фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжат 2007 йил 21 апрелда туман ҳокимининг № 975 к сонли қарори билан берилган. Умумий майдони 1100 кв.м. шундан қурилиш таги майдони 58 кв.м. Бино муҳандислик иншоотлари яъни канализация, водопровод билан таъминланмаган. Электр ва газ узатиш қувурларига эга. Иситиш тизими печка. Бинонинг конструктив элементлари қуйидагича пойдевори- бетон, девори- пахса, пол-тахта, ораёпмаси- ёғоч, том- шефир, ташқи ва ички пардозлари лой сувоқ.

Маълумки, бино иншоотларнинг инвентаризация баҳоси тегишли йўриқнома асосида тузатиш коэффицентлари қўлланилиб аниқланади [2,3].

Биз юқорида келтириб ўтган фуқаро Агаев Багир Рамазановичга тегишли бино иншоотнинг ялпи баҳоси тегишли йўриқнома асосида ўрганилганда 3275008 (уч млн икки юз етмиш беш минг саккиз) сўмни ташкил этди.

Ҳозирги фан техника ривожланаётган даврда республикамизнинг ҳамма ҳудудларида бўлгани каби Пастдарғом туманида ҳам бино ва иншоотлар кадастрини юритиш ишларини янада такомиллаштириш зарур бўлади. Ушбу ишларни бажаришда биринчи навбатда замонавий ГАТ технологияларидан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир. Яъни ўрганилаётган объектларни баҳолаш ишлари бўйича маълумотлар базасини шакллантириш фойдаланувчиларга бир қатор енгилликлар туғдиради. Баъзи нотураржой бинолари масалан, савдо шаҳобчалари, меҳмонхона, ресторан, кафе, бар ва шунга ўхшаш фойда келтирадиган объектларда кадастр ҳужжатларида албатта уларнинг бозор баҳоларини келтириш зарур деб ҳисоблаймиз.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

- 1.Жўрақулов Д.О., Рахимов А.Р., Эшмуратов А.Э. Бино - иншоотларни баҳолаш ва рўйхатдан ўтказиш. Ўқув қўлланма. Самарқанд, 2013
- 2.Сборник №2 Укрепленных показателей восстановительной стоимости строений и сооружений индивидуальной постройки. Тошкент, 1997.
3. ҚМ ва Қ 2.01.16-97 “Турар-жой бинолари конструкция ва элементларининг физик емирилишини аниқлаш. Тошкент, 1997
4. Пастдарғом тумани ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри хизмати давлат корхонаси маълумотлари.