

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ
МУХАНДИСЛИК ҚУРИЛИШ ИНФРАСТРУКТУРАСИ ФАКУЛЬТЕТИ

“Геодезия ва кадастр ” кафедраси

Йўналиш: 5540100- “Геодезия, картография ва кадастр”

“ТАСДИҚЛАЙМАН”

факультет декани _____

(м.ў.) “___” _____ 20__ йил.

МАЛАКАВИЙ БИТИРУВ ИШИ БЎЙИЧА ТОПШИРИҚ

Талаба **Ғофуров Обиджон Комилжонович**

1. Битирув ишининг мавзуси: **“Тошкент шаҳар Юнусобод туманида жойлашган “METIN ASOS” масъулияти чекланган жамиятга қарашли биноларнинг кадастрини тузиш ва баҳолаш”.**

Ректорнинг 10.11.2012 йил. 2/321 сонли буйруғи билан тасдиқланган.

2. Битирув ишини олд ҳимояга тақдим этиш муддати: 26.06.2013й.

3. Мавзу бўйича дастлабки маълумотлар берувчи адабиётлар рўйхати:

1. Ўзбекистон Республикаси вазирлар Маҳкамасининг 1996 йил 17 июлдаги 255-сонли қарори бўйича қабул қилинган “Ягона давлат кадастри тизими” Низом

2. Нишонбоев Н. Давлат кадастр асослари. Ташкент. ТАҚИ. 2007й.

3. Тўйчиев Н.Ж., Мирхошимов А.М., Плахтий К.А. Кўчмас мулкни баҳолаш асослари. Ўқув қўлланма. - Тошкент: Адолат, 2000й.

4. Временный сборник цен на обмерные работы, работы по обследованию, оценке и составлению паспорта здания (сооружения) для создания кадастра недвижимости. Ташкент: Узгеокадастр, ГККИНП-18-015-99, 1999г. (утвержден 5 апреля 1999 г.).

4. Битирув ишининг мақсади ва ҳал қилинадиган масалалар:

“Тошкент шаҳрида жойлашган “METIN ASOS” маъсулияти чекланган жамиятга қарашли бинолар кадастрини тузиш ва баҳолаш”. Давлат кадастри ҳақида тушунча, Давлат кадастрларини юритишни назорат қилувчи қонунчилик актлари , кадастр объектларига булган хужжатларни давлат рўйхатидан ўтказиш, бино ва иншоотлар давлат кадастри, унинг мазмуни, моҳияти, юритиш тамойиллари , бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш, бино ва иншоотлар кадастрини юритишни ташкил этиш, бино ва иншоотларни баҳолаш Бино ва иншоотларни база нархида баҳолаш, бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишларини бажариш тартиби, бино ва иншоотларни ўлчашдаги кўрсаткичлар баҳолашдаги территориал коэффицентлар капитал гуруҳини белгилаш каби масалаларни ёритиш кўзда тутилган.

5. График қисм материаллар рўйхати:

1. Ер участкаси чегараларини шакл-тасвири
2. Ер участкаси жойлашган ҳудуд тафсилоти
3. Объект жойлашган ҳудуднинг бош режаси.
4. Биноларнинг чизмаси.

6. Маслаҳатчилар:

Бўлимлар	Маслаҳатчи Ф.И.Ш.	Имзо, сана	
		Топшириқ берди	Топшириқ қабул қилинди
Давлат кадастри тўғрисида асосий тушунчалар	Катта ўқитувчи Ҳамидова М.Б.		
Кўчмас мулк объектларини баҳолаш	Абдуллаев Т.		
Кўчмас мулк объектига кадастр иши тузиш	Катта ўқитувчи Ҳамидова М.Б.		
Ҳаёт фаолияти хавфсизлиги ва меҳнат муҳофазаси	Доцент Азимов Х.		

7. Битирув ишини бажариш режаси:

№	Босқичлар номи	Бажариш муддати	Бажарилганлик белгиси (рахбар имзоси)
1.	Давлат кадастри ҳақида тушунча		
2.	Давлат кадастрларини юритишни назорат қилувчи қонунчилик актлари		
3.	Кадастр объектларига булган хужжатларни давлат рўйхатидан ўтказиш		
4.	Бино ва иншоотлар давлат кадастри, унинг мазмунини, моҳияти, юритиш тамойиллари		
5.	Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш		
6.	Бино ва иншоотлар кадастрини юритишни ташқил этиш		
7.	Бино ва иншоотларни баҳолаш		
8.	Бино ва иншоотларни база нархида баҳолаш		
9.	Бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишларини бажариш тартиби		
10.	Бино ва иншоотларни ўлчашдаги курсатгичлар баҳолашдаги территориал коэффициентлар капитал гуруҳини белгилаш		
11.	Кўчмас мулк объектга кадастр иши тузиш		
12.	Объектнинг инвентар нархлаш ҳисоботи		
13.	Ҳаёт фаолияти хавфсизлиги ва меҳнат муҳофазаси		
14.	Малакавий битирув ишининг матний қисмини расмийлаштириш		
15.	Малакавий битирув ишининг график қисмини расмийлаштириш		

Битирув иши раҳбари: катта ўқитувчи Хамидова М.Б. _____

Кафедра мудири: доцент Бобожонов А.Р. _____

Топшириқни бажаришга олдим _____

талаба имзоси

“ _____ ”

20__ йил

МУНДАРИЖА

Кириш

1-БОБ. ДАВЛАТ КАДАСТРИ АСОСИЙ ТУШУНЧАЛАР

- 1.1. Давлат кадастри ҳақида тушунча.....**
- 1.2. Давлат кадастрларини юритишни назорат қилувчи қонунчилик актлари.....**
- 1.3. Кадастр объектларига бўлган ҳужжатларни давлат рўйхатидан ўтказиш.....**
- 1.4. Бино ва иншоотлар давлат кадастри, унинг мазмуни, моҳияти, юритиш тамойиллари.....**
- 1.5. Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш.....**
- 1.6. Бино ва иншоотлар кадастрини юритишни ташкил этиш.....**

2-БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ

- 2.1. Бино ва иншоотларни баҳолаш.....**
- 2.2. Бино ва иншоотларни база нархида баҳолаш.....**
- 2.3. Бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишларини бажариш тартиби.....**
- 2.4. Бино ва иншоотларни улчашдаги кўрсаткичлар баҳолашдаги территориал коэффициентлар капитал гуруҳини белгилаш.....**

3-Боб. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТИГА КАДАСТР ИШИ

- 3.1. "METIN ASOS" масъулияти чекланган жамияти объектининг кадастри.....**
- 3.2. Ер участкаси чегараларини шакл-тасвири.....**

- 3.3. Ер участкаси чегараларини аниқлаш ва келишиш
Далолатномаси.....
- 3.4. Ер участкаси бурилиш нуқталари ва чегараларининг
таърифи.....
- 3.5. Ер участкаси жойлашган ҳудуд тафсилоти.....
- 3.6. Бино ва иншоотлар ҳисоб варақаси.....
- 3.7. Давлат рўйхатдан ўтказиш учун тақдим қилинган
ҳужжатлар рўйхати.....
- 3.8. Давлат мулки бўлган Ер участкасига _____ - сонли
ижара шартномаси намунаси.....
- 3.9. Объектдаги бино ва иншоотларни баҳолаш бўйича
нархлаш ҳисоботи.....

4- БОБ. ҲАЁТ ФАОЛИЯТИ ХАВФСИЗЛИГИ ВА МЕҲНАТ МУҲОФАЗАСИ

- 4.1. Замонавий қурилишларда меҳнат муҳофазасининг ўрни.....
- 4.2. Ишлаб чиқариш санитарияси ва меҳнат гигиенаси.....
- 4.3. Қурилиш жараёнларида меҳнат хавфсизлиги.....

ХУЛОСА

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

КИРИШ

Ўзбекистонда бозор ислохотларининг ривожланиши кўчмас ва кўчар мулкнинг ва уларга нисбатан ҳуқуқлар қийматини баҳолаш бўйича янги фаолият турининг шаклланишига олиб келди. Баҳолаш фаолияти иқтисодиётни ислох қилиш ва ҳуқуқий давлат қуришнинг ажралмас қисмига айланди. Кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг мақсад ва вазифаларини, усулларини мулк турларини баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини батафсил ўрганиш баҳолаш фаолиятини нафақат бозор инфратузилмасининг амалий тармоғи сифатида, балки амалий иқтисод фанининг илмий-услубий йўналиши сифатида тушуниш имконини беради.

Республикада кўчмас мулкни баҳолаш хизматларига бўлган талаб бозор иқтисодиётига ўтишнинг дастлабки кунлариданок пайдо бўлди. Давлат кўчмас мулкни хусусийлаштиришнинг кенгайиши, корхоналар устав сармоясига киритиладиган кўчмас мулкнинг кўпайиши, кўчмас мулкни гарови остида кредитлашнинг ривожланиши ва биринчи навбатда мулкдорлар синфини шакллантириш ҳамда ривожлантиришга йўналтирилган кўчмас мулк билан бажариладиган бошқа фуқаролик ҳуқуқий операциялар баҳолаш тузулмаларининг мажбурий тарзда лштироки билан амалга оширилади.

Ўтган йилларда амалга оширилган кўчмас мулк объектларини баҳолаш фаолияти уни республика иқтисодиётини ислох қилиш моделининг ўзига хос хусусиятлари ва хорижий мамлакатларда баҳолаш ишларининг кўп йиллик тажрибасини инобатга олувчи мустахкам услубий асосда ривожлантириш зарурлигини таққазо этади.

Республикада мулкни баҳоловчи мутахассисларни тайёрлаш билан банд бўлган тузишлар мулкчиликнинг турли объектларини баҳолаш соҳасидаги таълим дастурларини фаол ишлаб чиқмоқда.

Ўзбекистон Республикасининг 2000 йилда қабул қилинган “Давлат кадастрлари тўғрисида”ги қонуни, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1996 йил 17 июлдаги 255-сонли “Ўзбекистон Республикасида Давлат кадастрларининг ягона тизимини яратиш бўйича Низомни тасдиқлаш

тўғрисида”ги қарори ва бошқа қатор қонун ҳамда меъёрий ҳужжатларга биноан мамлакатимизда ер, сув, ўрмон ва автомобил йўллари кадастрларини юритишга бўлган муносабат ҳар томонлама ўзгарди.

Давлат ер, сув, ўрмон ва бино ва иншоотлар давлат кадастрлари Давлат кадастрларининг ягона тизими таркибига киритилди, уларда бажариладиган ишлар ҳажми кенгайтирилди, аҳамияти оширилди. Шунинг учун ҳам ер, сув, ўрмон ва автомобил йўллари давлат кадастрлари, уларнинг мазмуни ва моҳияти, таркибий қисмлари, юритиш тамойиллари тўғрисида қисқача тўхталиб ўтиш жоиздир.

Шуни алоҳида эътироф этиш зарурки, республикамиз ҳудудида мавжуд табиий ресурслар, иншоотлар ва ҳудудларни мажмуали тарзда ўрганиш, ягона услубият асосида уларнинг ҳуқуқий ҳолатлари, миқдорлари ва хусусиятлари тўғрисида зарурий маълумотлар тўплаш, уларни ягона тизимга келтириш давлатимиз учун муҳим сиёсий, иқтисодий ва ижтимоий аҳамиятга эгадир. Шу билан бирга бу – мамлакатимиз мавжуд салоҳиятини аниқлашга имкон беради. Шу жиҳатдан ҳам бошқа қатор ривожланган мамлакатлар сингари республикамизда давлат кадастрлари ягона тизимини юритиш муҳим аҳамият касб қилади. Шу нуқтаи назардан, ушбу малакавий битирув иши “Тошкент шаҳрида жойлашган “DINVEST CONSULT” маъсулияти чекланган жамиятга қарашли бинолар кадастрини тузиш ва баҳолаш” га қаратилган бўлиб, объектга тегишли маълумотларни тўплаш, кадастрини тузиш ва баҳолаш каби масалаларни ёритишдан иборат.

1-БОБ. ДАВЛАТ КАДАСТРИ АСОСИЙ ТУШУНЧАЛАР

1.1. Давлат кадастри ҳақида тушунча

Кадастрини юритиш давлатнинг вужудга келиши ва солиқ тизимини ривожлантирилиши билан бирламчи заруриятга айланди. Жамият ривожининг маълум босқичида ер майдонларининг миқдори билан бир қаторда сифат ҳолати ҳам ҳисоб-китоб қилина бошлади, кейинчалик эса турлича унумдорликка эга бўлган ерлардан олинаётган фойда миқдорини ҳам ҳисоб қилиш зарурияти туғилди.

“Кадастр” сўзи, французча сўз бўлиб, у маълум бир объект бўйича даврий ёки узлуксиз кузатув ва назорат қилиш йўли билан олинган маълумотларнинг мужассамлашган йиғиндисини билдиради.

Маълумки, табиий ёки моддий ресурслардан оқилона ҳамда самарали фойдаланишни ташкил этиш ва назорат қилиш халқ хўжалигининг истиқболда янада ривожланиши учун илмий асосланган режалар тузишда ҳисоб-китоб ишларини тўғри йўлга қўйишда муҳим аҳамиятга эгадир.

Ижтимоий ишлаб чиқариш жараёнларига раҳбарлик қилиш ва назорат қилиш мақсадида ушбу жараёнларни миқдор ва сифат жиҳатидан тавсифлаш халқ хўжалиги ҳисоби асосида амалга оширилади. Бизнинг мамлакатимизда ҳам бошқа ривожланган давлатлар сингари иқтисодиёт тармоқлари ҳисобининг ягона тизими мавжуд бўлиб, у республикамизнинг ҳозирги бозор иқтисодиёти шароитида маълум йўналишда ривожланишини таминлашда муҳим аҳамиятга эга бўлмоқда.

Ер участкалари турли ўлчамларда, шаклларда, рельефда, тупроқларда, табиий ўтлар ва гидрографик шароитда учрайди. Ер майдонларининг кенглик шароити қишлоқ хўжалигида катта аҳамиятга эга, негаки улар ишлаб чиқариш жараёнларига эмас, балки бутун қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини ташкил этишга таъсир кўрсатадилар. Ер участкаларининг ўлчамлари, шакллари, жойнинг рельефи ва ернинг бошқа хусусиятлари ишлаб чиқариш воситалари ҳамда ишлаб чиқаришни ташкил этиш характери билан белгилайди, меҳнат унумдорлигига катта таъсир кўрсатади. Буларнинг барчаси ер майдонларининг кенглик шароитини ҳисобга олиш зарурлигини кўрсатади, ҳамда шу билан бирга ер кадастрини турли план-хари-талар ёрдамида юритиш имконини беради.

Ер ресурсларидан тўғри, оқилона ҳамда самарали фойдаланиш – иқтисодиёт аҳамиятига молик бўлган муаммодир. Бу эса ўз навбатида иқтисодиётдаги мавжуд ерларни имкони борица тармоқлараро оптимал тарзда тақсимлашни, мумкин қадар камроқ харажатлар сарфлаган ҳолда ҳар гектар ер майдони ҳисобига кўпроқ микдорда қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари етиштиришни, тупроқ унумдорлигини сақлаш ва мунтазам равишда, илғор агротехник тадбирлар асосида, ошириб боришни билдиради. Бу муаммони ҳал қилиш ер кадастрини тўлиқ ҳажмларда ўтказиш зарурлигини туғдиради.

Давлат ернинг ягона тўлақонли эгаси сифатида ер фондини бошқаришни амалга оширади. Бу эса ўз навбатида ер кадастрига давлат аҳамиятини беради. Унинг маълумотлари, биринчи навбатда, ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхат қилиш, ер ресурсларини давлат томонидан бошқаришни янада такомиллаштириш мақсадларида фойдаланибгина қолмасдан, балки ерларга давлат эгалиги ҳуқуқини муҳофаза қилиш мақсадларида, шунингдек, бошқа мулкдорлар ва фойдаланувчилар ҳуқуқларини ҳам муҳофаза қилишда фойдаланилади. Шу нуқтаи назардан ҳам ер кадастри маълумотлари фақатгина иқтисодий аҳамиятга молик бўлибгина қолмасдан, ҳуқуқий аҳамиятга ҳам эгадир.

Ер кадастри маълумотлари давлат ёки бошқа жамоат мақсадлари учун ер ажратишни асослашда ҳам катта аҳамиятга эгадир. Халқ хўжалиги манфаатлари нуқтаи назардан юқорида қайд қилинган мақсадлар учун биринчи навбатда қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришида яроқсиз бўлган ёки кам яроқли бўлган, шунингдек, ҳеч бир субъектга ажратиб берилмаган ерларни ажратиш мақсадга мувофиқдир. Шу сабабли бундай масалаларни ҳал қилишда ер фондининг ҳақиқий ҳолати, тақсимооти ва амалдаги фойдаланиши тўғрисида, шунингдек қишлоқ хўжалик ерларининг маҳсулдорлиги тўғрисидаги маълумотларга зарурият туғилади. Бу маълумотлар ер ажратишнинг мақбул ечимларини асослаш учун ҳам зарурдир.

"Ер кодекси, Солиқ кодекси, "Давлат кадастри тўғрисида"ги қонунларни амалётга тадбиқ қилиш, қишлоқ хўжалигида аграр ислохатларни амалга ошириш биринчи галда ер кадастри маълумотларига асосланади.

1.2. Давлат кадастрларини юритишни назорат қилувчи қонунчилик актлари

Бундай қонунчилик актларига “ Давлат кадастри тўғрисида”ги қонун ва бошқа қонун ости меъёрий ҳужжатлари киради.

Ушбу қонунининг мақсади давлат кадастрларини юритиш, кадастрга доир ахборотни туплаш ва ундан фойдаланиш соҳасидаги муносабатларни тартибга солишдан иборатдир.

Давлат кадастрлари тўғрисидаги қонун ҳужжатлари ушбу қонун ва бошқа қонун ҳужжатларидан иборатдир.

Агар Ўзбекистон Республикасининг халқаро шартномасида Ўзбекистон Республикасининг давлат кадастрлари тўғрисидаги қонун ҳужжатларида назарда тутилганидан бошқача қоидалар белгиланган бўлса, халқаро шартнома қоидалари қўлланилади.

Давлат ер кадастри Давлат кадастрлари ягона тизимининг таркибий қисми ҳисобланади ҳамда у давлат кадастри юритиладиган табиий, хўжалик объекти ёки бошқа объект муайян турининг географик жойлашуви, ҳуқуқий мақоми, миқдор, сифат тавсифлари ва баҳоси тўғрисидаги янгиланиб туриладиган маълумотлар ва ҳужжатлар тизимидан иборат бўлади.

Давлат кадастрларининг ягона тизими Ўзбекистон Республикаси ва унинг айрим ҳудудлари табиий-иқтисодий салоҳиятининг ягона умумдавлат ҳисоб-китоби юритилишини, баҳоланишини таъминлашга мўлжалланган кўп мақсадли ахборот тизими тарзида яратилади.

ЎЎзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузуридаги Геодезия, картография ва давлат кадастри бош бошқармаси давлат кадастрларни юритиш соҳасидаги махсус ваколатли органи ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузуридаги Геодезия, картография ва давлат кадастри бош бошқармаси:

-вазирликлар, давлат қўмиталари, идоралар ва маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг давлат кадастрларини юритиш соҳасидаги фаолиятини мувофиқлаштиради;

-Давлат кадастрлари ягона тизимини юритади;

-вазирликлар, давлат қўмиталари ва идораларни тегишли давлат кадастрларини юритиш учун зарур бўлган картография материаллари билан белгиланган тартибда таъминлайди;

-давлат кадастрлари юритилишига доир норматив ҳужжатларни белгиланган тартибда тасдиқлайди;

-мутахассислар тайёрлаш ва малакасини ошириш ишларини ташкил қилиш.

-қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа вазифаларни амалга ошириши.

Маҳаллий давлат ҳокимияти органлари:

-кадастр объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишни ташкил этадилар;

-давлат ер кадастрини, бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш ишларини қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда маҳаллий бюджет ҳисобидан молиялаштирадилар;

-тегишли ҳудудлар давлат кадастрининг юритилишини ташкил этадилар;

-қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа ваколатларга оширадилар

Давлат кадастрларини юритиш Давлат кадастрларини юритиш тегишли вазирликлар, давлат қўмиталари, идоралар ва маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан амалга оширилади.

Давлат кадастрларини юритишга қуйидагилар қиради:

кадастр объектларига бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш;

кадастр объектларининг миқдор ва сифат тавсифини ҳисобга олиш;

кадастр объектларини сифат ва қиймат жиҳатидан баҳолаш;

кадастрга доир ахборотни тизимга солиш, сақлаш ва янгилаб бориш;

кадастр объектларининг ҳолати ҳақида ҳисоботлар тузиш;

давлат кадастрлари ягона тизимига киритиш учун тегишли ахборот тақдим этиш;

фойдаланувчиларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда кадастрга доир ахборот билан таъминлаш.

Кадастр объектларининг мулкдорлари ҳамда кадастр объектларига доир бошқа ҳуқуқларнинг эгалари тегишли вазирликлар, давлат қўмиталари, идоралар

махаллий давлат ҳокимияти органларига кадастр объектларининг географик жойлашуви, ҳукий миқдор, сифат тавсифлари ва баҳоси тўғрисида, шунингдек уларнинг ҳолатидаги жорий ўзгаришлар ҳақида ахборот тақдим этишлари шарт.

Давлат кадастрларини юритиш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади.

Давлат кадастрларини юритилишини молиялаштириш давлат бюджети томонидан амалга оширилади.

Кадастр объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан утказиш юридик ва жисмоний шахсларнинг кадастр объектларига бўлган ҳуқуқлари давлат томонидан эътироф этилиши ва тасдиқланишининг юридик ҳужжати ҳисобланади.

Кадастр объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан утказиш ҳужжатлар билан тасдиқланган ахборотларни давлат реестрларига киритиш йули билан амалга оширилади.

Кадастр объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан утказиш кадастр объектларининг барча мулкдорлари ва кадастр объектларига доир бошқа ҳуқуқларнинг эгалари учун мажбурийдир.

Кадастр объектларини ҳисобга олиш вазирликлар, давлат қўмиталари, идоралар, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тегишли бўлинмалари томонидан кадастр объектларининг чегаралари доирасида, шунингдек аҳоли пунктлари, туманлари, минтақалар, табиий ва иқтисодий тегралар ҳамда Ўзбекистон Республикаси бўйича уларнинг ҳолати ундаги ва ундан фойдаланилишига кўра борилади.

Кадастр объектларини сифат жиҳатидан баҳолаш табиий ва жисмоний тавсифлари асосида амалга оширилади.

Кадастр объектларини қиймат жиҳатдан баҳолаш уларнинг узига хос хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

1.3. Кадастр объектларига бўлган ҳужжатларни давлат рўйхатидан ўтказиш

Кадастр объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш юридик ва жисмоний шахсларнинг кадастр объектларига бўлган ҳуқуқлари давлат томонидан эътироф этилиши ва тасдиқланишининг юридик ҳужжати ҳисобланади. Кадастр объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳужжатлар билан тасдиқланган ахборотларни давлат реестрларига киритиш йули билан амалга оширилади.

Кадастр объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш кадастр объектларининг барча мулкдорлари ва кадастр объектларига доир бошқа ҳуқуқларнинг эгалари учун мажбурийдир. Кадастр объектларини ҳисобга олиш вазирликлар, давлат қўмиталари, идоралар, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тегишли бўлинмалари томонидан кадастр объектларининг чегаралари доирасида, шунингдек аҳоли пунктлари, туманлари, минтақалар, табиий ва иқтисодий тегралар ҳамда Ўзбекистон Республикаси бўйича уларнинг ҳолати ундаги ва ундан фойдаланилишига кўра борилади.

Кадастр объектларини баҳолаш сифат ва киймат жихатидан баҳолашни ўз ичига олади. Кадастр объектларини сифат жихатидан баҳолаш табиий ва жисмоний тавсифлари асосида амалга оширилади. Кадастр объектларини киймат жихатдан баҳолаш уларнинг узига хос хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

Кадастр ҳужжатлари

Кадастр объектига бўлган мулк ҳуқуқини ва бошқа ҳуқуқларни тасдиқловчи ҳужжатлар, объектнинг кадастр харитаси (плани), кадастр китоби, кадастр объектларининг асосий турларидир. Кадастр йигмажилди кадастр объектига бўлган ҳуқуқни шакллантириш, ҳисобга олиш ва кейинчалик давлат рўйхатидан ўтказиш учун зарур бўладиган кадастр объектини кадастр суратига олиш, техник инвентаризация қилиш ва паспортлаштиришнинг, махсус текшириш ва изланишларнинг, сифат ва киймат жихатидан баҳолашнинг ҳужжатлари, материаллари ва маълумотларидан иборат бўлади.

Кадастр харитаси (плани) кадастр объектлари жойлашган ерни, уларнинг чегаралари, муҳофаза чегаралари, баҳолаш, микдор ва сифат тавсифларини акс эттирувчи график чизма ҳужжати ҳисобланиб, у кадастр объектларининг

географик жойлашуви, ҳукукий макоми, миқдор ҳамда сифат жиҳатдан тавсифлари ва баҳоси ҳақидаги маълумотлардан иборат бўлади.

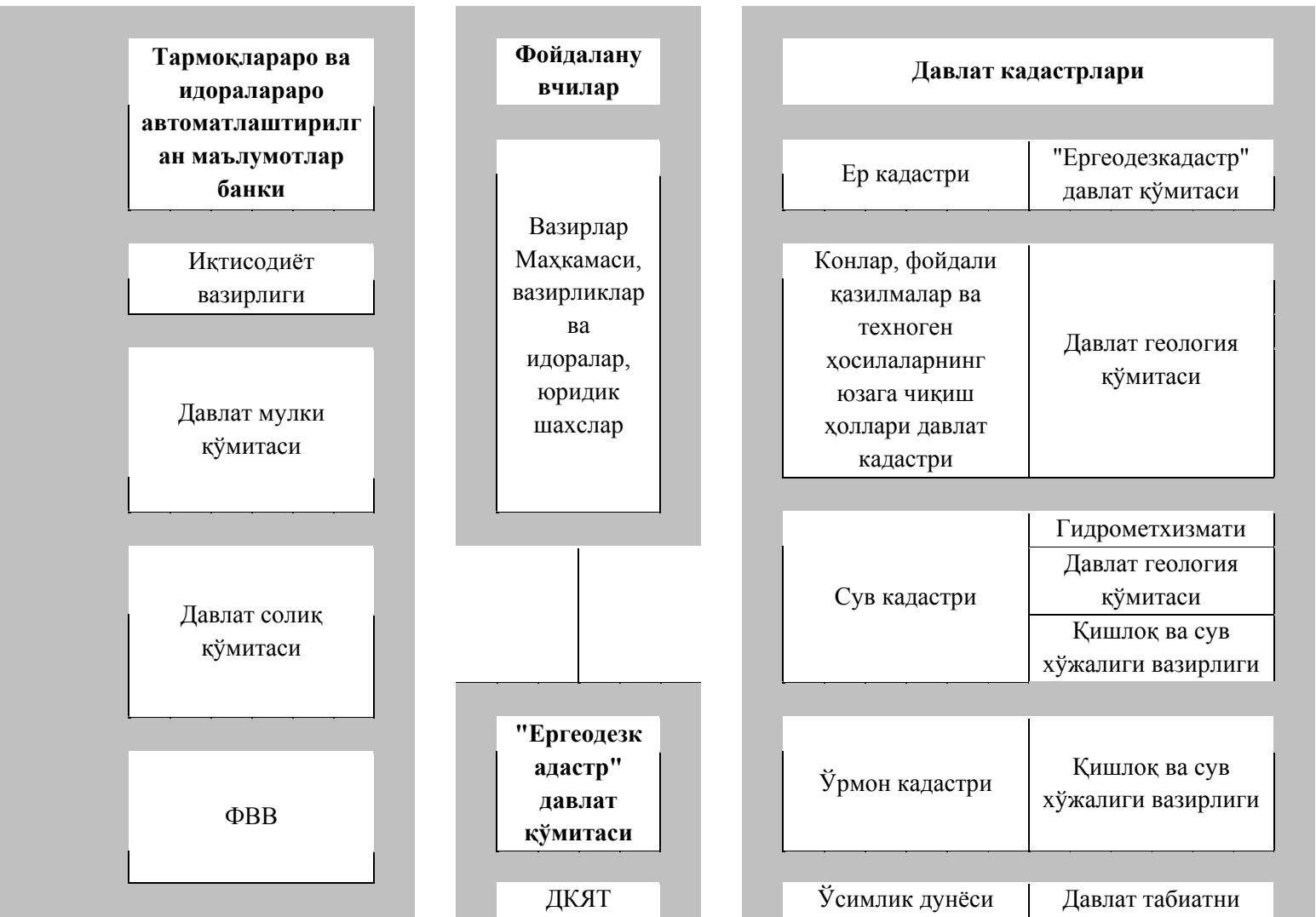
Кадастр объектларининг ҳолати тўғрисидаги ҳисобот давлат кадастрининг ҳар бир тури бўйича белгиланган тартибда тузилади ҳамда кадастр объектларининг алоҳида ҳудудлар ва бутун Ўзбекистон Республикаси бўйича миқдор ва сифат ҳолати, баҳоси ҳақидаги маълумотларни уз ичига олади.

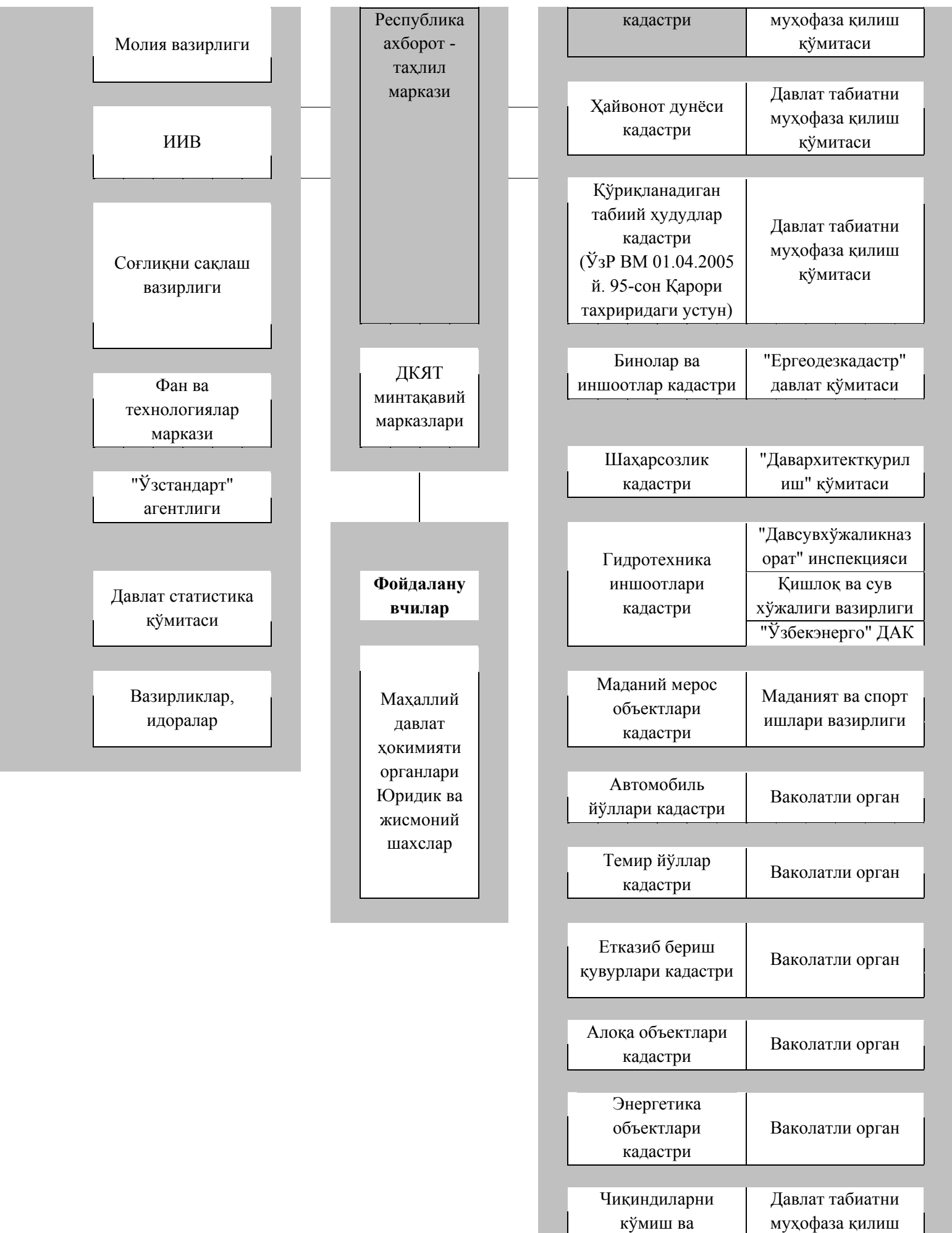
Давлат кадастрларига доир ахборотни такдим этиш.

Давлат кадастрларига доир ахборотни давлат ҳокимияти органларини бепул, бошқа ва жисмоний шахсларга эса белгиланган тарзда ҳақ эвазига такдим этилади. Давлат бир яратилган давлат кадастрига доир ахборотдан фойдаланиш қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Давлат кадастрлари тўғрисидаги қонун ҳужжатларни бузганлик учун жавобгарлик. Давлат кадастрлари тўғрисидаги қонун ҳужжатларнинг бузилишида айбдор шахслар белгиланган тартибда жавобгар бўладилар.

Давлат кадастрлари ягона тизимини юритиш
СХЕМАСИ





утилизация қилиш жойлари кадастри	қўмитаси
Табиий хавф юқори бўлган зоналар кадастри	Ваколатли орган
Техноген хавф юқори бўлган зоналар кадастри	Ваколатли орган
Картография- геодезия кадастри	"Ергеодезкадастр" давлат қўмитаси

1.4. Бино ва иншоотлар давлат кадастри, унинг мазмуни, моҳияти, юритиш тамойиллари

Ўзбекистон Республикаси иқтисодийётида бозор муносабатларининг ривожлан бориш ер муносабатларини тубдан қайта қуриш билан бир қаторда ушбу ер майдонлари билан мустаҳкам боғлиқ бўлган кўчмас мулклар, яъни бино ва иншоотлар ҳамда улар билан бўладиган турли ҳаракатларни тартибга солишни талаб қилади. Бу эса, ўз навбатида Давлат кадастрларининг ягона тизими таркибида бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритилишини тақозо қилади.

Бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тизими – бу кадастр ахборотларини тўплаш, қайта ишлаш, ҳисобга олиш, бир тизимга келтириш, сақлаш, янгилаб туриш ва фойдаланувчиларга беришдан иборатдир.

Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри бинолар ва иншоотлардан самарали фойдаланишни ва уларни муҳофаза қилишни, мулк эгаларининг ва шу объектлардан бошқа фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини, шунингдек бинолар ва иншоотларга эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилишини таъминлаш учун юритилади. Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри маълумотлари барча давлат органлари, юридик ва жисмоний шахслар учун мажбурий юридик кучга эгадир. Кадастр ҳужжатлари бинолар ва иншоотлар билан фуқаролик-ҳуқуқий битишувларни амалга оширишда, уларни солиққа тортишда, лойиҳалаштиришда ва бошқа юридик ҳаракатларда ҳуқуқий, иқтисодий ва техник маълумотлар сифатида қабул қилинади.

Бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш бу объектлар тўғрисидаги кадастр маълумотларини шакллантиришдаги ишончли ҳужжатлар ва бошқа маълумотлардан фойдаланилган ҳолда амалга оширилади.

Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказувчи шахслар давлат рўйхатидан ўтказишда қонун бузилишларини билиб қолган тақдирда, бу тўғрисида тегишли давлат органларига, корхоналар, муассасалар, ташкилотларга ёки прокуратурага хабар беришлари керак бўлади. Мулк эга бўлган ёки бинолар ва иншоотларга ашёвий ҳуқуқларга эга бўлган юридик ва жисмоний шахслар уларга тегишли бинолар ва иншоотлар давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги ҳужжатларга эга бўлишлари керак. Одатда бино ва иншоотни давлат рўйхатидан ўтказиш

мажбурияти мулк эгасига ёхуд бино ёки иншоотга ашёвий ҳуқуқларга эга бўлган шахсга юкланади. Улар бино ёки иншоотни давлат рўйхатидан ўтказиш юййича барча ёки айрим мажбуриятларини учинчи шахсларга юклашлари мумкин. Бу ҳуқуқлар ва мажбуриятларни рўёбга чиқариш қонун ҳужжатларига мувофиқ амалга оширилади.

Бинолар ва иншоотлар мерос қилиб олинган тақдирда бинолар ва иншоотларга эгалик ҳуқуқи ёки бошқа ашёвий ҳуқуқлар меросхўрга ёки давлатга қонунчиликда белгиланган тартибда ўтганда кейин давлат рўйхатидан ўтказилади. Бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини ташкил этиш ва юритиш туман, шаҳар кўчмас мулк кадастри хизматига юкланади. Бу хизмат кадастр ҳужжатларини ва кадастр маълумотларини рухсатсиз олиш ва ошкор этишдан ҳимоя қилинишини таъминлаши зарур.

Бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш ҳам анъанавий (кадастр китобида рўйхатдан ўтказиш, кадастр планига киритиш) ҳам автоматлаштирилган (маълумотларнинг компьютер банкини яратиш) усулларда амалга оширилади.

Бинолар ва иншоотлар давлат кдастрини юритиш уч босқичда амалга оширилади:

- босқич – бинолар ва иншоотларнинг туман, шаҳар даражасидаги ҳуқуқий, ҳўжалик ва меъморий-қурилиш мақоми тўғрисида маълумотлар туплаш ва кадастр китобида рўйхатдан ўтказиш;
- босқич – объектларни чизмад жойлаштирган ҳолда кдастр планини тузиш;
- босқич – олдинги босқичларда олинган маълумотларни ҳисобга олган тарзда маълумотларнинг компьютер базасини яратиш.

Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри маълумотлари туманлар, шаҳарлар бўйича тузилади, уларнинг худуди ҳисобга олиш, участкаларига бўлинади. Туманлар, шаҳарлар ва бошқа аҳоли яшаш пунктларининг кадастр бўлиниши чегараларни белгилаш ва худудларни туман доирасида ёхуд шаҳар, посёлка чегараларини ҳисобга олиш участкаларига бўлишни билдиради. Қорақалпоғистон Республикасига, вилоятларга Тошкент шаҳрига, туманлар, шаҳарлар ва аҳоли яшаш пунктларига, шунингдек ҳисобга олиш участкаларига кадастр ишларини юритиш мақсадларида ягона тизим бўйича кадастр рақами(коди) берилади.

1.5. Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш

Био ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш маълумотлари бинолар ва иншоотлар давлат кадастрининг асосини ташкил этади. Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш белгиланган тартибда ажратилган ер участкасида био ёки иншоот куриб битказилгандан сўнг ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ва шартларда битишувлар содир этилгандан сўнг амалга оширилади. Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш туман, шаҳар кадастр китобида, турар жой бинолари ва иншоотлари туман реестр дафтарида амалга оширилади.

Бинолар ва иншоотлар техник инвентаризациядан ўтказиш бюрolari томонидан давлат рўйхатидан ўтказилган тақдирда улар тегишли кўчмас мулк кадастри хизматида биолар ва иншоотлар давлат реестрини юритиш учун зарур бўлган ҳажмдаги давлат рўйхатидан ўтказиш маълумотларини берадилар. Давлат рўйхатидан ўтказишда кадастр ёки реестр дафтарида биолар ва иншоотларга эгалик ҳуқуқини ёхуд бошқа ашёвий ҳуқуқлар (уларнинг пайдо бўлиши, бошқа шахсга ўтиши, чекланиши ва тўхтатилиши) ҳақидаги шунингдек объектни тавсифловчи бошқа маълумотлар тўғрисидаги маълумотлар ёзиб қўйилади. Махфийлик режимига эга бўлган биолар ва иншоотлар махсус кадастр дафтарида рўйхатга олинади. Уни юритиш хусусиятлари ва бу объектларни рўйхатдан ўтказиш бўйича маълумотлардан фойдаланиш шартлари қонун ҳужжатларида белгиланади.

Давлат рўйхатидан ўтказишда белгиланган тартиб-қоидада биоан, кадастр дафтарида биолар ва иншоотларнинг ҳуқуқий , хўжалик ва меъморий-қурилиш мақоми тўғрисидаги маълумотлар киритилади. Бу маълумотлар асосан қуйидагиларни ўз ичига олади:

- биолар ва иншоотлар жойлашган жой, уларнинг эгалик ҳуқуқи ёхуд бошқа ашёвий ҳуқуқлар билан юридик ва жисмоний шахсларга тегишлилиги, бу ҳуқуқларнинг пайдо бўлиш асослари ва муддатлари, уларнинг тўхтатилиши муддатлари, эгалик ҳуқуқини ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни чеклаш шартлари, бу объектларга учунчи шахсларнинг ҳуқуқлари тўғрисидаги маълумотлар биолар ва иншоотларнинг ҳуқуқий ҳолати ҳақидаги маълумотлар ҳисобланади;

- бинолар ва иншоотларнинг қиймати, улардан фойдаланиш хусусиятлари, бу объектларнинг маиший, ишлаб чиқариш мақсадларидалиги, улардан белгиланган мақсадларда фойдаланиши, улар жойлашган солиқ минтақаси тўғрисидаги ва бошқа маълумотлар бинолар ва иншоотлар хўжалик мақомини ташкил этади;
- бинолар ва иншоотларнинг ер тузиш схемаларига, шаҳарлар Бош планларига, аҳоли яшаш пунктларини жойлаштириш лойиҳаларига, шунингдек меъморчилик ва шаҳарсозлик талабларига мувофиқлиги, бинолар параметрлари (қаватлари, умумий яшаш ишлаб чиқариш майдонлари), эгаллаб турган ер участкаси, қурилган вақти, инженерли-техник коммуникацияларнинг мавжудлиги, сейсмик чидамлилиги тўғрисидаги ва бошқа техник маълумотлар бинолар ва иншоотларнинг маъморий-қурилиш мақоми ҳақидаги маълумотлар ҳисобланади.

Кадастр маълумотлари асл хужжатлар ёки давлат органлари қарорларининг, шартомаларнинг (олди-сотди, ҳадя қилиш, алмаштириш, ижарага олиш, рента ва бошқалар), бино ва иншоотлар лойиҳа-смета хужжатларининг, илгари рўйхатдан ўтказилганлиги тўғрисидаги маълумотларнинг тегишли равишда расмийлаштирилган нусхалари асосида тузилади.

Давлат рўйхатидан ўтказувчи органлар рўйхатдан ўтказиладиган хужжатлар ва маълумотларнинг аслигини ва ишончилигини текшириш, зарур ҳолларда эса қўшимча хужжатлар ва маълумотларни, бинолар ва иншоотлар тўғрисидаги асл хужжатларни тақдим этишни талаб қилиш, шунингдек бинолар ва иншоотларни жойида текшириш ва баҳолаш ҳуқуқига эгадирлар. Хар бир бино ва иншоот кадастр, реестр дафтарига муайян кадастр рақами остида ёзиб қўйилади. Объектнинг кадастр рақами унинг кўчмас мулк объектлари ва ҳудудларни кодлаштиришнинг умум республика тизимидаги кодидан келиб чиқиб белгиланади. Объектнинг коди маълумотларнинг компьютер базасини унификациялаш ҳамда яратиш учун мўлжаллангандир.

Бино ва иншоотга шахсий мулк ҳуқуқи ёки бошқа ашёвий ҳуқуқлар ўзгарган тақдирда ёхуд тугатилганда ва пайдо бўлганда объектнинг рўйхатдан ўтказиш коди (рақами) ўзгармайди, объектнинг мулкдорлар ёки фойдаланувчилар ўртасида бўлиниши, шунингдек у жойлашган ер участкаси чегараларининг ўзгариш ҳоллари бундан мустасно.

Биолар ва иншоотларга эгалик ҳуқуқи ёхуд бошқа ашёвий ҳуқуқлар пайдо бўлганлигини, бошқа шахсга ўтганлигини давлат рўйхатидан ўтказганлик учун юридик шахслардан энг кам иш ҳақининг ярми, жисмоний шахслардан ўндан бир қисми миқдорида тўлов ундирилади. Эгалик ҳуқуқи ёхуд бошқа ашёвий ҳуқуқлар субъектини ўзгартирмаган ҳолда объектнинг ҳуқуқий ҳолати ўзгарган тарзда кўрсатиб ўтилган сўммаларнинг ярми ундирилади. Давлат мулки ҳисобланган объектлар бўйича рўйхатга олиш ишлари ва умуман давлат кадастрини юритиш ишлари давлат бюджети ҳисобидан маблағ билан таъминланади. Биолар ва иншоотларга эгалик ҳуқуқини ёхуд бошқа ашёвий ҳуқуқлар тўхтатилганлигини ёхуд уларни чегараланганлигини давлат рўйхатидан ўтказганлик учун тўлов ундирилмайди.

Био ёки иншоотни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширган орган мулкдор ёки у ваколат берган шахсга био, иншоотнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисидаги гувоҳномани беради ёхуд рўйхатдан ўтказиш учун тақдим этилган ҳужжатга ёзиб қўяди. Мулкдор ёхуд объектга ашёвий ҳуқуқга эга бўлган шахс, шунингдек объектнинг ҳуқуқий ҳолати ўзгарган тақдирда кадастр ёки реестр китобида био ёки иншоотни қайта рўйхатдан ўтказиш ҳолларида био ёки иншоотни давлат рўйхатидан ўтказилганлиг тўғрисидаги янги гувоҳнома берилади, бунда эски гувоҳнома мажбурий тарзда олиб қўйилади ва бекор қилинади. Био ёки иншоотнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиг тўғрисидаги гувоҳнома йўқотилган ёки бузилган тақдирда давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширган орган томонидан мулкдорга ёки у ваколат берган бошқа шахсга био ёки иншоотнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиг тўғрисидаги гувоҳноманинг дубликати берилади. Дубликатни беришда давлат рўйхатидан ўтказилганлик учун ундириладиган сўмманинг иккидан бири миқдорида тўлов ундирилади.

1.6. Бино ва иншоотлар кадастрини юритишни ташкил этиш

Биолар ва иншоотларга эгалик ҳуқуқини ёхуд бошқа ашёвий ҳуқуқлар (уларнинг пайо бўлиши, бошқа шахсга ўтиши, чекланиши ва тўхтатилиши) ҳақидаги, шунингдек объектни тавсифловчи бошқа маълумотлар тўғрисидаги маълумотлар тўпланган ва рўйхатдан ўтказилгач бино ёки иншоот кадастр планида белгиланади. Кадастр плани хариталар ва планларнинг 1:100 дан 1:10000 гача бўлган масштаб қаторидан иборат бўладики, бу рўйхатдан ўтказиладиган объектларнинг кўргазмалилигини таъминлайди.

Бино ва иншоотлар маълумотлари асосида туман, шаҳар геофондлари юритилади. Туман, шаҳар геофондлар-биолар ва иншоотларнинг топография-геодезия, картография, инженерли-геология, гидрогеология, экология, санитария-гигиена, социалогия, лойиҳалаш-планлаштириш, тарихий-маданий, стихияли офатлар ва техноген фалокатлар, техник инвентаризацияланганлиги ва сейсмик турғунлигига оид замонавий ва тарихий геоахборот маълумотларнинг мажмуидир. Бу мажмуа давлат кадастрини ва боқа давлат томонидан ўтказиладиган ташкилий тадбирларда муҳим аҳамиятга эга бўлади.

Туман, шаҳар биолари ва иншоотлари тўғрисидаги кадастр маълумотларининг компьютер базаси туман, шаҳар биолари ва иншоотларининг кадастр, реестр китобига киритилган маълумотлари Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар, Тошкент шаҳри бўйича йилнинг ҳар чорагида умумлаштирилади ва бир тизимга келтирилади.

Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар, Тошкент шаҳрининг биолар ва иншоотлар тўғрисидаги компьютер кадастр маълумотлари базасида (асосида) Ўзбекистон Республикаси бўйича биолар ва иншоотлар тўғрисидаги кадастр маълумотларининг бир тизимга келтирилган, марказлаштирилган компьютер базаси шакллантирилади.

Биолар ва иншоотларнинг 31 декабр ҳолати бўйич кадастр маълумотлари “Ўзгеодезкадастр” бош бошқармаси томонидан ҳар йили туманлар, шаҳарлар, Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар, Тошкент шаҳри ва Ўзбекистон Республикаси бўйича нашр қилинади.

2-БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ

2.1. Бино ва иншоотларни баҳолаш

Баҳолаш объектларни соликка тортишда турар-жой бинолари, квартиралар, дала ховлилар, гараж ва бошқа қурилишлар, бинолар ва иншоотлар фойдаланиш учун қабул қилинган, қурилиши тугалланган объектлар ва маҳаллий «Ер ва кўчмас мулк кадастри» бошқармаларидан рўйхатдан утган объектлар жисмоний шахсларнинг хусусий мулки бўлган солик объектлари ҳисобланади.

Объектлар, бинолар ва иншоотларни баҳолаш ва соликка тортиш қуйидаги ҳолларда олинмайди:

- йил давомида қурилишлар қуриладиган бинолар ва иншоотлар.
- кераксиз бинолар ва иншоотлар.
- маҳаллий давлат ҳокимияти органлари қарор билан ҳар хил сабабларга кўра фойдаланиш учун яроқсиз объектлар.

Жисмоний шахслар томонидан узбошимчалик билан қурилган ва фойдаланадиган объектларни ҳам баҳолаш ва соликка тортиш бундай объектлардан солик тулаш жисмоний шахслар учун ҳар хил ҳуқуқий қафолат бермайди, бу эса солик мажбуриятини белгилайди.

Узбошимчалик билан қурилган ва кераксиз биноларни «Ер ва кўчмас мулк кадастри» бошқармалари томонидан техник рўйхатдан утқазилганлиги, баҳолашча тўғрисидаги маълумот маҳаллий ҳокимиятга топширилади ва бу тўғрида келгусида бу бинолар тўғрисида йўналиши ва тегишлилиги тартибга олиш пайтидаги урнатилган меъёрий ҳужжатлар ва қонунлар асосида аниқанди.

2.2. Бино ва иншоотларни база нархида баҳолаш

Бинолар ва иншоотларни баҳолашда 1991 йил базис нархида ишлаб чиқилган жадваллардан фойдаланилиб, уларнинг тулик хакикий баҳосини Қорақолпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимликлари ва Тошкент шаҳар ҳокимлиги томонидан тасдиқланган баҳолаш коэффициентлари билан бинолар ва иншоотларнинг рўйхатга олиш пайтидаги баҳоси аниқланади.

Бинолар ва иншоотларнинг базис нархидаги тулик хакикий баҳосида қуйидагиларни уз ичига олади: қурилиш-монтаж ишларини, пардоз махсус қурилиш ишлари ва бундан ташқари қурилиш ташкилоти томонидан ишлаб чиқилган маҳаллий харажатлари ҳам эътиборга олинади.

Бинолар ва иншоотларнинг баҳосини аниқашдаги маълумотларга асосан баҳолаш пайтидаги хакикий баҳосидан келиб чиқиб солиқ ставкаси белгиланади.

Турар-жой бинолари ва бошқа иншоотларнинг физик емирилишини бинолар ва иншоотларнинг конструктив элементларини текшириш натижаларига асосан физик емирилиши аниқланади.

Баҳолаш пайтида бинолар ва иншоотлар конструктив элементларини текшириш ва уларнинг техник ҳолатидан келиб чиқиб фоизлаш асосида физик емирилиши аниқланади.

Нотурар-жой бинолари физик емирилиши ҚМ ва Қ 2.01.16-97 “Нотурар-жой бинолари конструкция ва элементларининг физик емирилишни аниқаш” асосида аниқланади.

Турар-жой ва бошқа бинолар ва иншоотлар физик емирилиши фойдаланиш кунидан ва меъёрий муддат хизмати боғлиқлиги хизмат муддати асосида жадвал бўйича аниқланади .

Жисмоний шахсларнинг хусусий мулки ҳукукини бериш бўлган турар-жой бинолари, квартиралар, гаражлар ва бошқа қурилишларни баҳолаш ва қайта

баҳолаш функционал бирлик кўрсаткич бинонинг хонанинг умумий майдони метр квадратда урнатилади.

Баҳоланган пайтдаги қурилишлар, хоналар ва иншоотлар асосий ишлаб чиқариш фондларини қайта баҳолаш утказилаётганда рўйхатга олиш маълумотлари бугунги кунда фойдаланиётган меъёрий хужжатлар ва ушбу йўриқнома асосида техник инвентаризациялаш ва рўйхатга олиш белгиланади.

Қурилишлар, хоналар ва иншоотларни инвентаризациялаш ишлари беш йилда камида бир марта ишлаб чиқилади. Ўзбекистон Республикаси Комунал хизмат Вазирлиги томонидан тасдиқланган ва Госкомпрогнозстат, Молия Вазирлиги ва Давлат Солик қўмитаси билан келишилган ҳолда жисмоний шахсларга тегишли мулкларни баҳолаш ва қайта баҳолаш меъёрий хужжатлар асосида ишлаб чиқилади.

Жисмоний шахсларга тегишли қурилишларни, иншоотларни бир ой муддат давомида “Ер ва кўчмас мулк кадастри” бошқармалари маҳаллий ҳокимият органларига ва солик инспекцияларига соликка тортиладиган объектларнинг жойлари тўғрисида маълумот бериши шарт.

Ушбу йўриқнома ва меъёрий хужжатлар асосида қурилишларнинг ҳақиқий баҳоси узгармасдан навбатдаги баҳолаш ва қайта баҳолашга узгармасдан қолади.

Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари маҳаллий молия, территориял комунал хизмат ташкилотлари, солик органларининг маълумотларига асосан шу баҳонинг инфляцияси ва ўзгаришини эътиборга олган ҳолда шу йили учун тўғриловчи индексация (тўғриловчи) коэффиценти соликка тортиш бўйича тасдиқлайдилар.

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларнинг узгартирилиши (қайта таъмирлаш, бириктириб қурилган, қурилган қурилиш объектлари) солик органларига янги баҳолангани бўйича маълумот беради.

2.3 Бино ва иншоотларни баҳолаш ва кайта баҳолаш ишларини бажариш тартиби

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларни баҳолаш ва кайта баҳолаш ишлари қуйидаги тартибда бажарилади:

Баҳоланаётган бино ва иншоотларни аниқаш, номланиши ва йўналишлари бўйича КМ ва К 2.01.94 талаблари ва қоидалари асосида бирлик баҳолари ишлаб чиқилади.

“Ноурар-жой биноларини техник емирилишидан утказиш йўриқнома”си асосида баҳоладиган объектлар майдонлари ҳисоби ишлаб чиқилиб. Бинолар 1 м² умумий майдони, бир погонний метр трубопровод, ҳовли территорияси юзаси бир метр квадрат, тусиклар ва бошқалар, уларнинг йуланишлари, конструкцияси, капитал гуруҳи, ободонлаштириш даражаси ва бошқа техник иқтисодий тавсифномалари аниқанади.

Йўриқномада йириклаштириш кўрсаткичлари жадвали бўйича 1 м² умумий майдоннинг кўрсаткичлари асосида бино ва иншоотларнинг тикланиш баҳоси аниқанади, баҳоладиган объектлар йўналиши ва конструкцияга боғлиқ ҳолда, пойдевор девор, ора ёпма, том ёпма, эшик ва деразалари, поли, ташки ва ички пардозлар, ободонлаштириш даражаси билан, уларнинг капитал гуруҳига боғлиқ ҳолда ишлаб чиқилади.

Кулланмалар йириклаштирувчи кўрсаткичларига боғлиқ ҳолда баҳоланаётган объектлар тавсифномаси асосида кўтарувчи ва пасайтирувчи коэффициентлар аниқаниб, қуйидаги тўғриловчи коэффициентлар киради:

К₁- баҳоланаётган объектлар фойдаланиш баландлиги.

К₂- капитал гуруҳи.

К₃- сейсмик ҳудуд.

К₄- ташки ва ички пардозлар тури.

K_5 - ободонлаштириш турларининг борлиги ва бошқалар.

Объектлар тулик тикланиши баҳоси майдонлари ёки хажмини бирлик баҳолаш нархига кўпайтирилиб, йириклаштириш кўрсаткичлари кулланган. 1 январ 1991 йил базавий нархи бўйига аниқанади.

$$C_{т.б.} = S \cdot C_{е.и.} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_n.$$

бу ерда: $C_{т.б.}$ -1991 йилдаги тулик тиклашни баҳоси, сўм.

S - баҳоланаётган объект (майдони m_2 ; m_3 ; п.м).

$K_1; K_2; \dots K_n$ -баҳоланаётган объектларнинг тавсифидаги тўғриловчи коэффициентлар.

Баҳолаш пайтидаги қурилишларнинг баҳоси ва кайта баҳолаш Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлиги томонидан индексация коэффициентлари қарор асосида тасдиқланади.

Баҳолаш пайтида тулик тикланиш баҳоси 1991 йил нархида объект баҳоси Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимлиги ва Тошкент шаҳар ҳокимияти тасдиқланган индексация коэффициентига кўпайтирилиб топилади.

$$C_{т.т.б.} = C_{т.б.} \cdot U_y;$$

бунда: $C_{т.т.б.}$ - баҳолаш пайтидаги нарх бўйича тулик тикланиш баҳоси, сўм.

$C_{т.б.}$ - 1991 йилги базовий нархдаги тулик тикланиш баҳоси.

U_y - баҳолаш пайтидаги қурилиш баҳосини ошириш бўйича ҳокимият томонидан тасдиқланган коэффициент.

Баҳоланаётган бино ва иншоотлар физик емирилиши “Ер ва кўчмас мулк кадастри” бошқармалари ходимлари томонидан КМК 2.01.16-97 “Нотурар-жой биноларининг физик емирилиши бўйича баҳолаш тартиби” асосида аниқанади. Бино ва иншоотларни ташкил этган бутун ҳажми бўйича, конструкциялари, элементлари, инженерлик жиҳозлари ва бошқаларни физик емирилишини бошланғич техник-фойдаланиш сифати (мустваҳкамлиги, устиворлиги ва бошқалар) кўрсаткичларнинг таъсири, табиий-климатик факторлар ва кишиларнинг ҳаёт хавфсизлиги факторлари

хам эътиборга олинади.Баҳоланаётган объектлар баҳолаш пайтидаги физик емирилишига объектлар таъмирлаш тадбирлари, конструкциялар, элементлари емирилишининг олдини олиш, бутун бино ёки системани реконструкция килинганда таккослаш оркали тикланиш баҳоси баҳоланади.Бутун бир системадаги биноларнинг алохида конструкциялари, элементлари ёки бир бўлагининг физик емирилишини аниқашда таккослашда курсаткичлари оркали баҳоланади, агарда объектни визуал ёки асбоблар оркали текшириш давомида аниқанган кўрсаткичлар КМК 2.01.16-97 “Нотурар-жой биносини физик емирилиши бўйича баҳолаш тартиби”даги жадвалларда курсатилган кўрсаткичлар асосида келтирилади.

2.4.Бино ва иншоотларни улчашдаги кўрсаткичлар баҳолашдаги территориал коэффицентлар капитал гуруҳини белгилаш

Бино ва иншоотлар улчов бирлиги тикланиш баҳоси (1м^2 бино умумий майдони, 1 п.м. трубапровод, 1м^2 ховли хонаси территорияларнинг, 1 п.м. тусиқлар ва бошқалар) қўллаш йириклаштириш кўрсаткичли тикланиш баҳосига боғлиқ ҳолда йўналишлари, конструкцияси капитал гуруҳи, жихозланиши, улчамлари ва жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқини бериш йўналтирилган.

Тикланиш баҳоси йириклаштириш кўрсаткичлари қуйидагилар бино ва иншоотларга ҳамма тўғри харажатлар накладной сарфлар, режали орттирмалар ва бошқа харажатлар киради. 1991 йил 1 январда қурилишларга қўлланилган йириклаштирувчи кўрсаткичлар меъёрлар, нархлар ва тарифлар тузилган.

Қўлланмадаги жадвалда йириклаштирувчи кўрсаткичлар тикланиш баҳоси Тошкент шаҳри ва Тошкент вилояти учун 1м^2 умумий майдонга нисбатан берилган. Бинонинг 1м^2 умумий майдонининг тикланиш баҳоси бошқа вилоятлар учун Тошкент вилояти базовий баҳосига қўпайтирилади ва улардаги тўғриловчи коэффицентлар қуйидагига:

Қорақолпоғистон Республикаси.	0,97
Андижон вилояти.	-0,89
Бухоро вилояти.	-1,03
Жиззах вилояти.	+1,10
Кашкадарё вилояти.	0,99
Навоий вилояти.	0,98
Наманган вилояти.	0,97
Самарканд вилояти. –	1,06
Сурхондарё вилояти.	-1,04
Сирдарё вилояти.	-1,31
Фарғона вилояти.	-0,94
Хоразм вилояти.	-1,03

Кулланмадан зарурий курсаткичларни танлашда баҳоланаётган объектларнинг йўналиши ва конструкциясига боғлиқ холда ишлаб чиқилади (пойдеворлар материали девор, ора ёпмаси ташки ва ички пардозлари бошқалар), капитал гуруҳи ва худуднинг жойига боғлиқ холда танланади.

Баҳолаш жадвали таркибига қуйидаги курсаткичлар киради:

а) Бинолар капитал гуруҳи.

б) Бино конструкциялари тавсифи ва жихозлаш элементлари.

в) Ўлчов бирлиги баҳоси, бино ёки иншоотнинг майдони (1м^2 , 1п.м. ва бошқалар).

г) Баҳоланаётган биноларга жихозлаш турлари борлиги ёки бор бўлмаган боғлиқликларга қўшиш ва камайтиручи тўғриловчи коэффициентларининг зарурийларини куллаш.

д) Алохида конструктив элементларнинг соф оғирлиги, % да.

Биноларнинг капитал гуруҳини аниқаш қуйидаги жадвалдан аниқанади

-жадвал

NN т\с	Конструкцияси.	Капитал гуруҳи.					
		I	II	III	IV	V	VI
1	Пойдевори.	Темир-бетонли, бетонли, бутатош, бутабетонли, ғиштли.				Ёғоч устунли, тош устунли.	Лойли-бетонли, гурунгли.
2	Девор.	Табий тошли ғиштлар, йирик блокли, йирик панелли.	Пиширилган хамма турдаги ғиштлар ёки тошлар	Текисланган ёғочлар ва брусли, биргаликда.	Щитли, каркасли тукима, биргаликда	Каркас – коришма ва бошқа турлари.	
3	Ораёпма	Темир-бетонли			Ёғочли, биргаликда (метал балка ва ёғоч билан тўлдирилган)	Ёғоч балкали.	
4	Том ёпмаси.	Метал тунукали.			Асбестшиферли		Черепицали

Объектлар каватлар бўйига қурилиш хажмига нисбатан девор материаллар турларига боғлиқ ҳолда бўлинган.

Тикланиш баҳосининг йириклаштириш курсаткичи сўмда аниқланган.

Жадвалдаги келтирилган баҳоланаётган биноларнинг тўғри коэффициентларга қўшиш ва камайтирувчи улчов бирлигининг баҳосига бор бўлган ҳар хил конструктив элементлар ёки ҳар хил жихозланишларига боғлиқ ҳолда коррективировка қилинади. Баҳоланаётган объектни коррективировкашда, йўқ жихозлаш-турларини чиқариш ва бинода бор бўлган жихозланиш турларини қўшиш керак бўлади.

Мисол: Баҳоланаётган бинода печкали иситиш бор, у ҳолда жадвалдаги марказлаштирилган иситиш системанинг баҳосини чиқариб ва унга печкали иситиш системаси баҳоси қўшиб ҳисобланади.

1м² паркетли пол баҳоси қўшилганда, паркет пол линолеум пол баҳоси нисбатан, қуйидаги ўлчовларда камайтириш келтирилган (сўмда).

Тошкент вилояти.	-9,10
Қорақолпоғистон Республикаси.	-8,00
Андижон вилояти.	-9,00
Бухоро вилояти.	-6,00
Жиззах вилояти.	-6,20
Қашқадарё вилояти.	-10,80
Наманган вилояти.	-9,10
Самарканд вилояти.	-7,70
Сурхондарё вилояти.	-8,00
Сирдарё вилояти.	-7,50
Фарғона вилояти.	-6,92
Хоразм вилояти.	-7,64
Тошкент шаҳри.	-10,40

Бино ва иншоотларни баҳолаш ва кайта баҳолашда капитал гуруҳи факти кулланма жадвалидаги курсатилган капитал гуруҳга тўғри келмаган холда қўлланмадаги йириклаштирувчи курсаткич қуйидаги тўғриловчи коэффицентларни қўллаш, улар қуйидаги жадвалда келтирилган.

Жадвал

Кулланмадаги капитал гуруҳи йириклаштирувчи кўрсаткичи	Бошқа капитал гуруҳга утишдаги тўғриловчи коэффицентлар					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Ушбу қўлланмадаги бино ва иншоотлар ички пардоз характериға боғлиқхолдажадвалда оддий ва яхши турларига булинган.

Баҳоланаётган биноларда тасвирий саънат жихозлари билан (ганч ва ёғочға резбали, тасвирий ёзувлар ва бошқалар) жихозлангандаги баҳоси тасвирий-жихозлаш нархи бўйича алохида баҳоланади бу ишлар, изох 1 ;2;3да келтирилиб бино ёки иншоотлар тиклаш баҳосига қўшилади.

Бино ва иншоотлар кисман сувокланган фасади кўрсаткичлари (цокол, откос, карнизлар) девор ганчларининг росшивкаси берилган.

Баҳоланаётган бино фасади тулик цемент-оҳак коришмаси билан сувокланганда, жадвалдаги баҳосини қуйидаги фоизларда оширилади.

NN т/с.	Фасаднинг меъморий жихозланиши.	%да оширилиши	% рангли коришмада.	% мрамор крошкали
1	Оддий даражада	2,80	4,20	5,60
2	Уртача даражада	3,40	5,10	6,80
3	Олий даражада	5,10	7,65	10,20

Хонанинг ўртача фойдаланиш баландлиги 3 метр бўлганда кулланмада жадвал баҳоси улчов бирлиги берилган. Баҳоланаётган объектдаги фойдаланиш баландлиги қабул қилинган ҳисобий-баландликдан 3 метрдан узгарганда, жадвал баҳоси тўғриловчи коэффиценти қуйидаги жадвалда келтирилган.

Бино	Фойдаланиш баландлиги м.да.	Тўғриловчи коэффициент
Нотурар-жой	2,50	0,95
	2,60	0,96
	2,70	0,97
	2,80	0,98
	2,90	0,99
	3,00	1,00
	3,10	1,01
	3,20	1,02
	3,30	1,03
	3,40	1,04
	3,50	1,05
	3,60	1,06
	3,70	1,07
	3,80	1,08
	3,90	1,09
	4,00	1,10

Баҳоланаётган бино ва иншоотларнинг физик емирилишини ҚМҚ 2.01.16-97 «Нотурар-жой бинолари физик емирилишини баҳолаш» тартиби асосида «Ер ва кўчмас мулк кадастри хизмати» ходимлари томонидан аниқанилиб, Ўзбекистон Республикаси Коммунал хизмати Вазирлигининг 03.12.1996 йил №157 сонли қарорнинг тасдиқанган «Жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқини берувчи бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш йўриқномаси» асосида аниқанади.

Бино ва иншоотларни баҳолаш ва кайта баҳолаш ишларини енгиллаштиришмақсадида, алохида конструктив элементларининг хар хил даражадаги емирилишини, хар бир жадвалдаги тикланиш баҳоси ушбу конструктив элементларнинг соф оғирлиги бино ёки иншоотларнинг тўлик баҳоси фоизда келтирилган.

Ушбу кулланмадаги объектлар каватлар бўйига қурилиш хажмига нисбатан деформатив материаллар турларига боғлиқ ҳолда бўлинган.

Тикланиш баҳосининг йириклаштириш курсаткичи сўмда аниқанган.

Жадвалдаги келтирилган баҳоланаётган биноларнинг тўғри коэффициентларга қўшиш ва камайтирувчи улчов бирлигининг баҳосига бор бўлган хар хил конструктив элементлар ёки хар хил жихозланишларига боғлиқ ҳолда коррективировка қилинади.

Баҳоланаётган объектни коррективировкалашда, йўқ жихозлаш-турларини чиқариш ва бинода бор бўлган жихозланиш турларини қўшиш керак бўлади.

Мисол: Баҳоланаётган бинода печкали иситиш бор, у ҳолда жадвалдаги марказлаштирилган иситиш системанинг баҳосини чиқариб ва унга печкали иситиш системаси баҳоси қўшиб ҳисобланади.

1м паркетли пол баҳоси қўшилганда, паркет пол линолеум пол баҳоси нисбатан, қуйидаги ўлчовларда камайтириш келтирилган (сўмда).

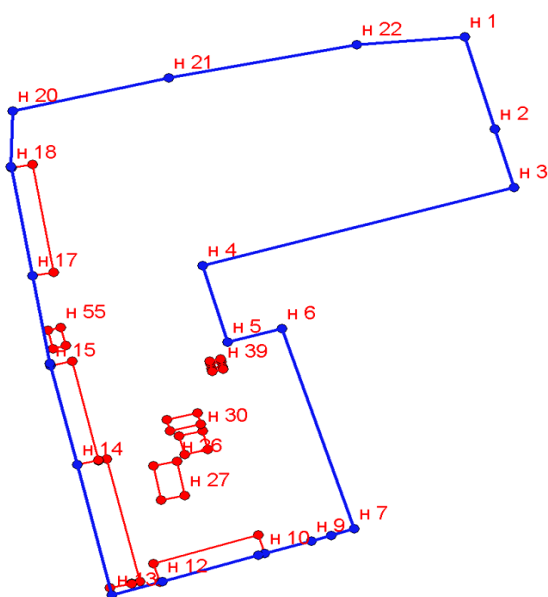
Бино-иншоотига 2012 йил « » _____-сонли



3.2. ЕР УЧАСТКАСИ ЧЕГАРАЛАРИНИ ШАКЛ-ТАСВИРИ

Манзили: Юнусобод тумани, Чинобод (О.Зокиров) кўчаси, 63-уй

Ердан фойдаланувчи: "METIN ASOS" масъулияти чекланган жамияти



Майдони: 12245 кв.м. Кадастр рақами: 10:07:05:01:01:0012

Нисбат: 1:2000

Текширди _____ Ҳамидова М.

Ижрочи: _____ Гофуров О.

3.3. Ер участкаси чегараларини аниқлаш ва келишиш

ДАЛОЛАТНОМАСИ

Ердан фойдаланучи: "METIN ASOS" масъулияти чекланган жамияти

Манзили: Юнусобод тумани, Чинобод (О.Зокиров) кўчаси, 63-уй

Кадастр рақами: 10:07:05:01:01:0012

**Мен, Тошкент шаҳар ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри хизмати
Давлат унитар корхонаси кадастр йиғма жилдини тайёрлаш бўлими техник
ходими Курбонов У.Ф. ер участкасидан фойдаланувчининг вакили билан
биргаликда периметри бўйича умумий узинлиги 573 м. ва умумий майдони
12245 кв.м. бўлган ер участкасининг чегараларини аниқладим.**

**Ер участкаси чегаралари қўшни ер участкалари ердан
фойдаланувчилари ёки уларнинг вакиллари билан келишилган (ер
участкаси чегаралари тахминий чизмаси келтирилган).**

Қўшни ердан фойдаланувчининг номи	Исми ва шарифи	имзоси

Ер участкаси чегараларини аниқлаб белгилашга ердан фойдаланувчи ва қўшни ер участкалари ҳуқуқ эгаларининг эътирозлари йўқ.

Далолатнома Тошкент шаҳар ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри хизмати Давлат унитар корхонаси томонидан 2 нусхада тайёрланади.

Текширди _____ Ҳамидова М.

Ижрочи: _____ Ғофуров О.

3.4. ЕР УЧАСТКАСИ БУРИЛИШ НУҚТАЛАРИ ВА ЧЕГАРАЛАРИНИНГ ТАЪРИФИ

Ердан фойдаланувчи: "METIN ASOS" масъулияти чекланган жамияти

Манзили: Юнусобод тумани, Чинобод (О.Зокиров) кўчаси, 63-уй

Кадастр рақами: 10:07:05:01:01:0012

Нуқтал ар	Геомаялумотлар		Чегараларнинг таърифи
	узушлиги	бурчак	
н 1	29,04	164° 00' 40"	
н 2	18,19	164° 00' 56"	
н 3	85,81	254° 01' 18"	
н 4	24,01	164° 01' 07"	
н 5	15,00	74° 01' 04"	
н 6	63,31	162° 20' 47"	
н 7	6,44	252° 39' 43"	
н 8	5,56	252° 11' 05"	
н 9	12,84	252° 55' 13"	
н 10	1,85	252° 44' 17"	
н 11	26,63	252° 42' 04"	
н 12	13,87	252° 40' 32"	
н 13	40,45	346° 42' 33"	
н 14	30,54	346° 43' 42"	
н 15	0,00	0° 00' 00"	
н 15	0,83	346° 47' 56"	
н 16	26,75	350° 08' 23"	
н 17	33,00	350° 07' 26"	

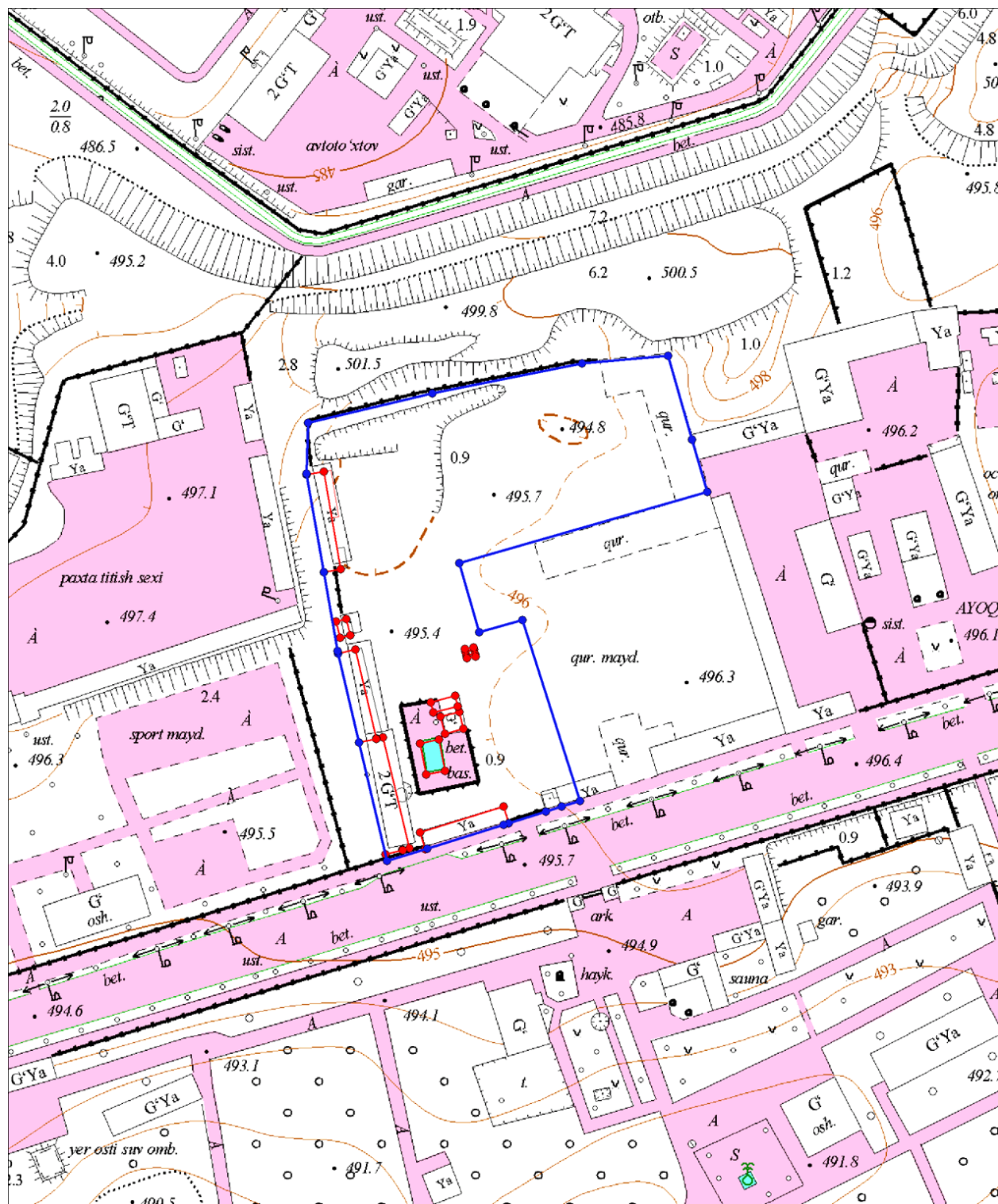
н 18	0,00	0° 00' 00"	
н 18	0,35	349° 59' 31"	
н 19	16,81	1° 42' 17"	
н 20	42,47	76° 31' 12"	
н 21	50,70	78° 37' 25"	
н 22	28,81	85° 01' 18"	

Текширди_____Ҳамидова М.

Ижрочи: _____Ғофуров О.

3.5. ЁР УЧАСТКАСИ ЖОЙЛАШГАН ХУДУД ТАФСИЛОТИ

Юнусобод тумани, Чинобод (О.Зокиров) кўчаси, 63-уй



Нисбат: 1:2000

Текширди _____ Ҳамидова М.

Ижрочи: _____ Гофуров О.

Бино ва иншоотлар

ПАСПОРТИ

3.6. БИНО ВА ИНШООТЛАР ХИСОБ ВАРАҚАСИ

ОБЪЕКТ _____ База бинолари _____

1. ҚУРИЛИШ МАЪЛУМОТЛАРИ:

- 1.1. Лойиха архитектура хизмати идоралари билан келишилгани хақида маълумотлар
маълумот йўқ _____
- 1.2. Объектни лойиха бўйича номи _____ маълумот йўқ _____
- 1.3. Лойиха институти _____ маълумот йўқ _____
- 1.4. Смета қиймати _____ маълумот йўқ _____ аслида сарфлангани
маълумот йўқ _____
- 1.5. Объектни эксплуатацияга қабул қилиш акти _____ маълумот йўқ _____
- 1.6. Қурилган йили бошланиши: _____ ноъмалум _____ тугалланиши _____
ноъмалум _____
- 1.7. Пудратчи ташкилот _____ маълумот йўқ _____ конструкция тури
ғишт/панел _____
- 1.8. Қаватлар сони _____ 1 ва 2 каватли бино ва иншоотлар
зилзилага бардоши _____ 8 _____ балл
- 1.9. Қурилиш остидаги майдони кв.м. _____ 1253.0 кв.м. _____

2. ЎЛЧОВ МАЪЛУМОТЛАРИ:

- 2.1. Алохида бинолар сони (корпус, литер) _____ Учта бино _____
- 2.2. Умумий майдони кв..м. _____ 986.0 кв.м. _____ Фойдали майдони кв.м
846,5 кв.м. _____
- 2.3. Хужжатлар бўйича майдони кв.м. _____ 986.0 кв.м. _____ Фарқи _____ йўқ _____
- 2.4. Сабаби _____ йўқ _____
- 2.5. Иншоотлар сони _____ йўқ _____ Иншоотлар умумий майдони кв.м. _____ йўқ _____
- 2.6. Хуқуқий хужжатсиз бинолар Олтита бино, бино қисми ва битта иншоот умумий
майдони кв..м. _____ 595 кв.м _____

3. МУХАНДИСЛИК КОММУНИКАЦИЯЛАР ТАЪМИНОТИ:

3.1. Электр таъминоти асосий (кушимча) 220 В

3.2. Телефон бор

(АТС борлиги)

3.3. Газ таъминоти йўқ

3.4. Сув таъминоти (иссик сув) бор

(куввати, резервуарлар бор йўқлиги скважина в ах.)

3.5. Канализация (окава) бор

3.6. Иссиклик таъминоти: куввати йўқ

(марказий, маҳаллий ва бошқа)

3.7. Автомобиль (темир йул) кириши умумий

4. МОЛИЯВИЙ - ИҚТИСОДИЙ МАЪЛУМОТЛАР:

4.1 Нархлаш бўйича инвентар киймат 104 726 (Бир юз тўрт минг етти юз йигирма олти) Сўм

(кайси вақтга)

4.2. Асос «Тошкент шаҳар ер тузиш ва қўчмас мулк кадастр хизмати» ДУК
нархлаш ҳисоботи

4.3. Баланс киймати Тақдим этилмаган

4.4. Олди-сотди шартнома бўйича киймати 40 000 000 (Қирқ миллион) Сўм

Текширди Ҳамидова М.

Ижрочи: Ғофуров О.

3.7. ДАВЛАТ РЎЙХАТДАН ЎТКАЗИШ УЧУН ТАҚДИМ ҚИЛИНГАН ХУЖЖАТЛАР РЎЙХАТИ

Ердан фойдаланучи: "METIN ASOS" масъулияти чекланган жамияти

Манзили: Юнусобод тумани, Чинобод (О.Зокиров) кўчаси, 63-уй

Объект тури: База бинолари

Бинолар сони: Учта бино Иншоотлар сони: Йўқ

Хуқуқий хужжатларга эга бўлган умумий майдони: 986 кв.м.

Объектнинг аввалги реестр раками: 7-563/2006

Қайта рўйхатдан ўтиш сабаби: Олди-сотди шартномаси

№	Хужжатлар
1	2012 йил «____» _____даги 4-12-7-0484-12-сонли ер ижара шартномаси
2	2012 йил 23-июлда “CROSS SECTOR INVEST” масъулияти чекланган жамияти шаклидаги хорижий корхонаси ва “METIN ASOS” масъулияти чекланган жамияти ўртасида тузилган 1-сонли олди-сотди шартномаси

Текширди _____Хамидова М.

Ижрочи: _____Ғофуров О.

3.8. ДАВЛАТ МУЛКИ БЎЛГАН ЕР УЧАСТКАСИГА _____ - сонли ИЖАРА ШАРТНОМАСИ НАМУНАСИ

Тошкент шаҳри

“ _____ ” _____ 2013 й.

Тошкент шаҳар ҳокимлиги, бундан буён “Ижарага берувчи” номидан амалдаги низом ва ваколатларга асосан, ҳаракат қилувчи Тошкент шаҳар Ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси бир томондан ва “Ижарага олувчи” деб номланувчи **"METIN ASOS" масъулияти чекланган жамияти** номидан ҳаракат қилувчи _____ иккинчи томондан, қуйидагилар ҳақида ўзаро шартнома туздилар:

I. ШАРТНОМА МАВЗУСИ.

1.1. Тошкент шаҳар Хокимининг 1995 йил 06 январдаги 8-сонли қарори асосида

“Ижарага берувчи” майдони **12245 (Ун икки минг икки юз қирқ беш)** кв.м. бўлган **Юнусобод тумани, Чинобод (О.Зокиров) кўчаси, 63-уй** манзилида жойлашган ер участкасини **5 (Беш)** йил муддатга ижарага беради, “Ижарага олувчи” ижарага олади.

1.2. Ер участкасининг кадастр рақами **10:07:05:01:01:0012**

Ер участкасининг иқтисодий зонаси **6 (Олти)**

“Ижарага олувчи”нинг ер участкаси чегаралари мазкур шартноманинг таркибий қисми бўлган ер тузиш кадастр йиғма жилдида келтирилган тархда белгиланган. Мазкур ер участкаси чегаралари тўғрисидаги тарх - ер участкасини топшириш – қабул қилиш далолатномаси кучига эга бўлган ҳужжат ҳисобланади.

1.3. Ер участкаси **База бинолари** мақсади учун берилади.

II. ИЖАРА ҲАҚИ.

1. Ер учун ижара ҳақи маҳаллий бюджетга қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тўланади.

2. Ижара ҳақининг миқдори йилига 1 кв.м. учун **3898,92** сўм этиб тайинланган ҳамда белгиланган ер солиғининг ставка миқдорига тенг бўлиб, йилига **47742275,4 (Кирк етти миллион етти юз кирк икки минг икки юз етмиш беш сўм 40 тийин)** ни ташкил этади.

Ер участкасини “Ижарага олувчи”да ер учун тўлов бўйича имтиёзлар мавжуд бўлган тақдирда, мазкур имтиёзларни қўллаш Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонун ҳужжатларига мувофиқ Давлат солиқ органлари томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

3. Ижара ҳақи ўз вақтида тўланмаган тақдирда амалдаги қонун ҳужжатларига асосан ер солиғи учун белгиланган миқдор ва тартибда пеня ундирилади.

4. Ер солиғининг ставкаси оширилган тақдирда, ижара ҳақининг миқдори шунга мутаносиб равишда оширилади. Бундай ҳолларда мазкур ер ижара шартномасига қўшимча ва ўзгартиришлар расмийлаштирилмайди.

III. ЕР УЧАСТКАСИНИ БЕРИШ ВА УНДАН ФОЙДАЛАНИШ ШАРТЛАРИ

1. Ер участкаси мазкур шартноманинг I-бандида кўрсатилган мақсадлар учун фойдаланилиши лозим.

2. “Ижарага олувчи” ер участкасини фойдаланиш учун яроқсиз ҳолга келтирган тақдирда, ер участкасини тиклаш “Ижарага олувчи”нинг маблағи ҳисобига амалга оширилади.

3. Ўзбекистон Республикаси Ер Кодексининг 9-моддасига кўра ерларни ер фондининг бир тоифасидан бошқа тоифасига ўтказилиши, ерга эгалик қилиш ва фойдаланишга бериш ҳуқуқига эга бўлган ваколатли идоралар томонидан ерларнинг асосий фойдаланиш мақсади ўзгартирилган ҳолларда амалга оширилади.

IV. ИЖАРАГА БЕРУВЧИНИНГ ҲУҚУҚ ВА МАЖБУРИЯТЛАРИ

1. “Ижарага берувчи” белгиланган тартибда қуйидагиларга ҳақлидир:

- ижарага берилган ер участкасига тўсиқсиз киришга;
- аварияли ва бошқа ғавқулодда вазиятлар юзага келган ҳолда, авария ва махсус хизмат автотранспорт воситалари, техникаси, тегишли авария хизматлари ходимларининг ўтишига;
- магистрал муҳандислик коммуникацияларини ўтказишга (таъмирлашга);
- ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини амалга оширишга;
- шартноманинг шартлари “Ижарага олувчи” томонидан бузилган ҳолларда, ер участкасини ёки унинг бир қисmini давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши лозим бўлган тақдирда, мазкур шартномани бир тарафлама ўзгартириш ёки бекор қилишга;
- ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатда ёки ер участкасининг ажратиб берилиши тўғрисидаги қарорда ер участкасига чеклашлар юклатилишини белгилашга;
- ер участкасида махсус текширув, кидирув ишларини амалга оширишга ва унинг таърифланган тархлари ва топосуратларини тузишга;
- ер ресурсларининг мониторингини амалга оширишга, ер участкасининг ҳақиқий ҳолати билан танишишга, “Ижарага олувчи” ва бошқа мансабдор шахслардан ер ва табиатни муҳофаза қилиш қонунчилигига риоя қилиш масалалари бўйича изохлар олишга;
- бевосита меъёрий-ҳуқуқий ҳужжат билан белгиланган ҳолда бошқа ҳуқуқларга эга бўлишга.

“Ижарага берувчи” қуйидагиларга мажбурдир:

Ижарага олинган ер участкасини шартноманинг шартларига мос ҳолатда белгиланган муддатда тақдим этилишини таъминлашга.

V. ИЖАРАГА ОЛУВЧИНИНГ ҲУҚУҚ ВА МАЖБУРИЯТЛАРИ

1. “Ижарага олувчи” қуйидаги ҳуқуқларга эга:

- ер участкасида унинг мақсадига мувофиқ мустақил хўжалик юритишга;
- маҳаллий давлат ҳокимият органларининг қарорига кўра белгиланган тартибда турар-жой, ишлаб чиқариш, маданий-маиший ҳамда бошқа бино ва иншоотларни қуриш, ер участкасининг мақсади ва лойиҳа ҳужжатларига мувофиқ уларни қайта қуриш ва бузишни амалга оширишга;
- белгиланган ҳолларда, унга етказилган зарарларни қоплаб берилишига.

“Ижарага олувчи” Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси ва бошқа қонун ҳужжатларида белгиланган ҳуқуқларга ҳам эгадир.

2. “Ижарага олувчи” қуйидагиларга мажбурдир:

- “Ижарага берувчи”га ижарага берилган ер бўлагига тўсиқсиз киришни таъминлашга;
- ижара ҳақини ўз вақтида тўлашга;
- ердан мақсадига мувофиқ оқилона фойдаланишга, ишлаб чиқаришда табиатни муҳофаза қилиш технологияларини қўллашга, ҳудудда ўз хўжалик фаолияти оқибатида экологик вазиятнинг ёмонлашувига йўл қўймаслиқга;
- амалдаги ирригация ва мелиорация тармоқларини, муҳандислик коммуникацияларини, ободонлаштириш элементлари ва кўкаламзорлаштириш экинларини соз ҳолатда тутиб туришга;
- қонунчиликда кўзда тутилган - ерларни муҳофаза қилишга оид тадбирлар мажмуасини амалга оширишга;
- бошқа ер эгалари, ердан фойдаланувчилар ва ер участкаларининг ижарачилари ҳуқуқларини бузилмаслиқига;
- қурилиш ва бошқа турдаги ишларни ўтказишда бузилган ерларни, улардан мақсадига кўра фойдаланиш учун яроқли ҳолга келтиришга;
- берилган (реализация қилинган) ер участкаларидан ташқаридаги қишлоқ хўжалик ва бошқа унумдор ерларга салбий таъсирларнинг олдини олиш ёки мумкин қадар максимал чеклаш тадбирларини амалга оширишга;
- амалдаги қонунчиликда кўзда тутилган ерлардан фойдаланиш тўғрисидаги маълумотларни маҳаллий давлат ҳокимияти идораларига ўз вақтида тақдим этишга;
- бошқа ер эгаларига, ердан фойдаланувчиларга, ер бўлақларининг ижарачилари ва мулкдорларига етказилган зарарларни белгиланган тартибда қоплаб беришга;
- архитектура-шаҳарсозлик меъёрлари ва талабларига риоя қилишга, шу жумладан қурилиш учун рухсат олишга ва лойиҳани архитектура идоралари билан келишишга.

“Ижарага олувчи” қонун ҳужжатлари билан белгиланган бошқа мажбуриятларга ҳам эга бўлиши мумкин.

VI. ШАРТНОМА АМАЛ ҚИЛИШИНING ТЎХТАТИЛИШИ

1. Шартноманинг амал қилиши қуйидаги ҳолларда тўхтатилади:

- қишлоқ хўжалик эҳтиёжлари бўлмаган мақсадлар учун берилган ер участкасидан икки йил давомида фойдаланмаслик;
- ижарага олинган ер бўлагини эгаллаб турган бино, иншоот ва бошқа қурилмаларга бўлган ҳуқуқларнинг “Ижарага олувчи”дан учинчи шахсга ўтиши натижасида, кўчмас мулкка нисбатан ашёвий ҳуқуқи пайдо бўлган шахс ўртасида ижара шартномаси тузилиши билан;

2. Шартнома амал қилишини тўхтатиш “Ижарага берувчи”нинг “Ижарага олувчи”ни шартномани бекор қилиш учун асос бўлган юқоридаги ҳолатлардан бирортасининг мавжудлигини (бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқнинг ўтишидан ташқари) хабардор этиши билан расмийлаштирилади. Шундан сўнг, хабарнома юборилган пайтдан бошлаб бир ой ичида “Ижарага олувчи”дан ёзма эътирозлар келиб тушмаган тақдирда, шартнома бекор қилинган деб ҳисобланади ва давлат регистрларига ер бўлагининг ижара ҳуқуқи тўхтатилганлиги тўғрисидаги ёзув киритилади. “Ижарага олувчи” юқоридаги асосларга кўра шартнома амал қилишини тўхтатишга рози бўлмаган ҳолда, шартноманинг бекор қилиниши суд тартибида амалга оширилади.

VII. ЕР УЧАСТКАСИ ИЖАРА ШАРТНОМАСИНИ ЎЗГАРТИРИШ ВА БЕКОР ҚИЛИШ

1. Мазкур шартнома тарафларнинг келишуви билан, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса суднинг ҳал қилув қарори билан ўзгартирилиши ёки бекор қилиниши мумкин.

2. Мазкур шартнома қуйидаги ҳолларда бекор қилиниши мумкин:

- ер участкасидан ихтиёрий воз кечилганда;
- ер участкаси ижарага берилган муддати тугаганда;
- юридик шахс тугатилганда, жисмоний шахс вафот этганида;
- ер участкасидан белгиланганидан бошқа мақсадларда фойдаланилганда;
- ер бўлагидан, кимёвий ва радиоактив моддалар билан ифлосланишига, экологик вазиятнинг ёмонлашувига олиб келувчи усуллар билан фойдаланилган тақдирда;
- ижара шартномаси билан белгиланган муддатларда ижара ҳақи мунтазам равишда тўланмай келинганда;
- ер участкаси Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси ва бошқа қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда олиб қўйилганида.

Шартнома амалдаги қонун ҳужжатларида белгиланган бошқа ҳолларда ҳам бекор қилиниши мумкин.

VIII. ТОМОНЛАРНИНГ ЖАВОБГАРЛИГИ

1. Томонлардан бири мазкур шартноманинг шартларини бажармаган ёки амалдаги қонунчиликни мунтазам равишда бузган ҳолларда, иккинчи томон белгиланган тартибда мазкур шартноманинг бекор қилиниши ва бошқа томонга етказилган зарарлар қопланишини талаб этишга ҳақлидир. Бартараф этилиши мумкин бўлган шартнома шартларининг бузилиши, ушбу шартноманинг сўзсиз бекор қилинишига олиб келмайди. Бир томон иккинчи томонни мазкур шартномани бекор қилиш мақсади тўғрисида ёзма равишда шартнома бекор қилинишининг сабабларини асослаб берган ҳолда, бекор қилишнинг тахминий санасидан бир ой аввал хабардор этади.

IX. НИЗОЛАРНИНГ ҲАЛ ЭТИЛИШИ

1. Мазкур шартномани амалга ошириш давомида юзага келадиган низолар Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонун ҳужжатларига мувофиқ ҳал этилади.

X. ЯКУНИЙ ҚОИДАЛАР

Мазкур шартнома икки нусхада тузилган бўлиб, улардан бири “Ижарага олувчи”га берилади, иккинчиси эса “Ижарага берувчи”да сақланади.

Мазкур шартнома тузилган вақтдан бошлаб кучга киради.

ТОМОНЛАРНИНГ ЮРИДИК МАНЗИЛЛАРИ:

ИЖАРАГА БЕРУВЧИ:

Юридик манзили:

Тошкент 700011

Навоий кўчаси, 2а-уй

Телефон

ИЖАРАГА ОЛУВЧИ:

Юридик манзили:

Х/Р _____

Код _____

Телефон _____

ТОМОНЛАРНИНГ ИМЗОЛАРИ

Тошкент шаҳар Ер ресурслари ва
давлат кадастри бошқармаси

"METIN ASOS" масъулияти
чекланган жамият

3.9. Объектдаги бино ва иншоотларни баҳолаш бўйича нархлаш хисоботи

Нархлаш хисоботи 1999 йил 30 март №682 сон билан Ўзбекистон Республикаси Адлия Вазирлигида руйхатдан утган, ҳамда Вазирлар Маҳкамаси қошидаги Ўзгеодезкадастр бош бошкармаси, Ўзбекистон Республикаси Коммунал хизмати Вазирлиги томонидан ГККИНП - 18-013-99-турар жой бўлмаган бино ва иншоотларнинг тикланиш баҳолари умумлаштирилган курсатгичлари тупламига асосан бажарилди.

Буюртмачи томонидан тақдим этилган ҳужжатлар аниқлиги ва қонуний расмийлаштирилганликлари учун жавобгарлик масъулияти буюртмачи зиммасида.

«Баҳолаш фаолияти тугриси»да қонуннинг 18 моддасига асосан «Баҳолаш объектнинг хисоботда курсатилган қиймати баҳолаш объектни хусусида битим тузиш мақсади учун тавсия хусусиятига эга бўлади».

Умумий маълумотлар

Объект: *Автомобилларга техник хизмат курсатиш
шаҳобчаси*

Буюртмачи: *«SHANSTRANSXIZMAT» маъсулияти чекланган
жамияти*

Манзили: *Чилонзор тумани, 10 - мавзесида жойлашган*

КУРИЛИШ МАЪЛУМОТЛАРИ

Блок-А

1.	Бинонинг умумий майдони	- 176,0 м ²
2.	Бинонинг баландлиги	- h=3,0 м
3.	Бинонинг ҳажми	- V= 528,0 м ³
4.	Каватлар сони	- 2
5.	Капиталлик гуруҳи	- 1
6.	Курилган йили	- 1991-2002 йил.
7.	Сейсмик бардоши даражаси	- 8 балл
8.	Емирилиш даражаси	- П _{ем.дар.} = 15 %

Бинонинг техник тафсилоти

Бинонинг пойдевори	- бетон	Епмаси- т/б плита
Девори	- гишт	Томи - шифер
Девор тусиклари	- гишт	Поли- бетон
Падозлаш сифати	- коникарли	

Объект куйидаги муҳандислик тармоклари билан таъминланган:

электр, сув, иссиқ сув, оқава ва иссиқлик билан таъминланган

Бинонинг тулик қайта тикланиш баҳоси, 1991 йил база нархида,

$C_{пб} = S \times C_{ei} \times K_1 \times K_2 \times K_n$ формула бўйича ҳисобланади.

№ 21^б-жадвалига асосан объектнинг 1991 йил база нархида 1 куб.м бирлиги нархи қиймати $C_{ei} = 48,47$ сумни ташкил қилади. Бинода телевидение, вентилляция, газ, радио ва алоқа бўлмаганлиги сабабли $K_3 = 0,928$

Капиталлик гуруҳи коэффициенти $K_1 = 1,00$

Худуд сейсмик ҳолати коэффициенти $K_2 = 1,04$

$C_{пб} = 528,0 \times 48,47 \times 1,04 \times 0,928 = 24\,700$ сум

Объектнинг нархлаш вақтидаги тикланиш нархи:

$C_{пв} = C_{пб} \times I_y$ формула бўйича ҳисобланади

$I_y = 72,77$ - нархлаш вақтидаги қимматлашиш индекси

(Тошкент шаҳар Хокими муовинининг 10.05.2002 й баённомаси)

$C_{пв} = 24\,700 \times 72,77 = 1\,797\,419$ сум

Бино номи	Унсурлар	Унсур солиштира огирлиги %	Унсур жисмоний эскириши %	Жисмоний эскиришнинг урта қиймати %
Пойдевор		10	15	1,5
Девор		27	10	2,7
Епма		10	15	1,5
Том		6	10	0,6
Пол		5	15	0,75
Дераза		19	10	1,9
Пардозлаш		9	10	0,9

Сантехник электротехник ускуналар	13	15	1,95
Бошка ишлар	1	10	0,1
Жаъми	100		12 %

Емирилиш даражаси КМК 2.01.16-97 га асосан

Объектнинг нархлаш вақтидаги тулик тикланиш баҳоси:

$$C_d = C_{пв} \times \frac{100 - П_{ем. дар}}{100} \quad \text{формула буйича хисобланади.}$$

$$C_d = 1\,797\,419 \times \frac{100 - 12\%}{100} = 1\,581\,729 \text{ сум}$$

КУРИЛИШ МАЪЛУМОТЛАРИ

Блок-Б

1. Бинонинг умумий майдони - 354,0 м²
2. Бинонинг баландлиги - h=3,0 м
3. Бинонинг хажми - V= 1062,0 м³
4. Каватлар сони - 1
5. Капиталлик гуруҳи - 2
6. Курилган йили - 1991-2002 йил.
7. Сейсмик бардоши даражаси - 8 балл
8. Емирилиш даражаси - П_{ем.дар.} = 19 %

Бинонинг техник тафсилоти

- Бинонинг пойдевори - бетон
- Девори - гишт
- Девор тусиклари - гишт
- Падозлаш сифати - коникарли
- Епмаси - т/б плита
- Томи - шифер
- Поли - бетон

Объект куйидаги мухандислик тармоклари билан таъминланган:
электр, сув ва оқава

Бинонинг тулик кайта тикланиш баҳоси, 1991 йил база нархида,

$C_{пб} = S \times C_{еи} \times K_1 \times K_2 \times K_3$ формула буйича ҳисобланади.

№ 319-жадвалига асосан объектнинг 1991 йил база нархида 1куб.м бирлиги нархи киймати $C_{еи} = 51,96$ сумни ташкил қилади. Бинода иссиқлик, вентиляция ва сигнализация бўлмаганлиги сабабли $K_3 = 0,93$

Капиталлик гуруҳи коэффиценти $K_1 = 1,00$

Худуд сейсмик ҳолати коэффиценти $K_2 = 1,04$

$C_{пб} = 1062,0 \times 51,96 \times 1,04 \times 0,93 = 53\,372$ сум

Объектнинг нархлаш вақтидаги тикланиш нархи:

$C_{пв} = C_{пб} \times I_y$ формула буйича ҳисобланади

$I_y = 72,77$ - нархлаш вақтидаги қимматлашиш индекси

(Тошкент шаҳар Ҳокими муовинининг 10.05.2002 й баённомаси)

$C_{пв} = 53\,372 \times 72,77 = 3\,883\,880$ сум

Емирилиш даражаси КМК 2.01.16-97 га асосан

Бино унсурлари номи	Унсур солиштира огирлиги %	Унсур жисмоний эскириши %	Жисмоний эскиришнинг урта киймати %
Пойдевор	12,6	20	2,52
Каркас	7,9	15	1,19
Девор	28,8	20	5,76
Епма	4,7	15	0,7
Том	2,8	20	0,56
Пол	6,5	15	0,98
Дераза	1,4	15	0,21
Метал конструкция	6,1	20	1,22
Пардозлаш	15,2	20	3,04
Сантехник ва электротехник ускуналар	13,1	20	2,62
Бошка ишлар	0,9	15	0,14
Жаъми	100		19 %

Объектнинг нархлаш вақтидаги тулик тикланиш баҳоси:

$$C_d = C_{пв} \times \frac{100 - П_{ем.,дар}}{100} \quad \text{формула буйича ҳисобланади.}$$

$$C_d = 3\,883\,880 \times \frac{100 - 19\%}{100} = 3\,145\,943 \text{ сум}$$

КУРИЛИШ МАЪЛУМОТЛАРИ

Блок-В

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. Бинонинг умумий майдони | - 57,0 м ² |
| 2. Бинонинг баландлиги | - h=3,0 м |
| 3. Бинонинг ҳажми | - V= 171,0 м ³ |
| 4. Каватлар сони | - 1 |
| 5. Капиталлик гуруҳи | - 2 |
| 6. Курилган йили | - 1991-2002 йил. |
| 7. Сейсмик бардоши даражаси | - 8 балл |
| 8. Емирилиш даражаси | - П _{ем.,дар.} = 19 % |

Бинонинг техник тафсилоти

- | | |
|--------------------|-------------|
| Бинонинг пойдевори | - бетон |
| Девори | - гишт |
| Девор тусиклари | - гишт |
| Падозлаш сифати | - коникарли |
| Епмаси | - т/б плита |
| Томи | - шифер |
| Поли | - бетон |

Объект қуйидаги муҳандислик тармоклари билан таъминланган:
электр, сув ва оқава

Бинонинг тулик қайта тикланиш баҳоси, 1991 йил база нархида,

$$C_{пб} = S \times C_{ен} \times K_1 \times K_2 \times K_n \quad \text{формула буйича ҳисобланади.}$$

№ 319-жадвалига асосан объектнинг 1991 йил база нархида 1куб.м бирлиги нархи киймати $C_{\text{си}} = 51,96$ сумни ташкил килади. Бинода иссиқлик ,вентиляция ва сигнализация булмаганлиги сабабли $K_3 = 0,93$

Капиталлик гурухи коэффиценти $K_1 = 1,00$

Худуд сейсмик холати коэффиценти $K_2 = 1,04$

$$C_{\text{пб}} = 171,0 \times 51,96 \times 1,04 \times 0,93 = 8\,594 \text{ сум}$$

Объектнинг нархлаш вақтидаги тикланиш нархи:

$$C_{\text{пв}} = C_{\text{пб}} \times I_y \text{ формула буйича хисобланади}$$

$I_y = 72,77$ - нархлаш вақтидаги кимматлашиш индекси

(Тошкент шаҳар Хокими муовинининг 10.05.2002 й баённомаси)

$$C_{\text{пв}} = 8\,594 \times 72,77 = 625\,385 \text{ сум}$$

Емирилиш даражаси КМК 2.01.16-97 га асосан

Бино номи	унсурлари	Унсур солиштирма огирлиги %	Унсур жисмоний эскириши %	Жисмоний эскиришнинг урта киймати %
Пойдевор		12,6	20	2,52
Каркас		7,9	15	1,19
Девор		28,8	20	5,76
Епма		4,7	15	0,7
Том		2,8	20	0,56
Пол		6,5	15	0,98
Дераза		1,4	15	0,21
Метал конструкция		6,1	20	1,22
Пардозлаш		15,2	20	3,04
Сантехник электротехник ускуналар	ва	13,1	20	2,62
Бошка ишлар		0,9	15	0,14
Жаъми		100		19 %

Объектнинг нархлаш вақтидаги тулик тикланиш баҳоси:

$$C_d = C_{\text{пв}} \times \frac{100 - P_{\text{ем. дар}}}{100} \text{ формула буйича хисобланади.}$$

$$C_d = 625\,385 \times \frac{100 - 19 \% }{100} = 506\,562 \text{ сум}$$

Блок Г – ёпик навес

КУРИЛИШ МАЪЛУМОТЛАРИ

- | | | |
|----|--------------------------|--------------------------------|
| 1. | Бинонинг умумий майдони | - 85,0 м ² |
| 2. | Бинонинг баландлиги | - 3,0 м |
| 3. | Бинонинг хажми | - V= 255,0 м ³ |
| 4. | Каватлар сони | - 1 |
| 5. | Капиталлик гурухи | - 3 |
| 6. | Курилган йили | - 1991-2002 йил. |
| 7. | Сейсмик бардоши даражаси | - 8 балл |
| 8. | Емирилиш даражаси | - $P_{\text{ем.дар.}} = 14 \%$ |

Бинонинг техник тафсилоти

- | | |
|--------------------|---------------|
| Бинонинг пойдевори | - бетон |
| Епмаси | - темир ферма |
| Девори | - темир |
| Томи | - шифер |
| Девор тусиклари | - лист |
| Поли | - бетон |
| Падозлаш сифати | - коникарли |

Объект куйидаги мухандислик тармоклари билан таъминланган: электр

Бинонинг тулик кайта тикланиш бахоси, 1991 йил база нархида,

$C_{\text{пб}} = S \times C_{\text{еи}} \times K_1 \times K_2 \times K_n$ формула буйича хисобланади.

№ 348^A-жадвалига асосан объектнинг 1991 йил база нархида 1куб.м

бирлиги нархи киймати $C_{\text{еи}} = 9,46$ сумни ташкил килади.

Капиталлик гурухи коэффиценти $K_1 = 1,16$

Худуд сейсмик холати коэффиценти $K_2 = 1,04$

$C_{\text{пб}} = 255,0 \times 9,46 \times 1,04 \times 1,16 = 2\,910$ сум

Объектнинг нархлаш вақтидаги тикланиш нархи:

$C_{\text{пв}} = C_{\text{пб}} \times I_y$ формула буйича хисобланади

$I_y = 72,77$ - нархлаш вақтидаги кимматлашиш индекси

(Тошкент шаҳар Хоками муовинининг 10.05.2002 й баённомаси)

$C_{\text{пв}} = 2\,910 \times 72,77 = 211\,761$ сум

Емирилиш даражаси КМК 2.01.16-97 га асосан

Бино унсурлари номи	Унсур солиштирма огирлиги %	Унсур жисмоний эскириши %	Жисмоний эскиришнинг урта киймати %
Пойдевор	6	15	0,9
Девор	33	10	3,3
Гом	42	15	6,3
Пол	11	20	2,2
Пардозлаш	5	15	0,75
Бошка ишлар	3	20	0,6
Жаъми	100		14 %

Объектнинг нархлаш вақтидаги тулик тикланиш баҳоси:

$$C_d = C_{пв} \times \frac{100 - \Pi_{ем. дар}}{100} \quad \text{формула буйича хисобланади.}$$

$$C_d = 211\,761,0 \times \frac{100 - 14 \%}{100} = 182\,114 \text{ сум}$$

Блок Д

КУРИЛИШ МАЪЛУМОТЛАРИ

1. Бинонинг умумий майдони - 21,0 м²
2. Бинонинг баландлиги - h=3,0 м
3. Бинонинг хажми - V= 63,0 м³
4. Каватлар сони - 1
5. Капиталлик гуруҳи - 2
6. Курилган йили - 1991-2002 йил.
7. Сейсмик бардоши даражаси - 8 балл
8. Емирилиш даражаси - $\Pi_{ем. дар.} = 19 \%$

Бинонинг техник тафсилоти

Бинонинг пойдевори	- бетон
Епмаси	- т/б плита
Девори	- гишт
Томи	- шифер
Девор тусиклари	- гишт
Поли	- бетон
Падозлаш сифати	- коникарли

Объект куйидаги муҳандислик тармоклари билан таъминланган:
электр, сув ва оқава

Бинонинг тулик кайта тикланиш баҳоси, 1991 йил база нархида,

$C_{пб} = S \times C_{ei} \times K_1 \times K_2 \times K_3$ формула бўйича ҳисобланади.

№ 319-жадвалига асосан объектнинг 1991 йил база нархида 1 куб.м бирлиги нархи қиймати $C_{ei} = 51,96$ сумни ташкил қилади. Бинода иссиқлик, вентилляция ва сигнализация бўлмаганлиги сабабли $K_3 = 0,93$

Капиталлик гуруҳи коэффициенти $K_1 = 1,00$

Худуд сейсмик ҳолати коэффициенти $K_2 = 1,04$

$$C_{пб} = 63,0 \times 51,96 \times 1,04 \times 0,93 = 3\,166 \text{ сум}$$

Объектнинг нархлаш вақтидаги тикланиш нархи:

$C_{пв} = C_{пб} \times I_y$ формула бўйича ҳисобланади

$I_y = 72,77$ - нархлаш вақтидаги қимматлашиш индекси

(Тошкент шаҳар Ҳокими муовинининг 10.05.2002 й баённомаси)

$$C_{пв} = 3\,166 \times 72,77 = 230\,390 \text{ сум}$$

Емирилиш даражаси КМК 2.01.16-97 га асосан

Бино унсурлари номи	Унсур солиштирма огирлиги %	Унсур жисмоний эскириши %	Жисмоний эскиришнинг урта киймати %
Пойдевор	12,6	20	2,52
Каркас	7,9	15	1,19
Девор	28,8	20	5,76
Епма	4,7	15	0,7
Том	2,8	20	0,56
Пол	6,5	15	0,98
Дераза	1,4	15	0,21
Метал конструкция	6,1	20	1,22
Пардозлаш	15,2	20	3,04
Сантехник ва электротехник ускуналар	13,1	20	2,62
Бошка ишлар	0,9	15	0,14
Жаъми	100		19 %

Объектнинг нархлаш вақтидаги тулик тикланиш бахоси:

$C_d = C_{пв} \times \frac{100 - П_{ем. дар}}{100}$ формула буйича хисобланади.

$$C_d = 230\,390 \times \frac{100 - 19\%}{100} = 186\,616 \text{ сум}$$

Объектнинг 2013 йил апрел ойи учун нархи:

$$C_{д ум} = 1\,581\,729 + 3\,145\,943 + 506\,562 + 182\,114 + 186\,616 = 5\,602\,964$$

964сўм

5 602 964 (беш миллион олти юз икки минг туккиз юз олтмиш турт) сўм

4- БОБ. ҲАЁТ ФАОЛИЯТИ ХАВФСИЗЛИГИ ВА МЕҲНАТ МУҲОФАЗАСИ

4.1. Замонавий қурилишларда меҳнат муҳофазасининг ўрни.

Қурилиш соҳаси ишчи ходимлари учун анчагина қийинчилик ва ҳаёт учун хавф соладиган соҳалардан бири бўлиб келган. Бугунги кунга келиб барча соҳаларда бўлган ривожланиш бу соҳани четлаб ўтгани йўқ. Бу даврга келиб инсон хавфсизлиги биринчи ўринга чиқиб бормокда. Қурилиш саноатига илмий – техника тараққиётининг тез суратлар билан кириб келиши, қурувчиларимизни оғир кул меҳнатидан озод қилиш билан бир каторда, уларнинг иш шароитларини яхшиланишига, бахтсиз ходисаларни камайишига, қолаверса иш самарадорлигини ошишига тўла имкон берди. Аммо бундай ривожланишга чуқур билимсиз ва соз техникасиз эришиб бўлмагани каби, ҳар қандай янги техникани ва унинг ишлатилиши билан боғлиқ тартибот жараёнини ҳам хавф-хатарсиз тасаввур этиб бўлмайди. Шу боисдан бизнинг давлатимизда ишчи ва хизматчиларнинг меҳнат жараёнида соғлиқни сақлаш, яъни касбий касалликлар ва тасодифий жароҳатланиш каби бахтсиз ходисаларни олдини олиш давлат назорати остига олинган.

Мустақил Ўзбекистон Республикаси Олий кенгаши 8-декабр 1992-йил ХИИИ чакirik X сессиясида тасдиқланган янги Бош Комусда Ўзбекистон фуқароларига ўзларига маъқул ва жамиятга фойдали бўлган меҳнат билан шуғулланиш, хунар ўрганиш, илм олиш, ижод қилиш, дам олиш, соғлиқни муҳофаза қилиш, даволаниш ва бошқа ҳуқуқлар кафолатлангандур.

4.2. Ишлаб чиқариш санитарияси ва меҳнат гигиенаси.

Қурилиш ишлаб чиқариш мутахассислари олдида турадиган энг муҳим вазифа қурилиш бош режасини тўғри туза билишдир. Хаттоки бу билим шаҳар қурилиши хужалиги мутахассислари учун жуда зарурдир. Чунки бу режалаштириш объектни бош қурилиш тархи, балки қўраётган шаҳарлар гигиенаси учун ўта муҳим омил бўлиб ҳисобланади. Қурилиш бош режасини тузишда асосан шамолнинг эсиш йўналишлари ҳаракати чизиб чиқилади.

Ҳар қандай жисмоний меҳнат жараёнида қурилишдаги меҳнат муҳитининг одам организмига салбий таъсири бўлади, чунки мушакларнинг куч таъсирида узайиб қисқариши кўп маротаба такрорланиши эвазига марказий нерв толаларида зуриқиш ҳосил бўлади. Шу сабабли, меҳнаткашнинг хавфсизлигини таъминланмаган шароитда ишлаши марказий нерв тизимини тезда толиқишига ва бутун вужудини чарчашига олиб келади. Бунинг натижасида одамнинг сезувчанлиги ва ишлаш қобилияти кескин пасайиб боради.

Зарарли меҳнат шароитининг сурункали таъсиридан киши саломатлиги секин-аста ёмонлашиб бораверади, (қуриш ва эшитиш қобилиятининг пасайиши, титрок касали, рухий толиқиши ва ҳақозо). Бунинг натижасида одамнинг ижобий меҳнат қилиш қобилияти қисман ёки буткул ёқолиб боради. Бу ҳол касб касаллиги деб юритилади. Ишчиларнинг соғлигига бевосита таъсир кўрсатувчи омиллар қаторига меҳнат шароити, иқлим шароити, иш жойидаги зарарли шовкин ва тебранишлар, ёруғликнинг етишмаслиги, зарарли чанг ва газларнинг меъёридан ошиб кетганлиги ва бошқалар киради. Буларнинг инсон саломатлигига салбий таъсирини олдини олиш тадбирларини белгилаш билан ишлаб чиқариш санитарияси ва гигиенаси фани шуғулланади.

4.3. Қурилиш жараёнларида меҳнат хавфсизлиги.

Ҳар бир қурилиш майдонида иш бошлашдан 3 ой олдин буюртмачи томонидан бош пудрат ташкилотига барча қурилиш лойиҳалари тулиқ ишланган ҳолда такдим этилиши лозим. Бу лойиҳалар таркибида уларнинг ажралмас қисми ҳисобланувчи қурилишни ташкил қилиш лойиҳалари бўлмоғи шарт ва уларда хавфсизликни таъминлаш масалалари ҳозирги замон талабларига жавоб бераоладиган ҳолда тулиқ акс эттирилган бўлиши зарур.

Меҳнатни муҳофаза қилишда зарур бўлган чора-тадбирлар лойиҳалаш даврида икки босқичда ҳал этилади: биринчи босқич лойиҳалаш даврида қурилишни ташкил қилиш (КТК) лойиҳасини тузиш, яъни қурилишдаги ялпи ишлар кетма-кетлигини ва умумий хавфсизликни таъминловчи тадбирлардан

иборат бўлса, иккинчи босқич қурилиш чоғида сурункали давом этадиган ишларни бажариш жараёнида хавфсизликни таъминлай оладиган ишни бажариш лойиҳаси (ИБЛ)ни тузишдан иборатдир. Ушбу лойиҳаларда ҳал қилиниши лозим бўлган меҳнатни муҳофаза қилиш масалалари таркибан ва мазмунан мукаммал ечимга эга бўлиши ва қўлланма асосида тузилиб қурувчиларга юқорида кўрсатилган муддат ичида тақдим этилиши зарур. Чунки қурилиш меъёрлари ва қоидалари (КМК 3.01.02-00) кўрсатмаларига биноан ҳар қандай қурилиш ва таъмирлаш ишларини бундай лойиҳаларсиз олиб бориш қатъиям ман этилади.

Меҳнат хавфсизлиги масалалари дастлаб лойиҳани тузувчи ташкилот томонидан қурилишни ташкил лойиҳасида, бош пудратчи ташкилот томонидан эса ишни ташкил қилиш лойиҳаларида акс эттирилади. Бу лойиҳаларда қуриладиган жами масалалар учта, яъни умуммайдон хавфсизлиги, тартибот жараёнидаги хавфсизлик ва махсус масалалардир. Умуммайдон масалалари қурилиш бош режасида қурилиб, майдони танлаш, текислаш, сатҳини белгилаш ва девор билан тусиш, одамлар ва машина-механизмлар учун кириш ва чиқиш йўлларини белгилаш, ишчилар ва раҳбар муҳандислар учун зарур бўлган барча ёрдамчи иншоотларни, яъни ечиниб қийиниш, овқатланиш ва ювуниш хоналари санитария қоидаларига риоя қилинган ҳолда жойлаштирилади, вақтинчалик фойдаланиш учун электр тармоғи, иссиқ ва совуқ сув тармоғи, ҳамда оқава сув ўзатгич тармоқлари, алоқа ва радио тармоқлари каби иншоотларни аниқ ҳисоблар асосида тўғри жойлаштиришни ўз ичига олади. Қурилиш жараёнини ифодаловчи иккинчи масала тартибот ва меҳнат жараёни хариталарида топадиким, унда ишчининг саломатлигини ҳимоя қилиш борасида аниқ ҳисобларга асосланган ва маҳаллий иш шароитларини инобатга олган муҳандислик мулоҳазалари ўзини ягона ва аниқ ечимини топган бўлиши лозим.

Ниҳоят учинчи махсус масалалар туркумини ҳал этишдан иборат бўлиб, маҳаллий ер, иқлим ва атроф муҳитни экологик шарт-шароитларидан келиб чиққан ҳолда, ишловчилар ва атроф-муҳит учун хавф-хатар

манбаларни бартараф қилинишига қаратилган бўлади. Яъни қурилиш майдонидаги ер ости устидаги электр, телефон, радио ва сув тармоқларини маҳаллий ҳокимият билан келишган ҳолда кучириш назарда тутилади.

Қурилишни ташкил қилиш лойиҳаларини муҳокама қилишда бош пудрат ва ёрдамчи ташкилотлар мутахассислари, яъни бош механик, технолог, энергетик, меҳнатни режалаш ва маош бўлимлари ходимлари, меҳнат хавфсизлиги бўйича катта мутахассислар ва бошқалар иштирок этадилар.

Меҳнат хавфсизлиги бўлимининг катта мутахассиси бош муҳандис ёрдамчи сифатида ушбу лойиҳаларда қурилатган хавфсизлик масалаларини аниқ ва мукаммал ҳал этилишини назорат қилиш ва тасдиқлаш ҳуқуқига эгадир. Шундай қилиб лойиҳа мутахассислар томонидан қуриб чиқиб маъқуллангандан кейин хавфсизликни таъминлаш борасидаги лойиҳалар қурилиш бош муҳандисига тасдиқлаш учун тақдим этилади. Тасдиқланган қурилишни ташкил қилиш ва ишни бажариш лойиҳалари мўлжалланган навбатдаги қурилиш билан танишиш ва уни ўрганиш учун бош пудрат ташкилотининг қурувчи муҳандисларига ушбу майдонда иш бошлашдан камида икки ой олдин тақдим этилади.

4.4. Ёнгин хавфсизлиги.

Бино ва иншоотларни лойиҳалаш даврида ёнгин хавфсизлиги чоралари ҳам қилиниши зарур. Чунки қурилиш ашёларининг 80% дан кўп қисмини ёнувчан материаллар ташкил этади. қурилиш майдонидаги бино ва иншоотларни эксплуатация қилиш даврида юз бериши мумкин бўлган даврда турли хилдаги кунгилсиз ҳодисаларни олдини олиш мақсадида бино бош режасига бу каби маълумотлар ҳал қилиб киритилган бўлиши лозим.

Ишлаб чиқариш базалари ва уларга тегишли омборхоналар аҳоли яшайдиган ҳудуддан ташқарида жойлаштирилади. Нефт маҳсулотлари сақланадиган базалар дарё, анхор ва зовурларни ҳудуд чегарасидан чиқиш жойларидаги қирғоғидан анча паст бўлган чуқурликларда жойлаштириш

лозим, токи авария холатида нефт маҳсулотлари дарё узанига оқиб тушмасин.

Замонавий шаҳар ва қишлоқлардаги аҳоли яшайдиган маҳаллаю даҳалардаги кўп қаватли биноларнинг орасидаги санитария оралик масофалари, ёнғин хавфсизлиги меъёри талаб қиладиган ёнғинга қарши узилиш масофасидан бир неча марта катта бўлиши сабабли иккала меъёр талабларини қондира олади.

Ёнғинга қарши оралик масофа ёнғин пайтида ут учириш ускуналарини ишга тушириш имконини берувчи вақт оралиғида, ёнаётган бинодан чиқаётган иссиқлик нурлари таъсирида атрофдаги биноларда ёнғин содир бўлмаслигини таъминлай оладиган бўлиши лозим.

УМУМИЙ ХУЛОСА

Ушбу малакавий битирув иши “Тошкент шаҳар Юнусобод туманида жойлашган “METIN ASOS” масъулияти чекланган жамиятга қаршли биноларнинг кадастрини тузиш ва баҳолаш”га бағишланган унда қуйидаги масалалар кўрилди:

Малакавий битирув ишининг 1-бобида Давлат кадастри ҳақида тушунча, давлат кадастрларини юритишни назорат қилувчи қонунчилик актлари, кадастр объектларига бўлган хужжатларни давлат рўйхатидан ўтказиш, бино ва иншоотлар давлат кадастри, унинг мазмуни, моҳияти, юритиш тамойиллари, бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш ва бино ва иншоотлар кадастрини юритишни ташкил этиш масалалари тўғрисидаги маълумотлар кенг ёритилган.

Малакавий битирув ишининг 2-боби бино ва иншоотларни баҳолаш. Бино ва иншоотларни база нархида баҳолаш, бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишларини бажариш тартиби ва бино ва иншоотларни ўлчашдаги кўрсаткичлар ҳамда баҳолашдаги территориал коэффицентлар капитал гуруҳини белгилашга оид масалалар ўз ечимини топган.

Малакавий битирув ишининг 3-боби "METIN ASOS" масъулияти чекланган жамияти объектнинг кадастри Ер участкаси чегараларини шакл-тасвири. Ер участкаси чегараларини аниқлаш ва келишиш далолатномаси, Ер участкаси бурилиш нуқталари ва чегараларининг таърифи, Ер участкаси жойлашган ҳудуд тафсилоти, бино ва иншоотлар ҳисоб варақаси, давлат рўйхатдан ўтказиш учун тақдим қилинган хужжатлар рўйхати, давлат мулкига бўлган Ер участкасига _____ - сонли ижара шартномаси намунаси ҳамда Объектдаги бино ва иншоотларни баҳолаш бўйича нархлаш ҳисоботи тузилди. Объектнинг 2013 йил апрел ойи учун нархи:

$C_{\text{д ум}} = 1\,581\,729 + 3\,145\,943 + 506\,562 + 182\,114 + 186\,616 = 5\,602\,964$ сўм. **5 602 964** (беш миллион олти юз икки минг туккиз юз олтмиш турт) сўмни ташкил қилди.

Малакавий битирув ишининг 4-боби Ҳаёт фаолияти хавфсизлиги ва меҳнат муҳофазаси, замонавий қурилишларда меҳнат муҳофазасининг ўрни, ишлаб чиқариш санитарияси ва меҳнат гигиенаси ҳамда қурилиш жараёнларида меҳнат хавфсизлиги каби масалалар ўз ечимини топди.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикасининг ер кодекси. Халқ сўзи газетаси 1998 йил 02- июнь.
 2. Ўзбекистон Республикасининг “ Давлат ер кадастри тўғрисидаги “ ги қонуни Т.Халқ сўзи гаetasи 1998й. 23 сентябрь
 3. Дегяров И.В. Земельный кадaтp. Льров 1987 г.
 4. Толипов Г.А. ва бошқалар. Ўзбекистон Республикасининг ер кадастри “Ўздаверлойиха” 1994 й.
 5. Бабажанов А.Р ва бошқалар. Суғориладиган ерлардан фойдаланиш ва уларни баҳолаш. Т.1992 йил.
 6. Гнаткович Д.И. Земельный кадастр. Экономика землепользования. Львов “Высшая школа” 1986 г.
 7. Магазинчиков Т.П. Земельный кадастр. Львов-1980 г.
 8. Ўзбек-герман «Кучмас мулкни баҳолаш» семинари материаллари. Тошкент- 1998 йил.
 9. Р.Д.Туйчиев ва бошқалар. «Кучмас мулкни баҳолаш асослари». Тошкент, 2002 йил.
 10. А.А. Абдуллаев. С.А.Тошпулатов «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Ташкент. 2005 г.
 11. Сборник. Укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений. ГККИНП 18-013-99. Ташкент 1999 г.
 12. Сборник № 1. Укрупненных показателей восстановительной стоимости многоквартирных жилых домов в городах и городских посёлках Республики Ўзбекистан для оценки переоценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим лицам на праве собственности. Ташкент. 1997 г.
 13. Сборник № 2. Укрупненных показателей восстановительной стоимости строений и сооружений индивидуальной постройки. Ташкент. 1997 г.
- КМ ва К 2.01.16-97. турар жой бинолари конструкция ва элементларининг физик емирилишини аниқлаш. тошкент. 1997 й.

- 14.Х. Азимов «Қурилишда меҳнат хавфсизлиги». Ўқув қўлланма, I қисм.
Тошкент «ФАН» 1997й.
- 15.Х. Азимов «Қурилишда меҳнат хавфсизлиги». Ўқув қўлланма, II қисм.
Тошкент «ФАН» 1997й.
- 16.ҚМҚ 2.01.07 – 96 Юклар ва таъсирлар Тошкент – 1996й
- 17.ҚМҚ 3.01.02-00. Қурилишда Хавфсизлик техникаси. Д.А.Қ.Қ. Тошкент
2000й.
- 18.ҚМҚ 2.02.01-98 “Асос ва грунтлар”. Тошкент-1998й.
- 19.ҚМҚ 2.08.02 – 97 Жамоат бинолари ва иншоотлари.
- 20.ҚМҚ 2.01.01-94. Лойихалаш учун иқлимий ва физик геологик
маълумотлар. Тошкент-1994й.