

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС
ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

**МИРЗО УЛУГБЕК НОМИДАГИ САМАРКАНД ДАВЛАТ
АРХИТЕКТУРА КУРИЛИШ ИНСТИТУТИ**

«АРХИТЕКТУРА» ФАКУЛЬТЕТИ

«ЕР ТУЗИШ ВА ЕР КАДАСТРИ» КАФЕДРАСИ

«ЕР КАДАСТРИ» ФАНИДАН

КУРС ИШИ

Мавзу: Сузориладиган ерларни меъёрий баҳолаш.

Бажарди: Ў. Мирзааҳмад

Кабул килди: А. Рахимов

Самарқанд – 2015 йил

ЛОЙИҲАЛАШ УЧУН КУРСАТКИЧЛАР

Самарқанд вилоят Қаттақўрғон тумани ҳудуддаги
А.Навоий жамоа хўжалигининг фойдаланадиган ерларини меъёрий
баҳосини ҳисоблаш.

1. Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариш интенсивлик даражасининг вақтинчалик микдори Қаттақўрғон тумани учун 1,2 коэффициент
2. Ер участкасининг аҳоли яшаш ва маҳсулотни топшириш жойларидан қандай узокликда жойлашганлиги (4,0 км) 1,50
3. Қишлоқ хўжалик ерларни баҳолашда қўлланиладиган маҳаллий шароит коэффициентининг вақтинчилиқ микдори 1,6
туман буйича 1,2
4. Экиладиган экинлар тури: пахта, ғалла, беда мака, 1 йиллик ўтлар
5. Асосий экин тури салмоғи (%) 69,7 кс = 0,795
6. Умумий ер майдони 630
7. Экиладиган экин турининг давлатга сотиш нархи 350000 (2007 йилги нарх)
8. Балл банитети 74, майдони 630;
9. 1 : 10000 масштабда топографик карта

ИЗОХ: Курс лойиҳаси учун коэффициентлар (1 – 6) жадваллардан олинади.

Курс лойиҳа ишини бажарди: 301 – ЕК гуруҳи толиби Ўразбоев Мирзааҳмад

«Ер тузиш ва ер кадастри»
кафедраси мудири

Рахимов А.Р.

Лойиҳа раҳбари:

Рахимов А.Р.

САМАРҚАНД –2013 й.

СУҒОРИЛАДИГАН ЕРЛАРНИНГ МЕЪЁРИЙ БАҲОСИНИ ҲИСОБЛАШ.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори асосида ташкил этилган, хўжалик ҳудудида жойлашган фермер хўжаликлар ерлари алоҳида баҳоланади.

Ерларни меъёрий баҳосини объекти қилиб барча қишлоқ хўжалигида фойдаланаётган ерлар олинади.

Мисол учун, Самарқанд вилояти Қаттақўрғон тумани, А.Навоий массивидаги фермер хўжалик ерларининг меъёрий баҳосини кўриб чиқилган.

Ерларнинг меъерий баҳосини аниқлаш ишлари жараёнида хўжаликнинг тупроқ бонитировкаси маълумотлари, суғориб ҳайдаладиган ерларда экилган қишлоқ хўжалик экинлари тўғрисидаги маълумотлар, уларнинг структураси, қишлоқ хўжаликда фойдаланилаётган ерлар ҳақида ўлчов ҳужжатлар, тегишли банкнинг ссуда фоизлари ҳақидаги маълумотлар ва бошқа ҳужжатлар тўпланади. Шундан сўнг хўжаликнинг ер харитаси тайёрланади, унга тупроқ бонитети акс эттирилган чегаралар туширилади. Ер участкалари майдонига фақат қишлоқ хўжалигида фойдаланаётган ерлар киритилиб, участка атрофидаги ариқлар, зовурлар, йўллар билан банд бўлган ерлар киритилмайди. Ер участкаларининг майдони бўйича қайтномалар тузилади ва хўжаликка хизмат қилувчи банкнинг ссудаси 5 фоиз миқдорида белгиланади.

Балл бонитетлари бўйича, асосий қишлоқ хўжалик экинларининг кадастрли ҳисобланган ҳосилдорлиги 1 – чи жадвалдан аниқланади. Ушбу хўжаликда пахтачилик асосий тармоқ бўлиб, хўжалик ерларининг ўртача балл бонитети 74 бўлганлиги сабабли, унинг кадастрли ҳисобланган ҳосилдорлиги 29,5 ц /га ташкил этади.

**Балл бонитетлари бўйича асосий қишлоқ-хўжалик
экинларининг кадастрли ҳисобланган ҳосилдорлиги, ц/га.**

1- жадвал

Бонитет Балли	Пахта	Донли Экинлар	Беда	Маккажухори дони учун	Бир йиллик ўтлар	Хашакли лавлаги
10	4,0	6,0	20,0	7,5	30,0	90,0
20	8,0	12,0	40,0	15,0	60,0	180,0
30	12,0	18,0	60,0	22,5	90,0	270,0
40	16,0	24,0	80,0	30,0	120,0	360,0
50	20,0	30,0	100,0	37,5	150,0	450,0
60	24,0	36,0	120,0	45,0	180,0	540,0
70	28,0	42,0	140,0	52,5	210,0	630,0
80	32,0	48,0	160,0	60,0	240,0	720,0
90	36,0	54,0	180,0	67,5	270,0	810,0
100	40,0	60,0	200,0	75,0	300,0	900,0
Бир балли қиймати	0,4	0,6	2,0	0,75	3,0	9,0

2007 йилда Қаттақурғон тумани учун 1 тонна пахтанинг давлатга сотиш нархи 350000 сўмни ташкил этган.

- 1 гектар ернинг меъерий ялпи маҳсулоти қўйидагича аниқланади:

$$Y_{\text{мм}} = X_{\text{к}} \cdot H / 10000 = 29,6 \cdot 350000 / 10000 = 1036 \text{ минг сўм};$$

бу ерда,

$X_{\text{к}}$ – балл бонитетлари бўйича асосий қишлоқ хўжалик экинларининг кадастрли ҳисобланган ҳосилдорлиги (ц/га);

H – 1 тонна пахтанинг давлатга сотиш нархи (сўм).

- Ҳар хил сифатли ерлар учун қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришнинг ҳисоблаб чиқилган даромад меъерий қийматини ($D_{\text{м}}$) балл бонитети

кўрсаткичларига қараб 2- жадвалдан аниқлади. Хўжалик ерларининг ўртача балл бонитети 74 бўлганлиги учун, даромад меъёри $D_m = 22,2\%$ ташкил этади.

**Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришнинг ҳисоблаб
чиқилган даромад меъёри (D_m)**

2 – жадвал

Бонитет бали	Даромад меъёри	Бонитет бали	Даромад меъёри
10	3	60	18,0
20	6	70	21,0
30	9	80	24,0
40	12	90	27,0
50	15	100	30,0

- Суғориладиган ернинг 1- гектардан олинадиган меъёрий соф фойда қўйидаги математик ифода бўйича аниқланади:

$$C_{фм} = \frac{Y_{мм} \cdot D_m \cdot K_k}{100}$$

бу ерда,

$C_{фм}$ – 1 гектар ердан олинадиган меъёрий соф фойда (минг сўм);

$Y_{мм}$ - 1 гектар ернинг меъёрий ялпи маҳсулоти (минг сўм);

D_m - даромад меъёри (%).

K_k - пахта бўйича ялпи маҳсулот қийматини коррективкалаш коэффиценти, 3 жадвалдан аниқланади.

Ушбу хўжаликда пахтачилик етакчи – асосий экин бўлганлиги сабабли 2007 йил ҳосили учун экилган пахта майдонининг салмоғи умумий экин майдонининг 69,7фоизини ташкил қилишини ҳисобга олиб, ерларнинг меъёрий баҳосини аниқлаш пахта экини бўйича ҳисобланади. 3- жадвалдан умумий экин майдонида пахтанинг солиштира салмоғи 69,7 % ни ташкил этганлиги туфайли коррективкалаш коэффиценти қиймати 0,795 тенглиги аниқланади.

**Пахта бўйича ялпи маҳсулот қийматини
коррективкалаш коэффицентлари (K_k)**

3 – жадвал

Умумий экин майдонида пахтанинг солиштира салмоғи	Умумий ҳайдалма ердан олинган пахта хом ашёси қийматидан ялпи маҳсулот қийматини коррективкалаш коэффицентлари
---	--

К 30%	0,526
К 40%	0,594
К 50%	0,661
К 60%	0,729
К 70%	0,797

Суғориладиган ернинг 1- гектарида олинадиган меъерий соф фойда:

$$C_{\text{ф.м}} = \frac{Y_{\text{мм}} \cdot D_{\text{м}} \cdot K_{\text{к}}}{100} = \frac{1036 \cdot 22,2 \cdot 0,795}{100} = 182,84 \text{ минг сўм.}$$

- Суғориладиган 1 гектар ернинг баъзавий меъерий баҳоси куйидаги ифода бўйича аниқланади:

$$B_{\text{б.м}} = \frac{C_{\text{ф.м}} \cdot K_{\text{инт}} \cdot 100}{\Phi}$$

бу ерда,

$B_{\text{б.м}}$ - 1 гектар ернинг баъзавий меъерий баҳоси (минг сўм);

$K_{\text{инт}}$ - қишлоқ хўжалик юретишнинг интенсивлик даражаси

(4 жадвалдан Қаттақурғон тумани учун $K_{\text{инт}}=1,2$ қабул қилинади);

Φ – банкнинг ссуда фоизи, 5% қабул қилинади.

1 гектар ернинг баъзавий меъерий баҳоси:

$$B_{\text{б.м}} = \frac{C_{\text{ф.м}} \cdot K_{\text{инт}} \cdot 100}{\Phi} = \frac{182,84 \cdot 1,2 \cdot 100}{5} = 4377,6 \text{ минг сўм}$$

- Суғориладиган 1 гектар ерни меъерий баҳосини аниқлашда, шу ернинг аҳоли яшаш жойлари (маҳаллий шароит коэффиценти $K_{\text{мш}}$) ва маҳсулотлари сотиладиган бозорга нисбатан жойлашуви (жойлашиш коэффиценти $K_{\text{ж}}$) ҳисобга олинади. (5 ва 6 жадвал).

**Ишлаб чиқариш интенсивлиги даражасига боғлиқ,
коэффициент, Республиканинг ўртача даражасига нисбатан
қўйидаги кўрсаткичларда қабул қилинган %.**

- 1) Қорақолпоғистон республикаси учун – 0,7; 2) Андижон - 1,2;
3) Бухоро – 1,0; 4) Жиззак – 0,8; 5) Қашқадарё – 0,8; 6) Навоий – 0,8;
7) Самарқанд – 1,2; 8) Сурхандарё – 1,3; 9) Сирдарё – 0,8; 10) Тошкент – 1,2;
11) Фарғона – 1,1; 12) Хоразм – 1,0; 13) Наманган – 1,1; Ўзбекистон
Республикаси бўйича – 1,0.

**Қишлоқ хўжалик ерларини баҳолашда қўлланадиган хўжалик юретиш
ва қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариш интенсивлик даражасининг
вақтинчалик миқдори ($K_{\text{инт}}$)**

4 – жадвал.

Т.р.	Туманлар номи	Коэффициент
1	Булунгур	1,2
2	Гузалкент	1,0
3	Жомбой	1,3
4	Иштихон	1,2

5	Қаттақурғон	1,2
6	Нарпай	1,3
7	Нуробод	0,9
8	Оқдарё	1,1
9	Пастдаргом	1,2
10	Пахтачи	1,3
11	Пайарик	1,2
12	Самарқанд	1,4
13	Тайлоқ	1,4
14	Ургут	1,4
15	Челак	1,2
16	Кушробод	0,9
	Вилоят бўйича	1,2

- Суғориладиган ернинг меъёрий баҳосини аниқлашда, шу ернинг аҳоли яшаш жойлари ва маҳсулотлари сотиладиган бозорга нисбатан жойлашуви ҳисобга олинади.

**Қишлоқ хўжалик ерларни баҳолашда қўлланиладиган
маҳаллий шароит коэффициентининг вақтинчалик миқдори. (К_{мш})**

Қаттақўрғон тумани

5 - жадвал

Т.р.	Массивлар номи	Коэффициент
1	Р.Исломова номли	1,07
2	«Зарафшон»	1,06
3	А.Навой номли	1,06
4	М.Улуғбек номли	1,04
5	О.Махмудов номли	1,05
6	«Ўзбекистон»	1,03
7	«Ғалаба»	1,02
8	А.Назаров номли	1,01
9	Х.Қомилов номли	1,01
10	«Пахтакор»	1,06
11	М.Султонов номли	1,06
12	Э.Қурбонов номли	1,04
13	Охунбобоев номли	1,02
14	«Янгиобод»	1,01
15	«Кўшховуз»	0,99
16	«Қорадарё»	1,01
17	«Бўстон»	1,03
18	«Сун-Чжон»	1,02
19	«Андоқ»	0,98
20	«Гулобод»	1,04
21	«Янгиҳаёт»	1,0
22	У.Юсупов номли	0,99

23	Насилли паррандачилик	1,0
24	«Қоракўлча»	1,0
25	«Ўзбекчикин»	1,0
26	«Навруз»	1,01
27	КЖПК	1,02
28	«Мойбўлоқ»	0,99
	Туман бўйича	1,02

- Ернинг меъёрий қийматини аниқлаш жараёнида, транспорт бора олиши, ер участкасининг аҳоли яшаш жойидан ва хўжаликлар аро объектлардан қандай узоқлик радиусида жойлашганликларига боғлиқ бўлиб, ердан фойдаланиш қулайликлари бўйича тузатиш коэффициентлари киритилади.
(6 – жадвал).

**Ер участкасининг аҳоли яшаш ва маҳсулотни топшириш
жойларидан қандай узоқликда жойлашганлигига тузатишлар
киритиш коэффициентлари (К_ж)**

6 - жадвал

Масофаси		Масофаси бўйича тузатма коэффициентлар
Аҳоли пунктидан узоқлиги, (км)	Маҳсулотни топшириш жойидан узоқлиги, (км)	
2 гача	4,0 гача	1,50
2 – 4		1,47
4 – 6		1,44
6 дан ортик		1,41
уртача		1,46
2 гача	4-8	1,38
2 – 4		1,35
4 – 6		1,32
6 да ортик		1,29
уртача		1,33
2 гача	8-12	1,26
2 – 4		1,23
4 – 6		1,21
6 дан ортик		1,19
уртача		1,22
2 гача	12-16	1,17
2 – 4		1,15
4 – 6		1,13
6 да ортик		1,11
уртача		1,14
2 гача	16-20	1,09
2 – 4		1,07
4 – 6		1,05
6 да ортик		14,03
уртача		1,06
2 гача	20 дан ортик	1,01
2 – 4		1,00

4 – 6		1,00
6 да ортик		1,00
уртача		1,00

- Аҳоли яшайдиган кишлоқ жойлардан ер участкаларининг қандай узоқдалиги тўғрисида маълумотлар бўлмаган тақдирда ва ҳисоблашни соддалаштириш ҳолларда, хўжаликнинг маҳсулотлари сотиладиган ва метериал-техник таъминоти бозорларига нисбатан жойлашувини ҳисобга олувчи ўртача кўрсаткич қўлланади. Вилоят марказига нисбатан хўжалик 10-20 км, радиусда жойлашган бўлса ушбу коэффициентлар 10-15 фоизга, Тошкент шаҳри атрофида эса 20-30 фоизга оширилиши мумкин.

1 гектар ерни меъерий баҳоси қўйидаги ифода орқали аниқланади:

$$MB = B_{mb} \cdot K_{msh} \cdot K_j$$

бу ерда,

B_{mb} – 1 га ернинг баъзавий меъерий баҳоси;

K_{msh} – маҳаллий шароит коэффициенти (5 жадвалда Пастдарғом тумани Навбахор массиви учун $K_{msh}=1,06$ тенг);

K_j – жойлашиш коэффициенти (6 жадвалда 4 км учун $K_j=1,50$ тенг);

$$MB = \underline{4377,6 \cdot 1,06 \cdot 1,5 = 6960,3 \text{ минг сўм.}}$$

- Кўрилаётган мисолимизда умумий майдон қиймати 630 га бўлса, ер участкасининг умумий меъерий баҳоси қўйидагича аниқланади:

$$\sum MB = \underline{6960,3 \cdot 630 = 4385041,9}$$

Демак, ер участкасининг умумий меъерий баҳоси 4 миллиард 385 миллион 41 минг 900 сўмни ташкил этади.

Умумий тарзда суғориладиган ерларни меъёрий баҳолаш натижалари кўйидаги жадвал таъриқасида акс эттирилади.

**Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ернинг
меъёрий баҳосини ҳисоблаш.**

8- жадвал.

Ушбу, маълумотнома Самарқанд вилояти Каттақўрғон тумани
(номи, жойлашган жойи, манзилгохи)

А.Навоий массиви даги ер участкаси бўйича

(юридик шахс, уни номи), жисмони шахс (Ф.И.Ш.) аризаси, қарори)
асосан _____

(маълумотномадан фойдаланиш мақсади)

да фойдаланиш учун тузилади.

Ер майдонининг тавсифи:

Мулкчилик шакли: фермер хўжалиги

Ҳуқуқ тури: вақтинча (доимий) эгаликда

Фойдаланиш мақсади: қишлоқ хўжалигида фойдаланиш

Умумий майдони 630 га

Ернинг меърий баҳосининг ҳисоби пахта экинига нисбатан олинади.

Хосилдорлик 74 (ц/га), давлатга сотиш нархи 350000 сўм/тонна(2007й)

Асосий экин тури салмоғи 69,7%, унинг коэффиценти $K_1=0,795$.

Т/Р	Курсаткичлари	Улчов бирлиги	Жами
1	Тупрок бонитетининг ўртача балли (класси)	Балл	74
2	1 га экин ери ялпи маҳсулотининг меъёрий баҳоси	минг сўм	1036
3	Даромад меъёри	%	22,2
4	1 гектар экин ерининг меъёрий соф фойдаси	минг сўм	182,84
5	Банкнинг ссудали фоизи	%	5
6	Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаршининг интенсивлик даражаси	Бирлиги	1,2
7	1 га ернинг базавий меъёрий баҳоси	минг сўм	4377,6
8	Жойлашиш коэффиценти	Бирлиги	1,5
9	Махаллий шароитига коэффиценти	« ____ »	1,06
10	1 га ернинг меъёрий баҳоси	минг сўм	6960,3
11	Умумий майдон	Га	630
12	Ер майдонининг умумий меъёрий баҳоси	минг сўм	4.385.041,9

Ер майдонларининг умумий меъёрий баҳоси 4 млрд 385 млн. 041 минг 900 сўмни ташкил этади.

Адабиётлар.

1. Ўзбекистон Республикасининг ер кодекси. Халқ сўзи газетаси 1998 йил 02- июнь.
2. Ўзбекистон Республикасининг “ Давлат ер кадастри тўғрисидаги “ ги қонуни Т.Халқ сўзи гагетаси 1998й. 23 сентябрь
- 3.Дегяров И.В. Земельный кадатр. Львов 1987 г.
4. Толипов Г.А. ва бошқалар. Ўзбекистон Республикасининг ер кадастри “Ўздаверлойиха” 1994 й.
5. Бабажанов А.Р ва бошқалар. Сугориладиган ерлардан фойдаланиш ва уларни баҳолаш. Т.1992 йил.
- 6.Гнаткович Д.И. Земельный кадастр. Экономика эемдепользования. Львов “Высшая школа” 1986 г.
7. Магазинщиков Т.П. Земельный кадастр. Львов-1980 г.