IQRO JURNALI / 2023
GUVOHNOMA № 060680

E-ISSN : 2181-4341
https://wordlyknowledge.uz
IMPACT FACTOR(SJIF) : 3,934

VOLUME 7, ISSUE 1, 2023 SPECIAL ISSUE

KO‘P YILLIK DARAXTZORLAR BILAN BAND QISHLOQ XO‘JALIK YERLARINI BAHOLASH TIZIMI

Sh.Sh. Bobomurodova

assistent

S.Ishmurodova

stajyor-o’qituvchi

Qarshi irrigatsiya va agrotexnologiyalar instituti

Annotatsiya

Ushbu maqolada ko‘p yillik daraxtzorlar bilan band qishloq xo‘jalik yerlarini baholash tizimini huquqiy asoslari yoritilgan. Shuningdek ko‘p yillik daraxtzorlar bilan band qishloq xo‘jalik yerlarini baholash tizimini takomillashtirish masalalari tadqiq qilingan.

Аннотация

В данной стате описываются правовые основы отсенки селскохозяйственных земел, занятых многолетними насаждениями. Также был изучен вопрос совершенствования системы отсенка селскохозяйственных земел, занимающихся многолетними посадками деревев.

Annotation

This article describes the legal framework for the assessment of agricultural land occupied by perennial plantations. Also, the issues of improving the system of agricultural land plots occupied with perennial plantations have been studied.

Bugungi kunda respublikamizda amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar, yer munosabatlarining tubdan isloh etilishi, yerdan foydalanish munosabatlariga bozor iqtisodiyoti tamoyillarini joriy etilishida ko‘p yillik daraxtzorlar bilan band qishloq xo‘jalik yerlarini baholash tizimi takomillashtirish masalasi dolzarbligi yanada ortmoqda.

2022 yil 1 yanvar holatiga ko‘ra respublikamizda jami: 376,8 ming ga ko‘p yillik daraxtzorlar bo‘lib, Qashqadaryo viloyatida 36,4 ming ga, shu jumladan Kitob tumanida 8,4 ming ga ko‘p yillik daraxtzorlar mavjud.

Dunyoning rivojlangan mamlakatlarida ko‘chmas mulkni baholashning turli uslubiy yondashuvlaridan foydalaniladi. Masalan, mulkni baholash bo‘yicha Angliya amaliyotida beshta usul keng tarqalgan: qiyoslash, investitsiya, foyda, qoldiq, pudratchi. AQSh baholovchilari amaliyotida odatda, uch usul ustuvorlik qiladi: xarajat, qiyosiy va daromad.

O‘zbekiston xam AQShdagi kabi xarajat (balans), qiyosiy,(taqqoslash, bozor) va daromad yondashuvlari qo‘llanilmoqda. Foydalanilayotgan va endi kiritiladigan baholash usullarini chuqur ilmiy va amaliy asoslash va maqbullashtirish lozim.

A.R.Babajanov ta’kidlaganidek, “Ko‘chmas mulkni baholash adolatlik va aniqlik kabi asosiy prinsiplarni amalga oshirish bilan aniqlanadi. Prinsiplar asosan o‘zining asos bo‘lishligi mamentlari

VOLUME 7, ISSUE 1, 2023 SPECIAL ISSUE

birga mulkni baholash nazariyasi jamiyatning amaldagi rivojlanishning iqtisodiy qonunlari va bozordagi ishtirokchilar manfaatlarini hisobga olgan bo‘lishi kerak.”[1.37b].

Yuqorida aytib o‘tganimizdek baholashda uchta yondashuv qo‘llaniladi. Xarajat, qiyosiy va daromad.

Taqqoslash uslubi- bozorda ko‘chmas mulklarni sotishda yer uchastkalarining qiymatini taqqoslashda xam alohida ahamiyatga egadir.Ushbu uslub o‘xshash yer uchastkalarini sotish to‘g‘risidagi ma’lumotlarni tahlil qilish qilish va taqqoslashga asoslangan.

Ko‘p yillik daraxtlar qiymatini baholashda - xarajatli va daromadli yondashuvlar (bozorning rivojlanmaganligi bois qiyosiy yondashuvdan foydalanish imkoniyati chegaralangan);

Mahsuldor mollar va ish hayvonlari va parrandalarning qiymatini baholashda - daromadli va qiyosiy yondashuvlar (xarajatli yondashuvni qo‘llash, qoramollar va parrandalar sonshsh takror ishlab chikarish xarajatlarini hisoblashdagi kiyinchiliklar bilan bog‘liq);

Qishloq xo‘jaligi inventarining qiymatini baholashda -xarajatli va daromadli yondashuvlar.

Ko‘p yillik daraxtlarning qiymatini baholashga nisbatan xarajat nuqtai nazaridan yondashuvda qayta tiklash qiymati usulidan foydalanish mumkin. Ko‘p yillik daraxtlarning qiymati bunda quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$S = (S_n + 3) \times K$,

bu yerda S - ko‘p yillik daraxtlar qiymati; S_n - ko‘chatlarning qiymati;

3 - ko‘p yillik daraxtlarni mevaga kirnsh davrigacha parvarish qilish uchun qilingan xarajatlar;

K -narxlarni indeksatsiyalash kozffitsienti.

Ko‘chatlar (o‘tqazish materiallar)ining qiymati nav tarkibi va ularning bozorda yuzaga keladigan narxi bo‘yicha ko‘chatlarning mavjud sonidan kelib chikkan holda aniklanadgs%

Daromadli yondashuvdan foydalanib to‘g‘ridan-to‘g‘ri

kapitalizatsiyalash usulini ko‘llagan holda aniqlangan ko‘p yillik daraxtlarning qiymati quyidagi formula bo‘yicha hisoblanadi:

$$S = \frac{D \times R \times K_1 \times K_2}{P} \times 100,$$

bu yerda S - ko‘p yillik daraxtlarning qiymati;

D - 1 ga daraxtlardan olinadigan me’yoriy-sof daromad;

R - daraxtlar maydoni;

VOLUME 7, ISSUE 1, 2023 SPECIAL ISSUE

K_1 - respublika bo‘yicha o‘rtacha darajaga nisbatan xo‘jalik yuritish va qishlok xo‘jalik ishlab chiqarishi intensivligining hisobga oluvchi koeffitsient (respublika bo‘yicha o‘rtacha 1,0 ga teng bo‘lganda, K_1 0,8 dan 1,3 gacha o‘zgaradi);

K_2 - ko‘p yillik daraxtlar o‘tqazilgan yer uchastkasining joylashgan o‘rnini hisobga oluvchi koeffitsient;

P - kapitalizatsiya stavkasi.

Kapitalizatsiyalash ikkita ko‘rinishda bo‘ladi:

- To‘g‘ridan-to‘g‘ri kapitalizatsiyalash;
- Kapitalga natija me’ori bo‘yicha daromadni kapitalizatsiyalash.[2.118b.]

Qishloq xo‘jalik yerlarining tarkibiy tuzilmasi aytib o‘tish zarurki, ushbu yer turlari ichida ekin yerlari va ayniqsa, ko‘p yillik daraxtzorlar egallagan yerlar muhim ahamiyatga egadir. Ushbu yerlar samaradorligini oshirish uchun foydalaniladigan yerlarni meliorativ holatini yaxshilash, ilmiy asoslangan almashlab ekishni joriy etish va o‘zlashtirish, ilg‘or agrotexnikani joriy etish, o‘g‘itlarni asoslangan tizimini qo‘llash, suvdan foydalanishni yaxshilash, qishloq xo‘jalik ekinlarining yuqori hosilli navlarini joriy etish va boshqa tadbirlar majmuini amalga oshirish hisobidan ta’minlanadi. Shunday qilib, qishloq xo‘jaligi yerlarining hosildorligini oshirishga yo‘naltirilgan mablag‘, yer qiymatini o‘sishining asosiy manbasidir. Bunda shuni alohida ta’kidlash lozim bo‘ladiki, qishloq xo‘jaligi yerlarining hosildorligini oshirish uchun turli hajmlardagi mablag‘lar talab qilinadi. Shuning uchun ushbu toifa yerlar qiymatining o‘sishi yerning har bir turi uchun har xil bo‘ladi. Bu holat qishloq xo‘jaligi yerlarining qiymatini baholashda yer turlari bo‘yicha foydalanish va taqsimlash xususiyatlarini hisobga olish zaruriyatini keltirib chiqaradi.

Ko‘p yillik daraxt zorlar (bog‘zorlar, uzumzorlar, tutzorlar) ekin yerlari, bo‘z yerlari, yaylovlar mavsumlari bo‘yicha pichanzorlar, dalalarni himoya qiluvchi o‘rmonlar joylashtiriladigan kenglikdir. Bulardan ko‘rinadiki, bunday yerlar qiymatini baholashda yerning tabiiy xususiyatlarini, bu hududdan olinadigan iqtisodiy samaradorlikni hisobga olish bilan bir qatorda, ushbu maydonlarda mavjud bo‘lgan, hosil berayotgan daraxtlarni ham ko‘chmas mulklar sifatidagi qiymatini hisobga olish zarur bo‘ladi. Agarda ekin yerlariga sarflangan harajatlar o‘z natijalarini ushbu yilning o‘zida namoyon qilsalar ko‘p yillik daraxtzorlarga qilingan xarajatlar o‘z samaradorligini bir necha yillardan so‘ng namoyon qilishadi. Ushbu xususiyatlar ko‘p yillik daraxtzorlar bilan band yerlarni qiymatini aniqlashda alohida e’tiborga olinishi zarur.

Ko‘p yillik daraxtzorlar bilan band yerlarni baholashda, bir tomondan, yerlarni qishloq xo‘jaligining asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida baholash va ikkinchi tomondan, undagi ko‘p yillik daraxtzorlarni ko‘chmas mulk ob’ektlari sifatida baholash hamda umumiy ravishda ular ikkalasining qiymatlarini to‘plash maqsadga muvofiqdir.

Vazirlar Maxkamasining 2014 yil 18 avgustdagi 235-son “Qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash tartibi to‘g‘risidagi”karori bo‘yicha qishloq xo‘jalik yerlarni baholash amalga oshirilmoqda. Bu nizomni ishlab chiqishning asosini quyidagilar belgilaydi: Yerlarni baholash asosan me’yoriy ma’lumotlarga hamda shular asosida bajarilgan hisob-kitoblarga tayanadi. Xususan, ekinlarni kadastrli hosildorligi, xo‘jaliklarni ixtisosliklarini hisobga olgan holda me’yoriy

VOLUME 7, ISSUE 1, 2023 SPECIAL ISSUE

yalpi mahsulot qishloq xo‘jaligi ishlab chiqarishning foyda me’yori, me’yoriy sof daromad, kapitalga bosk ssudasining me’yoriy foizi; [3.]

Ma’lum bir vaqt oralig‘ida yerlarni me’yoriy qiymatiga tuzatishlar kiritib turish zarurligi. Aynan ushbu uslubiyatdan foydalangan holda ko‘p yillik daraxtzorlar bilan band qishloq xo‘jalik yerlarini qiymat (me’yoriy) bahosini ham hisoblash mumkin. Bunda ushbu uslubiyatga qisman o‘zgartirishlar kiritsa maqsadga muvofiq bo‘ladi, deb hisoblaymiz. Ammo shu bilan bir qatorda, ushbu uslubiyatni qisman bo‘lsada zaruriy jihatdan takomillashtirish kerak, deb hisoblaymiz. Birinchidan, qishloq xo‘jalik yerlarini kadastrli qiymat baholash qanday maqsadlar uchun amalga oshirilishini aniq belgilash zarur: o‘zlarining amaliy mohiyatiga qarab yerlarni kadastrli qiymat baholash bir necha turga bo‘linadi: yerlarni realizatsiya qilishda yoki yerga ijara huquqini realizatsiya qilishda boshlang‘ich sifatida bahosini aniqlashda qo‘llaniladigan, yer solig‘i va ijara haqini, yerning garov qiymatini hisoblab chiqish uchun qo‘llaniladigan va hokazo.

Yerga davlat mulkchiligi sharoitida – bu, eng avvalo, yerga soliq miqdorini belgilashdir. Ammo, shuni nazarda tutish zarurki, yer solig‘i undan foydalanish natijasida olinadigan tadbirkorlik daromadi asosida emas, balki, yerning, aniqrog‘i tuproqning tabiiy xususiyatlarini ko‘zda tutadigan yerning sifati asosida hisoblanishi kerak. Shuning uchun soliqqa tortish maqsadlari uchun yerlarni qiymat baholash uni kadastrli baholash (tuproqning bonitet balli) asosida o‘tkazilishi kerak.

Ko‘p yillik daraxtzorlar (bog‘lar va uzumzorlar) bilan band yerlar ham asosiy qishloq xo‘jalik yerlari toifasiga kiradi. Shu sababli bunday yerlarni ham kadastrli baholash uslubiyati yordamida baholash mumkin.

Haqiqatdan ham, ko‘p yillik daraxtzorlardan olinadigan hosildorlik, yalpi mahsulot yoki sof daromadning miqdorlari birinchi galda tuproqlarning sifat xususiyatlariga bog‘liqdir. Aynan, tuproqlar qanchalik unumdor bo‘lsa, sho‘rlanish kam bo‘lsa olinadigan hosildorlik shunchalik yuqori bo‘ladi. Hosildorlikni yuqori bo‘lishi sof daromadni yuqori bo‘lishiga zamin bo‘ladi. Natijada, bunday yerning qiymati yuqori bo‘lishi kutiladi. Bu qoida to‘g‘ri, lekin ikkinchi tomondan, ko‘p yillik daraxtzorlar uzoq yillar o‘sadi, hosil beradi. Shu sabasdan ularning o‘zlari ham ma’lum ko‘chmas mulk sifatida ma’lum qiymatga egadirlar. Demak, ko‘p yillik daraxtzorlar maydonlarini baholash uchta bosqichdan iborat bo‘ladi. Xususan, birinchi bosqichda yerning kadastrli qiymati baholanadi, ikkinchi bosqichda esa ushbu maydondagi daraxtlarni baholash zarur bo‘ladi va nihoyat uchinchi bosqichda esa ular birgalikda hisoblanadi. Shunday miqdordagina, fikrimizcha ko‘p yillik daraxtzorlar bilan band yerlarni asosli baholash mumkin.

Xulosa va takliflar

Xulosa qilib aytganda yerni iqtisodiy tarmoqlaridagi o‘ziga xos xususiyatlarini e’tirof etish asosida xulosa qilish mumkinki, ayniqsa ko‘p yillik daraxtzorlar bilan band yerlar bir tomondan qishloq xo‘jaligining asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida namoyon bo‘lsa, ikkinchi tomondan ko‘p yillik daraxtzorlar kabi ko‘chmas mulklarni joylashtirishning kenglik asosi sifatida namoyon bo‘ladilar. Aynan ushbu xususiyatlari bunday maydonlarni qiymat jihatidan baholashda alohida e’tiborga olinishi kerak.Ko‘p yillik daraxtzorlar maydonlarini baholash uchta bosqichdan iborat bo‘ladi. Xususan, birinchi bosqichda yerning kadastrli qiymati baholanadi, ikkinchi bosqichda esa ushbu

VOLUME 7, ISSUE 1, 2023 SPECIAL ISSUE

maydondagi daraxtlarni baholash zarur bo‘ladi va nihoyat uchinchi bosqichda esa ular birgalikda hisoblanadi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1.“Ko‘chmas mulk kadastri” o‘quv qo‘llanma A.R.Babajanov. Toshkent 2014

2. Alimov R.X., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Xodiev B.Yu. / O‘zR FA Akademigi G‘ulomov S.S. tahriri ostida. Ko‘chmas mulkni baholash. Toshkent: "Fan". - 231 b.

3. Vazirlar Maxkamasining 2014 yil 18 avgustdagi 235-sonli qarori.

Internet saytlari

4.www.Lex.uz

WORDLY
KNOWLEDGE