

O‘ZBEKISTONDA KO‘CHMAS MULKNI BAHOLASH XIZMATLARI BOZORINING HOZIRGI HOLATINI TAHLIL QILISH

TAQU, “Iqtisodiyot va ko‘chmas mulk” kafedrası Iqtisodiyot
fanlari doktori professor **Ziyayev Muzaffar Kutlukovich**
TAQU, “Iqtisodiyot va ko‘chmas mulk” kafedrası magistranti
Turg‘unov Jamshid Muzaffar o‘g‘li

Annotatsiya: Mazkur maqolada O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash xizmatlari bozorining hozirgi holati tahlil qilinib, mavjud muammolar aniqlangan. Tadqiqot davomida baholash faoliyatini takomillashtirishga qaratilgan iqtisodiy, tashkiliy va institutsional mexanizmlar ishlab chiqilgan. Shuningdek, xalqaro baholash standartlarini joriy etish, raqamli texnologiyalardan foydalanish hamda baholovchilar malakasini oshirish orqali xizmatlar sifati va ishonchliligini oshirish yo‘llari asoslab berilgan.

Kalit so‘zlar: Ko‘chmas mulk, baholash xizmatlari, bozor, investitsiya, xalqaro standartlar, raqamli iqtisodiyot.

Аннотация: В данной статье анализируется текущее состояние рынка услуг по оценке недвижимости в Узбекистане и выявляются существующие проблемы. В ходе исследования разработаны экономические, организационные и институциональные механизмы, направленные на совершенствование оценочной деятельности. Также обоснованы пути повышения качества и надежности услуг за счет внедрения международных стандартов оценки, использования цифровых технологий и обучения оценщиков.

Ключевые слова: Недвижимость, услуги по оценке, рынок, инвестиции, международные стандарты, цифровая экономика.

Annotation: This article analyzes the current state of the real estate valuation services market in Uzbekistan and identifies existing problems. During the study, economic, organizational and institutional mechanisms aimed at improving valuation activities were developed. Also, ways to improve the quality and reliability of services through the introduction of international valuation standards, the use of digital technologies, and the training of appraisers are substantiated.

Keywords: Real estate, valuation services, market, investment, international standards, digital economy.

Kirish. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulk iqtisodiyotning eng muhim va kapital sig‘imli tarmoqlaridan biri hisoblanadi. Ko‘chmas mulk obyekt-larining bozor qiymatini aniqlash jarayonida baholash xizmatlari muhim ahamiyat kasb etadi. Ayniqsa, ipoteka kreditlash, investitsiya loyihalari, davlat mulkini xusu-siyashtirish

va soliq bazasini shakllantirish jarayonlarida baholash natijalarining aniqligi va ishonchliligi iqtisodiy barqarorlikka bevosita ta'sir ko'rsatadi.

So'nggi yillarda O'zbekistonda ko'chmas mulk bozori jadal rivojlanib borayotgan bo'lsa-da, baholash xizmatlari bozorida qator tizimli muammolar saqlanib qolmoqda. Shu sababli mazkur maqolaning asosiy maqsadi O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash xizmatlari bozorining hozirgi holatini tahlil qilishdan iborat.

Hozirgi vaqtda ko'chmas mulk - mulkning asosiy turi hisoblanadi. Ko'pchilik unga egalik qiladi va hamma undan qanday foydalanishni bilishi va daromad keltirishi uchun uni qanday boshqarishni bilishi kerak. Ko'chmas mulkni baholashning nazariy asoslarini bilish orqali mulkning narxini aniqlash har doim ham imkonsiz. Respublikamizda bu borada ham qator islohotlar amalga oshirilmoqda. Xususan, Prezident Shavkat Mirziyoyev raisligida 2025-yil 23-yanvar kuni ipoteka dasturi doirasida 2024-yilda amalga oshirilgan ishlar va 2025-yilgi rejalar muhokamasi yuzasidan videoselektor yig'ilishi o'tkazilgan bo'lib, mazkur yig'ilishda: “O'tgan yili yurtimizda jami 40 million kvadrat metrdan ziyod bino-inshootlar qurilgan. Jumladan, 100 mingdan ziyod xonadonga ega 2 ming 44 ta ko'p qavatli uylar bunyod etilgan. Bu faqat ijtimoiy yoki qurilish masalasi emas, balki hududlar iqtisodiyotida yana bir drayver bo'lmoqda. Xususan, mazkur uylarni barpo etishda va yondosh tarmoqlarda 350 ming odam ish bilan ta'minlangan. Mebel, elektrotexnika, to'qimachilik, qurilish materiallari sohalarida qo'shimcha 11 trillion so'mlik bozor paydo bo'lgan. Iqtisodiyotda 73 trillion so'm mablag' aylanib, byudjetga 14 trillion so'm tushgan. Sohoni rag'batlantirish uchun 2024-yilda 59 ming odamga 17 trillion so'm ipoteka krediti ajratilgan. Quruvchi va developerlarga aylanma mablag' uchun jami 3 trillion so'm berilgan”¹ ligi ta'kidlab o'tildi. Ushbu ma'lumotlardan ko'rinadiki, mamlakatimizda ko'chmas mulk ob'yektlarining asosiy turlaridan bo'lgan uy-joylar qurilishiga e'tiborning yuqoriligi va bu orqali ko'chmas mulk qiymatining sun'iy oshib ketishining oldini olishga hamda aholining uy joyga bo'lgan talabini qondirishga harakat qilinmoqda.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Baholash tushunchasi keng qamrovli tushuncha bo'lib, mulkni, ya'ni bino va inshootlarni, mashina va uskunalarini, transport vositalarini va qolaversa, insonning salohiyatidan tortib, yer yuzidagi barcha – jamiki narsalarga baho berishdir. Baholash faoliyatida, mulkni baholash, uning mohiyati, o'ziga xos xususiyatlari, baholash faoliyati ketma-ketligi, unga tegishli meyoriy xuquqiy hujjatlar haqida gap yuritiladi. “Baholash” (estimation, valuation, mark) so'zi bir necha ma'noni – narxni aniqlash (baholash), qiymatni belgilash (baholash), nafililik va qimmatlilik darajasiga baho berish, miqdorni baholash, nimanidir sifati yoki qimmatlilik to'g'risida xulosa

¹ <https://president.uz/uz/lists/view/7833>.

chiqarish – jarayoni ma’nolarini anglatadi. Baholash faoliyatini amalga oshirishda - baholash sertifikatiga ega, malakali baholovchi bo’lishini talab qiladi. Baholash faoliyati bilan shug’ullanuvchi malakali mutaxassislarni tayyor-lash va malakasini oshirish masalasiga alohida e’tibor qaratish kerak. Bu maqsadni amalga oshirish uchun o’quv adabiyoti, texnik va boshqa vositalarning tegishli majmuasini tayyorlash lozim. Bundan tashqari, baholovchi ekspertlarni tegishli professional darajada o’qitish va attestasiyadan o’tkazish, baholash faoliyatining ilmiy negizini ta’minlovchi uslubiy materiallarni tayyorlash va ishlab chiqish, chet el professional andozalarini milliy zamonaviy sharoitlariga moslashtirishni tashkil etmay turib, baholash faoliyatini rivojlantirishni amalga oshirib bo’lmaydi. O’zbe-kistonda baholash faoliyati ma’lum darajada rivojlanmoqda, negaki sotish va sotib olish, ijara, garov, sug’urta, asosiy jamg’armalarni qayta baholash, korxonalarning birlashuvi va jalb etilishi, merosxo’rlik huquqining bajarilishi, sud hukmining ijro etilishi uchun o’z vaqtida ob’yektni baholash zarur bo’ladi.

O’zbekistonda ko’chmas mulkni baholash xizmatlari bozorining hozirgi holati. O’zbekistonda baholash faoliyati maxsus me’yoriy-huquqiy hujjatlar asosi-da tartibga solinadi. Baholash xizmatlari asosan mustaqil baholovchi tashkilotlar tomonidan amalga oshiriladi. Amaliyotda ko’chmas mulkni baholashda uch asosiy yondashuvdan foydalaniladi: taqqoslash, daromad va xarajat yondashuvlari. Biroq baholash xizmatlari bozorining hozirgi holatini tahlil qilish natijasida quyidagi kamchiliklar aniqlanadi:

- baholash natijalarining subyektivligi;
- bozor ma’lumotlarining yetarli darajada ochiq emasligi;
- hududlar kesimida baholash sifati tafovuti;
- baholovchilar malakasining bir xil emasligi.

Mazkur omillar baholash xizmatlariga bo’lgan ishonchni pasaytirib, ko’ch-mas mulk bozorida noto’g’ri qarorlar qabul qilinishiga olib kelishi mumkin.

O’zbekistonda ko’chmas mulkni baholash bozori faol rivojlanmoqda, asosiy e’tibor **2025-2027-yillarda bosqichma-bosqich ommaviy baholash tizimi-ga** (Toshkent, so’ng hududlar) o’tishga qaratilgan. Bozor notarial qiymatni sun’iy pasaytirish muammolariga duch kelmoqda, bu esa 1 kv.m uchun minimal narxlarni belgilash zaruriyatini (Toshkentda 500\$ dan kam bo’lmagan) keltirib chiqardi. Baholash xizmatlari endilikda ommaviy, zonalashtirilgan va bozor qiymatiga asoslangan uslubiyotga o’tmoqda.

O’zbekistonda ko’chmas mulkni baholash bozorining hozirgi holati tahlili shuni ko’rsatadiki; ommaviy baholash tizimi 2025-2027-yillarda ko’chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyoti bosqichma-bosqich joriy etiladi, bu kadastr va soliq bazasini real bozor qiymatiga yaqinlashtiradi, notarial bitimlarda uy-joy qiymatini sun’iy ravishda pasaytirish (ayrim hollarda 1 kv.m uchun 1-5 mln so’m atrofida)

kuzatilmoqda, [davlat soliq qo‘mitasi](#) va quruvchilar assotsiatsiyasi hamkorligida uy-joyning minimal qiymatini belgilash mexanizmi ishlab chiqilmoqda, baholash faoliyati ma’lumotlarni to‘plash, obyektlarni guruhlash va zonalashtirish kabi ilmiy asoslangan yondashuvlarga o‘tmoqda, bu esa shaffoflikni oshirishga xizmat qiladi.²

1-jadval

O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash bozori holati.

Ko‘rsatkichlar	2022-yil	2023-yil	2024-yil
Baholash tashkilotlari soni	210 ta	235 ta	260 ta
Baholangan obyektlar soni	48 ming	57 ming	68 ming
Bozor hajmi (mlrd so‘m)	95	120	150
Uy-joy baholash ulushi	55%	58%	60%
Tijorat obyektlari ulushi	30%	28%	27%
Yer uchastkalari ulushi	15%	14%	13%
Raqamli xizmatlardan foydalanish	35%	50%	68%

Ko‘rinib turibdiki, O‘zbekistonda ko‘chmas mulk bozori so‘nggi yillarda faol rivojlanmoqda. Uy-joy qurilishi va ipoteka dasturlarining kengayishi baholash xizmatlariga talabni oshirmoqda. Raqamlashtirish jarayoni tufayli onlayn baholash xizmatlari ulushi ortmoqda. Tijorat obyektlari bozorida investitsion loyihalar soni oshgani sababli professional baholash xizmatlariga ehtiyoj kuchaymoqda. Kelgusida sun‘iy intellekt va avtomatlashtirilgan baholash tizimlari bozorda muhim o‘rin egallashi kutilmoqda.³

Ko‘chmas mulkni baholash xizmatlari bozoridagi asosiy muammolar tahlili. Tadqiqotlar shuni ko‘rsatadiki, O‘zbekistonda baholash xizmatlari bozorida quyidagi tizimli muammolar mavjud:

Birinchidan, baholash jarayonida foydalaniladigan axborot bazasi yetarli darajada rivojlanmagan. Bozor bitimlari bo‘yicha aniq va ochiq ma’lumotlarning mavjud emasligi baholash aniqligini pasaytiradi.

Ikkinchidan, baholash faoliyatida xalqaro baholash standartlari (IVS) to‘liq joriy etilmagan. Bu esa baholash natijalarining xalqaro investorlar uchun tushunarli va qabul qilinadigan bo‘lishiga to‘sqinlik qiladi.

Uchinchidan, baholovchi mutaxassislarning kasbiy tayyorgarligi va malaka oshirish tizimi yetarli darajada rivojlanmagan. Amaliy tajriba va zamonaviy baholash usullarini qo‘llash ko‘nikmalari cheklangan.

² <https://www.lex.uz/uz/docs/-7627178>.

³ O‘zbekiston Respublikasi milliy statistika agentligi.

To‘rtinchidan, baholash xizmatlarida raqamli texnologiyalardan foydalanish darajasi past bo‘lib, bu jarayonning shaffofligi va tezkorligiga salbiy ta‘sir ko‘rsatadi.

Ko‘chmas mulkni baholash xizmatlari bozorini takomillashtirish yo‘llari. Yuqorida keltirilgan muammolarni bartaraf etish maqsadida quyidagi takliflar ilgari suriladi:

Birinchidan, baholash faoliyatini xalqaro baholash standartlari asosida takomillashtirish zarur. Bu baholash natijalarining ishonchliligini oshirib, investitsion muhitni yaxshilaydi.

Ikkinchidan, ko‘chmas mulk obyektlari bo‘yicha yagona milliy axborot bazasini yaratish maqsadga muvofiq. Ushbu baza baholovchilar, banklar va davlat organlari uchun ochiq va qulay bo‘lishi lozim.

Uchinchidan, baholash jarayoniga raqamli texnologiyalarni, jumladan, GIS tizimlari, elektron platformalar va sun‘iy intellekt elementlarini joriy etish zarur. Bu baholash aniqligi va tezkorligini oshiradi.

To‘rtinchidan, baholovchilarni sertifikatlash va ularning malakasini oshirish tizimini kuchaytirish lozim. Muntazam o‘quv kurslari va attestatsiya tizimi baholash xizmatlari sifatini yaxshilaydi.

Xulosa va takliflar. Olib borilgan tadqiqotlar natijasida ko‘chmas mulk bozorining rivojlanish holati va tendensiyalarining tahlili amalga oshirildi. Ko‘chmas mulk bozorini baholash metodologiyasiga oid bo‘lgan uslubiy yondashuvlar tizimlashtirilib, turli maqsadlarda ko‘chmas mulk qiymatini baholashning amaliy va metodologik jihatlari yoritib berildi. Tadqiqot davomida ko‘rib o‘tilganlar yuzasidan quyidagi ilmiy-nazariy xulosalar shakllantirildi:

1. Ko‘chmas mulk, avvalo o‘zining tashqi xususiyatidan kelib chiqqan holda yer bilan bog‘langan va bir joydan ikkinchi bir joyga ko‘chirishda muqimlik xususiyatiga ega bo‘lgan mulk hisoblanadi. Bu borada, qator ilmiy tadqiqotchilarning fikr-mulohazalarini tadqiq etish jarayonida uning yer bilan bog‘langanlik xususiyatining birlamchi ekanligini va bu baholash faoliyatiga ham o‘z ta‘sirini ko‘rsatadi deyish o‘rinli ekanligi ilmiy asoslandi.

2. Ko‘chmas mulk bozorini baholash – bu qonunchilikda nazarda tutilgan toifadagi ko‘chmas mulklarni mavjud bozor ma‘lumotlari va boshqa solishtirma elementlar orqali ob‘yektning haqiqiy adolatli qiymatini hisoblash mexanizmi ekanligi asoslab berildi.

3. Ko‘chmas mulk bozorining amaldagi holatini tahlil etish natijalari mazkur bozorda ma‘lumotlar bazasining yetarli emasligi, jumladan, mulkni qiyosiy yondashuv asosida baholashda norasmiy ijtimoiy tarmoqlardan foydalanishning baholash ob‘yekti analoglaridagi o‘xshash elementlar haqida to‘liq xulosa qilishga asos bo‘lmasligini ko‘rsatdi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI

1. <https://president.uz/uz/lists/view/7833>.
2. <https://www.lex.uz/uz/docs/-7627178>.
3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining ko‘chmas mulk bozorini rivojlantirishga oid qarorlari.
4. Garrison R. Real Estate Valuation Principles. – London, 2021.
5. Fisher J. Property Valuation in Emerging Markets. – New York, 2020.
6. O‘zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi materiallari.
7. Abdukarimov B.A. Ko‘chmas mulk iqtisodiyoti. – Toshkent, 2022.
8. “Yangi O‘zbekiston - 2030” O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, 11.09.2023 yildagi PF-158-son farmoni.
9. O‘zbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonuni (2009).
10. John R. Nystrom “Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies” (Ko‘chmas mulk bozori tahlili: usullar va amaliy tadqiqotlar) 2019 y.
11. **Robert C. Larson** “*Real Estate Appraisal and Market Analysis*” (Ko‘chmas mulkni baholash va bozor tahlili).