

## ZAMONAVIY O‘ZBEKISTON SHAROITIDA KO‘CHMAS MULKNI BAHOLASHDA XORIJ TAJRIBASIDAN FOYDALANISH

*Muallif: Akbarov Baxtiyor Akbar o‘g‘li*

*Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti magistri. Telifon nomer: +99890*

*123 45 77 Elektron pochta manzili: therealbaxtiyor@gmail.com*

***Annotatsiya:** Ushbu maqola O‘zbekiston sharoitida ko‘chmas mulkni baholash tizimini takomillashtirish yuzasidan xorijiy tajribadan foydalanish masalalariga qaratilgan. Maqolada ko‘chmas mulkni baholashning asosiy usullari va ularning mamlakat iqtisodiyoti uchun ahamiyati haqida so‘z yuritiladi. Shuningdek, AQSh, Yevropa Ittifoqi, Yaponiya va boshqa rivojlangan mamlakatlarning ilg‘or baholash amaliyotlari, avtomatlashtirilgan baholash tizimlari, sun‘iy intellekt, katta ma‘lumotlar kabi zamonaviy texnologiyalarning qo‘llanilishi tahlil qilingan. Maqolada ushbu tajribalarni O‘zbekiston sharoitiga moslashtirishning imkoniyatlari va qiyinchiliklari yoritilib, huquqiy mexanizmlarni takomillashtirish, malakali kadrlar tayyorlash va innovatsion texnologiyalarni joriy qilish bo‘yicha tavsiyalar berilgan. Bu tavsiyalar orqali O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash tizimi samaradorligini oshirish va investitsiya muhitini yaxshilash imkoniyatlari ko‘rsatib berilgan.*

***Kalit so‘zlar:** Ko‘chmas mulkni baholash, baholash usullari, avtomatlashtirilgan baholash tizimlar, sun‘iy intellekt, katta ma‘lumotlar, iqtisodiy rivojlanish, huquqiy mexanizmlar, ko‘chmas mulk bozori.*

O‘zbekiston mustaqillikka erishgach, mamlakat iqtisodiyotida keng ko‘lamli o‘zgarishlar boshlandi. Buning natijasida ko‘chmas mulk bozori ham o‘sdi va o‘shida davom etmoqda. Ko‘chmas mulk obyektlarini to‘g‘ri va aniq baholash esa, ushbu bozorning samarali ishlashi, investitsiyalarni jalb qilish va mulkdorlar huquqlarini himoya qilish uchun muhim omil hisoblanadi. Ammo,

baholash jarayonining samaradorligini oshirish uchun xalqaro tajribani o'rganish va uni mahalliy sharoitga moslashtirish zarur.

Ko'chmas mulkni baholash deganda turar joylar, tijorat binolari, yer maydonlari va boshqa mulk obyektlarining iqtisodiy qiymatini aniqlash jarayoni tushuniladi. Bu jarayon davlat tashkilotlari, banklar, investitsiya kompaniyalari va oddiy fuqarolar uchun juda muhimdir, chunki u bozordagi o'yinchilarning to'g'ri va adolatli qarorlar qabul qilishida katta rol o'ynaydi.

O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholashda asosan uchta yondashuv qo'llaniladi: qiyosiy yondashuv – obyektning bozor qiymati unga o'xshash bo'lgan boshqa obyektlarning narxlariga asoslanib aniqlanadi; daromadlar yondashuvi – obyektни ijaraga berishdan olinadigan daromad hisobiga qiymat aniqlanadi; xarajatlar yondashuvi – obyektни qayta qurish yoki almashtirish xarajatlari asosida hisoblab chiqiladi. Bu usullar xalqaro standartlarga mos keladi, lekin bsholsdhningning samarafotligini qilish va haqqoniyligini yanada oshirish uchun rivojlangan mamlakatlar tajribasidan foydalanish O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash jarayonining yanada rivojlanishiga hissa qo'shadi.

Xorijiy davlatlar, ayniqsa AQSh, Yevropa Ittifoqi mamlakatlari, Yaponiya, Janubiy Koreya, Xitoy va Buyuk Britaniya ko'chmas mulkni baholashda ilg'or yondashuvlarga ega. Quyida ushbu mamlakatlarning ba'zi amaliyotlari to'xtalib o'tamiz:

**Bozor tahlilining avtomatlashtirilishi:** AQSh va Yevropa mamlakatlarida avtomatlashtirilgan baholash tizimlari (AVM) keng qo'llaniladi. Ushbu tizimlar katta ma'lumotlar bazasiga ega bo'lib, ko'chmas mulkning qiymatini avtomatik hisoblab beradi. Ular tezkorlik va nisbatan aniq natijalar taqdim etadi. O'zbekistonda bunday tizimlar hozircha keng tatbiq etilmagan, ammo ularning joriy etilishi baholash jarayonini sezilarli darajada yengillashtiradi.

**Sun'iy intellekt va katta ma'lumotlar:** ilg'or texnologiyalar, ayniqsa sun'iy intellekt (AI) va katta ma'lumotlar (Big Data) tahlili ko'chmas mulk qiymatini yanada to'g'ri baholash imkonini beradi. Bu texnologiyalar turli

ma'lumotlarni birlashtirib, bozor talabini, obyektning joylashuvi, infratuzilmasi va boshqa omillarini hisobga olib baholash imkonini yaratadi. Masalan, Xitoyda sun'iy intellekt asosida ishlovchi tizimlar mamlakat bo'ylab ko'chmas mulk bozorining holatini real vaqt rejimida kuzatib, ma'lumotlarni taqdim etadi.

**Baholash uchun standartlar va sertifikatlash:** ko'pgina rivojlangan davlatlarda ko'chmas mulkni baholovchilar uchun qat'iy sertifikatlash tizimi joriy etilgan. Ushbu tizim baholash jarayonining shaffofligini oshirishga xizmat qiladi va mulk egalari uchun ishonchli baholash xizmatlarini taklif etadi. Masalan, Britaniya Qirollik Baholashchilar Jamiyati (RICS) ko'chmas mulkni baholash sohasida global standartlari bilan mashhur bo'lib, ular O'zbekiston uchun ham qulay bo'lishi mumkin.

Xorijiy tajribani to'g'ri tanlab olish va O'zbekiston sharoitiga moslashtirish jarayoni bir nechta yo'nalishlar orqali amalga oshirilishi mumkin:

**Avtomatlashtirilgan baholash tizimlari:** O'zbekistonda avtomatlashtirilgan baholash tizimlarini joriy qilish uchun dastlabki qadamlar qo'yilishi kerak. Masalan, davlat ko'chmas mulk bo'yicha yagona ma'lumotlar bazasini yaratishi va unda har bir obyekt haqida batafsil ma'lumot saqlanishi talab etiladi. Ushbu ma'lumotlar asosida AVM tizimlari shakllantirilishi mumkin.

**Texnologik yangiliklarni tatbiq etish:** ko'chmas mulkni baholashda sun'iy intellekt va katta ma'lumotlardan foydalanish uchun maxsus dasturlar va platformalar joriy qilish lozim. Bu, o'z navbatida, bozor talabini yanada to'g'ri baholash va investorlarga ishonchli ma'lumotlarni taqdim etish imkoniyatini beradi.

**Malakali kadrlarni tayyorlash:** baholovchilar uchun xalqaro tajribani o'rganish va sertifikat olish imkoniyatini yaratish zarur. Masalan, Britaniya Qirollik Baholashchilar Jamiyati (RICS) kabi tashkilotlar bilan hamkorlik qilib, mahalliy baholovchilarni xalqaro darajadagi kurslarda o'qitish mumkin.

Vaholangki, xorijiy tajribani to'g'ridan-to'g'ri O'zbekistonga qo'llash bir qator qiyinchiliklar tug'diradi. Quyida bu yo'ldagi asosiy muammolarga to'xtalamiz:

**Huquqiy cheklovlar:** xorijiy tajribani qo‘llash uchun ko‘chmas mulkni baholash bo‘yicha qonunchilik bazasini takomillashtirish zarur. Bu esa, uzoq vaqtni talab qiladi.

**Moliyaviy va texnik cheklovlar:** texnologik yangiliklarni joriy qilish uchun dasturiy ta‘minot va infratuzilmani yaratish katta moliyaviy mablag‘ talab etadi. Bundan tashqari, davlat va xususiy tashkilotlar o‘rtasidagi hamkorlik yo‘lga qo‘yilishi lozim.

**Amaliy ko‘nikmalarni oshirish zarurati:** ko‘chmas mulk egalari va baholovchilar yangi texnologiyalarga va standartlarga moslashishi kerak. Bu jarayon, ayniqsa texnologiyadan unchalik foydalana olmaydigan aholining ba‘zi qatlamlari uchun qiyin kechishi mumkin.

O‘zbekistonda ko‘chmas mulk bozorining yanada rivojlanishi uchun xalqaro tajribadan unumli foydalanish imkoniyatlari mavjud. Yangi texnologiyalar va xorijiy tajribalar yordamida ko‘chmas mulkni baholash tizimini takomillashtirish orqali mamlakatda investitsiya muhitini yaxshilash, mulkdorlar huquqlarini himoya qilish va iqtisodiy barqarorlikka erishish mumkin.

Xalqaro tajribadan o‘rganilgan bilimlarni mahalliy sharoitda amaliyotga tatbiq etish orqali O‘zbekistonda ko‘chmas mulk baholash sohasida katta yutuqlarga erishish mumkin. Shu bilan birga, davlat va xususiy sektor o‘rtasida yaqin hamkorlik yo‘lga qo‘yilib, baholovchilar uchun sertifikatlash va malaka oshirish dasturlarini joriy etish orqali bu yo‘nalishda yanada sezilarli yutuqlar qo‘lga kiritilishi mumkin.

#### **Foydalanilgan adabiyotlar:**

1. D.R. Abdikarimova, G.M. Bekimbetova. Ko‘chmas mulkni olish (O‘quv qo‘llanma). – Toshkent, 2017 yil.
2. Ashurov A. Yer va ko‘chmas mulkni yaratish asoslari (O‘quv qo‘llanma). – Toshkent: TIQXMMI, 2021 y.
3. Mamajonova Odina, Botirova Yulduz. Ko‘chmas mulkni boshqarishning himoyasi (Maqola). – Konferentsiyalar arxivi, 2022 yil.

4. To'raev Z.A. Ko'chmas mulkni boshqarishda xalqaro tajribalar (Maqola). – Toshkent: Iqtisodiyot va innovatsiya, 2020.
5. Shodmonov Sh.Sh., G'aniyev O.N. Baholashning iqtisodiy asoslari (Darslik). – Toshkent, 2019 yil.
6. Howard C. Gelbtuch (Ed.). Real Estate Valuation in Global Markets (2nd Edition).– Chicago: Appraisal Institute, 2011. – 617 p.
7. Peter Wyatt. Property Valuation (3rd Edition). – Hoboken: Wiley, 2020. – 512p.