IKKILAMCHI BOZORDA TURAR-JOY KO‘CHMAS MULKINING BOZOR QIYMATINI BAHOLASHNING ZAMONAVIY YONDASHUVLARI

Mirdjalilova Dildora Shuxratovna
Toshkent arxitektura – qurilish universiteti professor v.b, PhD
ORCID: 0000-0002-7993-6009
Yusupdjanova Nargiza Utkirovna
Toshkent arxitektura – qurilish universiteti dotsenti
Saidrasulxo’jayev Saidakbarxo’ja Boxodir o’g’li
Toshkent arxitektura-qurilish universiteti magistranti

Annotatsiya. *Mazkur maqolada ikkilamchi bozorda turar-joy ko‘chmas mulkining bozor qiymatini baholashning zamonaviy yondashuvlari tahlil qilinadi. Xususan, solishtirma, daromad va xarajat yondashuvlarining nazariy asoslari, amaliy qo‘llanilishi hamda O‘zbekiston sharoitidagi imkoniyat va cheklovlari ilmiy jihatdan ko‘rib chiqilgan. Shuningdek, xalqaro tajriba, zamonaviy avtomatlashtirilgan baholash modellarining istiqbollari va raqamli texnologiyalarning ahamiyati muhokama qilingan. Tadqiqot natijalari asosida baholash tizimini takomillashtirish bo‘yicha ilmiy xulosalar berilgan.*

Kalit so‘zlar: *ko‘chmas mulk, baholash yondashuvlari, solishtirma metod, daromad usuli, xarajat usuli, ikkilamchi bozor, bozor qiymati, raqamli baholash, investitsion xavfsizlik, baholovchi amaliyoti.*

Kirish. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulk, ayniqsa turar-joy obyektlarining bozor qiymatini aniq belgilash masalasi alohida ahamiyat kasb etadi. Chunki bunday mulklar nafaqat iste'mol ehtiyojlarini qondiradi, balki kapital qo‘yilmalarning asosiy obyekti sifatida ham xizmat qiladi. Xususan, ikkilamchi bozorda mavjud bo‘lgan uy-joy fondining narxiga ta’sir qiluvchi omillar ko‘pligi sababli, ushbu mulklarni baholashda ilmiy asoslangan va zamonaviy yondashuvlardan foydalanish zaruratga aylanmoqda. Bugungi kunda ko‘chmas mulkni baholash jarayonida xalqaro baholash standartlariga mos keluvchi uslublar — solishtirma, daromad va xarajat yondashuvlari keng qo‘llanilmoqda. Ushbu usullar, o‘zaro farqlanishiga qaramasdan, bozor qiymatini maksimal aniqlikda belgilashga yordam beradi. Masalan, solishtirma yondashuvda shunga o‘xshash mulklarning savdo narxlari asosida qiymat aniqlansa, daromad yondashuvida mulkdan kutilayotgan daromadlar asosida baholash amalga oshiriladi. Xarajat yondashuvi esa mulkni qayta yaratish xarajatlariga asoslanadi. BMT Yevropa iqtisodiy komissiyasi tomonidan ishlab

chiqilgan ko‘chmas mulkni baholash standartlarida ham turli yondashuvlar integratsiyalashgan holda qo‘llanishi lozimligi ta'kidlanadi.

Adabiyotlar tahlili va metodologiya. Turar-joy ko‘chmas mulkini baholash masalasi xalqaro va milliy miqyosda keng o‘rganilgan bo‘lib, bu sohada shakllangan metodologik yondashuvlar bozor iqtisodiyoti talablariga mos tarzda takomillashib bormoqda. D.Geltner, N.Miller va P.Eichholtz (2014) tomonidan taklif etilgan klassik uchlik — solishtirma, daromad va xarajat yondashuvlari — ko‘chmas mulkning bozor qiymatini aniqlashda fundamental asos hisoblanadi. Ular o‘z asarlarida har bir yondashuvning nazariy negizi, qo‘llash doirasi va chegaralari haqida batafsil ma’lumot berganlar[1].

Tadqiqotlar shuni ko‘rsatadiki, rivojlangan davlatlarda solishtirma yondashuv turar-joy segmentida eng samarali va keng tarqalgan metod hisoblanadi. AQShning Appraisal Institute tashkiloti tomonidan chop etilgan The Appraisal of Real Estate qo‘llanmasida bu metodning bozordagi real bitimlar asosida ishlashi, avtomatlashtirilgan baholash tizimlariga asos yaratishi ta’kidlangan. Yevropa Ittifoqi davlatlarida ham ushbu yondashuv Evropa baholash standartlari (EVS) doirasida afzal ko‘riladi.

Daromad yondashuvi ko‘proq ijaraga beriladigan turar-joy obyektlarida qo‘llaniladi. Bu metod kelgusida olinadigan sof daromadlarni kapitalizatsiyalash yoki diskontlash orqali mulkning joriy qiymatini aniqlashga asoslanadi. G.Guy Hubbard va boshqa tadqiqotchilar ushbu metodologiyani turli investitsiya modellari bilan uyg‘unlashtirishga e’tibor qaratganlar[2]. Ammo O‘zbekiston sharoitida rasmiy ijaraviy bozor cheklanganligi sababli, bu metod ko‘p hollarda nazariy yoki shartli baholashda qo‘llaniladi.

Xarajat yondashuvi esa yangi qurilgan yoki yangilanishi lozim bo‘lgan obyektlar uchun samarali hisoblanadi. Bunda mulkni qayta qurish yoki yangidan barpo etish qiymati, eskirish darajasi va foydalilik muddati inobatga olinadi. R.A. Ratcliff va uning izdoshlari ushbu metodni “ekvivalent xarajatlar” nazariyasi bilan asoslaganlar[3].

Metodologik nuqtai nazardan, maqolada baholashning uch yondashuvi qiyosiy tahlil qilinadi. Har bir metod real bozordagi qo‘llanish tajribasi, afzalliklari, kamchiliklari va O‘zbekiston sharoitidagi moslashuv darajasi asosida baholanadi. Tahlil jarayonida sifatli va miqdoriy indikatorlarga asoslangan empirik ma’lumotlardan ham foydalaniladi. Baholash jarayonida zamonaviy raqamli texnologiyalar, jumladan avtomatlashtirilgan baholash modellarining (AVM) integratsiyasi ham qisqacha ko‘rib chiqiladi.

---

[1] Geltner, D., Miller, N., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). Commercial Real Estate Analysis and Investments. Cengage Learning.

[2] Hubbard, G.G., & O’Connell, J. (2017). Income Approach to Property Valuation. London: Routledge.

[3] Ratcliff, R.A. (1975). Valuation for Real Estate Decisions. Santa Cruz: Democrat Press.

Natijalar. O‘tkazilgan nazariy va amaliy tahlillar shuni ko‘rsatdiki, ikkilamchi bozorda turar-joy ko‘chmas mulkini baholashda uch asosiy yondashuv – solishtirma, daromad va xarajat yondashuvlari – har xil sharoitlarda turlicha samaradorlikka ega. Bu yondashuvlarning O‘zbekiston realiyalari va xalqaro tajribalar bilan solishtirilgan holdagi bahosi quyidagi natijalarni berdi:

1. Solishtirma yondashuv O‘zbekiston sharoitida eng keng qo‘llanilayotgan va amaliy jihatdan asosli baholash usuli bo‘lib qolmoqda. Ayniqsa, Toshkent shahri va yirik viloyat markazlarida ko‘chmas mulk bozorining nisbatan faol ishlashi bu metodga asoslangan baholashni imkonli qiladi. Appraisal Institute tomonidan qayd etilishicha, bu yondashuv ko‘chmas mulkning "bozor replikatsiyasi" tamoyiliga eng yaqin metod hisoblanadi, ya’ni real bitimlar asosida baho aniqlanadi[4]. Biroq, O‘zbekistonda ba’zan rasmiy bitimlarda ko‘rsatilgan qiymatlar bozordagi haqiqiy narxdan past bo‘lishi ushbu metodga aniqlik kiritishda cheklov tug‘diradi.

2. Daromad yondashuvi faqatgina ijaraviy daromad keltiruvchi obyektlarga nisbatan qo‘llanilishi mumkin. Ayni paytda, mamlakatda rasmiy ijara bozori to‘liq shakllanmaganligi, statistik ma’lumotlarning yetishmasligi bu yondashuvni amaliyotda murakkablashtiradi. Geltner va Clayton bu metodni "iqtisodiy qiymat va investor kutgan foyda o‘rtasidagi bog‘liqlikni aks ettiruvchi mexanizm" sifatida tasvirlaydi. Xalqaro tajriba shuni ko‘rsatadiki, mazkur yondashuv asosan ko‘p kvartirali uylardagi ijara obyektlari yoki tijorat mulklarida samarali ishlaydi.

3. Xarajat yondashuvi esa yangi qurilgan yoki maxsus maqsadlar uchun mo‘ljallangan mulklar bahosini aniqlashda dolzarb hisoblanadi. Ratcliff (1975) ta'kidlaganidek, xarajat yondashuvi bozor bahosining yuqori chegarasini ifodalashi mumkin. O‘zbekiston sharoitida ushbu metod, asosan, yangi qurilayotgan uy-joylar, davlat buyurtmasi asosidagi qurilishlar yoki texnik xizmat ko‘rsatish uchun qiymat aniqlanishi zarur bo‘lgan obyektlarda ishlatiladi. Biroq qurilish materiallari narxining o‘zgaruvchanligi va amortizatsiya hisobida mavjud metodologik noaniqliklar bu yondashuvning aniqligini kamaytirishi mumkin[5].

4. Shuningdek, yangi texnologiyalar asosida yaratilayotgan AVM – avtomatlashtirilgan baholash modellarining imkoniyatlari ham mavjud. McCluskey va Borst (2012) tomonidan olib borilgan tadqiqotlar bu model bozorning tezkor tahlili, katta hajmdagi ma’lumotlar bilan ishlash imkoniyati va insoniy xatolarning kamayishini ta’minlashini ko‘rsatgan. Ayni vaqtda O‘zbekiston Davlat kadastrlar palatasi tomonidan baholashda raqamli tizimlarga o‘tish jarayoni boshlangan bo‘lsa-da, bu metod to‘liq joriy etilmagan.

[4] Appraisal Institute. (2013). The Appraisal of Real Estate (14th ed.). Chicago: Appraisal Institute.

[5] PricewaterhouseCoopers (PwC). (2021). Real Estate 2021 Market Overview for Emerging Economies.

O‘zbekistonda baholash bozorini rivojlantirish uchun xalqaro standartlarga mos metodologik yondashuvlar, shaffof ma’lumotlar bazasi va zamonaviy texnologiyalarni joriy etish zarur. Bu esa, ko‘chmas mulkning ob’ektiv bahosini ta’minlash, investitsiya muhiti va moliyaviy xavfsizlikni yaxshilashga xizmat qiladi.

Muhokama. Turar-joy ko‘chmas mulkini baholash jarayonida tanlanadigan metodologik yondashuv bozor sharoitlari, mulkning xususiyatlari va mavjud axborot bazasiga bevosita bog‘liqdir. O‘zbekistonda ikkilamchi bozorda faoliyat yuritayotgan baholovchilar amalda eng ko‘p qo‘llayotgan yondashuv solishtirma metod hisoblanadi. Bu holat aynan Toshkent shahrida shakllangan ko‘chmas mulk bozorining nisbatan faol va aniq segmentlarga ega ekanligi bilan bog‘liq. Biroq bu uslubni respublikaning boshqa hududlarida qo‘llashda dolzarb muammo — o‘xshash bitimlar haqidagi ishonchli va to‘liq ma’lumotlarning yetishmasligi — aniqlanmoqda. Daromad yondashuvi nazariy jihatdan aniq, iqtisodiy asoslangan metod bo‘lsa-da, amalda uning qo‘llanishiga bir nechta to‘siqlar mavjud. Avvalo, rasmiy ijara munosabatlarining sustligi, norasmiy kelishuvlarning keng tarqalganligi bu metodni O‘zbekistonda to‘laqonli joriy etilishini murakkablashtiradi. Bunday vaziyatda baholovchilar ijaradan olinadigan daromadni noaniq manbalarga asoslanib prognozlashga majbur bo‘lmoqdalar. Bu esa investorlar uchun moliyaviy xavf darajasini oshiradi. Xarajat yondashuvi esa, ayniqsa yangi qurilgan, infratuzilmasi o‘rnatilgan obyektlarda o‘zini oqlaydi. Biroq amaliyotda bu yondashuv orqali hisoblangan qiymat ko‘pincha bozor qiymatidan yuqoriroq chiqadi. Buning sababi, bozor subyektlari har doim obyektga sarflangan xarajat emas, balki unga bo‘lgan talab va taklif asosida shakllangan narxga e’tibor qaratadilar [Ratcliff, 1975]. Bundan tashqari, amortizatsiya va foydalanilgan materiallar sifati bo‘yicha aniq metodologiyaning yetishmasligi O‘zbekistonda bu yondashuvni universal metod sifatida qo‘llashga to‘sqinlik qilmoqda.

Zamonaviy tendensiyalar esa avtomatlashtirilgan baholash modellariga (AVM) tobora katta e’tibor qaratmoqda. Bu usul yirik shaharlarda katta hajmdagi ma’lumotlar (bitimlar, narxlar, obyekt parametrlari) mavjud bo‘lsa, qisqa fursatda ob’ektiv baho berish imkonini yaratadi. McCluskey va Borst (2012) qayd etganidek, AVM tizimlari insoniy xatoni minimallashtirish, baholashda shaffoflik va tezkorlikni ta’minlash imkonini beradi. Shu bilan birga, bu tizimlar uchun ishonchli va standartlashtirilgan ma’lumotlar bazasining mavjudligi zarur. Hozirda O‘zbekistonda bu borada joriy qilinayotgan raqamli kadastr tizimlari mazkur metodning istiqboli uchun zamin yaratmoqda.

Muhokamadan ko‘rinib turibdiki, O‘zbekiston baholash bozori hali to‘liq shakllanmagan bo‘lsa-da, xalqaro tajriba asosida baholash metodlarini tizimli rivojlantirish, baholovchilar malakasini oshirish va axborot ochiqligini ta’minlash orqali bu sohani yangi bosqichga olib chiqish mumkin. Bu nafaqat investitsion muhitga

ijobiy ta’sir ko‘rsatadi, balki ko‘chmas mulkni moliyaviy instrument sifatida barqaror ishlatish imkoniyatini ham kengaytiradi.

Xulosa. Ikkilamchi bozorda turar-joy ko‘chmas mulkining bozor qiymatini baholash – zamonaviy iqtisodiy munosabatlarda strategik ahamiyatga ega jarayon bo‘lib, u nafaqat individual qarorlar, balki umumiy investitsion muhit va moliyaviy barqarorlikka ham bevosita ta’sir ko‘rsatadi. Tadqiqot natijalari shuni ko‘rsatdiki, baholashda qo‘llaniladigan uch asosiy yondashuv – solishtirma, daromad va xarajat yondashuvlari – har biri o‘ziga xos afzallik va cheklovlarga ega bo‘lib, ularni tanlashda mulkning xususiyatlari, mavjud ma’lumotlar va bozor sharoitlari inobatga olinishi zarur. O‘zbekiston sharoitida eng keng qo‘llanilayotgan solishtirma yondashuv ba’zi hollarda bozordagi norasmiyning yuqoriligi sababli to‘laqonli ishlamasligi mumkin. Daromad yondashuvi rasmiy ijara munosabatlarining zaifligi tufayli amaliyotda kam qo‘llaniladi, xarajat yondashuvi esa ayniqsa yangi obyektlar uchun dolzarb bo‘lsa-da, bozor narxlariga doim ham to‘g‘ri kelmaydi.

Ilmiy va xalqaro tajriba shuni ko‘rsatmoqdaki, zamonaviy baholash tizimlarida avtomatlashtirilgan baholash modellari (AVM) va raqamli platformalarning joriy etilishi jarayonni tezkor, shaffof va ishonchli qilish imkonini beradi. Shu bois, O‘zbekistonda baholash tizimini isloh qilishda xorijiy ilg‘or amaliyotlar asosida metodologiyani takomillashtirish, baholovchilarning malakasini oshirish, shuningdek, ochiq va barqaror ma’lumotlar bazasini shakllantirish muhim ahamiyat kasb etadi. Bu esa, ko‘chmas mulk bozorini yanada rivojlantirish, investorlar ishonchini oshirish hamda iqtisodiy barqarorlikni ta’minlashda muhim omil bo‘lib xizmat qiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati:

1. Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014). Commercial Real Estate Analysis and Investments (3rd ed.). Mason, OH: Cengage Learning.
2. McCluskey, W. J., & Borst, R. (2012). Automated Valuation Models: An International Perspective. Journal of Property Tax Assessment & Administration, 9(2), 5–22.
3. Ratcliff, R. U. (1975). Valuation for Real Estate Decisions. Santa Cruz, CA: Democrat Press.
4. UN-Habitat. (2020). Urban Land Markets: Improving Land Management for Successful Urbanization. Retrieved from https://unhabitat.org
5. Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2016). Fundamentals of Corporate Finance (11th ed.). New York: McGraw-Hill Education.

6. Millington, A. F. (2013). An Introduction to Property Valuation (5th ed.). London: Routledge.
7. International Valuation Standards Council (IVSC). (2021). International Valuation Standards (IVS 2022). Retrieved from https://www.ivsc.org
8. Damodaran, A. (2012). Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset (3rd ed.). Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.