

**O'ZBEKISTONDA BAHOLASH FAOLIYATINI TARTIBGA SOLISH
MEXANIZMINI XORIJ TAJRIBASI ASOSIDA RIVOJLANTIRISH****DEVELOPMENT OF THE MECHANISM FOR REGULATING
EVALUATION ACTIVITIES IN UZBEKISTAN BASED ON FOREIGN
EXPERIENCE*****¹Aktamov Bobirjon
Mardon o'g'li******¹Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti katta o'qituvchisi*****Annotation**

Uzb. - Maqolada iqtisodchi olimlar tomonidan baholash faoliyatini tartibga solish tushunchasiga berilgan ta'riflar hamda ushbu faoliyatni tartibga solishning nazariy asoslari va zarurati yoritilgan. Shuningdek, O'zbekistonda baholash faoliyatining davlat tomonidan tartibga solish vositalari o'rganilib, mavjud tizimni yanada takomillashtirish yo'nalishlari ko'rib chiqilgan.

Eng. - The article presents definitions of the concept of regulation of valuation activities provided by economists, as well as the theoretical foundations and necessity of such regulation. In addition, the state regulatory mechanisms of valuation activities in Uzbekistan are examined, and directions for further improvement of the existing system are explored.

**Kalit so'zlar:
Keywords:**

❖ *baholash faoliyati, baholash, qiymatni aniqlash, baholash standartlari, tartibga solish, baholash standartlari, baholash tashkilotlari, malaka sertifikati.*

❖ *valuation activity, valuation, value determination, valuation standards, regulation, valuation organizations, qualification certificate.*

Kirish.

Ko'chmas mulk bozorining barqaror rivojlanishi va iqtisodiy o'sishning ta'minlanishida mulk qiymatini baholash faoliyati muhim o'rinni tutadi. Shu jihatdan ushbu faoliyatni samarali tartibga solish – nafaqat iqtisodiy barqarorlik, balki mulk huquqlarining himoyasi va moliyaviy tizimning mustahkamligi uchun ham zarur hisoblanadi.

Dunyoning rivojlangan mamlakatlarda baholash faoliyatini tartibga solish bo'yicha puxta yuridik va institutsional tizimlar shakllangan. Masalan, AQSh, Buyuk Britaniya, Germaniya kabi davlatlarda baholovchilar faoliyati qat'iy litsenziyalash tartibiga asoslangan bo'lib, professional uyushmalar, baholash standartlari va milliy qonunchilik

o'rtasida uzviy bog'liqlik mavjud. Shuningdek, baholovchilarning malaka oshirishi va javobgarlik tizimlari aniq belgilangan. Bunday yondashuvlar baholash natijalarining ishonchlilagini oshiradi va ko'chmas mulk bozorining shaffofligini ta'minlaydi. Bu esa milliy baholash tizimini yanada takomillashtirish, xalqaro talablarga yaqinlashtirish hamda investitsion muhitni yaxshilashga xizmat qiladi.

Mavzuga oid adabiyotlar sharhi.

Mulk qiymatini baholash faoliyatini tartibga solish mavzusi bo'yicha tadqiqotlar olib borilgan. Appraisal Institute tomonidan nashr etilgan "The Appraisal of Real Estate" kitobida mulk baholash nazariyasining asosiy

tamoyillari va uslubiyotlari batafsil yoritilgan [1]. Mualliflar baholash faoliyatini tartibga solishning iqtisodiy va huquqiy asoslarini tahlil qilgan.

Royal Institution of Chartered Surveyorsning “Global Property Standards” nashrida xalqaro darajada mulk baholash standartlarini uyg‘unlashtirish masalalari ko‘rib chiqilgan [2].

D.Mackmin va A. Baumning “Property Valuation: Theory and Practice” nomli asarida zamonaliviy baholash nazariyasi va amaliyotining asosiy yo‘nalishlari tahlil qilingan [3]. Shuningdek, mualliflar tomonidan tartibga solish tizimlarining samaradorligini baholash mezonlari ishlab chiqilgan.

European Group of Valuers Associations tashkilotining “European Valuation Standards” hisobotida Yevropa mamlakatlarining baholash faoliyatini tartib solish tajribasi keng yoritilgan. Hisobotda baholash faoliyatini tartibga solish jarayonlarining asosiy bosqichlari va natijalari tahlil qilingan [4].

International Valuation Standards Council tashkiloti tomonidan tayyorlangan “Global Valuation Practice Survey” tadqiqotida 50 dan ortiq mamlakatning mulk baholash tizimi tahlil qilingan [5].

Asian Real Estate Society tashkilotining “Property Valuation Regulation in Asia-Pacific” tadqiqotida Osiyo-Tinch okeani mintaqasi mamlakatlarining o‘ziga xos xususiyatlari ko‘rib chiqilgan [6].

J.Fisher va R.Martinning “Regulatory Frameworks for Property Valuation” nomli maqolasida baholash faoliyatini tartibga solish modellarining qiyosiy tahlili keltirilgan. Maqolada mualliflar o‘z-o‘zini tartibga solish hamda davlat tomonidan tartibga solish modellarining afzalliklari va kamchiliklarini baholagan [7].

L. Chen va P. Smith “Professional Standards and Market Efficiency” nomli tadqiqotida professional standartlarning ko‘chmas mulk bozori samaradorligiga ta’sirini

ekonometrik usullar yordamida tahlil qilgan [8].

K. Brown tomonidan tayyorlangan “Technology and Valuation Regulation” nomli tadqiqotda raqamli texnologiyalarning baholash faoliyatini tartib solishga ta’siri o‘rganilgan [9].

Jahon banki guruhining “Property Valuation in Emerging Markets” nomli hisobotida rivojlanayotgan mamlakatlar uchun baholash faoliyatini tartib solish bo‘yicha tavsiyalar ishlab chiqilgan [10].

Xalqaro valuta fondi tomonidan olib borilgan “Financial Stability and Property Valuation” nomli tadqiqotda mulk baholash sifatining moliyaviy barqarorlikka ta’siri tahlil qilingan[11].

Tadqiqot metodologiyasi.

Maqola ishidagi muammoni o‘rganish uchun tizimli tahlil, ilmiy mushohada, analiz va sintez, induksiya va deduksiya usullaridan foydalananilgan.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Bugungi kunda mulk qiymatini baholash faoliyati iqtisodiy munosabatlarning ajralmas tarkibiy qismiga aylangan bo‘lib, u ko‘chmas mulk bozorining shaffofligi, investitsiya muhitining jozibadorligi va moliyaviy barqarorlikni ta’minlashda muhim rol o‘ynaydi. Baholash faoliyatining samarali tartibga solinishi, bir tomondan, ishonchli baholash natijalarini ta’minlasa, ikkinchi tomondan, mulk egalari, investorlar va davlat organlari o‘rtasidagi iqtisodiy aloqalarning huquqiy asosda shakllanishiga xizmat qiladi. Amerika Qo‘shma Shtatlarida mulk qiymatini baholash faoliyati federal va davlat darajasida tartib solinadi. AQShda mulk qiymatini baholash faoliyatining asosiy tartibga soluvchi organi – The Appraisal Foundation bo‘lib, u baholovchilar uchun milliy standartlar va malaka talablarini ishlab chiquvchi notijorat tashkilot hisoblanadi. Ushbu tashkilot tomonidan USPAP (Uniform Standards of

Professional Appraisal Practice) nomli baholashning yagona professional standartlari ishlab chiqilgan.

Amerika Qo'shma Shtatlarida federal malaka tartibga solish tizimi doirasida har bir shtat o'z baholovchilarini litsenziyalash va nazorat qilish mexanizmlarini mustaqil ravishda amalga oshiradi. Biroq, ushbu shtat dasturlari federal darajadagi minimal talab va standartlarga muvofiq bo'lishi majburiydir. Bu yondashuv baholash faoliyatining milliy darajada uzviyligini ta'minlash va sifatni yagona mezonlar asosida boshqarish imkonini beradi.

AQShda baholovchilarning malakasini tasdiqlash uchun to'rt darajali litsenziyalash tizimi joriy etilgan. Unda Trainee Real Property Appraiser boshlang'ich darajani ifodalaydi, Licensed Real Property Appraiser oddiy ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash huquqini beradi, Certified Residential Real Property Appraiser faqat turar joy mulklarini baholashga ixtisoslashgan bo'lsa, Certified General Real Property Appraiser barcha turdag'i ko'chmas mulkni baholash vakolatiga ega bo'ladi. Ushbu tizim baholovchilarning kasbiy malakasini bosqichma-bosqich oshirish hamda baholash xizmatlarining sifat va ishonchlilagini ta'minlashga xizmat qiladi. Har bir daraja uchun ma'lum miqdorda ta'lim soati, amaliy ish tajribasi va imtihon topshirish talab qilinadi.

Buyuk Britaniyada mulk qiymatini baholash faoliyati Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) tomonidan tartibga solinadi. RICS 1868-yilda tashkil etilgan va hozirda dunyoning eng nufuzli professional tashkilotlaridan biri hisoblanadi.

Kanadada mulk qiymatini baholash faoliyati asosan viloyat darajasida tartibga solinadi, ammo, milliy standartlar Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP) orqali ta'milanadi. Appraisal Institute of Canada (AIC) Kanadaning yetakchi professional baholash tashkiloti sifatida faoliyat yuritib, professional ta'lim dasturlarini taqdim etish, baholovchilarni

akkreditatsiya va sertifikatlash, uzluksiz professional rivojlanishni qo'llab-quvvatlash hamda etika kodeksi hamda professional standartlarni ishlab chiqish kabi xizmatlarni amalga oshiradi.

Kanadada baholovchilar uchun quyidagi akkreditatsiya darajalari mavjud:

CRA (Canadian Residential Appraiser) - turar joy mulklari uchun;

AACI (Accredited Appraiser Canadian Institute) - barcha turdag'i mulklar uchun.

Avstraliyada mulk qiymatini baholash faoliyati Australian Property Institute (API) tomonidan tartib solinadi. API 1926-yilda tashkil etilgan va hozirda mamlakatning eng katta mulk qiymatini baholash tashkiloti hisoblanadi. API (Australian Property Institute) quyidagi professional akkreditatsiya darajalarini taqdim etadi: Associate (AAPI) – boshlang'ich professional daraja, Certified Practicing Valuer (CPV) – to'liq malakali baholovchi, va Fellow (FAPI) – eng yuqori professional daraja. Bu darajalar baholovchilarning kasbiy rivojlanish darajasini ifodalaydi. Har bir shtat va hududda baholash faoliyatini tartibga soluvchi organlar mavjud bo'lib, ular litsenziyalash va nazorat funksiyalarini bajaradi. Masalan, Yangi Janubiy Uels shtatida bu vazifani Property Services Council amalga oshiradi.

Yevropa Ittifoqida mulk qiymatini baholash faoliyati The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) tomonidan muvofiqlashtiriladi. Ushbu tashkilot tomonidan European Valuation Standards (EVS) nomli baholash standartlari ishlab chiqilgan. Har bir Yevropa davlatida o'z milliy baholovchilar tashkiloti faoliyat yuritadi. Masalan, Germaniyada Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR), Fransiyada Chambre des Experts en Estimation Immobilière (CEEI), Italiyada esa Associazione Nazionale Consulenti Immobiliari (ANCI) tashkilotlari mavjud.

Yaponiyada mulk qiymatini baholash faoliyati Japan Association of Real Estate

Appraisers (JAREA) tomonidan tartibga solinadi. Ushbu tashkilot 1964-yilda tashkil etilgan bo'lib, davlat tomonidan rasmiy tan olingan yagona professional baholovchilar uyushmasi hisoblanadi. Yaponiyada ikki darajali malaka tizimi joriy etilgan: Real Estate Appraiser – oddiy mulk obyektlarini baholash huquqini beruvchi daraja va Real Estate Appraiser Compensation – murakkab hamda yuqori qiymatli mulklarni baholash vakolatiga ega daraja. Mamlakatdagi baholovchilarini tayyorlash tizimi qat'iy bo'lib, sertifikat imtihonidan o'tish darajasi 3–5 foizni tashkil etadi. Shuningdek, talabgor kamida bir yillik amaliy tajribaga ega bo'lishi talab etiladi va har uch yilda malaka oshirish kurslarini o'tashi majburiy hisoblanadi.

Singapurda mulk qiymatini baholash faoliyati Singapore Institute of Surveyors and Valuers (SISV) tomonidan muvofiqlashtiriladi. Ushbu institut 1969-yilda tashkil etilgan bo'lib, mamlakatdagi yagona professional va tan olingan baholovchilar uyushmasi hisoblanadi. Baholash sohasidagi faoliyatni nazorat qilish va tartibga solish Singapur hukumati huzuridagi Council for Estate Agencies (CEA) tomonidan

amalga oshiriladi. Mazkur tizim doirasida baholovchilarga har yili litsenziyani yangilash, professional javobgarlik sug'urtasini rasmiylashtirish hamda yiliga kamida 20 soatlik doimiy professional rivojlanish mashg'ulotlarini bajarish majburiyatları yuklatilgan.

Xitoyda esa mulk qiymatini baholash faoliyati China Appraisal Society (CAS) tomonidan tartibga solinadi. Ushbu tashkilot 1995-yilda tashkil etilgan bo'lib, davlat tomonidan vakolat berilgan yagona milliy tashkilot sifatida faoliyat yuritadi. Xitoy baholovchilarining malakasini belgilovchi ikki darajali tizim mavjud: boshlang'ich daraja – Assistant Real Estate Appraiser va to'liq malakali daraja – Real Estate Appraiser. Baholash faoliyati qat'iy davlat nazoratiga olingan bo'lib, baholovchi har uch yilda malaka oshirishi va tayyorlagan baholash hisobotlari majburiy ravishda davlat reyestrida ro'yxatga olinishi lozim. Quyidagi 1-jadvalda xorijiy mamlakatlarda baholovchilarini akkreditatsiya qilish tajribasini tahlil qilish uchun solishtirma jadval keltiramiz.

1-jadval

Baholovchilarini akkreditatsiya qilish tizimining qiyosiy tahlili

Davlat	Daraja soni	O'rtacha olish muddati	Imtihonning qiyinlik darajasi	Uzlusiz ta'lim (soat/yil)
AQSH	4	2-5 yil	O'rta	14
Yaponiya	2	3-6 yil	Juda yuqori	40
Buyuk Britaniya	3	3-8 yil	Yuqori	20
Kanada	2	2-4 yil	Yuqori	30
Avstraliya	3	2-6 yil	O'rta	20

Baholovchilarning kasbiy darajasi soni bo'yicha AQSh eng rivojlangan tizimga ega bo'lib, bu yerda to'rt bosqichli akkreditatsiya tizimi mavjud. Bu yondashuv professional o'sish va ixtisoslashuvni ta'minlaydi. Aksincha, Yaponiya va Kanada ikki darajali soddalashtirilgan modelni qo'llaydi. Buyuk Britaniya va Avstraliya esa moslashuvchanlik va nazoratni muvozanatlovchi uch bosqichli modelni joriy qilgan.

Malaka olish muddati va imtihonning murakkablik darajasi baholash tizimining safat ko'rsatkichlaridan biridir. Masalan, Yaponiyada imtihonlar juda murakkab bo'lib, o'tish darajasi atigi 3–5 foizni tashkil etadi. Bu holat faqat yuqori darajada tayyorgarlikka ega bo'lgan mutaxassislarni saralash imkonini beradi. AQSh va Avstraliyada imtihonlarning murakkablik darajasi o'rtacha bo'lib, bu malaka

tizimiga kirish jarayonini nisbatan soddalashtiradi.

2-jadval

Baholovchilar faoliyatini nazorat qilish mezonlari bo'yicha solishtirma tahlil

Nazorat turi	AQSH	Buyuk Britaniya	Yaponiya	Singapur	Xitoy
Yillik tekshiruvlar	5-10%	2-5%	15-20%	25-30%	30-40%
Shikoyatlar bo'yicha tergovlar olib borish	95%	98%	90%	99%	85%
Jarimalar qo'llanilishi	O'rtacha	Past	Yuqori	Juda yuqori	Juda yuqori
Litsenziya bekor qilish	1-2%	0.5%	3-5%	5-7%	8-10%

Ushbu jadvalda AQSh, Buyuk Britaniya, Yaponiya, Singapur va Xitoydagi baholovchilar faoliyatini nazorat qilish mexanizmlari solishtirilgan. Yillik tekshiruvlar soni Xitoy va Singapurda eng yuqori bo'lib, bu davlatlarda nazorat qat'iy amalga oshiriladi. Shikoyatlar bo'yicha tergovlar olib borish darajasi barcha mamlakatlarda yuqori bo'lib, bu holat iste'molchilarning huquqlari himoyasiga jiddiy e'tibor qaratilayotganini ko'rsatadi. Jarimalar qo'llanilishi va litsenziya bekor qilish foizi esa Yaponiya, Singapur va Xitoyda ancha yuqori bo'lib, bu mamlakatlarda baholovchilarning mas'uliyati va javobgarligi kuchliroq nazorat qilinishini anglatadi.

Xulosa va takliflar.

Xorijiy mamlakatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki, mulk qiymatini baholash faoliyatini samarali tartibga solish uchun bir qator asosiy tarkibiy komponentlarni shakllantirish zarur.

Birinchidan, mustaqil professional tashkilotlar faoliyatini yo'lga qo'yish va ularni institutsional qo'llab-quvvatlash muhim ahamiyatga ega. Bu kabi tashkilotlar professional standartlarni ishlab chiqish, baholovchilarni akkreditatsiya qilish va ularning uzluksiz kasbiy rivojlanishini ta'minlash kabi funksiyalarni bajarishi lozim.

Ikkinchidan, yagona professional standartlar va etik kodeksni ishlab chiqish va

amaliyotga joriy etish zarur. Bu me'yorlar xalqaro talablarga mos bo'lishi bilan birga, mahalliy sharoitlarni ham hisobga olgan holda ishlab chiqilishi kerak.

Uchinchidan, bosqichma-bosqich akkreditatsiya va litsenziyalash tizimini joriy etish talab etiladi. Mazkur tizim baholovchilarning malaka darajalariga qarab ularning turli toifadagi mulklarni baholash huquqini aniq belgilab beradi.

To'rtinchidan, uzlusiz kasbiy rivojlanish va malaka oshirish tizimini yo'lga qo'yish zarur. Bu baholovchilarning zamonaviy bilim va ko'nikmalarini doimiy yangilab borishini ta'minlaydi.

Beshinchidan, baholash jarayonida zamonaviy raqamli texnologiyalarni joriy etish muhim. Bu nafaqat jarayonni avtomatlashtirishga yordam beradi, balki xatoliklar ehtimolini kamaytiradi hamda hisobdorlik va shaffoflikni oshiradi.

Oltinchidan, sifat nazorati va faol monitoring tizimini yaratish lozim. Bu tizim baholash xizmatlarining ishonchliligi va sifati ustidan nazoratni kuchaytiradi, shu orqali iste'molchilar manfaatlarini himoya qiladi.

Yettingchidan, davlat va xususiy sektor o'rtaida samarali hamkorlik mexanizmlarini shakllantirish lozim. Bu mulk baholash tizimining institutsional rivojlanishini qo'llab-quvvatlaydi va mulk bozorining barqarorligini ta'minlaydi.

Foydalanimgan adabiyotlar ro'yxati:

1. Appraisal Institute. (2020). *The Appraisal of Real Estate* (15th ed.). Appraisal Institute Press.
2. Royal Institution of Chartered Surveyors. (2022). *Global Property Standards: Harmonization and Best Practices. RICS Research Report*.
3. Mackmin, D., & Baum, A. (2021). *Property Valuation: Theory and Practice* (3rd ed.). Routledge.
4. European Group of Valuers Associations (TEGoVA). (2023). *European Valuation Standards 2023*. TEGoVA Publications.
5. International Valuation Standards Council. (2024). *Global Valuation Practice Survey 2024: Trends and Developments*. IVSC Publications.
6. Asian Real Estate Society. (2023). *Property Valuation Regulation in Asia-Pacific: A Comparative Study*. Asian Real Estate Review, 45(3), 234-267.
7. Fisher, J., & Martin, R. (2022). *Regulatory Frameworks for Property Valuation: A Cross-National Analysis*. Journal of Property Investment & Finance, 40(5), 445-468.
8. Chen, L., & Smith, P. (2023). *Professional Standards and Market Efficiency: Evidence from Global Property Markets*. Real Estate Economics, 51(4), 756-789.
9. Brown, K., Johnson, M., & Wilson, R. (2024). *Technology and Valuation Regulation: Emerging Trends and Challenges*. International Journal of Real Estate Studies, 18(2), 89-112.
10. World Bank Group. (2023). *Property Valuation in Emerging Markets: Building Effective Regulatory Frameworks*. World Bank Technical Paper No. 678.
11. International Monetary Fund. (2024). *Financial Stability and Property Valuation: Lessons from the Global Experience*. IMF Working Paper WP/24/127.