



MULK QIYMATINI BAHOLASH SAMARADORLIGINI OSHIRISH: MUAMMOLAR VA YECHIMLAR

ENHANCING THE EFFICIENCY OF PROPERTY VALUATION: CHALLENGES AND SOLUTIONS

¹Jaloliddinova Mohira
Alisher qizi

¹Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti tayanch doktoranti

Annotatsiya Annotation

Uzb. - Mazkur maqolada mulk qiymatini baholash jarayoni chuqur tahlil qilinib, uning samaradorligiga bevosita ta'sir ko'rsatuvchi asosiy omillar va muammolar aniqlanadi. Tadqiqot davomida mavjud nazariy yondashuvlar, amaliy tajribalar hamda xalqaro standartlar bilan taqqoslash asosida baholash tizimidagi kamchiliklar o'rganiladi. Shuningdek, mulk qiymatini baholash jarayonini yanada takomillashtirish, uning shaffofligi va obyektivligini oshirishga xizmat qiluvchi ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqiladi. Ushbu tavsiyalar amaliyotga tatbiq etilganda, bozor ma'lumotlaridan samarali foydalanish, baholash metodologiyalarini optimallashtirish va raqamli texnologiyalarni joriy etish orqali tizimning samaradorligi sezilarli darajada oshishi kutiladi.

Eng. - In this article, the process of property valuation is thoroughly analyzed, and the key factors and challenges influencing its effectiveness are identified. The research examines existing theoretical approaches, practical experiences, and international standards to highlight the shortcomings within the current valuation system. Furthermore, scientifically grounded proposals and recommendations are developed to enhance the transparency, objectivity, and efficiency of the valuation process. The implementation of these recommendations is expected to significantly improve the overall performance of the system by ensuring the effective use of market data, optimizing valuation methodologies, and integrating digital technologies into practice.

Kalit so'zlar: Keywords:

❖ mulk, qiymat, obyekt, baholovchi, narx, bozor qiymati, kadastr qiymati, balans qiymati, investitsion qiymat, likvidlik, ijara qiymati, daromad yondashuvi, xarajat yondashuvi, solishtirma yondashuv.

❖ property, value, object, appraiser, price, market value, cadastral value, book value, investment value, liquidity, rental value, income approach, cost approach, comparative approach.

Kirish.

So'nggi yillarda mamlakatimizda izchil amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlar natijasida mulkchilikning barcha shakllarining teng huquqliligi huquqiy-me'yoriy jihatdan mustahkamlanib, iqtisodiy taraqqiyot uchun muhim shart-sharoit yaratildi. Bu jarayon

iqtisodiyotning barqarorligini ta'minlash hamda tadbirkorlik faoliyatini rivojlantirish uchun muhim institutsional asos yaratilishiga xizmat qildi. Biroq, mamlakatimiz taraqqiyot yo'lining tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, bugungi globallashuv sharoitida jahon bozoridagi konyunkturaning keskin o'zgarishi hamda

raqobatning tobora kuchayib borishi iqtisodiyotni yanada barqaror va jadal rivojlantirish uchun yangicha yondashuvlar va tamoyillarni ishlab chiqishni taqozo etmoqda. Demak, globallashtirish sharoitida iqtisodiy barqarorlikni ta'minlashda ko'chmas mulk qiymatini baholash tizimini takomillashtirish dolzarb hisoblanib, ushbu jarayon iqtisodiy islohotlarning izchil amalga oshirilishi uchun zarur shart-sharoitlardan biri hisoblanadi. Prezidentimiz Sh.Mirziyoyev "ko'chmas mulk qiymatini baholash tizimini rivojlantirish iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirishning ustuvor yo'nalishlaridan biri bo'lib, mamlakatimizda iqtisodiy o'sishni ta'minlash hamda barqaror rivojlanish uchun zaruriy shart-sharoitlarni yaratadi [2]" deb ta'kidlaganlar. Shu boisdan, mulkni baholash jarayonida xalqaro standartlarni keng joriy etish, zamonaviy axborot texnologiyalaridan samarali foydalanish hamda mutaxassislar malakasini oshirish alohida ahamiyat kasb etadi. Natijada, baholash tizimining shaffofligi va ishonchliligi ortib, investitsion muhit yanada jozibador bo'ladi.

Mavzuga oid adabiyotlar sharhi.

So'nggi yillarda avtomatlashtirilgan baholash modellarining (AVM) qo'llanilishi ko'chmas mulk qiymatini aniqlash jarayonida samaradorlik va aniqlikni sezilarli darajada oshirishga xizmat qilmoqda. El Jaouhari tomonidan olib borilgan tadqiqotda 97 ta manbaa asosida AVMLarning rivojlanish, investitsiya, yer resurslarini boshqarish va soliqqa tortish kabi yo'nalishlarda qo'llanilish imkoniyatlari o'rganilgan bo'lib, tadqiqot natijalarida ushbu modellar baholash jarayonining samaradorligini ta'minlash hamda shaffofligini oshirishda muhim vosita ekanligi ta'kidlangan [3].

P. Jafary tomonidan amalga oshirilgan ilmiy tadqiqotlarda mashina o'rganish

algoritmilariga asoslangan avtomatlashtirilgan baholash modellarining (xususan, XGBoost va Deep Learning texnologiyalari) qo'llanilishi an'anaviy baholash yondashuvlariga nisbatan prognoz aniqligini ta'minlashi isbotlangan [4].

J.Tapia tomonidan Chili misolida olib borilgan tadqiqotda hedonic model, LightGBM mashina o'rganish modeli hamda konvolyutsion neyron tarmoqlar (CNN) integratsiyasi asosida rasm ma'lumotlari qo'shilgan holda ko'chmas mulk qiymatini prognozlash aniqligi solishtirib tahlil qilingan. Tadqiqot natijalari ushbu metodlarning yuqori samaradorligini ko'rsatgan [5].

C.Huang tadqiqotlarida multimodal mashina o'rganish yondashuvini taklif etib, strukturaviy, vizual hamda geoma'lumotlarni integratsiyalash orqali ko'chmas mulk qiymatini baholash jarayonida prognoz aniqligini oshirish va natijalarni yanada izchil interpretatsiya qilish imkoniyatini ko'rsatib berilgan [6].

U.Tulakov tomonidan O'zbekiston misolida olib borilgan tadqiqotda ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimining soliqqa tortish samaradorligini oshirishdagi ahamiyati tahlil qilingan [7]

Tadqiqot metodologiyasi.

Mazkur tadqiqotda mulk qiymatini baholash samaradorligini oshirish bo'yicha muammolar va yechimlarni aniqlash uchun bir nechta usullar qo'llanildi: nazariy va huquqiy tahlil yordamida baholash tizimining me'yoriy asoslari o'rganildi; statistik va iqtisodiy tahlil orqali mavjud ma'lumotlar bazasining to'liqligi va aniqligi tekshirildi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Hozirgi zamonda mulkni mazmungan qandaydir buyumga tenglashtirish uning soddalashtirilgan tor ma'nodagi eskicha ifodasi demakdir [8]. Mulk tushunchasi haqiqatdan ham uzoq tarixga ega va fuqarolik huquqi obyektlarining murakkablashuvi hamda aholi ehtiyojlariga muvofiq rivojlanmoqda. Hozirgi davrda savdo-sotiq obyekti sifatida nafaqat

moddiy shakldagi tovarlar, balki murakkab nomoddiy aktivlar ham ishtirok etmoqda. Bunga misol tariqasida franshizalar, lizing shartnomalari va boshqa huquqiy vositalarni keltirish mumkin.

Mulk qiymatini baholash va boshqarish jarayonida manfaatdor bo'lgan mulkdor, avvalo, baholash va boshqarishning asosiy maqsadlarini belgilab oladi. Mazkur jarayon iqtisodiy tamoyillarga asoslanib, mulk qiymati va bozor narxiga ta'sir etuvchi omillarni aniqlash imkonini beradi. Jahon va O'zbekiston tajribasining tizimli tahlili shuni ko'rsatadiki, mulk qiymatini baholash tamoyillari bir necha guruhlariga ajratilishi mumkin. Birinchidan, bu tamoyillar bozor muhitining o'ziga xos xususiyatlari bilan bog'liq bo'lib, talab va taklif nisbatlari, raqobat sharoitlari hamda bozor kon'yunkturasi ularning shakllanishida asosiy o'rinni egallaydi. Ikkinchidan, ular mulkdor va baholovchining mulk to'g'risidagi tasavvurini shakllantirishga taalluqli bo'lib, qiymatni aniqlashda subyektiv va obyektiv qarashlarning uyg'unligini talab etadi. Uchinchidan, mulkdan foydalanish xarakteri, ya'ni uning amaliy

funksiyasi va iqtisodiy samaradorligi qiymatning muhim determinantlari sifatida namoyon bo'ladi. Shu bois, mulk qiymatini baholash tamoyillarini tizimli o'rganish va ulardan amaliyotda oqilona foydalanish iqtisodiy jarayonlarning barqarorligini ta'minlashda muhim ahamiyatga ega.

O'zbekiston Respublikasida bozor infratuzilmasining rivojlanishi bilan o'tgan yillar mobaynida baholash faoliyati shakllanish yo'lini bosib o'tdi va hozirgi kunda iqtisodiyotning mustaqil sohasiga aylandi. Baholash faoliyati to'g'risidagi qonun asosida ushbu sohani tartibga soluvchi davlat mexanizmi shakllantirilgan bo'lib, u yuridik shaxslarni litsenziyalash, jismoniy shaxslarni sertifikatlash hamda litsenziya talab va shartlarining bajarilishini nazorat qilish jarayonlarini qamrab oladi. Mol-mulkdan xo'jalik faoliyatida foydalanish natijalari, shu jumladan olingan mahsulot va daromadlar, agar qonun yoki shartnomada boshqacha tartib belgilab qo'yilmagan bo'lsa, bevosita ushbu mol-mulk egasiga tegishli hisoblanadi [1].

1-jadval

Mulk qiymatini baholash samaradorligiga ta'sir etuvchi omillar va ularning kelib chiqish sabablari [9]

N ^o	Omillar	Kelib chiqish sabablari
1	Bozor ma'lumotlarining yetishmasligi	Bitimlar haqida ochiq ma'lumotlarning yo'qligi, yagona elektron bazalarning shakllanmaganligi
2	Normativ-huquqiy hujjatlardagi noaniqliklar	Qonun va me'yorlarning bir-biriga zidligi, eskirgan hujjatlardan foydalanish
3	Mutaxassislar malakasining yetarli emasligi	Tajriba yetishmasligi, xalqaro sertifikatlash va malaka oshirish tizimining sustligi
4	Baholash metodikasidagi noaniqliklar	Notog'ri yondashuvni tanlash, obyektiv mezonlarning to'liq shakllanmaganligi
5	Inflyatsiya va valyuta tebranishlari	Iqtisodiy ko'rsatkichlarning o'zgaruvchanligi, milliy valyutaning barqaror emasligi
6	Raqamli texnologiyalarni qo'llash darajasi	GIS, avtomatlashtirilgan baholash tizimlari va raqamli platformalarning yetarlicha joriy etilmaganligi
7	Mintaqaviy farqlar	Hududlarning ijtimoiy-iqtisodiy sharoitlari turlicha bo'lishi, mahalliy bozorlarning xususiyatlari
8	Xalqaro standartlarning qo'llanilmasligi	IVS kabi xalqaro talablarga to'liq moslashmagan milliy amaliyot

Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda unda mavjud bo'lgan kamchiliklarni bartaraf etish maqsadida xalqaro amaliyotda ko'chmas mulk qiymatini aniqlashning uchta asosiy yondashuvi – xarajatli, qiyosiy (bozor) va daromad yondashuvlariga asoslangan turli usullardan keng foydalaniladi. Xarajatli yondashuv ko'chmas mulkning qiymatini uning qayta tiklash yoki almashtirish xarajatlari asosida aniqlashni nazarda tutadi va odatda yangi qurilish obyektlari hamda noyob inshootlar bahosini belgilashda qo'llanadi. Qiyosiy (bozor) yondashuv esa mulkning qiymatini o'xshash

obyektlarning bozordagi bitimlari asosida aniqlash imkonini beradi va amaliyotda eng ko'p qo'llaniladigan usul hisoblanadi. Daromad yondashuvi esa mulkning kelgusida keltirishi mumkin bo'lgan daromadlarini kapitalizatsiya qilishga asoslanadi va ayniqsa, tijorat ko'chmas mulk obyektlarini baholashda samarali natija beradi. Mazkur yondashuvlarning har biri o'ziga xos afzallik va cheklavlarga ega bo'lib, ularning uyg'un qo'llanilishi baholash jarayonining obyektivligi va ishonchliligini oshirishga xizmat qiladi. Mulk qiymatini baholash jarayonida quyidagi asosiy muammolar uchraydi (2-jadval).

2-jadval

Mulk qiymatini baholashdagi muammolar va ularni hal etish choralari [9]

Nº	Muammo	Tavsif	Taklif etilayotgan chora-tadbirlar
1	Bozor ma'lumotlarining yetishmasligi	Savdo bitimlari haqida aniq va tizimli ma'lumot yo'q, solishtirma obyektlar mavjud emas	Bozor ma'lumotlarini to'plash va samarali foydalanish
2	Normativ-huquqiy hujjatlardagi noaniqliklar	Qonunlar eski, bir-biriga zid yoki turlicha talqin qilinadi	Baholash jarayonini shaffof qilish, qonunchilikni yangilash
3	Mutaxassislarning malakasi	Tajriba yetarli emas, subyektiv yondashuvlar mavjud	Malakani oshirish, manfaatlar to'qnashuvini bartaraf etish
4	Baholash metodikasidagi noaniqliklar	Tanlangan metod har doim maqbul emas, noto'g'ri tanlansa – natija adolatsiz bo'ladi	Geografik kontekstga asoslangan yangi metodlarni ishlab chiqish
5	Inflyatsiya va valyuta tebranishlari	Yuqori inflyatsiya va kurs o'zgarishi qiymatni pasaytiradi	Makroiqtisodiy barqarorlikni ta'minlash, valyuta risklarini hisobga olish
6	Siyosiy va iqtisodiy barqarorlik	Noaniqlik prognoz qilish imkoniyatini pasaytiradi	Siyosiy-iqtisodiy barqarorlikni mustahkamlash
7	Axborot texnologiyalaridan foydalanish darajasi	GIS va avtomatlashtirilgan tizimlar yetarli emas	Raqamli texnologiyalarni keng joriy etish
8	Mintaqaviy farqlar va mahalliy bozor xususiyatlari	Har hududning sharoiti turlicha, umumiy metodologiya ishlaymaydi	Hududiy xususiyatlarni hisobga oluvchi yondashuvlar
9	Xalqaro standartlarning yetarli qo'llanilmasligi	Natijalarni xalqaro solishtirish qiyinlashadi	Xalqaro baholash standartlarini keng joriy etish

Mulk qiymatini baholashda bir qator tizimli muammolar mavjud. Avvalo, bozor ma'lumotlarining yetishmasligi baholash jarayonining asosiy to'siqlaridan biridir, chunki savdo bitimlari ochiq e'lon qilinmaydi va solishtirma obyektlar ko'plab hollarda mavjud

emas. Shuningdek, normativ-huquqiy hujjatlardagi ziddiyatlar baholovchilarga turlicha talqin imkonini beradi va bu natijalarning subyektivligiga sabab bo'ladi. Baholash jarayonida mutaxassislarning malakasi va tajribasi yetarli bo'lmagani ham

xatoliklar va manfaatlar to'qnashuviga olib keladi.

Bundan tashqari, baholash metodikalaridagi noaniqliklar natijalarni ishonchsiz qiladi, chunki noto'g'ri metod tanlansa, qiymat adolatsiz shakllanishi mumkin. Makroiqtisodiy omillar – inflyatsiya va valyuta tebranishlari esa baholangan qiymatni real bozordan uzoqlashtiradi. Siyosiy va iqtisodiy barqarorlikning yetarli emasligi prognozlash imkoniyatlarini cheklaydi. Shu bilan birga, axborot texnologiyalaridan foydalanishning past darajasi va xalqaro standartlarning keng joriy etilmaganligi baholash natijalarini global miqyosda solishtirishni qiyinlashtiradi.

Xulosa va takliflar.

Mulk qiymatini baholash faoliyati bozor iqtisodiyotining barqaror ishlashi, investitsion muhitning shakllanishi va mulkdorlar manfaatlarining himoya qilinishida muhim ahamiyat kasb etadi. Xalqaro tajriba shuni

ko'rsatadiki, baholash jarayonida xarajatli, qiyosiy va daromad yondashuvlariga asoslangan usullardan kompleks foydalanish eng samarali natija beradi. Shu bilan birga, baholashning iqtisodiy tamoyillari, huquqiy-me'yoriy asoslari va zamonaviy axborot texnologiyalarini uyg'unlashtirish orqali mulk qiymatini haqqoniy belgilash imkoniyati yaratiladi.

O'zbekistonda baholash faoliyati davlat tomonidan litsenziyalash va sertifikatlash orqali tartibga solinmoqda, biroq mavjud kamchiliklarni bartaraf etish, xalqaro standartlarni milliy amaliyotga moslashtirish hamda kadrlar salohiyatini oshirish dolzarb vazifa bo'lib qolmoqda. Mulk qiymatini baholash samaradorligini oshirish iqtisodiyotda moliyaviy oqimlarning faollashuviga, soliqqa tortish tizimining adolatli ishlashiga va mamlakatning xalqaro raqobatbardoshligini ta'minlashga xizmat qiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasining "O'zbekiston Respublikasi mulkchilik to'g'risida"gi 152-XII-son Qonuni. 1990-yil 31-oktabr.
2. Mirziyoev Sh.M. Tanqidiy tahlil, qat'iy tartib-intizom va shaxsiy javobgarlik – har bir rahbar faoliyatining kundalik qoidasi bo'lishi kerak. // www.uza.uz.16.01.2017
3. El Jaouhari, A., Samadhiya, A., Kumar, A., Šešplaukis, A., & Raslanas, S. (2024). Mapping the landscape: A systematic literature review on automated valuation models and strategic applications in real estate. *International Journal of Strategic Property Management*, 28(5), 286–301.
4. Jafary, P. (2024). Automated land valuation models: A comparative study of four AVMs employing machine learning and deep learning techniques.
5. Tapia, J., Chavez-Garzon, N., Pezoa, R., Suarez-Aldunate, P., & Pilleux, M. (2025). Comparing automated valuation models for real estate assessment in the Santiago Metropolitan Region: A study on machine learning algorithms and hedonic pricing with spatial adjustments. *PLoS ONE*, 20(3), e0318701.
6. Huang, C., Li, Z., Chen, F., & Liang, B. (2025). Multimodal machine learning for real estate appraisal: A comprehensive survey.
7. Tulakov, U. T. (2025). Ways to improve the methodological foundations of mass appraisal for real estate taxation. *Central Asian Journal of Innovations on Tourism Management and Finance*, 6(1), 135–145.

8. Sh.Shoha'zamiy. *Mulk, qiymat va narxning nazriy asoslari. Tanlangan ma'ruzalar.* T-; "Iqtisod-Moliya" 2015-y – 5-bet.
9. Tadqiqot natijalari asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

