



RAQAMLI IQTISODIYOT SHAROITIDA NOTURAR JOY OBYEKTSLARINI BAHOLASH FAOLIYATINING TAKOMILLASHTIRISH YO'LLARI

Axmedova Nilufar Shuxratovna

TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas
mulk" kafedrası v.b Prof, PhD

Hajiboyeva Kamola Baxtiyor qizi

TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas
mulk" kafedrası magistranti

Annotatsiya: Mazkur maqolada ko'chmas mulk obyektlarini, xususan, noturar joy obyektlarini baholashning takomillashtirish yo'llari o'rganiladi. Unda zamonaviy texnika va texnologiya va hozirgi kunda e'tibor qaratilayotgan raqamli iqtisodiyot jarayonida baholash tizimlarini takomillashtirish yo'llari yoritilib berilgan. Tadqiqot natijalari noturar joy obyektlari bahosining aniqligi va ishonchliligini oshirish, shuningdek, investitsion qarorlar qabul qilishda baholash faoliyatining rolini kuchaytirishga xizmat qiladi.

Kalit so'zlar: Tijorat ko'chmas mulki, noturar joy obyektlari, baholash metodologiyasi, bozor qiymati, raqamli iqtisodiyot, strategik boshqaruv, raqamli texnologiyalar.

Аннотация: В данной статье изучаются пути совершенствования оценки объектов недвижимости, в частности объектов нежилого фонда. Раскрываются направления модернизации оценочных систем с учетом современных технических и технологических достижений, а также в условиях актуального перехода к цифровой экономике. Результаты исследования способствуют повышению точности и



надежности оценки объектов нежилого назначения и усилению роли оценочной деятельности в процессе принятия инвестиционных решений.

Ключевые слова: Коммерческая недвижимость, объекты нежилого фонда, методология оценки, рыночная стоимость, цифровая экономика, стратегическое управление, цифровые технологии.

Abstract: This article explores ways to improve the valuation of real estate properties, particularly non-residential premises. It highlights approaches to enhancing valuation systems in the context of modern technologies and the ongoing transition to a digital economy. The research results aim to increase the accuracy and reliability of non-residential property valuations and strengthen the role of valuation activities in making investment decisions.

Keywords: Commercial real estate, non-residential properties, valuation methodology, market value, digital economy, strategic management, digital technologies.

Kirish. Hozirgi kunda raqamli iqtisodiyot bozor sharoitida ko'chmas mulk, ayniqsa noturar joy obyektlarini baholash nafaqat investorlar, balki davlat va xususiy sektor uchun ham strategik ahamiyatga ega. Baholash jarayonining raqamli texnologiyalarni to'g'ri yo'lga qo'yilishi ko'chmas mulkni baholash rivojiga, resurslardan oqilona foydalanishga va hududiy siyosatni shakllantirishga xizmat qiladi. Ushbu maqolada noturar joy obyektlarini baholashning o'ziga xos xususiyatlari, zamonaviy yondashuvlar, raqamli texnologiyalar bilan bog'lash imkoniyatlari tahlil qilinadi. Raqamli iqtisodiyot jarayonida noturar joy obyektlarini baholash faoliyatini takomillashtirish, ilg'or xalqaro standartlar va innovatsion yondashuvlarni joriy etish zarurati ortib bormoqda. Shu nuqtai nazardan, noturar joy obyektlarini baholash tizimini zamonaviy talablarga moslashtirish orqali uning aniqligi, shaffofligi va ishonchliligini ta'minlash dolzarb vazifalardan hisoblanadi.



Tadqiqot maqsadi. Hozirgi davrda iqtisodiy islohotlarning chuqurlashuvi, raqamli texnologiyalarning keng joriy etilishi va ko'chmas mulk bozorining jadal rivojlanishi sharoitida noturar joy obyektlarini baholash masalasi nihoyatda dolzarb hisoblanadi. Ayniqsa noturar joy obyektlarini raqamli texnologiyalar bilan birhalikda rivojlantirish bu investorlarni jalb qilishga samarali yechimlaridan biri hisoblanadi.

Uslub va materiallar Noturar joy obyektlarining bozor qiymatini belgilashga ta'sir etuvchi omillar o'rganildi, mavjud baholash tizimi, iqtisodiy tahlil qilindi. Shuningdek, ko'chmas mulk obyektlarini baholashda raqamli texnologiyalar va avtomatlashtirilgan tizimlar qo'llanilgan. Ko'chmas mulk obyektlarini baholash yondashuvlarini chuqur tahlil qilish, ularni milliy sharoitlarga moslashtirish, shuningdek, ilg'or xorijiy tajribalar asosida kompleks baholash modellari va algoritmlarini ishlab chiqish zarurati mavjud. Bunda obyektlarning ijtimoiy-iqtisodiy ahamiyati, ekologik barqarorligi, energiya samaradorligi, joylashuv omillari va ekspluatatsion xarajatlari baholash mezonlari sifatida qo'llanilishi lozim.

Tahlil va natijalar. So'nggi yillarda O'zbekistonda raqamli iqtisodiyot tamoyillari jadal rivojlanmoqda. Bu jarayon barcha sohalarda, xususan, ko'chmas mulk bozorida ham sezilarli o'zgarishlarga sabab bo'lmoqda. Noturar joy obyektlarini baholashda raqamli texnologiyalardan foydalanish ehtiyoji tobora ortib bormoqda.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 19-sentabrda "O'zbekiston — 2030" strategiyasi Y'angi O'zbekiston taraqqiyot strategiyasini amalga oshirish jarayonida orttirilgan tajriba va jamoatchilik muhokamasi natijalari asosida ishlab chiqilgan.

O'zbekiston — 2030" strategiyasida quyidagi asosiy g'oyalar aks ettirilgan.

Raqamli iqtisodiyotni rivojlantirish;

Investitsion muhitni yaxshilash

Shaharsozlik va ko'chmas mulkni boshqarish



“O‘zbekiston – 2030” strategiyasi doirasida raqamli iqtisodiyot asosida ko‘chmas mulk obyektlarini baholash, kadastr ma’lumotlarining raqamlashtirilishi, va sun’iy intellekt asosida baholash tizimlarini yaratish ustuvor yo‘nalishlardan biri sifatida belgilangan. Bu orqali quyidagi natijalarga erishilishi ko‘zda tutilgan:

- Baholash jarayonlarining shaffofligi va ishonchliligi ortadi
- Investorlar uchun ochiq va real vaqt rejimida ishlovchi axborot tizimi yaratiladi
- Baholash faoliyatida inson omilidan kelib chiqadigan xatoliklar kamayadi

Noturar ko‘chmas mulk obyektlarini baholash va ularni strategik boshqarish masalalari zamonaviy iqtisodiyotda muhim ilmiy-amaliy yo‘nalishlardan biri sifatida e’tirof etilmoqda. Mazkur tadqiqotning ilmiy mohiyati, bir tomondan, noturar joy obyektlarining bozordagi real qiymatini aniqlash, ikkinchi tomondan esa, ularning funksional holati, infratuzilmaviy integratsiyasi, bozor sharoitida likvidlilik darajasi va ekspluatatsiya samaradorligini tahlil qilish orqali ularni strategik boshqarish mexanizmlarini takomillashtirishda namoyon bo‘ladi.

Ko‘chmas mulk, xususan noturar joy obyektlarini baholashda an’anaviy yondashuvlar (daromadli, xarajatli va solishtirma) hanuzgacha ustunlik qilmoqda. Biroq ushbu usullar subyektiv yondashuvlarga asoslangan bo‘lib, inson omiliga kuchli bog‘liqdir. Bu holat baholash natijalarining ishonchliligini pasaytiradi va investitsiya qarorlariga salbiy ta’sir ko‘rsatadi.

Mavjud muammolar:

- Baholash jarayonida qo‘lda ishlov berish ko‘p vaqt talab qiladi;
- Kadastr va soliq tizimlari bilan yetarli darajada integratsiya yo‘q;
- Ma’lumotlar bazasi yetarlicha to‘liq va yangilangan emas;
- Baholashda xalqaro standartlarga to‘liq moslashuv yo‘q.

Baholash faoliyatini raqamlashtirish orqali quyidagi yutuqlarga erishish mumkin:



1. AVM (Automated Valuation Models). Sun'iy intellekt va mashinali o'rganish texnologiyalari asosida avtomatlashtirilgan baholash modellari yaratilmoqda. Bu tizimlar:

- Real vaqt rejimida obyekt qiymatini hisoblaydi;
- Tahliliy va statistik asosda ishlaydi;
- Baholash tezligini keskin oshiradi.

2. Geografik axborot tizimlari (GIS)

GIS texnologiyasi yordamida noturar joy obyektlarining joylashuvi, atrof-muhit, infratuzilma va boshqa ko'rsatkichlari hisobga olinadi.

3. Raqamli kadastr tizimi. Obyektga oid barcha texnik, huquqiy va iqtisodiy ma'lumotlar yagona raqamli platformaga to'planadi. Bu esa baholash jarayonini tezlashtiradi va shaffof qiladi.

O'zbekiston tajribasi va tahlil. "Raqamli O'zbekiston – 2030" strategiyasida ko'chmas mulk sohasini raqamlashtirish ustuvor yo'nalishlardan biri sifatida belgilangan. Davlat kadastr tizimi va soliq bazalarining integratsiyalashuvi boshlangan. Shu bilan birga, quyidagi kamchiliklar mavjud:

- AVM tizimlari hali to'liq joriy etilmagan;
- Baholash jarayoni uchun yagona raqamli platforma mavjud emas;
- Mutaxassislar orasida raqamli ko'nikmalar yetishmaydi.

Noturar joy obyektlarini baholash faoliyatini takomillashtirish uchun quyidagilarni amalga oshirish lozim:

1. AVM tizimlarini milliy axborot bazalari asosida yaratish va sinovdan o'tkazish;
2. Baholash tashkilotlari va davlat organlari o'rtasida raqamli integratsiyani kuchaytirish;
3. Baholovchilar uchun raqamli kompetensiyalarni oshirishga qaratilgan ta'lim dasturlarini tashkil etish;
4. Kadastr va soliq ma'lumotlar bazasini yagona platformada birlashtirish.



Bu chora-tadbirlar nafaqat baholash faoliyatining samaradorligini oshiradi, balki O'zbekistonda investitsion muhitni yaxshilashga ham xizmat qiladi.

O'zbekistonda baholash xizmatlari bozorida hozirgi kunda ko'chmas va ko'char mulklarni baholash va ekspertiza qilish, transport vositasi hamda mashina va uskunalarni baholash va ekspertiza qilish, intellektual mulk, qimmatbaho toshlar va metallarni baholash va ekspertiza qilish, shuningdek, biznes qiymatini baholash va ekspertiza qilish kabi xizmatlar ko'rsatib kelinmoqda. Aytish kerakki, ko'chmas mulkni baholash faoliyati bilan bog'liq xizmatlar bu borada muhim ahamiyatga ega hisoblanib, baholash xizmatlari bozorining asosiy segmentlardan hisoblanadi. Yuqorida ta'kidlangan baholash xizmatlari bozorida hozirga qadar 1000 nafarga yaqin malaka sertifikatiga ega baholovchilar hamda 200 dan ortiq lisenziyaga ega baholovchi tashkilotlar faoliyat ko'rsatib kelmoqda. Bu boradagi ma'lumotlarni quyidagi tahlillarda ko'rish mumkin.

Baholash tashkilotlari faoliyat ko'rsatkichlari

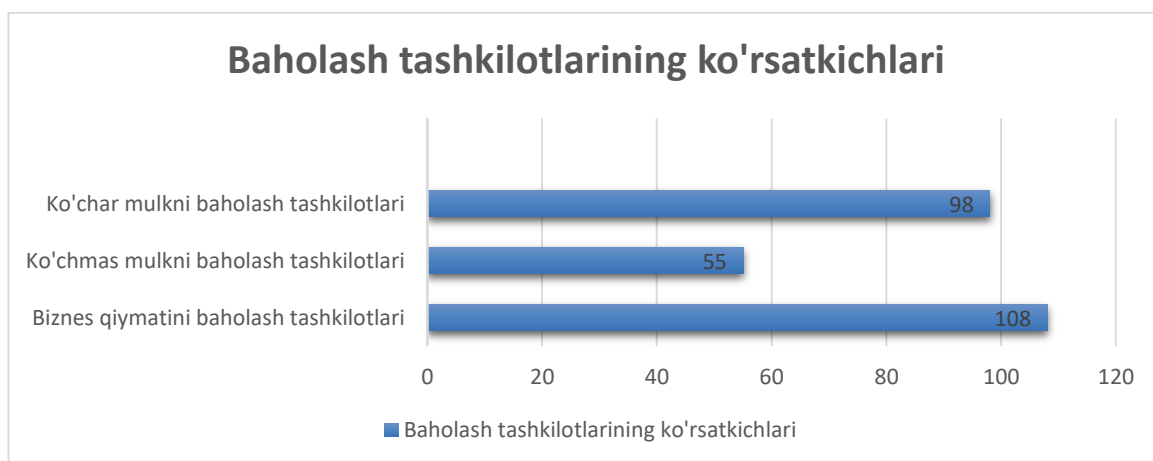
Jadval 1.

Yillar	Baholash xizmatlar ko'rsatilgan xizmatlar hajmi, mlrd.so'm	Baholash xizmatlar bo'yicha tuzilgan shartnomalar soni, dona	Tuzilgan baholash hisobotlar soni, dona
2019	63.1	92 267	97 045
2020	72.8	95 020	99 070
2021	78.3	98 417	105 701
2022	103.9	191 209	193 457
2023	118.0	245 123	251 397
2024	141.5	263 741	271 693
2025	151.6	304 343	311 525

1-jadvalga muvofiq, 2019 yilda tuzilgan jami 92267 dona shartnomalar bo'yicha 63,1 mlrd. so'mlik baholash xizmatlari ko'rsatilgan va yakunda 97045 ta baholash hisobotlari tuzilgan. 2020 yilda mazkur bozor hajmi 72,0 mlrd. so'mdan oshgan.



Mazkur bozorda ko'rsatilgan xizmatlar –turli mulklarni baholash faoliyati yuzasidan 95020 dona shartnomalar tuzish orqali 99070 ta hisobotlar tayyorlanganligini ko'ramiz. 2021 yilda baholash xizmatlari bozorida ko'rsatilgan xizmatlar hajmi 78,3 mlrd. so'mni tashkil etgan. 2022-2024 yillarda respublikamizdagi baholash tashkilotlarining faoliyatida keskin o'sish sur'atlari yuzaga kelgan. Natijada, 2019 yilga nisbatan baholash xizmatlari bozorida ko'rsatilgan xizmatlar hajmi 3 barobarga yaqin, tuzilgan shartnomalar soni ham bunga mos ravishda 2 martadan ko'p bo'lgan. Ya'ni, 2025 yilda 151,6 mlrd.so'mlik xizmatlar baholash faoliyati yakunida ko'rsatilgan.



1-rasmga ko'ra, baholash tashkilotlarining asosiy qismi biznes qiymatini baholash faoliyati bilan shug'ullanishini ko'rish mumkin. Shuningdek, mavjud 200 dan ortiq baholash tashkilotlarining 23 foizidan ortig'i ko'chmas mulkni baholash faoliyati bilan shug'ullanmoqda.

Xulosa va takliflar. Noturar joy obyektlarini baholashda ko'plab omillarni inobatga olish zarur. Bunga qurilish materiallari, binoning eskirish darajasi, joylashuv xususiyatlari, infratuzilmaning mavjudligi va ko'chmas mulkning umumiy holati kiradi. Yirik shaharlar va ularning atrofidagi hududlarda bu obyektlarning qiymati ancha yuqori bo'lib, iqtisodiy rivojlanish va talabning yuqoriligi tufayli o'zgarib turadi.

Kochmas mulk obyektlarini baholashda raqamli texnologiyalarni jalb qilish va baholash tizimining samaradorligi oshirish, shaffoflikni ta'minlash kerak. Baholash



davomida inson omilini kamaytirish kerak chunki har bir tashkilot baholayotganda o'zining nuqtai-nazarida kelib chiqib baholaydi. Shuning uchun aniq ma'lumotlarga asoslanib texnika va texnologiyalarni jalb qilish kerak.

Ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda tizimli yondashuvni qo'llash zarur. Buning uchun nafaqat moliyaviy ko'rsatkichlarni, balki ijtimoiy, ekologik va infratuzilma omillarini ham hisobga olish kerak. O'zgartirilgan soliq siyosati, qurilish materiallari narxining o'zgarishi, va yangi infratuzilma loyihalarining amalga oshirilishi kabi omillar qiymatga ta'sir ko'rsatadi. Masalan, uy-joy boshqaruv tizimlariga IT texnologiyalarini, avtomatlashtirilgan monitoring va tahlil tizimlarini integratsiya qilish orqali xizmatlar sifatini va boshqaruv samaradorligini oshirish mumkin.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. To'ychiyev N.J., Alimov R.H., Berkinov B.B., Kravchenko A.N., Hodiyeu B.Y.,(2005) "Ko'chmas mulkni baholash " Toshkent; "Fan".
2. A.N., Akramov M.I., Mirahmedov M.M., Yodgorov V.U. (2011) "Ko'chmas mulk iqtisodiyoti"Darslik. "Alisher Navoiy MK" nashiriyoti.
3. Matmurodov F.M (2012). "Baholashning metodologik asoslari" O'quv uslubiy majmua <https://lib.bimm.uz/items/download/9507> .
4. Yodgorov V.U., Mirdjalilova D.Sh. (2014) "Ko'chmas mulkdan foydalanishni tashkil etish va boshqarish." O'quv qo'llanma. <https://namdu.uz>
5. Qaror (2018) O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 1 iyundagi "Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori. <https://lex.uz/docs/-3760277>
6. Farmon (2022) O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh. M. Mirziyoyevning "2022 – 2026-yillarga mo'ljallangan yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida"gi Farmoni. <https://lex.uz/docs/-5841063>
7. Farmon (2023) O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh. M. Mirziyoyevning 2023-yilda qabul qilingan "O'zbekiston – 2030" Taraqqiyot strategiyasi. <https://lex.uz/docs/-6600413>