IQRO JURNALI , IQRO JOURNAL, ИКРО ЖУРНАЛИ
ISSN:2181-4341| wordlyknowledge.uz/index.php/iqro
Volume 22 Issue 01 IYUN 2026

НОҚИШЛОҚ ЕРЛАРНИ БАҲОЛАШНИНГ АСОСИЙ ПРИНЦИПЛАРИ ВА ХУСУСИЯТЛАРИ: ХАЛҚАРО ТАЖРИБА ВА ҚИЁСИЙ ТАҲЛИЛ

Диёр Эргашев
Лойиҳа менежери, Макроиқтисодий ва ҳудудий тадқиқотлар институти
E-mail: d.ergashev@imrs.uz

Аннотация: Тезкор урбанизация ва ер муносабатларининг трансформацияси шароитида қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини самарали баҳолаш тизимининг аҳамияти ортиб бормоқда. Бундай ерларни баҳолаш ер бозорини тартибга солиш, инвестиция фаоллигини рағбатлантириш ҳамда ҳудудий ресурслардан оқилона фойдаланишни таъминлашнинг муҳим воситаси ҳисобланади. Ушбу тадқиқотнинг мақсади — халқаро тажрибани ўрганиш ва турли баҳолаш моделларини қиёсий таҳлил қилиш асосида қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини баҳолаш принциплари ва методологик ёндашувларини таҳлил қилишдан иборат.

Мақолада жаҳон амалиётида қўлланиладиган асосий ер баҳолаш усуллари, жумладан қиёсий (бозор), даромад ва харажат ёндашувлари кўриб чиқилади. Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш, географик ахборот тизимлари (GIS) ва автоматлаштирилган баҳолаш моделлари (AVM) каби замонавий методологик воситаларга алоҳида эътибор қаратилади. Шунингдек, ривожланган мамлакатлар ва ўтиш иқтисодиётига эга мамлакатларда ерни баҳолаш тизимлари қиёсий таҳлил қилинади.

Тадқиқот натижалари қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкалари қийматига таъсир этувчи асосий омилларни аниқлаш, халқаро амалиётда қўлланиладиган энг самарали методологик ёндашувларни белгилаш имконини беради. Хулосалар миллий ер баҳолаш тизимини такомиллаштириш ва ер ресурсларини самарали бошқариш сиёсатини ишлаб чиқишда қўлланилиши мумкин.

Калит сўзлар: ер участкалари, ерни баҳолаш, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар, ер бозори, кўчмас мулкни оммавий баҳолаш, кадастр қиймати, халқаро тажриба, қиёсий таҳлил, географик ахборот тизимлари, ер сиёсати.

Кириш

Ер иқтисодий ривожланишнинг асосий омилларидан бири ҳамда мамлакатнинг ҳудудий тараққиёти учун энг муҳим ресурсдир. Бозор иқтисодиёти шаклланиши ва хусусий мулк институтлари ривожланиши шароитида самарали ер баҳолаш тизимининг роли кучайиб бормоқда. Бу, айниқса, турар жой, тижорат, саноат ва инфратузилма мақсадларида фойдаланиладиган қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларга нисбатан долзарбдир.

Урбанизация жараёнлари, транспорт инфратузилмасининг ривожланиши ва инвестиция фаоллигининг ўсиши шаҳар ерларига бўлган талабни сезиларли даражада оширади. Шу сабабли ерни баҳолашнинг шаффоф ва илмий асосланган механизмларини шакллантириш алоҳида аҳамият касб этади.

Халқаро амалиётда ерни баҳолаш нафақат кўчмас мулк қийматини аниқлаш воситаси, балки ер ресурсларини бошқариш соҳасида давлат сиёсатининг муҳим элементи ҳисобланади. У солиққа тортиш, ер бозорини тартибга солиш, инвестицияларни режалаштириш ва ҳудудий стратегияларни ишлаб чиқиш мақсадларида қўлланилади.

Кўчмас мулкни баҳолаш назарияси анча ривожланган бўлса-да, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини баҳолаш методологик ёндашувларини такомиллаштириш масаласи долзарблигини сақлаб қолмоқда. Бу кўчмас мулк бозорининг юқори динамикаси, миллий кадастр баҳолаш тизимларидаги фарқлар ва замонавий рақамли технологияларни жорий этиш зарурати билан изоҳланади.

Ушбу тадқиқотнинг мақсади — халқаро тажрибани ўрганиш ва турли баҳолаш моделларини қиёсий таҳлил қилиш асосида қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини баҳолаш принциплари ва методологик хусусиятларини таҳлил қилишдир.

Ер участкаларини баҳолашнинг назарий асослари

Ер участкаларини баҳолаш бозор, институционал ва макон-функционал омиллар мажмуасини ҳисобга олган ҳолда уларнинг иқтисодий қийматини аниқлашга қаратилган тизимли илмий-амалий жараёндир. Ер муносабатлари трансформацияси ва бозор механизмлари чуқурлашиши шароитида ер ресурсларини кўчмас мулкнинг махсус тури сифатида баҳолашнинг назарий-методологик ёндашувларини ривожлантириш айниқса муҳим аҳамиятга эга.

Иқтисодий назария нуқтаи назаридан ер участкаси қиймати тегишли бозор сегментида талаб ва таклиф таъсирида шаклланадиган, ундан фойдаланишдан кутиладиган манфаатларнинг капиталлаштирилган ифодаси сифатида талқин этилади. Шу билан бирга, ер бошқа активлардан мутлақ чекланганлик, маконда кўчмаслик, қайта ишлаб чиқариб бўлмаслик ва маҳаллий шароитларга юқори даражада боғлиқлик каби хусусиятлари билан фарқланади. Бу хусусиятлар ҳар бир участка ноёблигини ҳисобга олувчи махсус баҳолаш ёндашувларини қўллашни талаб қилади.

Баҳолашнинг концептуал асосини “энг юқори ва энг яхши фойдаланиш” (Highest and Best Use — HBU) принципи ташкил этади. Унга кўра, ер участкаси қиймати ҳуқуқий жиҳатдан рухсат этилган, жисмонан амалга оширилиши мумкин, молиявий жиҳатдан мақсадга мувофиқ ва энг юқори қийматни таъминлайдиган фойдаланиш варианти асосида белгиланади. Мазкур принцип баҳолаш амалиётининг интегратив элементи бўлиб, турли методологик ёндашувлар натижаларининг қиёсланишини таъминлайди.

Ерни баҳолашнинг замонавий методологияси учта классик ёндашувга таянади: қиёсий (бозор), даромад ва харажат ёндашувлари. Қиёсий ёндашув ўхшаш объектлар бўйича бозор битимлари маълумотларидан фойдаланиб, характеристикалардаги фарқлар учун тузатишлар киритишни назарда тутади. Даромад ёндашуви ер участкаси келтириши мумкин бўлган пул оқимларини дисконтлаш ёки капиталлаштиришга асосланади. Харажат ёндашуви эса тиклаш ёки алмаштириш харажатларини, шунингдек эскириш ва функционал эскиришни ҳисобга олган ҳолда қийматни аниқлашга йўналтирилади. Илмий адабиётларда муайян ёндашув устуворлиги баҳолаш мақсади, бозор ривожланганлик даражаси ва ишончли маълумотлар мавжудлигига боғлиқлиги қайд этилади.

Институционал муҳит баҳолаш назарий асосларини шакллантиришда муҳим ўрин тутади. У ер муносабатларининг ҳуқуқий базаси, давлат кўчмас мулк кадастри тизими, тартибга солиш механизмлари ва бозор шаффофлиги даражасини ўз ичига олади. Ривожланган бозор инфратузилмасига эга мамлакатларда ерни баҳолаш стандартлаштирилган тартиб-таомиллар ва бозор ахборотининг кенг маълумотлар базасига таянади; ўтиш иқтисодиётида эса ахборот асимметрияси ва бозор ликвидлигининг чекланганлиги жиддий тўсиқ сифатида намоён бўлади.

Шундай қилиб, ер участкаларини баҳолашнинг назарий асослари иқтисодий назария, кўчмас мулк назарияси ва институционал иқтисодиётнинг фанлараро синтези орқали шаклланади. Уларнинг кейинги ривожи баҳолаш тартиб-таомиллари аниқлигини ошириш, натижалар қиёсланишини таъминлаш ва халқаро тажрибани миллий ер бозори шароитларига мослаштиришга қаратилган.

Ер участкаларини баҳолашнинг асосий принциплари

Талаб ва таклиф принципи: Ер участкаси қиймати бозор кучлари ўзаро таъсири натижасида шаклланади. Ижтимоий-иқтисодий омиллар таъсиридаги талаб ўзгариши ва ернинг қайта ишлаб чиқарилмаслиги билан боғлиқ таклиф чекловлари қиймат шаклланишига бевосита таъсир кўрсатади.

Энг юқори ва энг яхши фойдаланиш принципи: Ер участкаси қиймати ҳуқуқий жиҳатдан рухсат этилган, жисмонан амалга ошириладиган, иқтисодий жиҳатдан ҳаётий ва максимал қиймат яратадиган фойдаланиш сценарийси асосида белгиланади. Ушбу принцип шаҳарсозлик регламентлари, бозор шароитлари ва инвестиция жозибадорлигини комплекс таҳлил қилишни талаб этади.

Алмаштириш принципи: Оқилона инвестор бир хил фойдалиликка эга муқобил ер участкасини сотиб олиш қийматидан ортиқ нарх тўламайди. Бу принцип қиёсий ва харажат ёндашувларининг методологик асосини ташкил этади.

Кутилмалар принципи: Ер участкаси қиймати ундан келажакда олинадиган манфаатларнинг жорий қиймати билан белгиланади. Даромад ва хавфларни прогноз қилиш ушбу принцип доирасида ҳал қилувчи аҳамиятга эга.

Ҳисса қўшиш принципи: Ер участкаси умумий қийматига алоҳида омиллар ва компонентлар таъсири уларнинг харажати билан эмас, балки объект қийматига қўшган ҳиссаси билан баҳоланади.

Чегаравий маҳсулдорлик принципи: Ердан фойдаланишда ишлаб чиқариш омиллари қўшилиши объект қийматини ўзгартиради. Бу таъсир ижобий ёки салбий бўлиши мумкин.

Мувозанат принципи: Инфратузилма, қурилиш, функционал фойдаланиш ва атроф-муҳит омиллари оптимал нисбатда бўлганда ердан фойдаланиш самарадорлиги ортади.

Ташқи таъсирлар принципи: Экологик ҳолат, транспортга яқинлик, инфратузилма ривожланганлиги ва минтақанинг ижтимоий-иқтисодий муҳити ер қийматига ер эгаси назоратидан ташқари таъсир кўрсатади.

Умуман, ерни баҳолаш принциплари қийматни аниқлашга комплекс ва илмий асосланган ёндашувни таъминлайдиган ўзаро боғлиқ назарий қоидалар тизимини ташкил этади. Бу принципларни амалиётда қўллаш ҳисоб-китоблар аниқлиги ва бошқарув қарорлари объективлигини оширади.

Миллий ер баҳолаш моделларининг қиёсий жадвали

Мамлакат	Баҳолашнинг	Асосий	Тизим хусусиятлари	Натижалардан

	асосий тури	усуллар		фойдаланиш
АҚШ	Бозор қиймати	Қиёсий, даромад, харажат	Бозор маълумотлари ва автоматлаштирилган баҳолаш моделлари (AVM) кенг қўлланилади	Мулк солиғи, ипотека кредитлаш, олди-сотди битимлари
Германия	Кадастр ва бозор баҳоси	Даромад, қиёсий	Эксперт қўмиталари (Gutachterausschuss) ва мунтазам ер бозори ҳисоботлари	Солиққа тортиш, шаҳарсозлик режалаштириши
Буюк Британия	Бозор баҳоси	Қиёсий, даромад	Кўчмас мулкни марказлаштирилган баҳолаш тизими	Мулк солиғи, инвестиция лойиҳалари
Нидерландия	Оммавий кадастр баҳоси	Статистик моделлар, оммавий баҳолаш	GIS ва рақамли кадастрлардан фойдаланиш	Солиққа тортиш, муниципал мулкни бошқариш
Хитой	Давлат кадастр баҳоси	Қиёсий, даромад	Ер бозори устидан кучли давлат назорати	Шаҳарсозлик, ер ижараси
Япония	Кадастр баҳоси	Қиёсий усул	Ҳар 3 йилда мунтазам қайта баҳолаш	Солиққа тортиш ва режалаштириш
Жанубий Корея	Давлат кадастр баҳоси	Оммавий баҳолаш	Миллий ер нархи тизимидан фойдаланиш	Солиқ сиёсати, ер бозорини бошқариш
Ўзбекистон	Норматив кадастр баҳоси	Иқтисодий-норматив усул	Бозорга асосланган баҳолаш механизмларига босқичма-босқич ўтиш	Ер аукционлари, инвестиция лойиҳалари

Иқтисодий моделлар ва уларнинг қўлланиш шартлари

Даромад ёндашувида тўғридан-тўғри капиталлаштириш модели қўлланганда ер ёки кўчмас мулк объекти қиймати соф операцион даромаднинг капиталлаштириш ставкасига нисбати орқали аниқланади:

$$V = NOI / R$$

Бу ерда:

V – баҳоланаётган объект қиймати;

NOI – йиллик соф операцион даромад;

R – капиталлаштириш ставкаси.

Модель даромад оқими барқарор ва прогноз қилинадиган бозор шароитларида самарали ишлайди. Капиталлаштириш ставкаси бозор конъюнктураси, альтернатив инвестиция даромадлилиги, инфляция кутилмалари ва объектга хос хавфлар асосида белгиланади.

Мазкур модель яхши ривожланган, ахборот жиҳатдан шаффоф бозорларда, яъни ўхшаш объектлар даромадлилиги бўйича маълумотлар мавжуд бўлган ҳолатларда мақсадга мувофиқдир. Унинг чекловлари NOI ва капиталлаштириш ставкаси баҳосининг аниқлигига юқори даражада боғлиқлиги билан изоҳланади.

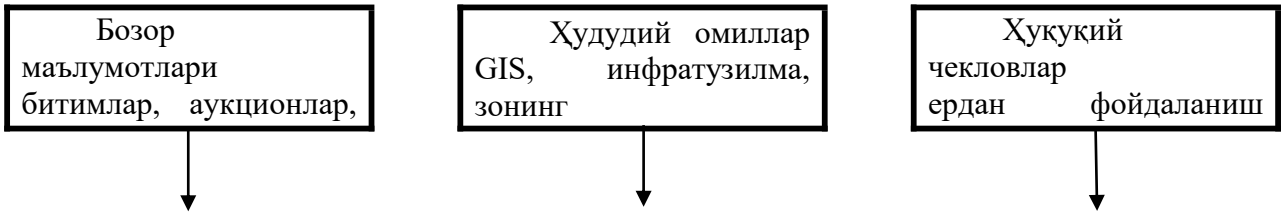
Кенг қамровли таҳлил ерни баҳолаш усуллари самарадорлиги миллий институционал хусусиятлар, танланган иқтисодий моделлар ва фундаментал баҳолаш принципларига риоя этиш даражаси билан белгиланишини кўрсатади. Англосаксон мамлакатларида, хусусан АҚШ ва Буюк Британияда, тижорат ва девелопмент амалиётида даромадга асосланган ёндашувлар — тўғридан-тўғри капиталлаштириш ва дисконтланган пул оқимлари (DCF) кенг қўлланилади. Бу ривожланган бозор механизми ва юқори ахборот шаффофлиги билан боғлиқ.

Континентал моделда эса давлат томонидан тартибга солинадиган кадастр ва қиёсий баҳолаш усуллари устувор бўлиб, айниқса солиққа тортиш мақсадларида назорат ва тизимлиликни таъминлайди. Энг юқори ва энг яхши фойдаланиш, алмаштириш ҳамда ташқи омилларни ҳисобга олиш принциплари барча ёндашувларда натижаларни тўғри талқин қилиш ва уларни объект ҳамда бозор муҳити хусусиятларига мослаштириш имконини беради.

Иқтисодий моделлар қиёси шундан далолат берадики, даромадга асосланган усуллар прогноз қилинадиган пул оқимларига эга лойиҳалар учун энг аниқ натижа беради. Қиёсий сотувлар усули эса ўхшаш битимлар бўйича етарли маълумотлар мавжуд фаол бозорларда афзал. Ривожланган солиқ тизимига эга мамлакатларда қўлланиладиган оммавий кадастр баҳолаш давлат бошқаруви мақсадлари учун юқори самара беради, аммо маълумотларни мунтазам янгилаш ва халқаро стандартлар билан уйғунлаштиришни талаб этади.

Миллий баҳолаш тизимларининг Халқаро баҳолаш стандартлари (IVS) билан мувофиқлиги ер бозорининг инвестиция жозибадорлигини оширади, манфаатдор томонлар ишончини кучайтиради ва турли юрисдикцияларда баҳолаш натижаларининг қиёсланишини таъминлайди.

Ер участкасини баҳолашнинг интеграциялашган модели



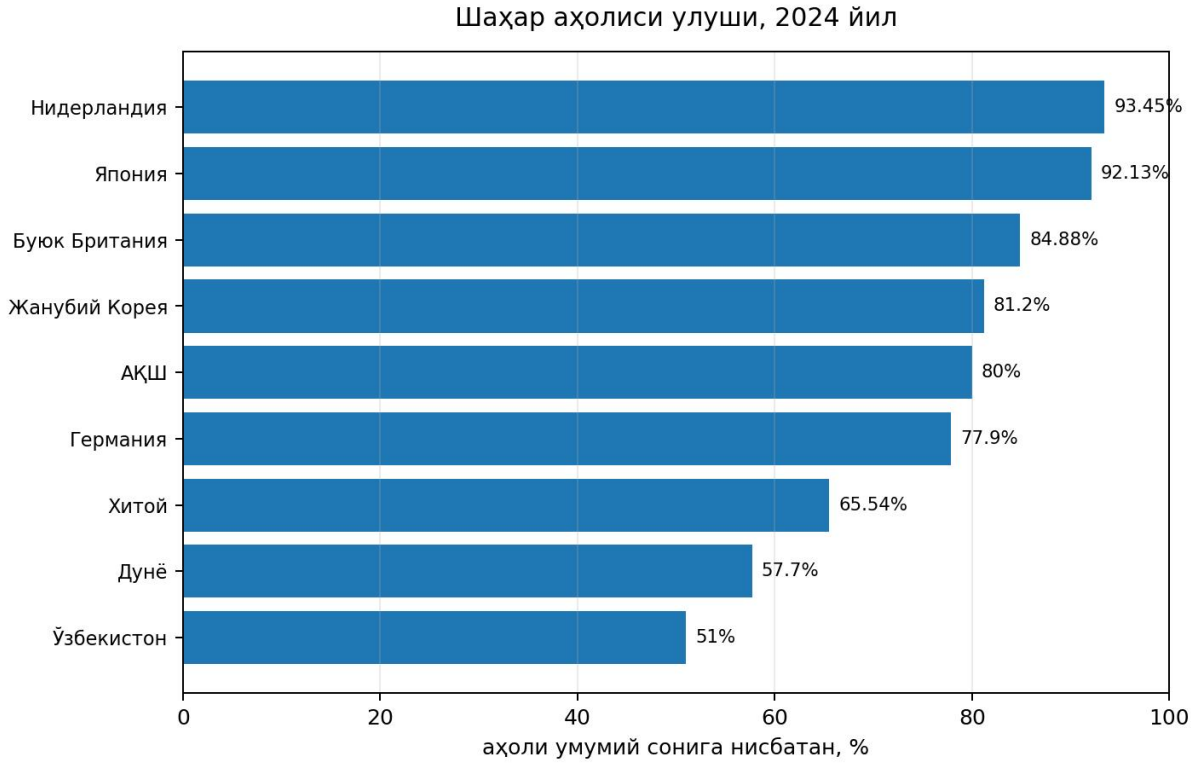


1-диаграмма. Ер участкасини баҳолашда маълумот, макон ва ҳуқуқий омилларни интеграциялаштириш модели.

Кенгайтирилган таҳлил: реал рақамлар асосида баҳолаш тизими учун хулосалар

1. Урбанизация — ер қийматига талаб томонидан босим кўрсатувчи асосий омил

Урбанизация даражаси юқори бўлган мамлакатларда қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар, айниқса турар жой, савдо, логистика, саноат ва ижтимоий инфратузилма объектлари учун мўлжалланган шаҳар ерларининг бозор қийматида талаб омили кучлироқ намоён бўлади. Шу боис кадастр баҳоси бозор тенденцияларидан узоқлашиб кетмаслиги учун транзакцион маълумотлар, аукцион натижалари ва макон-инфратузилма кўрсаткичлари доимий равишда янгиланиши зарур.



2-диаграмма. Шаҳар аҳолиси улуши, 2024 йил. Манбалар: World Bank WDI; мамлакатлар бўйича қийматлар World Bank маълумотларига таянган ҳолда олинган.

Диаграммадан кўринадики, Нидерландия, Япония ва Буюк Британия каби мамлакатларда шаҳар аҳолиси улуши 85–93 фоиз атрофида. Бу мамлакатларда ерни оммавий баҳолаш, GIS, кадастр реестрлари ва бозор маълумотлари интеграцияси объектив солиқ базаси ҳамда инвестиция қарорлари учун муҳим ҳисобланади. Ўзбекистонда 2024 йилда шаҳар аҳолиси улуши тахминан 51 фоиз бўлиб, бу ҳали урбанизация потенциали юқори эканини ва келгусида шаҳар ерлари қийматига талаб босими ортиши мумкинлигини кўрсатади.

2. Мулк солиғи ва кадастр баҳоси: фискал бошқарувдаги аҳамият

Кўчмас мулкка доимий солиқлар кадастр баҳосининг аниқлигига бевосита боғлиқ. OECD таснифига кўра, бундай солиқлар кўчмас мулкдан фойдаланиш, унга эгалик қилиш ёки унга бўлган ҳуқуқларни ўтказиш билан боғлиқ тўловларни қамраб олади. Агар кадастр қиймати бозор қийматидан анча паст ёки юқори белгиланса, солиқ юки адолатли тақсимланмайди ва маҳаллий бюджетлар учун прогноз қилинадиган даромад базаси шаклланмайди.

Солиқ тушумлари нуқтаи назаридан Буюк Британия ва АҚШда кўчмас мулкка доимий солиқлар ЯИМнинг 2,6–2,8 фоизи атрофида бўлса, Германияда бу кўрсаткич 0,38 фоизга тенг. Бу фарқ кадастр баҳолашнинг институционал модели, маҳаллий солиқ ваколатлари ва баҳолашни янгилаш циклига боғлиқ. Ўзбекистон учун муҳим хулоса шундаки, кадастр баҳоси фақат норматив кўрсаткич бўлиб қолмасдан, маҳаллий бюджет, аукцион ва инвестиция қарорларини боғловчи иқтисодий индикаторга айланиши лозим.

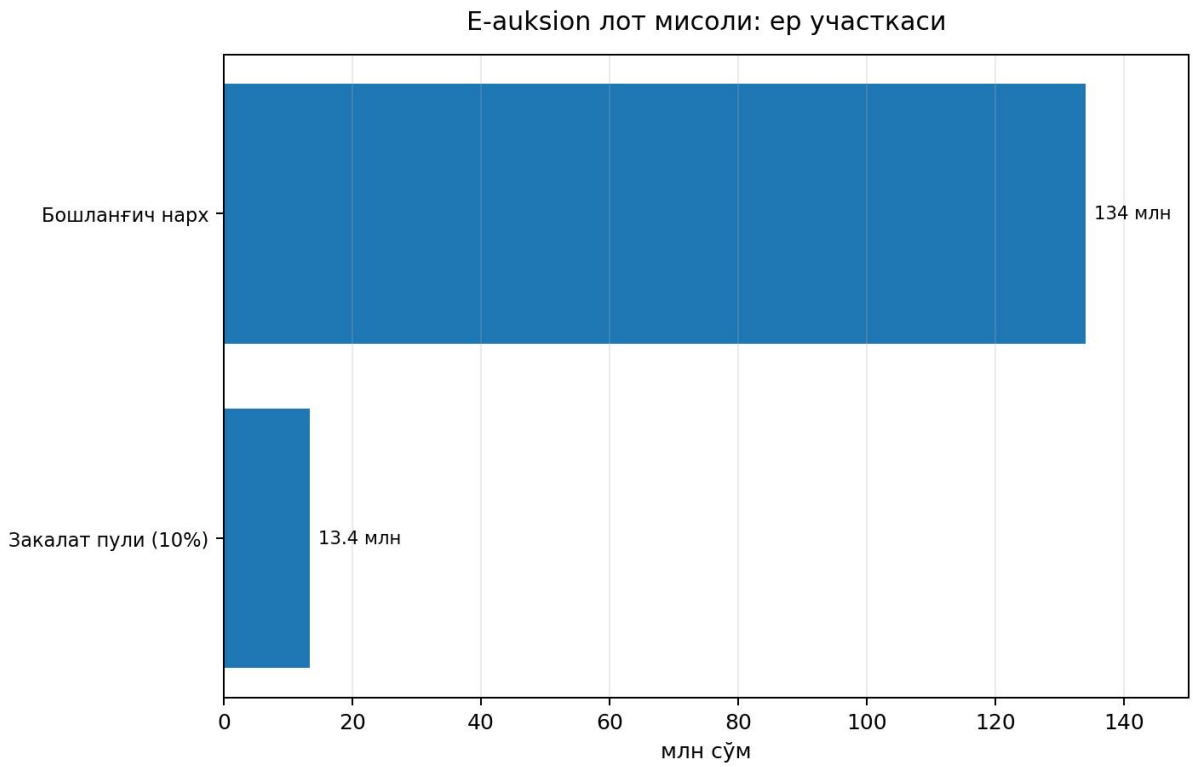
3. Ўзбекистонда рақамли кадастр инфратузилмаси: оммавий баҳолаш учун маълумот базаси

Жаҳон банкининг “Кўчмас мулкни рўйхатга олиш ва кадастрни модернизация қилиш” лойиҳаси доирасида Ўзбекистонда рақамли кадастр ва рўйхатга олиш инфратузилмасини шакллантириш бўйича сезиларли натижаларга эришилган. Лойиҳа ҳисоботига кўра, 7,36 млн кадастр файллари сканерланган, 1,39 млн реал ҳуқуқлар ёзувлари 3,26 млн бенефициар билан боғланган, 4 104 ходим ўқитилган ва 13 та ҳуқуқий ҳужжат қабул қилинган. Бу кўрсаткичлар оммавий баҳолаш моделларини жорий этиш учун ахборот-ташкилий асос мавжудлигини кўрсатади.

Кадастр маълумотларини рақамлаштиришнинг ўзи бозор қийматига автоматик равишда олиб келмайди. Унинг иқтисодий самараси кадастр маълумотлари қуйидаги блоклар билан боғланганда юзага чиқади: (1) e-auksion орқали реал таклиф ва талаб индикаторлари; (2) инфратузилмага яқинлик, йўллар, муҳандислик тармоқлари ва шаҳарсозлик зоналари бўйича GIS қатламлари; (3) ижара ва сотув нархлари бўйича мунтазам янгиланадиган маълумотлар; (4) баҳолаш натижаларига нисбатан апелляция ва текширув механизми.

4. E-auksion маълумотлари — бозор сигналларини кадастр баҳосига киритиш имконияти

Ўзбекистонда қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини ижара ҳуқуқи асосида электрон онлайн аукцион орқали олиш амалиёти шаклланган. Бу бозорга яқин маълумот манбаси сифатида муҳим: бошланғич нарх, иштирокчилар сони, якуний нарх, лотнинг жойлашуви ва фойдаланиш мақсади кадастр баҳолаш моделлари учун реал индикаторлар ҳисобланади.



5-диаграмма. E-auksion порталидаги лот мисоли: бошланғич нарх 134,0 млн сўм, закалат 13,4 млн сўм. Манба: e-auksion.uz

Аукцион маълумотларини кадастр баҳолашга киритишда нархни механик равишда кўчириш тўғри эмас. Якуний қиймат учун лот мақсади, ҳудудий чекловлар, муҳандислик инфратузилмаси, транспортга яқинлик, савдо фаоллиги, ликвидлик ва вақт омили бўйича тузатишлар киритилиши керак. Шу боис Ўзбекистонда “аукцион нархи + GIS + норматив чекловлар + бозор ликвидлиги” формуласига асосланган гибрид модел мақсадга мувофиқ.

5. Ўзбекистон учун методологик таклифлар

Биринчидан, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар бўйича кадастр баҳосини “бир марталик норматив ҳисоб-китоб” эмас, балки мунтазам янгиланадиган бозор-инфратузилма индекси сифатида шакллантириш зарур.

Иккинчидан, e-auksion натижалари, кадастр реестри, шаҳарсозлик ҳужжатлари ва GIS қатламларини ягона аналитик базага интеграция қилиш лозим. Бу оммавий баҳолаш ва AVM моделлари учун асосий шартдир.

Учинчидан, Тошкент шаҳри, Самарқанд, Фарғона, Наманган, Андижон ва йирик логистика йўлаклари атрофида пилот ҳудудлар танланиб, қиймат зоналари ва инфратузилма коэффициентлари амалда синовдан ўтказилиши мақсадга мувофиқ.

Тўртинчидан, кадастр баҳосини янгилаш цикли шаҳар ерлари учун камида ҳар 2–3 йилда, юқори ликвид бозорларда эса йиллик индексация асосида амалга оширилиши керак.

Бешинчидан, баҳолаш натижаларининг шаффофлигини таъминлаш учун фуқаролар ва тадбиркорлар учун тушунарли ҳисоб-китоб паспорти, апелляция тартиби ва очиқ маълумотлар панели жорий этилиши зарур.

Хулоса

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини баҳолаш талаб ва таклиф, энг юқори ва энг яхши фойдаланиш, алмаштириш ҳамда ташқи омилларни ҳисобга олиш каби универсал иқтисодий принципларга асосланади. Шу билан бирга, бу принципларнинг институционал амалга оширилиши миллий тартибга солиш моделлари, бозор инфратузилмаси ривожланганлиги ва солиқ тизимларига қараб сезиларли фарқ қилади.

Халқаро баҳолаш стандартлари (IVS) орқали баҳолаш амалиётининг стандартлаштирилиши методологик уйғунликни таъминлайди, баҳолаш натижалари қиёсланишини яхшилайди ва инвесторлар ишончини кучайтиради. Даромад, қиёсий ва харажат ёндашувларини бирлаштирган комплекс ёндашув баҳолаш амалиётини тижорат, инвестиция ва институционал мақсадларга мослаштириш имконини беради.

Рақамли кадастр ва электрон аукционлар Ўзбекистонда ерни баҳолаш тизимини сифат жиҳатидан янги босқичга олиб чиқиш учун муҳим асос яратади. Аммо бу имкониятлар тўлиқ самара бериши учун кадастр маълумотлари, e-auksion натижалари, GIS қатламлари, бозор операциялари ва солиқ маъмурчилиги ўзаро боғланган ягона маълумот экотизимига айлантирилиши лозим.

Шундай қилиб, универсал баҳолаш принципларини халқаро стандартлар, рақамли технологиялар ва реал бозор маълумотлари билан интеграция қилиш баҳолаш натижаларининг объективлиги, шаффофлиги ва иқтисодий асосланганлигини таъминлайди. Бу эса инвестиция жозибадорлигини ошириш ва ер ресурсларини самарали бошқаришнинг муҳим омилидир.

Фойдаланилган манбалар

1. International Valuation Standards Council. (2025). International Valuation Standards. London: IVSC.
2. Royal Institution of Chartered Surveyors. (2023). RICS Valuation – Global Standards. London: RICS.
3. Appraisal Institute. (2022). The Appraisal of Real Estate (15th ed.). Chicago.
4. Wyatt, P. (2013). Property Valuation in an Economic Context. Wiley-Blackwell.
5. Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: A review. Journal of Property Investment & Finance, 21(4), 383–401.
6. European Group of Valuers' Associations. (2020). European Valuation Standards.
7. McCluskey, W., & Adair, A. (2013). Mass appraisal. Journal of Property Research.
8. IAAO. (2017). Standard on Mass Appraisal of Real Property.
9. OECD. (2025). Revenue Statistics 2025; category 4100 — recurrent taxes on immovable property.
10. World Bank. World Development Indicators: Urban population (% of total population), 2024.
11. World Bank. (2024). Uzbekistan — Modernization of Real Property Registration and Cadastre Project (P151746), Implementation Completion and Results Report.

12. E-auksion.uz. Ер участкалари бўйича электрон аукцион лотлари маълумотлари.
13. Tax & Legal Uzbekistan. Land and construction in Uzbekistan: non-agricultural land plots may be obtained through e-auksion.uz.
14. UN-Habitat. (2018). Land Value Capture.
15. FAO. (2012). Voluntary Guidelines on Responsible Governance of Tenure.