YER RESURSLARINING IQTISODIY QIYMATINI BAHOLASH METODIKASINI TAKOMILLASHTIRISH VA YER BOZORINI RIVOJLANTIRISHNING IQTISODIY MEXANIZMLARI

Sadirov Sohib Sobirovich

Buxoro davlat texnika universiteti

Iqtisodiyot va menejment kafedrasi stajyor o‘qituvchisi

sadirov.s@mail.ru

Annotatsiya. *Ushbu tezisda yer resurslarining iqtisodiy qiymatini baholashning nazariy-uslubiy asoslari hamda yer bozorini rivojlantirishning iqtisodiy mexanizmlari tadqiq etilgan. Yer resurslarining cheklanganligi va ularning hududiy rivojlanishdagi strategik ahamiyati asoslangan. Yer qiymatini aniqlashda daromadli, qiyosiy va xarajatli yondashuvlarning imkoniyatlari tahlil qilinib, ularni hududiy, iqtisodiy va ekologik omillar bilan uyg‘unlashtirish zarurligi ko‘rsatib berilgan. Shuningdek, yer bozorining shaffofligini oshirish, raqamli kadastr va geografik axborot tizimlarini rivojlantirish, yer qiymatini muntazam monitoring qilish hamda iqtisodiy rag‘batlantirish mexanizmlarini takomillashtirish bo‘yicha ilmiy-amaliy takliflar ishlab chiqilgan.*

Kalit so‘zlar: *yer resurslari, iqtisodiy qiymat, yer bozori, yer baholash, bozor qiymati, kadastr qiymati, yer rentasi, daromadli yondashuv, qiyosiy yondashuv, raqamli kadastr, hududiy rivojlanish.*

Kirish. Bugungi kunda hududlarning barqaror iqtisodiy rivojlanishini ta’minlashda tabiiy resurslardan, xususan, yer resurslaridan oqilona foydalanish muhim ahamiyat kasb etmoqda. Yer nafaqat ishlab chiqarishning asosiy omili, balki aholi joylashuvi, infratuzilma va ishlab chiqarish obyektlarini hududiy tashkil etishning makoniy asosi hisoblanadi. Shu sababli yer resurslaridan foydalanish samaradorligi va ularning iqtisodiy qiymatini obyektiv aniqlash masalasi hududiy

iqtisodiyotning muhim yo‘nalishlaridan biridir.

Bozor munosabatlarining rivojlanishi sharoitida yerning iqtisodiy qiymatini to‘g‘ri belgilash davlat boshqaruvi, investorlar, xo‘jalik yurituvchi subyektlar va boshqa bozor ishtirokchilari uchun muhim axborot manbai hisoblanadi. Yerning qiymati qanchalik aniq baholansa, undan foydalanish bo‘yicha qabul qilinadigan iqtisodiy qarorlarning asoslanganlik darajasi ham shunchalik yuqori bo‘ladi.

Yer resurslarining iqtisodiy qiymatini baholash faqat uning maydoni yoki tabiiy unumdorligi bilan belgilanmaydi. Yerning joylashuvi, transport va muhandislik infratuzilmasiga yaqinligi, foydalanish maqsadi, undan olinishi mumkin bo‘lgan daromad, ekologik holati va hududning rivojlanish istiqbollari ham uning qiymatiga sezilarli ta’sir ko‘rsatadi.

Asosiy qism. Yer resurslarining iqtisodiy qiymati deganda yer uchastkasining mavjud va istiqboldagi foydalanishidan olinadigan iqtisodiy manfaatlarning puldagi ifodasi tushuniladi. Yerning o‘ziga xosligi shundaki, uning umumiy taklifi cheklangan bo‘lib, joylashuvini o‘zgartirish imkoniyati mavjud emas. Shu sababli yer qiymatini shakllantirishda hududiy omil alohida o‘rin tutadi.

Yer qiymatini shakllantiruvchi omillarni quyidagi asosiy guruhlarga ajratish mumkin:

- tabiiy-iqlimiy omillar;
- yerning tuproq unumdorligi va meliorativ holati;
- hududning transport va muhandislik infratuzilmasi bilan ta’minlanganligi;
- aholi zichligi va hududning iqtisodiy faolligi;
- yer uchastkasining joylashuvi va foydalanish maqsadi;
- yerning daromad keltirish salohiyati;
- talab va taklif nisbati;
- hududning rivojlanish istiqbollari;
- ekologik holat va mavjud cheklovlar.

Yer resurslarini iqtisodiy baholashda uchta asosiy yondashuv — **daromadli, qiyosiy va xarajatli yondashuvlar** muhim ahamiyatga ega.

Daromadli yondashuv yer uchastkasining kelgusida keltirishi mumkin bo‘lgan daromadini aniqlashga asoslanadi. Ushbu usul, ayniqsa, qishloq xo‘jaligi va tijorat maqsadlarida foydalaniladigan yerlarni baholashda muhimdir. Yerning qiymati soddalashtirilgan holda quyidagi formula orqali ifodalanishi mumkin:

V = D / r

Bu yerda: **V** — yer uchastkasining qiymati; **D** — yer uchastkasidan olinadigan yillik sof daromad; **r** — kapitalizatsiya stavkasi.

Mazkur yondashuvning asosiy afzalligi shundaki, yer qiymatini bevosita uning iqtisodiy qaytimi bilan bog‘laydi. Shu bilan birga, daromadni prognozlashda mahsulot narxlari, ishlab chiqarish xarajatlari, hosildorlik, ijara daromadi va bozor sharoitlarining o‘zgarishini hisobga olish talab etiladi.

Qiyosiy yondashuvda baholanayotgan yer uchastkasining qiymati bozorda sotilgan yoki taklif qilingan o‘xshash yer uchastkalari qiymati bilan taqqoslanadi. Bunda yerning maydoni, joylashuvi, infratuzilmaga yaqinligi, foydalanish maqsadi va boshqa xususiyatlari bo‘yicha tegishli tuzatishlar kiritiladi.

Mazkur yondashuv yer bozori faol va yetarli darajada shaffof bo‘lgan hududlarda samarali hisoblanadi. Biroq bozor bitimlari to‘g‘risidagi ma’lumotlarning yetarli emasligi yoki real narxlarning ochiq bo‘lmasligi baholash aniqligiga ta’sir qilishi mumkin.

Xarajatli yondashuv esa yer uchastkasini o‘zlashtirish yoki yaxshilash bilan bog‘liq xarajatlarni hisobga olishga asoslanadi. Ushbu usul yerning o‘zidagi yaxshilanishlar, muhandislik infratuzilmasi va boshqa obyektlarning qiymatini aniqlashda yordamchi ahamiyatga ega.

Yer resurslarining iqtisodiy qiymatini baholash metodikasini takomillashtirish uchun ushbu uchta yondashuvni bir-biridan ajratilgan holda emas, balki **kompleks**

baholash tizimi sifatida qo‘llash maqsadga muvofiq. Bunda yakuniy qiymatni aniqlashda har bir yondashuvning ishonchlilik darajasiga qarab tegishli ulush yoki vazn koeffitsiyentlari belgilanishi mumkin.

Masalan, bozor ma’lumotlari yetarli bo‘lgan hududlarda qiyosiy yondashuvning, daromad keltiruvchi yerlar uchun daromadli yondashuvning, bozor ma’lumotlari cheklangan hollarda esa xarajatli yondashuvning ahamiyati yuqoriroq bo‘lishi mumkin.

Yer qiymatini baholash metodikasini takomillashtirishning yana bir muhim yo‘nalishi — **hududiy differensiallashuvni kuchaytirish**dir. Bir xil maydonga ega bo‘lgan ikki yer uchastkasining iqtisodiy qiymati ularning joylashuvi va infratuzilmaviy sharoitlari sababli keskin farq qilishi mumkin. Shuning uchun baholash jarayonida transport qulayligi, muhandislik tarmoqlariga ulanish imkoniyati, bozor va xizmat ko‘rsatish markazlariga yaqinlik kabi omillarni aks ettiruvchi koeffitsiyentlardan foydalanish maqsadga muvofiq.

Bundan tashqari, yer qiymatini baholashda ekologik omillarni hisobga olish ham muhim. Tuproq unumdorligining pasayishi, sho‘rlanish, eroziya, suv tanqisligi va boshqa ekologik muammolar yerning kelajakdagi iqtisodiy daromadliligini pasaytirishi mumkin. Shu sababli yerning iqtisodiy qiymatini aniqlash metodikasida ekologik holatni aks ettiruvchi indikatorlarni joriy etish uzoq muddatli samaradorlikni ta’minlashga xizmat qiladi.

Yer bozorini rivojlantirishning iqtisodiy mexanizmlari. Yer bozorining samarali faoliyat yuritishi uchun, eng avvalo, yer uchastkalari to‘g‘risidagi ma’lumotlarning ishonchli, shaffof va bozor ishtirokchilari uchun tushunarli bo‘lishi zarur. Yer uchastkasining huquqiy maqomi, maydoni, foydalanish maqsadi, joylashuvi, infratuzilma bilan ta’minlanganligi va qiymati haqidagi ma’lumotlarning mavjudligi bozor mexanizmlarining samaradorligini oshiradi.

Shu nuqtayi nazardan, **raqamli kadastr tizimini rivojlantirish** yer bozorini takomillashtirishning muhim yo‘nalishlaridan biri hisoblanadi. Kadastr ma’lumotlarini

geografik axborot tizimlari bilan integratsiyalash orqali yer uchastkalarining hududiy va iqtisodiy xususiyatlarini yagona axborot makonida aks ettirish mumkin.

Yer bozorining rivojlanishida iqtisodiy mexanizmlarning quyidagi elementlari muhim ahamiyatga ega:

- yer uchastkalarining bozor va iqtisodiy qiymatini obyektiv aniqlash;
- yerga oid ma’lumotlarning ochiqligini ta’minlash;
- yer bozoridagi talab va taklif monitoringini tashkil etish;
- yer resurslaridan samarali foydalanishni iqtisodiy rag‘batlantirish;
- samarasiz foydalanilayotgan yerlarni aniqlash va ularning iqtisodiy muomalaga jalb etilishini takomillashtirish;
- yer qiymati va foydalanish samaradorligini muntazam qayta baholash;
- raqamli kadastr va elektron xizmatlarni rivojlantirish;
- yer munosabatlarida huquqiy aniqlik va shaffoflikni ta’minlash.

Yer bozorini rivojlantirishda **yer rentasi** tushunchasi ham muhim iqtisodiy vosita hisoblanadi. Yer rentasi yerning joylashuvi, unumdorligi va boshqa tabiiy-iqtisodiy ustunliklari natijasida olinadigan qo‘shimcha daromadni ifodalaydi. Hududlar o‘rtasidagi tabiiy va iqtisodiy farqlarni hisobga olgan holda yer rentasini shakllantirish va undan foydalanish mexanizmlarini takomillashtirish davlat va hududiy boshqaruvning iqtisodiy samaradorligini oshirishi mumkin.

Bunda yer bozorini rivojlantirish faqat yerning iqtisodiy qiymatini oshirishga qaratilmasligi kerak. Yer resurslari cheklangan tabiiy resurs bo‘lgani sababli bozor mexanizmlari ekologik barqarorlik va kelajak avlod manfaatlarini ham hisobga olishi lozim.

Takomillashtirish yo‘nalishlari. Tadqiqot natijalaridan kelib chiqib, yer resurslarining iqtisodiy qiymatini baholash va yer bozorini rivojlantirish bo‘yicha quyidagi takliflarni ilgari surish mumkin:

1. **Yagona kompleks baholash metodikasini ishlab chiqish.** Daromadli, qiyosiy va xarajatli yondashuvlarni yagona tizimga birlashtirish hamda baholash natijalarining ishonchliligini oshirish.

2. **Hududiy koeffitsiyentlar tizimini takomillashtirish.** Yerning joylashuvi, infratuzilmaga yaqinligi, iqtisodiy faollik va ekologik holat kabi omillarni qiymat bahosida aks ettirish.

3. **Bozor ma’lumotlarining yagona elektron bazasini shakllantirish.** Yer bilan bog‘liq bitimlar, taklif narxlari va boshqa bozor indikatorlarini tizimli ravishda jamlash.

4. **Yer qiymatini muntazam monitoring qilish.** Hududlarning iqtisodiy rivojlanishi, infratuzilma o‘zgarishi va bozor kon’yunkturasiga mos ravishda yer qiymatini yangilab borish.

5. **Raqamli texnologiyalarni keng joriy etish.** Geografik axborot tizimlari, masofadan zondlash va raqamli kadastr ma’lumotlaridan foydalanish orqali baholash jarayonini avtomatlashtirish.

6. **Iqtisodiy va ekologik ko‘rsatkichlarni integratsiyalash.** Yer qiymatini aniqlashda uning iqtisodiy daromadliligi bilan bir qatorda ekologik holatini ham hisobga olish.

Xulosa. Yer resurslarining iqtisodiy qiymatini obyektiv aniqlash hududiy rivojlanishni samarali boshqarish, yer resurslaridan oqilona foydalanish va yer bozorining barqaror faoliyat yuritishi uchun muhim shartlardan biridir. Yer qiymati faqat uning tabiiy xususiyatlari bilan emas, balki joylashuvi, infratuzilma bilan ta’minlanganligi, daromad keltirish salohiyati, huquqiy maqomi va bozor sharoitlari bilan ham belgilanadi.

Yer resurslarini baholash metodikasini takomillashtirishda daromadli, qiyosiy va xarajatli yondashuvlardan kompleks foydalanish, hududiy differensial

koeffitsiyentlarni joriy etish va ekologik omillarni baholash tizimiga kiritish muhim hisoblanadi.

Yer bozorini rivojlantirish uchun esa raqamli kadastrni takomillashtirish, bozor ma'lumotlarining shaffofligini oshirish, yer qiymatini muntazam monitoring qilish va yer resurslaridan samarali foydalanishni rag'batlantiruvchi iqtisodiy mexanizmlarni rivojlantirish zarur.

Umuman olganda, yer resurslarining iqtisodiy qiymatini aniq va obyektiv baholash hamda shaffof yer bozorini shakllantirish hududlarning investitsiyaviy jozibadorligini oshirish, yer resurslaridan foydalanish samaradorligini yuksaltirish va uzoq muddatli iqtisodiy rivojlanish uchun mustahkam asos yaratadi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi.
2. O'zbekiston Respublikasining yer munosabatlari va ko'chmas mulkni davlat ro'yxatidan o'tkazishga oid normativ-huquqiy hujjatlari.
3. O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasining yer resurslari va hududiy rivojlanishga oid statistik ma'lumotlari.
4. Yer kadastri va yer tuzish bo'yicha o'quv qo'llanmalar.
5. Ko'chmas mulkni baholash nazariyasi va amaliyotiga oid ilmiy adabiyotlar.
6. Hududiy iqtisodiyot va yer resurslarini boshqarish bo'yicha ilmiy tadqiqotlar.
7. Yer bozori va ko'chmas mulk qiymatini baholashning zamonaviy usullariga oid ilmiy maqolalar.