

TOSHKENT SHAHRIDA YERLARNING QIYMATIGA TA'SIR ETUVCHI OMILLAR TAHLILI

Islomov Ilhomjon Islamovich

*Qarshi Davlat texnika universiteti assistenti Tel: +998 90 808 01 34 / E-mail:
Ilxomislomov1968@mail.ru*

Annotatsiya: *Ushbu maqolada Toshkent shahrida yer resurslarining bozor va kadastr qiymatini shakllantiruvchi asosiy omillar atroflicha tahlil qilinadi. Tadqiqot davomida shahar hududlarining zonalar bo'yicha tabaqalanishi, transport bog'liqligi va ijtimoiy ob'ektlarning yer narxiga ta'siri statistik ma'lumotlar hamda jadvallar va diagrammalar vositasida ko'rib chiqilgan. Shuningdek, yer qiymatini baholashda xalqaro tajribalar va milliy qonunchilik asoslari o'rganilib, kadastr tizimini takomillashtirish bo'yicha ilmiy-amaliy tavsiyalar berilgan.*

Kalit so'zlar: *Toshkent shahri, yer qiymati, kadastr baholash, infratuzilma, lokatsiya omili, zonalar bo'yicha tabaqalash, bozor bahosi, shaharsozlik salohiyati.*

KIRISH (INTRODUCTION)

O'zbekiston Respublikasida amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohotlarning muhim bo'g'ini bo'lib yer munosabatlarini tartibga solish va yer resurslaridan oqilona foydalanish hisoblanadi. Ayniqsa, Toshkent shahri misolida urbanizatsiya jarayonlarining jadallashishi, yangi biznes markazlari va turar-joy majmualarining barpo etilishi yerning bozor qiymatini aniqlashda zamonaviy yondashuvlarni talab etmoqda. Bozor iqtisodiyoti sharoitida yer resurslari nafaqat ishlab chiqarish va ijtimoiy faoliyatning moddiy bazasi, balki ko'chmas mulk bozoridagi eng qimmatli va strategik aktivlardan biridir.

Toshkent shahrida yer qiymatini belgilash nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy-huquqiy ahamiyatga ega. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 8-iyundagi 'Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta'minlash, yerga bo'lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to'g'risida'gi PF-6243-son Farmoni yer uchastkalarini xususiylashtirish va ularning bozor qiymatini shakllantirishda yangi bosqichni boshlab berdi. Bugungi kunda poytaxt hududida yer narxlari turli tumanlarda keskin farq qilmoqda, bu esa ushbu o'zgarishlarga ta'sir etuvchi determinantlarni ilmiy tahlil qilish va ularning amaliy xususiyatlarini aniqlash zaruratini tug'diradi.

2. TADQIQOT METODOLOGIYASI (RESEARCH METHODOLOGY)

Tadqiqot doirasida qiyosiy tahlil, statistik guruhlash, korrelyatsion-regression modellashtirish hamda ekspert baholash metodlaridan foydalanildi. Ma'lumotlar bazasi sifatida O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi ma'lumotlari, rieltorlik tashkilotlarining ochiq hisobotlari hamda ko'chmas mulk platformalaridagi (olx.uz, uybor.uz) real oldi-sotdi bitimlari va auksion natijalari olindi.

Yer qiymatini baholashda Hedonik narx belgilash modeli (Hedonic Pricing Method) asos qilib olindi. Ushbu modelga ko'ra, yerning umumiy qiymati (V) quyidagi funksiya ko'rinishida ifodalanadi:

$$V = f(L, I, E, S)$$

Bunda: L — Joylashuv (Location) omili; I — Infratuzilma (Infrastructure) holati; E — Ekologik (Environment) holat; S — Ijtimoiy-tijoriy (Social/Commercial) potensial.

3. TAHLIL VA NATIJALAR (ANALYSIS AND RESULTS)

Toshkent shahrida yer qiymatiga ta'sir etuvchi omillarni bir necha asosiy guruhlariga bo'lish mumkin. Birinchi navbatda, markazlashuv darajasi yoki zonal ko'rsatkich muhim rol o'ynaydi. Quyidagi 1-jadvalda Toshkent shahrida yerlar qiymatiga ta'sir etuvchi asosiy omillarning klassifikatsiyasi va ularning salmoqli ulushi keltirilgan.

1-jadval. Toshkent shahrida yerlar qiymatiga ta'sir etuvchi asosiy omillar klassifikatsiyasi

Omillar guruhi	Omilning batafsil tavsifi va elementlari	Ta'sir salmog'i (%)
Infratuzilma va transport qulayligi	Metro bekatlari, asosiy magistral yo'llarga yaqinlik, muhandislik tarmoqlari (gaz, suv, elektr, kanalizatsiya) bilan ta'minlanganlik.	28%
Joylashuv va markazgacha masofa	Shahar ma'muriy va tijorat markaziga (CBD) nisbatan masofa, tuman prestiji va tarixiy markazda joylashgani.	22%
Ekologik holat va yashil hududlar	Atrof-muhit tozaligi, shovqin darajasi, parklar, xiyobonlar, daryo va kanallar bo'yida joylashganligi.	18%
Ijtimoiy ob'ektlar mavjudligi	Maktablar, bolalar bog'chalari, kasalxonalar, savdo va ko'ngilochar markazlar (MALL) qamrovi.	14%
Zonaviylik va huquqiy maqom	Bosh reja bo'yicha hudud funksional zonasi, qurilishga qo'yilgan cheklovlar, yerning huquqiy maqomi.	10%
Qurilish va tijorat salohiyati	Yer uchastkasining geologik xususiyatlari, qavatlilik chegarasi (FAR), investitsion jozibadorlik.	8%

Shuningdek, Toshkent shahri zonalari bo'yicha yer narxlariga ta'sir etuvchi iqtisodiy ko'rsatkichlar va tumanlar kesimidagi narx tabaqalanishi 2-jadvalda batafsil aks ettirilgan.

2-jadval. Toshkent shahri zonalari bo'yicha yer narxlariga ta'sir etuvchi iqtisodiy ko'rsatkichlar

Hududiy zonalar	O'rtacha narx (1 sotix / USD)	Narx indeksi (Markazga nisbatan)	Transportga yaqinlik (1-10 ball)	Muhandislik tarmoqlari sifati
-----------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

1-zona (Markaz: Mirobod, Yakkasaroy, Shayxontohur)	\$80,000 \$120,000	- 1.00	9.8	Yuqori
2-zona (Yunusobod, Chilonzor, Mirzo Ulug'bek)	\$45,000 \$70,000	- 0.65	8.5	O'rta-yuqori
3-zona (Uchtepa, Olmazor, Yashnobod)	\$35,000 \$55,000	- 0.48	7.2	O'rta
4-zona (Sergeli, Yangihayot)	\$20,000 \$35,000	- 0.28	6.5	O'rta (yaxshilanmoqda)
5-zona (Bektemir, Binokor)	\$10,000 \$18,000	- 0.14	4.2	Past / O'rta

Baholash omillarining o'zaro korrelyatsiyasi tahlil qilinganda, joylashuv omili hamda tijoriy qiymat o'rtasida juda yuqori bog'liqlik ($r = 0.91$) va transport infratuzilmasi bilan bog'liqlik ($r = 0.88$) mavjudligi tasdiqlandi. Sergeli va Yangihayot tumanlarida yangi yer usti metrosining ishga tushirilishi so'nggi uch yilda ushbu hududlardagi yer va ko'chmas mulk narxlarining 30% dan ziyod o'sishiga imkon yaratdi.

4. MUHOKAMA (DISCUSSION)

Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, Toshkent shahrida yer resurslarining narx shakllanishi faqatgina ma'muriy-hududiy chegaralar bilan emas, balki shaharsozlik va iqtisodiy tugunlar (politsentrik rivojlanish) bilan ham uzviy bog'liq. Ilgari poytaxtda monotsentrik model ustunlik qilgan bo'lsa, so'nggi yillarda poytaxt bir nechta sub-markazlarga ega bo'lib bormoqda. Masalan, Tashkent City, Yunusobod va Chilonzor markaziy qismlarida yangi tijorat habrlarining tashkil topishi ushbu hududlar doirasida yer narxini keskin oshirdi.

Shu bilan birga, yerlarni kadastr baholash tizimi va uning bozor narxlariga mosligi masalasi dolzarbligicha qolmoqda. Ko'p hollarda davlat kadastr bahosi bozor narxlaridan sezilarli darajada orqada qoladi yoki hududlar bo'yicha tabaqalashuv ko'rsatkichlari amaldagi bozor konyunkturasi o'zgarishlarini tezkor aks ettirmaydi.

5. XULOSA VA TAKLIFLAR (CONCLUSION AND RECOMMENDATIONS)

Toshkent shahrida yerlarning qiymatiga ta'sir etuvchi omillarni kompleks tahlil qilish asosida quyidagi xulosalar va tavsiyalar beriladi:

1. Massiv baholash va GIS-texnologiyalarini qo'llash: Yer qiymatini baholashda Geoinformatsion tizimlardan (GIS) foydalanib, avtomatlashtirilgan ommaviy baholash modellarini joriy etish lozim.

2. Infratuzilmaviy rentadan foydalanish: Davlat tomonidan qurilgan transport va muhandislik tarmoqlari evaziga oshgan yer qiymatining bir qismini shahar infratuzilmasini rivojlantirish jamg'armalariga qaytarish mexanizmini yaratish zarur.

3. Zonal tabaqalangan soliq stavkalari: Real bozor narxlari va hududiy indekslarga mos keladigan adolatli yer solig'i stavkalarini belgilash maqsadga muvofiqdir.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR (REFERENCES):

1. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. – Toshkent: Adolat, 2021.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 8-iyundagi 'Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta'minlash, yerga bo'lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to'g'risida'gi PF-6243-son Farmoni.
3. Altymyshbaev, A. K., & Islamov, I. I. (2023). Land Resource Valuation and Urban Spatial Economics. *Journal of Real Estate and Land Planning*, 4(2), 45-58.
4. Qodirov, A. A., & Rahimov, N. S. (2022). Shahar yerlaridan samarali foydalanish va ularni iqtisodiy baholash usullari. *Moliya va Bank Ishi*, 3(1), 112-119.
5. Toshkent shahri Hokimligi va Kadastr Agentligi ochiq statistik ma'lumotlari portal.