KO‘CHMAS MULK OBYEKTLARINI BAHOLASHDA EKOLOGIK OMILNING TA’SIRI

Abduvaliyev Zafar Maxmudovich
TAQU, “Iqtisodiyot va ko’chmas mulk” kafedrasi dotsenti,
Shermatov Dilshod Akbar o’g’li
TAQU, “Iqtisodiyot va ko’chmas mulk” kafedrasi magistranti

Annotatsiya

Maqolada ko’chmas mulk ob’ektlarini baholashda ekalogik omillar muhim ro’l o’ynashi yani ko’chmas mulk ob’ektining qiymati va yashash qulayligiga bevosita ta’sir qilishi, ko’chmas mulk ob’ektidan muntazam ravishda oqilona foydalanilishi o’rganilgan. Shuningdek, ekologik omillar ko'chmas mulk atrofidagi tabiiy sharoitlar va ekologik xavflar bilan bog'liq bo'lib, mulkning iqtisodiy jozibadorligini va yashash imkoniyatlarini o'zgartirishi mumkinligi va ekologik omillar va ularning mulk bahosiga ta’siri xaqida batafsil tushuntirilgan.

Kalit so’zlar: Mulkni baholash, ekologik omillar, ekologik xavflar, tabiiy xavflar, iqlim o’zgarishi, tabiiy resurslar, ekalogik barqarorlik.

Аннотация

В статье исследовано, что факторы окружающей среды играют важную роль в оценке объектов недвижимости, то есть напрямую влияют на стоимос ть объекта недвижимости и комфортность проживания, а также на рациональное использование объекта недвижимости. на регулярной основе. В нем также объясняется, как факторы окружающей среды связаны с природными условиями и экологическими опасностями, окружающими недвижимость, которые могут изменить экономическую привлекательность и пригодность для жизни недвижимости, а также факторы окружающей среды и их влияние на стоимость недвижимости.

Ключевые слова: Оценка имущества, факторы окружающей среды, экологические опасности, природные опасности, изменение климата, природные ресурсы, экологическая устойчивость.

Annotation

In the article, it is studied that environmental factors play an important role in the evaluation of real estate objects, that is, they directly affect the value of the real estate object and the comfort of living, and the rational use of the real estate object on a regular basis. It also explains how environmental factors relate to the natural conditions and environmental hazards surrounding real estate that can change a property's economic attractiveness and livability, and environmental factors and their impact on property values.

Keywords: Property valuation, environmental factors, environmental hazards, natural hazards, climate change, natural resources, environmental sustainability.

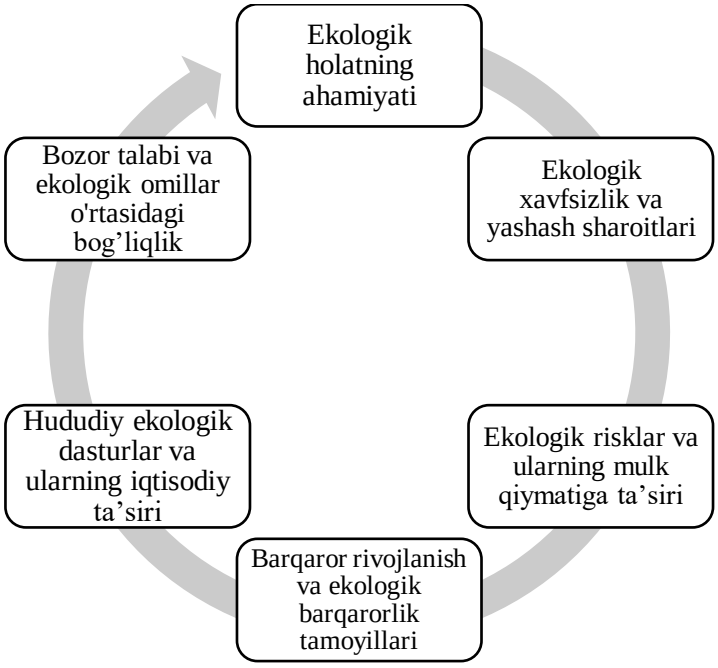
Kirish. Bugungi kunda ko‘chmas mulk bozorida mulk qiymatini baholash jarayoni ko‘plab omillar ta’sir qiladi. Ushbu omillar orasida ekologik holatning ta’siri juda katta ahamiyatga ega. Atrof-muhit sharoitlari va ekologik xavfsizlik mulk qiymatiga bevosita ta’sir ko‘rsatadi, chunki insonlar yashash va ishlash uchun qulay, sog‘liq uchun xavfsiz bo‘lgan joylarni afzal ko‘rishadi. Ekologik toza hududlarda joylashgan ko‘chmas mulk ob’ektlari yuqori bahoga ega bo‘lsa, sanoat zonalari yoki ifloslangan hududlarda joylashgan mulklarning qiymati pasayadi. Bu borada ko’plab qarorlar va farmonlar ishlab chiqilmoqda. Bularga misol tariqasida O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023 yil 23 noyabrdagi PF-199-sonli “Respublikada yashillik darajasini yanada oshirish, “Yashil makon” umummilliy loyihasini izchil amalga oshirish orqali ekologik barqarorlikni ta’minlash chora-tadbirlari to‘g‘risida” gi qarorini keltirish mumkun. Bunda, o‘tgan davr mobaynida “Yashil makon” umummilliy loyihasi doirasida 588 gektar “yashil bog‘lar”, 662 gektar “yashil jamoat parklari”, Buxoro, Nukus, Xiva va Urganch shaharlari atrofida jami 40 km masofada “yashil belbog‘”lar barpo etildi.

Bunday ekologik omillarni hisobga olish ko'chmas mulk bozorida raqobatbardoshligini oshirish va barqaror rivojlanishni ta'minlash uchun zarurdir.

Mavzuga oid adabiyotlar tahlili. Ko‘chmas mulk ob’ektlarini baholashda tashqi omillar va ekologik xavflar bo‘yicha bir qator olimlar ish olib borgan. Quyida ushbu mavzuga oid ba’zi taniqli olimlar va ularning kitoblari haqida qisqacha ma’lumot:

David Harvey - U geosiyosat va shahar taraqqiyoti bo‘yicha keng ko‘lamli tadqiqotlar olib borgan. Uning "Social Justice and the City" (1973) kitobi urbanizatsiya va ko‘chmas mulkning ijtimoiy va ekologik ta'sirlari haqidagi ishlarini o‘z ichiga oladi. U ko‘chmas mulk ob’ektlarining ijtimoiy va iqtisodiy tizimlarga bog‘liqligini chuqur tahlil qilgan..

Robert Shiller - Nobel mukofoti sohibi, u ko‘chmas mulk bozorlarining iqtisodiy va ijtimoiy xavflarini o‘rgangan. Uning "Irrational Exuberance" (2000) kitobida, ko‘chmas mulk bozorlaridagi iqtisodiy pufaklar va ularning atrof-muhitga ta’siri haqida batafsil ma’lumot keltiriladi.



1-rasm. Ko‘chmas mulkni baholash jarayonida ekologik omillarning turkumlanishi

O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholashda ekologik xavflarni hisobga olish bo‘yicha ilmiy izlanishlar olib borilmoqda. Jumladan, ekolog olimlar tomonidan Oral dengizining qurishi bilan bog‘liq muammolar va atrof-muhitga ta'sir etuvchi omillar haqida tadqiqotlar amalga oshirilmoqda. Baxtiyor Po‘latov kabi olimlar iqlim inqirozi va ekologik xavflarni baholashda muhim rol o‘ynashmoqda. U O‘zbekistonning ekologik muammolariga yechimlar topish uchun xalqaro tashkilotlarda faoliyat olib bormoqda. Yuqorida qayd etilgan ta’riflardan ko’rinib turibdiki, olimlar tomonidan ko’chmas mulk ob’ektlarini baholash uchun tasir qiluvchi tashqi omillar va ekologik xavflar xaqida ko’plab izlanishlar olib borilgan. Biroq, ko’chmas mulk ob’ektini baholashda tasir etuvchi, ijtimoiy, iqtisodiy va ekalogik omillar xaqida bugungi kunda zamonaviy usullarining mohiyati va ahamiyati to’liq ochib berilmagan.

Tahlil va natijalar: Ko‘chmas mulkni baholash jarayonida ekologik omillar muhim rol o‘ynaydi, chunki ular ob’ektning qiymatiga bevosita yoki bilvosita ta’sir qiladi. Ushbu maqolada ekologik omillarning ko'chmas mulk qiymatiga ta'sirini tahlil qilish quyidagi asosiy jihatlar bo'yicha olib boriladi:

Ekologik holatning ahamiyati. Ko'chmas mulk joylashgan hududning ekologik holati, ob-havo sharoitlari va tabiat resurslari ob’ektning qiymatiga sezilarli ta’sir ko'rsatadi. Tabiiy resurslarga boy yoki sof ekologiyaga ega hududlardagi mulklar ko'proq qadrlanadi, chunki bunday hududlar sog'liq uchun xavfsiz va qulay yashash sharoitlarini taqdim etadi. Aksincha, ekologik ifloslangan hududlar yoki atrof-muhit muammolari (havo, suv, tuproq ifloslanishi) mavjud bo'lgan joylarda ko'chmas mulk qiymati pasayadi. Misol tariqasida, Toshkentning ayrim sanoat tumanlari (masalan, Sergeli yoki Bektemir) yaqinida joylashgan ko‘chmas mulklar, havo va tuproqning ifloslanishi va shovqin darajasi yuqori bo‘lgani sababli past baholanadi. Ifloslangan hududlarda

sog'liq bilan bog'liq xavflar kuchayganligi sababli, bunday joylardagi uylar kamroq talabga ega bo‘ladi.

Ekologik xavfsizlik va yashash sharoitlari. Yashash uchun xavfsiz bo'lgan hududlar, masalan, sanoat zonalaridan uzoq joylashgan, sof havoga ega va past shovqin darajasiga ega joylar yuqori talabga ega. Ushbu omillar mulk qiymatini oshiradi, ayniqsa, aholi soni ko'p bo'lgan yirik shaharlarda yoki rekreatsion hududlarda bu holat sezilarli ahamiyat kasb etadi. Tashkent City loyihasi atrofida joylashgan tumanlarda, zamonaviy infratuzilma va ekologik xavfsizlikni ta'minlovchi yechimlar bilan ajralib turadi. Yashil maydonlar, yangi yo'llar va zamonaviy qurilishlar bu hududning iqtisodiy va ekologik jihatdan rivojlanishini ko'rsatadi. Ushbu omillar ko‘chmas mulk narxini oshiradi, chunki odamlar ekologik xavfsiz joylarda yashashni afzal ko‘radi.

Ekologik risklar va ularning mulk qiymatiga ta’siri. Tabiiy ofatlar xavfi bo'lgan hududlar, masalan, zilzilalar, sel, toshqin yoki yong'inlar xavfi yuqori bo'lgan joylar, ko'chmas mulk qiymatini pasaytirishi mumkin. Ushbu xavflar infratuzilmani qayta tiklash yoki ta'mirlash xarajatlarini oshiradi, bu esa investorlar va mulkdorlar uchun moliyaviy risk hisoblanadi. Shu sababli, bunday hududlarda ko'chmas mulk qiymati odatda pastroq bo'ladi. Misol uchun San-Fransiskoda joylashgan ko'chmas mulk, zilzilalar xavfi yuqori bo'lgan hududlarda joylashgan. Ushbu hududda ko'p qavatli binolar va infratuzilma, zilzilalar natijasida jiddiy zarar ko'rishi mumkin. Ushbu xavf ko'chmas mulkning qiymatini pasaytiradi. Investorlar, zilzilalardan zarar ko'rish xavfi tufayli, bunday joylardagi mulklarga kamroq pul sarflashga tayyor bo'lishadi.

Barqaror rivojlanish va ekologik barqarorlik tamoyillari. So'nggi yillarda ekologik barqarorlik va yashil qurilish tamoyillari ko'chmas mulk qiymatiga tobora kuchli ta'sir ko'rsatmoqda. Energiya samarador binolar, qayta tiklanadigan energiya manbalaridan foydalanadigan inshootlar va past uglerodli infratuzilmalarga ega bo'lgan ob’ektlar yuqori talabga ega bo'lib, ularning qiymati yuqoriroq baholanadi. **Yashil qurilish texnologiyalari, z**amonaviy qurilishlarda energiya samaradorligini oshirish va tabiiy resurslardan oqilona foydalanish muhim ahamiyatga ega. Masalan, Toshkentda yangi qurilgan uylarda energiya tejamkor xususiyatlari mavjud-quyosh panellari, izolyatsiyalash tizimlari va energiya tejaydigan yoritish vositalaridan foydalaniladi. Bu tamoyil atrof-muhitga salbiy ta'sirni kamaytirishga yordam beradi va uzoq muddatda xarajatlarni kamaytiradi. Toshkentda yashil infratuzilma va parklarni rivojlantirish ekologik barqarorlikni ta'minlashda muhim ahamiyatga ega. Masalan, shahar markazida joylashgan yashil maydonlar va bog'lar nafaqat aholi uchun dam olish joylari bo'lib xizmat qiladi, balki havo sifatini yaxshilaydi va biologik xilma-xillikni saqlab qoladi. Bu yashash sharoitlarini yaxshilaydi va shahar ekologik muvozanatini saqlaydi.

Hududiy ekologik dasturlar va ularning iqtisodiy ta’siri. Ko‘chmas mulk joylashgan hududdagi ekologik dasturlar, masalan, yashil zonalar tashkil qilish, chiqindilarni qayta ishlash yoki ifloslanishni kamaytirish siyosatlari ko'chmas mulk qiymatini oshirishi mumkin. Hududdagi ekologik yaxshilanishlar investitsiya muhiti va aholi uchun ijobiy ta'sir ko'rsatadi. Misol uchun Mamlakatimizda har yili 200 million tup daraxt va buta ekib, yashillik miqyosini 2030 yilgacha 30 foizga yetkazish maqsadi belgilangan. So‘nggi yillarda bu ko‘rsatkich 12 foizga yetdi. Bu yil bahorda 138 million dona ko‘chat ekildi. Yil boshidan buyon 10 ming gektardan ziyod “yashil belbog‘”, vazirlik va hokimliklar 257 ta bog‘ barpo qildi. Orolbo‘yida yashil qoplama 2 million gektardan oshdi. Joriy yildan boshlab, yo‘l, daryo va kanallarga tutash 2 ming gektar yer 10 ming aholi va tadbirkorlarga ekish uchun ijaraga berildi. “Mening bog‘im” loyihasi doirasida budjetdan 49 milliard so‘m ajratilib, mahallalarda 215 ta yangi bog‘ yaratilayapti.

Bozor talabi va ekologik omillar o'rtasidagi bog’liqlik. Ekologik toza joylarda joylashgan ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan talab yuqori bo'lishi mumkin, bu esa bozor narxlarini oshiradi. Yashash uchun qulay, ekologik toza muhit ko'pincha yuqori daromadli aholiga mo'ljallangan bo'ladi va bu mulkning narxiga ijobiy ta'sir ko'rsatadi. O'zbekistonning ayrim hududlarida toza havo va suv resurslari muhim ahamiyatga ega. Odamlar bu omillarga e'tibor berib, ekologik toza joylarda yashashni afzal ko'radilar.

Shunday qilib bu tadqiqot va tahlil ularning natijalari ko'chmas mulkni baholashida ekologik omillarni hisobga olish zarurligini va ular qanday o'rganilayotgani haqida yanada kengroq tasavvur beradi.

Xulosa va takliflar

Xulosa qilib aytadigan bo’lsak, ko'chmas mulk ob'ektlarini baholashda ekologik omillarning ta'siri har jihatdan muhimligini ko'rsatadi va tadqiqotlarni rivojlantirish va ko'chmas mulk bozorini yanada barqaror qiluvchi faoliyatlarni amalga oshirishga yordam beradi.

Ekologik omillarning ahamiyati: Atrof-muhit holati, yashil maydonlar, shovqin darajasi va boshqa ekologik omillar ko'chmas mulk ob'ektlarining qiymatini sezilarli darajada ta'sir qiladi. Yuqori ekologik sifatga ega hududlar ko'chmas mulk bozorida yuqori baholarga ega.

Ijtimoiy va iqtisodiy talab: Aholining ekologik jihatdan toza joylarga bo'lgan talabining ortishi ko'chmas mulk bozorida yangi tendensiyalarni keltirib chiqaradi. Kelingan tushunchalarga ko'ra, energiyani tejaydigan va ekologik jihatdan barqaror materiallardan qurilgan ko'chmas mulklar yuqori baholangan.

Kelajak istiqbollari: Ekologik omillar hisobga olingan holda ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash nafaqat ularning narxini oshirishga, balki atrof-muhitni muhofaza qilishga ham xizmat qiladi.

Samarali davlat siyosati: Davlat ekologik barqarorlikka yo'naltirilgan siyosatlarni ishlab chiqishi lozim. Ekologik jihatdan toza qurilish va yer foydalanish rejalarini tatbiq etish, shuningdek, ekologik tashkilotlar bilan hamkorlik qilish zarur.

Investitsiya jalb qilish: Ekologik barqaror ko'chmas mulk ob'ektlariga investitsiyalarni ko'paytirish uchun moliyaviy rag'batlantirish mexanizmlarini ishlab chiqish va amalga oshirish muhimdir.

Ushbu xulosa va takliflar ko'chmas mulk baholash jarayonida ekologik omillarni hisobga olish va rivojlantirishga qaratilgan qadamlar bo'lib, bu esa ko'chmas mulk bozorini barqaror va uzoq muddatli rivojlanishga olib keladi.

Foydalanilgan adabiyotlar.

1. David Harvey "Social Justice and the City" (1973) C. 78-80

2. Richard Florida "The Rise of the Creative Class" (2002) C. 1082-1083.

3. Robert Shiller "Irrational Exuberance" (2000) B. 96-97.

4 "Ekologik xavfsizlik va uning iqtisodiyotga ta'siri" - Muhammadjon Khamroev, 2020. C 1206.

5.Давыденко Л.Н. Местныйе природныйе ресурсы как залог иностранных инвестисий// Ж. Природныйе ресурсы. – Минкс: № 1, 2012. - С. 113-120.

6. "Yashil iqtisodiyot va innovatsiyalar" - Nodirbek Murodov, 2019. C 100

7. Tangirov N.A. “Barqaror rivojlanish” g’oyasining nazariy-amaliy ahamiyati// Multidisciplinary Sciyentific Journal. - Volume 3, 2022. – rr. 1082-1083.

8. Isadjanov A. Barqaror rivojlanish maqsadlari: ustuvor yo’nalishlari va dolzarb vazifalari// Ilmiy tahliliy axborot. – Toshkent: № 1, 2018. – B. 96-97.

9."Yashil qurilish va uning ko'chmas mulk qiymatiga ta'siri" - Dilshodbek Abduganiyev, 2021. C 170-175

10. Мухтаров, Б. А., & Джамалов, У. И. (2020). ПРОГНОЗИРОВАНИЕ КОЛИЧЕСТВО ШКОЛ НА 2022 ГОД ДЛЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. Устойчивое развитие науки и образования, (8), 6-11.

11. Dilshod, K., Botir, M., Bekhzodjon, S., & Yulduz, D. (2024, March). Opportunities and technologies for increasing the efficiency of the development of tourism services. In AIP Conference Proceedings (Vol. 3045, No. 1). AIP Publishing.