



FOREIGN EXPERIENCE IN ASSESSING THE VALUE OF AGRICULTURAL LAND

Karaev Mansur Yuldashevich

Senior Researcher at the Center for Research
of Problems in Privatization and State Assets Management,
Tashkent city, Uzbekistan
<https://doi.org/10.5281/zenodo.15631779>

ARTICLE INFO

Received: 04th June 2025
Accepted: 09th June 2025
Online: 10th June 2025

KEYWORDS

Land resources,
agricultural land, land
value, land cadastre, land
resource assessment
method.

ABSTRACT

The article discusses the principles of economic valuation of land. The foreign experience of land resources assessment is analyzed. The main models of modern mechanisms of land price formation are presented.

ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИГА МЎЛЖАЛЛАНГАН ЕРЛАР ҚИЙМАТИНИ БАҲОЛАШНИНГ ХОРИЖИЙ ТАЖРИБАСИ

Караев Мансур Юлдашевич

Хусусийлаштириш ва давлат активларини бошқариш
муаммоларини тадқиқ этиш маркази катта илмий ходими
<https://doi.org/10.5281/zenodo.15631779>

ARTICLE INFO

Received: 04th June 2025
Accepted: 09th June 2025
Online: 10th June 2025

KEYWORDS

Ер ресурслари, қишлоқ
хўжалигига
мўлжалланган ерлар,
ернинг қиймати, ер
кадастри, ер
ресурсларини баҳолаш
усули.

ABSTRACT

Мақолада ерларни иқтисодий баҳолаш тамойиллари кўриб чиқилиб, ер ресурсларини баҳолаш бўйича хорижий тажрибалар таҳлил қилинган. Ер нархини шакллантириш замонавий механизмларининг асосий моделлари баён этилган.

Ерларнинг бозор қийматини аниқлашда асосий вазифа қишлоқ хўжалиги ерларини (ҳайдов ерлар, пичанзорлар, бўз ерлар) иқтисодий баҳолашдан иборат бўлади. Ерларнинг айнан ушбу туридан даромад олиш мақсадида фойдаланилади. Қолган участкалар рухсат этилган фойдаланиш турига мувофиқ ёрдамчи ролини (йўллар ёки коммуникациялар эгаллаган ерлар) ёки табиатни муҳофаза қилиш (ихота дарахтзорлари эгаллаган ерлар) вазифасини бажаради. Ер ресурсларини иқтисодий баҳолаш иккита бир-бирига боғлиқ мақсадни кўзлайди: ернинг пул ифодасидаги миллий қиммати миқдорини аниқлаш ва ишлаб чиқарувчи кучларни ҳудудий ташкил



этган ҳолда ердан оқилона фойдаланишнинг ресурс-хом ашёнинг минимал сарфланишини таъминлайдиган вариантларини танлаш [1]. Шундай қилиб, ерларни иқтисодий баҳолаш деганда уларнинг қишлоқ хўжалигида ва шаҳарсозликда асосий ишлаб чиқариш воситаси сифатидаги табиий ва иқтисодий омиллар билан белгиланган қиёсий қийматини аниқлаш тушунилади.

Ер ресурсларини баҳолашнинг ҳозирги жаҳон тажрибасини ўрганиш натижалари шуни кўрсатадики, дунёнинг деярли барча ривожланган мамлакатларида ер ресурсларини баҳолаш давлат миқёсидаги вазифа ҳисобланади.

Шарқий Европа мамлакатларида баҳолаш борасида катта тажриба тўпланган.

Венгрияда ерларни баҳолаш XIX асрдан эътиборан мавжуд бўлиб, у асосан қишлоқ хўжалиги ерлари учун келтириладиган соф даромад миқдори асосида ўтказилган. П. Трейснинг тупроқ географиясига оид маълумотлари баҳолаш учун асос бўлган. Ўтган асрнинг 70-йилларида Венгрия ҳукумати ерни баҳолашнинг янги тизимини ишлаб чиқишга қарор қилди. Ер учун тўлов ер участкаларининг саноат қурилиши учун ажратилишини назорат қилиш ва чеклаш имконини бериши назарда тутилган эди.

Энг чуқур тадқиқотлар **ГДРда** ўтказилган бўлиб, унда ер кадастрининг асосини Г. Штремме ишлаб чиққан тасниф ташкил этган. Ушбу таснифда она жинсларнинг механик таркиби, генезиси ва маданийлаштирилганлик даражаси ўз аксини топган. Механик таркибига кўра тўққизта синф, маданийлаштирилганлик даражасига кўра еттита синф ажратилган. Она жинсларнинг келиб чиқишини ҳисобга олган ҳолда, ҳайдаладиган ерларнинг жами 227 та синфи ажратилган. Баҳолашда иқлим, рельеф, транспорт йўллари билан таъминланганлик ва маҳсулотни сотиш шароитлари ҳам ҳисобга олинган.

Польшада бонитировка ва иқтисодий баҳолаш Қишлоқ хўжалиги вазирлиги томонидан қуйидаги белгилар асосида амалга оширилади: тупроқнинг механик таркиби, ҳайдов қатламининг қалинлиги, тупроқнинг тузилиши ва таркиби, кислоталилиги, сув хоссалари. Бундан ташқари, рельеф, қишлоқ хўжалиги экинларининг ҳосилдорлиги, мелиорация хусусиятлари, шунингдек, ерлардан яхшироқ фойдаланишни қийинлаштирадиган табиий шароитлар ҳисобга олинади. Тупроқларнинг қишлоқ хўжалиги экинлари ҳосилдорлигини таъминловчи табиий хусусиятларига қараб ерлар олтига асосий синфга бўлинган: 1 – энг яхши ҳайдов ерлари, 2 – жуда яхши ҳайдов ерлари; 3 – яхши ҳайдов ерлари; 4 – ўртача сифатли ерлар; 5 – ёмон ҳайдов ерлари; 6 – жуда ёмон ерлар.

Болгарияда ерни баҳолаш билан Тупроқшунослик ИТИ ходимлари шуғулланишади. Тупроқ бонитировкаси деганда, одатда, тупроқнинг сифатига асосланиб, унинг бир ёки бир неча экинларни етиштириш учун яроқчилигини кўрсатувчи қиёсий баҳо тушунилади. Қишлоқ хўжалиги экинларининг ҳосилдорлигига энг кўп таъсир кўрсатадиган қуйидаги омиллар ҳам инобатга олинади: тупроқнинг механик таркиби, чиринди қатламининг қалинлиги, тупроқлар чуқурлигининг қалинлиги, текстура коэффициенти, ҳайдов қатламининг тупроқ реакцияси, ҳайдов қатламидаги чиринди миқдори, сизот сувларининг чуқурлиги.

АҚШда ерни баҳолаш билан Тупроқни муҳофаза қилиш хизмати, Деҳқончилик департаменти ва тегишли олий ўқув юртлари шуғулланади.



Энг юқори маҳсулдорликка эга бўлган ерларни аниқлаш мақсадида АҚШда ерларнинг иқтисодий таснифи ўтказилади. Бунда табиий омиллар билан бир қаторда ердан фойдаланиш тузилмаси, хўжаликнинг ўлчами, интенсивлашиш даражаси, хўжаликнинг жойлашган ўрни, меҳнат сарфи каби баъзи иқтисодий кўрсаткичлар таснифлаш мезонлари бўлиб хизмат қилади. Шунинг учун тадқиқот усули комплекс усул деб номланади. Иқтисодий таснифлашнинг еттита синфи ажратилади, уларнинг ҳар бири қишлоқ хўжалигида фойдаланиш имконияти жиҳатидан бир хил ва ҳосилдорлик кўрсаткичлари бўйича ўхшаш бўлган ерлардан иборат.

Ерни баҳолаш икки жиҳатдан ўтказилади: ҳайдов ерлари, ўтлоқлар ва яйловлар, ўрмон. Баҳолашни ўтказиш учун қуйидаги материаллар асос бўлиб хизмат қилади: тупроқнинг бонитировка асосида тузилган манзараси, турли тупроқлардаги экинларнинг ҳосилдорлиги тўғрисидаги маълумотлар, ишлаб чиқариш харажатлари, қишлоқ хўжалиги маҳсулотларининг мавжуд нархлари, жойлашуви ва ҳ.к. Тупроқларни баҳолаш ҳайдов ерлари, яйловлар ва ўрмон учун фойдаланиладиган ерлар учун ўтказилади [2].

АҚШда ерни иқтисодий баҳолашнинг асосий мезони – бу соф даромад бўйича баҳолаш. Баҳолашда тупроқ харитасидан, турли тупроқлардаги айрим қишлоқ хўжалиги экинларининг ҳосилдорлиги тўғрисидаги маълумотлардан, қишлоқ хўжалиги ишларининг амалдаги баҳоларидан, ишлаб чиқариш харажатларидан фойдаланилади. Ҳайдов ерларининг ҳар бир тупроқ хили учун соф даромад ялпи маҳсулот қиймати билан майдон бирлигига тўғри келадиган ишлаб чиқариш харажатлари ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади. Энг юқори соф даромад 100 балл деб қабул қилиниб, бошқа ерлардан олинган даромад билан таққосланади. Ҳайдов ерлари, ўтлоқлар, ўрмон эгаллаган ерлар шу усулда баҳоланиб, сўнгра соф даромад орқали ҳайдов ерларига ўтказилади. Барча ерларнинг баҳоси турли штатларда ердан фойдаланиш ва ер тузиш учун асос бўладиган ўртача балл билан белгиланади. Кўчмас мулкнинг умумий қийматида ернинг қиймати 30-40 фоизни ташкил этади.

Канадада ерни баҳолаш усули ўзига хослиги билан ажралиб туради. Ерларни хатловдан ўтказиш хизмати баҳолаш учун масъул орган ҳисобланади. Хизматчилар Канада ерларини бутун мамлакат учун ягона бўлган дастур бўйича тадқиқ этишади, бунда ушбу дастур ерларни баҳолашнинг қуйидаги тўртта турини ўз ичига олади: қишлоқ хўжалиги учун, ўрмон хўжалиги учун, рекреация мақсадларида ва фауна тиклаш учун.

Дастурнинг асосий вазифаси федерал ва провинция органларига мамлакат ер ресурсларининг потенциал унумдорлиги тўғрисида аниқ ва тўлиқ маълумотларни тақдим этишдан иборат. Дастлаб жойнинг табиий ўзига хос хусусиятлари ҳисобга олинади. Бунда қуйидаги учта асосий кўрсаткич эътиборга олинади: тупроқ қатлами (тупроқнинг механик таркиби, тузилиши, табиий унумдорлиги, шунингдек, шўрхоклиги, тошлоқлиги, эрозияланганлиги бўйича баҳоланади), рельеф, иқлим шароити.

Англияда баҳолашнинг икки усули қўлланилади: тупроқнинг потенциал ва ҳақиқий унумдорлиги асосида. Ерни биринчи усул бўйича баҳолашда унумдорликка таъсир кўрсатувчи сабабларга: иқлим, географик жойлашув, жойнинг рельефи,



тупроқнинг чуқурлиги ва таркиби, чиринди қатламининг қалинлиги ва ҳоказоларга эътибор қаратилади. Ушбу усулда ерларни уч тоифа бўйича гуруҳлаш баҳолаш чораси бўлиб хизмат қилиши мумкин.

1-тоифа. Юқори унумдор, текис ёки баланд жойлашган ерлар, ер қулай истиқболга эга. Тупроғи чуқур, ғовакли. Ушбу тоифага одатда қумоқ тупроқлар, шунингдек, торфли, қумли, балчиқли ва лойли тупроқлар киради.

2-тоифа. Ўртача сифатли ерлар. Баланд ва тик жойлашган ёки ноқулай истиқболга эга: тупроғи юмшоқ ва етарли даражада дренажланмаган. Мазкур тоифага оғир лойлар ва оғир қумлар киради.

3-тоифа. Тупроқнинг жойлашуви ёки хоссаларига оид бир ёки бир неча омилларнинг ўта кучли таъсири туфайли паст ҳосилдорликка эга ерлар.

Англияда қўлланиладиган баҳолаш тизими бўйича тупроқларнинг миқдорини тавсифловчи асосий кўрсаткич – бу механик таркиб.

Иккинчи усул одатда қишлоқ хўжалик экинларининг ҳосилдорлиги бўйича баҳолаш усули ҳисобланади. Бунда қандайдир экинни баҳолаш ернинг бошқа экинлар бўйича нисбий баҳосига мос келмаслиги мумкинлиги ҳисобга олинади. Бундай номувофиқликни бир неча экинлар ҳосилини таққослаш йўли билан бирмунча тўғрилаш мумкин. Хўжалик юритиш усуллари ҳам эътибор қаратилади.

Германияда аграр ташкилотларнинг ерлари уларнинг ихтисослашувини ҳисобга олган ҳолда баҳоланади, масалан: далачилик, боғдорчилик ва бошқалар. Баҳолаш жараёни икки босқичдан иборат:

1-босқич – агроиклимий баҳолаш;

2-босқич – иқтисодий баҳолаш.

Дастлаб ер участкасининг ҳайдов ва табиий яйловлар учун баҳоси ҳисоблаб чиқилади. Бунинг учун ер участкаларининг нисбий баҳолари қўлланилади. Баллардаги баҳолар ер участкасининг «эталон» участкага, яъни 100 баллга баҳоланган участкага нисбатан унумдорлигини кўрсатади [3].

Сўнгра ҳар бир ер участкаси бўйича қабул қилинган баҳоларга қуйидаги иқтисодий ва ташкилий-ишлаб чиқариш омилларига мувофиқ аниқлик киритилади: механизациялашганлик даражаси ва механизациялаш салоҳияти, транспорт коммуникациялари ва сотиш бозорларига нисбатан жойлашуви, кўчмас мулк бозори кўрсаткичлари, ушбу жойдаги аҳоли даромадларининг миқдори ва ҳ.к. Шартли хўжалик қишлоқ хўжалиги ерларининг қиймати объектив соф даромадни капиталлаштириш асосида аниқланади.

Данияда эса қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларининг қиймати Германиядагидан бошқача тарзда, яъни «ферма қоидаси»га мувофиқ ҳисобланади. Ерни ишлов беришнинг ўрта босқичидаги ўртача ўлчамли ферманинг бир қисми деб ҳисоблаш қабул қилинган. Ер сифати (унумдорлиги) бўйича табақалаштирилади. Ишлаб чиқариш шароити анча қулай бўлганлиги сабабли сифат жиҳатидан яхши ва ўртача ер участкаларида маҳсулот бирлигининг таннархи сифати ёмон ер участкаларидаги маҳсулот бирлигининг таннархига нисбатан паст бўлади. Бундан келиб чиқадикки, ернинг қиймати фақат қишлоқ хўжалиги нуқтаи назаридан ернинг сифатини ва мамлакатнинг муайян қисмида муайян сифатли ер учун тўланадиган



нархни акс эттириши керак. Ферма қоидаси мамлакатнинг муайян қисмида бир хил сифатли ер, бу ер кичик ёки йирик ферманинг бир қисми бўлишидан қатъи назар, ҳар гектар учун бир хил қийматга эга бўлишини кафолатлайди. Мамлакатнинг алоҳида қисмлари ўртасидаги фарқ қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларнинг бозор қийматида акс этади.

Беларусь Республикасида ҳам қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни баҳолаш, худди Германиядаги каби, икки босқичда амалга оширилади: биринчи босқич – агроиқлимий баҳолаш, иккинчи босқич – иқтисодий баҳолаш. Баҳолаш ерларнинг қишлоқ хўжалиги экинларини етиштириш учун нисбий яроқлилигини аниқлаб берадиган тупроқ бонитировкасига, шунингдек, технологик хусусиятларини ҳисобга олишга асосланади. Ушбу хусусиятлар унумдорликка боғлиқ эмас, улар тупроқларнинг (тупроққа ишлов бериш қуролларининг қаршилиги билан ўлчанадиган) энергия сиғимини, рельефни, тошлоқликни, контурликни ҳисобга олган ҳолда, ҳар гектардан олинадиган, сўнгра капиталлаштириладиган норматив соф даромадни (Республиканинг ўртача ва энг ёмон шароитларига нисбатан) ҳисоблаш орқали ҳисоблаб чиқилади.

Қишлоқ хўжалиги ерларини нархни шакллантирувчи омиллар кесимида баҳолашнинг хорижий тажрибаси жуда қизиқарлидир.

Масалан, **Литва** тажрибаси эътиборга лойиқ бўлиб, у ерда сўнгги йилларда қишлоқ хўжалиги ерлари нархининг шаклланишига омилларнинг таъсири масаласи ўрганилмоқда.

Л. Гудаускайте томонидан ўтказилган тадқиқотлар шуни кўрсатдики, нархнинг шаклланишига қишлоқ хўжалигини миллий ва халқаро молиявий қўллаб-қувватлаш (шу жумладан Европа Иттифоқи томонидан молиялаштириш) сезиларли даражада таъсир кўрсатади, шунингдек, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришининг харид нархлари ер қийматини тартибга солувчи омиллардан бири ҳисобланади.

Қишлоқ хўжалиги ерлари нархини шакллантирувчи омилларнинг иккита гуруҳи ажратилади: қишлоқ хўжалиги омиллари ва қишлоқ хўжалигига тааллуқли бўлмаган омиллар.

Қишлоқ хўжалиги омиллари жумласига ердан фойдаланишдан даромад олиш жараёни билан боғлиқ кўрсаткичлар кириб, улардан асосийси – бу қишлоқ хўжалиги маҳсулотларининг нархи ёки ер участкасини ижарага беришдан олинган даромад. Яъни, маҳсулот нархи ва ернинг агро салоҳиятига бевосита боғлиқ бўлган даромадни капиталлаштириш ҳам баҳолаш учун асос бўлади. Ернинг қийматига таъсир кўрсатувчи асосий қишлоқ хўжалиги омилларига қуйидагилар киради:

қишлоқ хўжалиги ерларининг тавсифи (унумдорлиги, ишлатиладиган ўғитларнинг миқдори ва сифати, ерда хўжалик юритишнинг устувор шакллари ва ҳ.к.); аҳоли пунктларигача бўлган масофа (ишлаб чиқарувчиларнинг логистика харажатлари нуқтаи назаридан ҳисобга олинади).

Литвада қўшимча қишлоқ хўжалиги омилларига қишлоқ хўжалиги фаолиятдан олинган фойда, инфляция ва капиталлаштириш коэффициентига таъсир қилувчи фоиз ставкалари киради.



Иккинчи гуруҳ – қишлоқ хўжалигига тааллуқли бўлмаган омиллар. Уларнинг биринчи гуруҳ омилларидан принципиал фарқи шундаки, биринчи гуруҳ омиллари ер участкасидан қишлоқ хўжалигида фойдаланишдан келадиган пул оқими билан боғлиқ, иккинчи гуруҳ омиллари эса ер участкасидан фойдаланишнинг муқобил вариантлари: турар-жой ва тижорат кўчмас мулкни қуриш, рекреацион зоналарни ташкил этиш, ер участкасидан инвестиция активи сифатида фойдаланиш ва ҳоказолар билан боғлиқ. Демак, ер участкасининг қийматига таъсир қилувчи омилларга қуйидагилар киради: ер участкасининг жойлашуви, ижтимоий, муҳандислик ва бошқа инфратузилманинг мавжудлиги, аҳоли зичлиги, рақобат муҳити ва ҳ.к. [4].

Юқорида санаб ўтилган мамлакатларда қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни баҳолашнинг турли усуллари қўлланилади, муаммоларнинг мураккаблигидан келиб чиқиб, ягона асос мавжуд – ишлаб чиқариш воситаси ҳисобланадиган ер, шунинг учун уни баҳолашнинг асосида маҳсулот етиштиришнинг потенциал имконияти ётиши лозим. Шунингдек, агроиқлимий баҳолаш, яъни тупроқнинг сифати ва тури, ҳосилдорлиги ва бунинг натижасида қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларнинг иқтисодий таснифини ўрганиш каби қонуниятни ҳам ажратиб кўрсатиш зарур. Барча усулларда агроиқлимий баҳолашдан иқтисодий баҳолашга ўтиш билан боғлиқ масалалар ишлаб чиқилади. Истиқболли ёндашув сифатида соф даромад ёки рента даромади миқдорини капиталлаштириш таклиф этилади.

Хорижий мамлакатларда ер нархларини шакллантириш механизмларининг юқорида баён этилган асосий моделлари шуни кўрсатмоқдаки, ерларни баҳолашга нисбатан кўриб чиқилган барча ёндашувлар бир-бирини истисно қилмайди, балки тўлдиради.

References:

1. Ивасенко А.Г. Зарубежный опыт оценки стоимости земли сельскохозяйственного назначения / А.Г. Ивасенко // Вестник УГТУ–УПИ. Серия экономика и управление. - 2008. - № 4. - С. 80-85.
2. Бенниет Х.Х. Основы охраны почв. - М.: Иностранная литература, 1958. - 232 с.
3. Уварова Е.Л. Зонирование как метод территориального планирования // Известия Санкт Петербургского государственного аграрного университета. - 2016. - № 44. - С. 230-235.
4. Gudauskaite Laura. Explaining the Changes of Agriculture Land Prices in Lithuania // Ekonomika (Economics). 2018. № 1. P. 63-75.