

UDK: 332.3:528.44:330.322

**YER KADASTRI ASOSIDA INVESTITSIYA SALOHIYATINI
BAHOLASHNING ILMIY-METODIK YONDASHUVI**

F.Sh.Xudoyberdiyev

Buxoro davlat texnika universiteti “Yer resurslaridan foydalanish va davlat kadastrlari” kafedrası v.b.professori, t.f.f.d., (PhD).

Annotatsiya. Mazkur maqolada yer resurslarining investitsiyaviy salohiyatini baholashda yer kadastrining o‘rni, zamonaviy baholash ko‘rsatkichlari, xususan KAYIR indikatorining formulasi, tarkibiy elementlari va u orqali investitsiya risklarini kamaytirish imkoniyatlari tahlil qilingan. Tadqiqotda huquqiy maqom, joylashuv, kadastr qiymati va risk omillari asosida kompleks yondashuv asoslab berilgan. Shuningdek, yer kadastrining raqamli texnologiyalar bilan integratsiyasi orqali investitsion jozibadorlikni oshirishga doir takliflar ishlab chiqilgan.

Kalit so‘zlar: yer kadastrı, investitsiya salohiyati, KAYIR, GIS, raqamli baholash, huquqiy maqom, ochiq ma’lumotlar, geoaxborot texnologiyalari.

Аннотация. В данной статье рассмотрена роль земельного кадастра в оценке инвестиционного потенциала земельных ресурсов, а также современные показатели оценки, в частности, формула и структурные элементы индикатора KAYIR, позволяющие снизить инвестиционные риски. В исследовании обоснован комплексный подход, основанный на правовом статусе, местоположении, кадастровой стоимости и рисковых факторах. Также разработаны предложения по повышению инвестиционной привлекательности за счёт интеграции земельного кадастра с цифровыми технологиями.

Ключевые слова: земельный кадастр, инвестиционный потенциал, KAYIR, ГИС, цифровая оценка, правовой статус, открытые данные, геоинформационные технологии.

Abstract. This article examines the role of land cadastre in assessing the investment potential of land resources, with a focus on modern evaluation indicators, particularly the KAYIR index, including its formula, structural components, and its potential to reduce investment risks. The study presents a comprehensive approach based on legal status, location, cadastral value, and risk factors. Additionally, proposals are developed to enhance investment attractiveness through the integration of land cadastre with digital technologies.

Keywords: land cadastre, investment potential, KAYIR, GIS, digital assessment, legal status, open data, geospatial technologies.

KIRISH

Yer resurslari iqtisodiyotning asosiy ishlab chiqarish omillaridan biri hisoblanadi. Bozor munosabatlari sharoitida bu resurslar nafaqat tabiiy boylik sifatida, balki investitsiya kapitali shaklida ham qaralmoqda. Ayniqsa, investitsiya muhitining barqarorligi, yer uchastkalarining huquqiy maqomi, iqtisodiy qiymati va joylashuvi haqidagi aniq ma'lumotlarga asoslanadi. Shu nuqtai nazardan, yer kadastri – investitsion qarorlar qabul qilishda muhim axborot manbai sifatida katta ahamiyatga ega bo'lib bormoqda.

Tadqiqot ishining dolzarbligi. Bugungi global iqtisodiy muhitda investorlar uchun eng muhim masalalardan biri - sarmoya yo'naltiriladigan yer uchastkasining xavfsizligi, rentabelligi va jozibadorligini tezkor baholay olishdir. Bunda klassik qiymatlash yondashuvlari yetarli bo'lmay, GIS texnologiyalari, tahliliy indikatorlar va ochiq ma'lumotlar bazasiga asoslangan tizimlar zarur bo'lmoqda [1].

Tadqiqot ishida qo'llanilgan metodlar. analitik-tahliliy metod, ko'rsatkichlar asosida baholash, GIS asosidagi fazoviy tahlil, SWOT tahlil metodi, komparativ metod, model qurish va reytinglash metodi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida yer resurslarining investitsiyaviy salohiyatini baholash va tahlil qilish jarayoni kompleks yondashuvni, aniq mezonlar asosida reytinglashtirishni talab etmoqda. Ayniqsa, investorlar uchun yer uchastkasining iqtisodiy-ijtimoiy, huquqiy va infratuzilmaviy xususiyatlarini tezkor va obyektiv baholash imkonini beruvchi tizimli ko'rsatkichlarga ehtiyoj kuchaymoqda. Shu jihatdan innovatsion yondashuv sifatida taklif etilayotgan Kadastr asosida yer investitsiyaviy reytingi - KAYIR (Kadastr asosida yer investitsiyaviy reytingi) ko'rsatkichi alohida ahamiyat kasb etadi.

Mazkur ko'rsatkich quyidagi formula asosida hisoblanadi:

$$KAYIR = \frac{Kq \times Hq \times Lq}{Rq} \quad (1\text{-formula})$$

Bu yerda:

Kq – yer uchastkasining **kadastr qiymati** (iqtisodiy baho),

Hq – yer uchastkasining **huquqiy holati** (mulk huquqi, ijara muddati, cheklovlar),

Lq – **lokatsion koeffitsient** (joylashuvi, infratuzilma bilan ta'minlanganlik),

Rq – **risk koeffitsienti** (ekologik, geologik, ijtimoiy va boshqa tahdidlar).

Bu innovatsion ko'rsatkich orqali yer uchastkasi investitsiyaviy jozibadorligining integral bahosi aniqlanadi. KAYIR tizimi zamonaviy geoaxborot texnologiyalari (GIS), yer kadastri ma'lumotlari va boshqa axborot manbalariga asoslanadi. Uning asosiy afzalligi - har bir yer maydonini kompleks va tizimli baholash imkoniyatidir.

KAYIR orqali yer uchastkalari reyting sinflari (masalan: A+, A, B, C) asosida investitsiyaviy ustuvorlik bo'yicha tartiblanadi. Bu esa investorlar, mahalliy hokimiyatlar, iqtisodiy rivojlanish markazlari va rejalashtiruvchi tashkilotlar uchun qulay tahliliy vosita sifatida xizmat qiladi.

KAYIR > 100 – yuqori investitsiyaviy jozibadorlikka ega.

KAYIR ko'rsatkichini ishlab chiqish va amaliyotga joriy etish orqali quyidagi muhim maqsadlarga erishiladi:

- yer bozorida shaffoflikni ta'minlash;
- investitsion xavflarni kamaytirish;

- eng jozibali yer uchastkalarini aniqlash;
- sarmoyadorlar uchun ishonchli axborot maydonini yaratish.

Shunday qilib, KAYIR innovatsion ko‘rsatkichi yer investitsiyasi sohasida zamonaviy tahliliy vosita bo‘lib, milliy va hududiy iqtisodiy rivojlanishni jadallashtirishda muhim rol o‘ynaydi.

Yer kadastr tizimi nafaqat huquqiy-axborot manbai, balki to‘liq ilmiy investitsiyaviy tahlil vositasiga aylanishi mumkin. Kadastr ma’lumotlari asosida IQ, KAYIR, SWOT, GIS zonal tahlil kabi yondashuvlar orqali sarmoyadorlar uchun xavfsiz va aniq qarorlar ishlab chiqiladi. Kelgusida bu metodlarni avtomatlashtirilgan onlayn tizimlar orqali amalga oshirish orqali O‘zbekistonning investitsiyaviy salohiyati sezilarli oshiriladi.

Zamonaviy iqtisodiyotda yer resurslari nafaqat tabiiy boylik, balki kapitalning muhim shakli sifatida ham qaralmoqda. Xususan, yerga oid huquqiy, iqtisodiy va fazoviy ma’lumotlarning tizimli asosda yuritilishi - yer kadastr orqali amalga oshiriladi. Kadastr ma’lumotlari yerdan foydalanishning iqtisodiy samaradorligini oshirish, investitsiya risklarini kamaytirish va yer bozorini rivojlantirishda muhim rol o‘ynaydi. Shu sababli, yer kadastrining investitsiya jarayonlariga ta’siri dolzarb ilmiy-ijtimoiy masalalardan biri hisoblanadi. Yer kadastr zamonaviy iqtisodiy munosabatlarda muhim ahamiyatga ega bo‘lib, ayniqsa investitsiya jarayonlarini boshqarishda huquqiy, iqtisodiy va tahliliy ma’lumotlarning ishonchliligi, shaffofligi hamda relevantligini ta’minlashda yetakchi o‘rin tutadi. Shu bois, yer kadastrining huquqiy maqom bilan bog‘liq xususiyatlari, bozor baholarining shakllanishiga ta’siri hamda kadastriy tahlillar asosida investitsiya prognozlarini ishlab chiqish kabi masalalar alohida ahamiyat kasb etadi (1-jadval).

1-jadval.

Yer kadastrining investitsiya jarayonlariga ta’sir etuvchi qonuniyatlari

/r	Qonuniyat nomi	Mazmuni
.	Yerning huquqiy maqomi va investitsiya faolligi o‘rtasidagi bog‘liqlik qonuniyati	Investitsiya muhiti barqarorligi, avvalo, yer uchastkasining huquqiy maqomi aniqligi bilan belgilanadi. Yer kadastr orqali egalik, foydalanish va ijaraga berish huquqlari qonuniy asosda tasdiqlangani sari, ushbu yerga kiritiladigan investitsiyaning xavfi kamayib, investorlar soni ortadi.
.	Shaffoflik va mulk huquqlarini kafolatlash qonuniyati	Yer kadastrining ochiqqligi va raqamlashtirilganligi darajasi yuqori bo‘lsa, sarmoyadorlarning tizimga bo‘lgan ishonchi oshadi. Bu ishonch bevosita investitsion faollikni rag‘batlantiradi.
.	Bozor baholarining shakllanishi qonuniyati	Yer kadastrida mavjud bonitet, unumdorlik, joylashuv va boshqa fazoviy ko‘rsatkichlar asosida yer bahosi shakllanadi. Bozor mexanizmlarida yer bahosining aniq bo‘lishi investitsiya strategiyalarini samarali rejalashtirishga yordam beradi.
	Kadastriy	Yer kadastrida yig‘ilgan tarixiy ma’lumotlar tahlili

5-Iyun, 2025-yil

.	tahlillar investitsiya prognozlari o‘rtasidagi uyg‘unlik qonuniyati	va	asosida yerga oid investitsiya yo‘nalishlarini kelgusida bashorat qilish imkoniyati vujudga keladi. Ushbu prognozlar sarmoyadorlar uchun xavfsizlik omili bo‘lib xizmat qiladi.
---	--	----	---

Yuqoridagi jadvalda keltirilgan qonuniyatlar yer kadastr va investitsiya jarayonlari o‘rtasidagi o‘zaro bog‘liqlikni ilmiy-nazariy jihatdan yoritib beradi. Xususan, yer uchastkasining huquqiy maqomi, shaffoflik va mulk huquqlarining kafolatlanishi, bozor baholarining shakllanishi, shuningdek, kadastriy tahlillar bilan investitsiya prognozlarini uyg‘unligi sarmoyadorlar uchun xavfsiz, ishonchli va samarali investitsiya muhiti yaratadi. Natijada, yer resurslarini iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiq boshqarish, barqaror rivojlanish va investitsiya jarayonlarining samaradorligiga erishish mumkin bo‘ladi.

So‘nggi yillarda kadastr tizimini raqamli asosda takomillashtirish, GIS texnologiyalaridan foydalangan holda yer resurslarini samarali boshqarish hamda investitsion qarorlar qabul qilish jarayonlarini tezlashtirish bo‘yicha jahon miqyosida keng ko‘lamli ishlanmalar olib borilmoqda. 2-jadvalda ushbu to‘rtta zamonaviy tendensiya va ularning mazmuni yoritib berilgan.

2-jadval.

Yer kadastrining investitsiya jarayonlariga ko‘rsatadigan ta’sir tendensiyalari

/r	Tendensiya nomi	Mazmuni
.	Raqamli kadastr tizimining joriy etilishi	Raqamli texnologiyalar asosida kadastr tizimi shakllanishi natijasida sarmoyadorlar real vaqt rejimida kadastr ma’lumotlariga ega bo‘ladilar. Bu investitsion qarorlarni tezkor va aniq qabul qilish imkonini beradi.
.	Geoaxborot texnologiyalarining integratsiyasi	GIS texnologiyalari orqali yer resurslariga oid fazoviy tahlillar va xaritalar tuziladi. Investitsiya uchun eng istiqbolli hududlar aniqlanib, joy tanlashda aniq va samarali ma’lumotlar taqdim etiladi.
.	Yerni baholashda ekologik va ijtimoiy mezonlarning kuchayishi	Yerga oid investitsiyalarda iqtisodiy ko‘rsatkichlar bilan bir qatorda ekologik barqarorlik, ijtimoiy infratuzilma kabi mezonlar ham hisobga olinadi. Kadastr tizimida bu ma’lumotlar aks etib, investitsiya samarasi ortadi.
.	Ochiq ma’lumotlar siyosatining rivojlanishi	Ko‘plab davlatlarda (Estoniya, Gollandiya, Yaponiya) ochiq kadastr ma’lumotlarining joriy etilishi investorlar uchun ishonchli va tezkor ma’lumot bazasini taqdim etadi. O‘zbekiston uchun ham bu tendensiya dolzarbdir.

Jadvalda bayon etilgan tendensiyalar yer resurslarini boshqarishda zamonaviy texnologiyalarni tatbiq etish va investitsion jarayonlarni tezkor, shaffof, hamda ilmiy

jihatdan asoslangan qarorlar bilan qo‘llab-quvvatlash imkoniyatini beradi. Xususan, raqamli kadastr tizimining joriy etilishi, geoaxborot ma’lumotlarning integratsiyasi, yer baholashda ekologik va ijtimoiy omillarga e’tibor qaratilishi hamda ochiq ma’lumotlar siyosatining rivojlanishi jamiyat va iqtisodiyot manfaatlarini uyg‘unlashtirishda muhim ahamiyatga ega bo‘lib, investitsiya muhitining barqaror rivojlanishiga xizmat qiladi.

Yer kadastr va investitsiya jarayonlari o‘rtasidagi o‘zaro aloqadorlik tizimli va qonuniyatli xarakterga ega. Har bir normativ-huquqiy, iqtisodiy va fazoviy aniqlik investitsiya muhitining shakllanishiga bevosita ta’sir ko‘rsatadi. Ayniqsa, raqamli va geoaxborot texnologiyalari asosida takomillashtirilgan kadastr tizimi bugungi kunda yerni kapital sifatida baholash va investitsiya resursi sifatida ishlatish uchun muhim vosita bo‘lib xizmat qilmoqda.

Yer kadastrining investitsiya jarayonlariga ta’siri tamoyillari, qonuniyatlari va tendensiyalarini chuqur tahlil qilish iqtisodiy barqarorlik va hududiy rivojlanish masalalarini ilmiy asosda yoritib berishda alohida o‘rin egallaydi. Birinchidan, raqamlashtirish va geoaxborot texnologiyalari orqali kadastr ma’lumotlarining shaffofligi va aniqligi oshib, investorlar ishonchini mustahkamlaydi. Ikkinchidan, huquqiy maqom, mulk huquqlari hamda yer bahosini aniqlash bilan bog‘liq qonuniyatlar investitsiya risklarini kamaytirish va bozor munosabatlarini barqarorlashtirishga xizmat qiladi. Uchinchidan, ekologik hamda ijtimoiy tamoyillarning e’tiborga olinishi yer resurslarini barqaror va mas’uliyatli boshqarishga yo‘naltiradi, bu esa uzoq muddatli investitsiya siyosatini rag‘batlantirishga yordam beradi. Shuningdek, global va mintaqaviy darajadagi tendensiyalar–ochiq ma’lumotlar siyosatining rivojlanishi, raqamli platformalar integratsiyasi va baholash metodikasining avtomatlashtirilishi–investitsiya jarayonlarining ilmiy-metodologik jihatdan takomillashtirilishiga zamin yaratadi. Shu tariqa, yer kadastrining investitsiya jarayonlariga ta’sirini tadqiq qilish natijalari iqtisodiy, ijtimoiy hamda ekologik manfaatlarni uyg‘unlashtirgan holda, ilg‘or texnologiya va yondashuvlarga tayangan barqaror investitsiya muhitini shakllantirishga xizmat qiladi.

XULOSA VA TAKLIFLAR

- KAYIR indikatorini O‘zbekiston yer kadastr axborot tizimiga joriy etish orqali investitsiya risklarini kamaytirish mumkin.
- Huquqiy maqom, infratuzilma va ekologik xavflar bo‘yicha ma’lumotlar ochiq platformada raqamli formatda berilishi investor ishonchini oshiradi.
- Geoaxborot platformalar orqali baholash blankalarini avtomatlashtirish kelajakdagi investitsiya qarorlarini tezlashtiradi.
- GIS va SWOT yondashuvlarini integratsiyalashgan tarzda kadastriy platformalarga joriy etish ilmiy asoslangan investitsiya baholash tizimini shakllantiradi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. O‘zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. 1998. 30-aprel.
2. United Nations. Land Governance Assessment Framework. – Washington: World Bank, 2012. - 142 p.
3. Food and Agriculture Organization (FAO). Land Tenure and Rural Development. - Rome: FAO, 2002. - (FAO Land Tenure Studies; No. 3). - 65 p.
4. European Environment Agency (EEA). Land and Soil Indicators in Europe. - Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2019. - (EEA Report; No. 21/2019). - 88 p.
5. Laarakkar, B. Digital Cadastre and Property Rights in Investment Climate // Journal of Urban Policy and Land Management. 2020. - Vol. 12, No. 2. - P. 41-52.
6. Kalantari, M., Rajabifard, A., Wallace, J. Integrating GIS in Land Value Modelling // Land Use Policy. - 2018. - Vol. 79. - P. 244-256.
7. Schomaker, M. Sustainability Indicators for Investment Land Use // Geographical Analysis Journal. - 2021. - Vol. 53, No. 1. - P. 105-119.
8. van Loenen, B. Developing Open Cadastre Systems // International Journal of Geoinformatics. - 2016. - Vol. 12, No. 4. - P. 27-39.

Science
Publication