



Volume: 3 Issue: 2

## KO'CHMAS MULK BAHOLASHNING AMALIY JIHLTLARI

**Turayeva Gulizahro**

*Guliston davlat universiteti dotsenti*

**Aziza Xayrullayeva**

**Rahimova Shahlo**

**G'ofurova Gulsanam**

**Tojiboyev Elyor**

*Guliston davlat universiteti talabalari*

**Annotatsiya.** Mazkur tezisdagi ko'chmas mulkni baholash jarayonining amaliy jihatlari, uning iqtisodiy mazmuni hamda zamonaviy baholash uslublari tahlil qilinadi. Ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda qo'llaniladigan yondashuvlar – xarajatli, daromadli va taqqoslama usullar amaliy misollar asosida yoritiladi. Baholash jarayonida axborot bazasining ahamiyati, ekspertning malakasi hamda bozor kon'yunkturasining o'rnini tahlil qilinadi. Shuningdek, O'zbekiston sharoitida baholash faoliyatini takomillashtirish yo'nalishlari haqida fikr yuritiladi.

**Kalit so'zlar:** ko'chmas mulk, baholash, bozor qiymati, daromadli yondashuv, taqqoslama usul, iqtisodiy tahlil.

**Аннотация.** В данной работе анализируются практические аспекты процесса оценки недвижимости, его экономическое содержание и современные методы оценки. На практических примерах иллюстрируются подходы к определению стоимости недвижимости – затратный, доходный и сравнительный методы. Анализируется важность информационной базы, квалификация эксперта и роль рыночной ситуации в процессе оценки. Также рассматриваются направления совершенствования оценочной деятельности в условиях Узбекистана.

**Ключевые слова:** недвижимость, оценка, рыночная стоимость, доходный подход, сравнительный метод, экономический анализ.

**Annotation.** This thesis analyzes the practical aspects of the real estate valuation process, its economic content, and modern valuation methods. The approaches used to determine the value of real estate - cost, income, and comparative methods - are illustrated on the basis of practical examples. The importance of the information base, the qualifications of the expert, and the role of the market situation in the valuation process are analyzed. Also, the directions for improving valuation activities in the conditions of Uzbekistan are considered.

**Key words:** real estate, valuation, market value, income approach, comparative method, economic analysis.

### KIRISH

Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulk eng muhim iqtisodiy resurslardan biri hisoblanadi. Mulkchilik munosabatlarining rivojlanishi, investitsiyalarni jalb etish va moliya bozorlarining shakllanishida ko'chmas mulkning bahosi hal qiluvchi o'rin tutadi. Shu sababli, mulk qiymatini adolatli aniqlash va uni ilmiy asosda baholash iqtisodiy siyosatning muhim tarkibiy qismiga aylanmoqda.



#### ASOSIY QISM

Ko'chmas mulk baholashning amaliy jihatlari — bu nafaqat nazariy bilimlarni, balki real bozor ma'lumotlari, tahliliy yondashuv va ekspert tajribasini talab qiluvchi murakkab jarayondir. Baholash natijalari ko'chmas mulkni sotish, garovga qo'yish, soliq bazasini aniqlash, investitsiya loyihalarini amalga oshirish kabi ko'plab iqtisodiy qarorlar uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Ko'chmas mulkni baholashda odatda uchta asosiy yondashuv qo'llaniladi:

- Xarajatli yondashuv — ob'ektni qayta qurish yoki tiklash xarajatlariga asoslanadi. Bu usul yangi binolar va maxsus ob'ektlarni baholashda samarali hisoblanadi.
- Daromadli yondashuv — mulk keltiradigan daromadni kapitalizatsiya qilish orqali qiymatni aniqlaydi. Tijorat binolari va ijaraga beriladigan obyektlar uchun keng qo'llaniladi.
- Taqqoslama (bozor) yondashuvi — baholanayotgan ob'ektni o'xshash mulklar bilan taqqoslab, ularning bozor narxiga tayanadi. Bu usul bozor sharoitida eng real natijani beradi.

Amaliyotda baholovchi mutaxassis bir nechta yondashuvlardan birgalikda foydalanib, yakuniy qiymatni aniqlaydi. Baholash jarayonining ishonchligi uchun obyekt haqidagi ma'lumotlarning to'liqligi va yangiligi katta ahamiyatga ega.

*1-jadval*

#### *Ko'chmas mulkni baholash faoliyatining asosiy jihatlari*

Jihat	Qisqacha mazmuni
Huquqiy asos	“Baholash faoliyati to'g'risida”gi Qonun asosida amalga oshiriladi
Raqamlashtirish	Kadastr tizimi va elektron baholash bazalari joriy etilgan
Iqtisodiy ahamiyat	Investitsion salohiyat va moliyaviy qarorlarga ta'sir qiladi
Amaliy qo'llanish	Sotish, garov, ijara, sug'urta va xususiylashtirishda qo'llaniladi
Asosiy subyektlar	Banklar, investorlar, soliq va sug'urta organlari

Ko'chmas mulkni baholash faoliyati iqtisodiyotda muhim o'rin tutadi. Huquqiy bazaning mavjudligi va sohaning raqamlashtirilishi baholash jarayonining shaffofligini oshirmoqda. Baholash natijalari moliyaviy qarorlarni qabul qilishda asosiy omil hisoblanib, investitsiya muhitini yaxshilash va moliyaviy barqarorlikni ta'minlashga xizmat qiladi. Kelgusida xalqaro standartlarga mos metodologiyalarni



### Volume: 3 Issue: 2

keng joriy etish baholashning amaliy samaradorligini yanada kuchaytiradi. Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulk iqtisodiyotning eng muhim tarmoqlaridan biri bo'lib, mamlakatning investitsion salohiyatini belgilovchi omillardan hisoblanadi. Ko'chmas mulk — bu faqatgina turar joy yoki bino-inshoot emas, balki ishlab chiqarish jarayonining moddiy bazasi, davlat va xususiy sektor uchun asosiy kapitalning muhim qismidir. Shu sababli, uni to'g'ri baholash iqtisodiy siyosat, moliya bozori va soliqqa tortish tizimi uchun zarur shartlardan biridir.

#### XULOSA

Ko'chmas mulkni baholashning amaliy jihatlari iqtisodiy barqarorlik va mulkiy munosabatlarning rivojlanishida muhim ahamiyat kasb etadi. To'g'ri baholash nafaqat investorlar va davlat manfaatlarini himoya qiladi, balki bozor mexanizmlarining to'laqonli ishlashini ta'minlaydi. Ko'chmas mulkni baholashning amaliy jihatlari iqtisodiy barqarorlik, investitsion muhitning rivojlanishi hamda mulkiy munosabatlarning shaffoqligini ta'minlashda muhim ahamiyat kasb etadi. To'g'ri baholash jarayoni bozor ishtirokchilari o'rtasida ishonchni mustahkamlaydi, mulk huquqlarini himoya qiladi va iqtisodiy qarorlar qabul qilishda asosiy manba vazifasini bajaradi. Baholashning amaliy samaradorligi, eng avvalo, baholovchining kasbiy malakasi, ma'lumotlar bazasining to'liqligi hamda zamonaviy uslublardan foydalanish darajasiga bog'liq.

#### Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni. – Toshkent: Adolat, 2019.
2. Karimov, M. Iqtisodiy tahlil asoslari. – Toshkent: Iqtisodiyot, 2021.
3. Nurov, A. va boshq. Ko'chmas mulk baholash nazariyasi va amaliyoti. – Toshkent: TDIU nashriyoti, 2022.
4. International Valuation Standards (IVS). – London: IVSC, 2023.
5. Qodirov, B. Ko'chmas mulk bozorining rivojlanish tendensiyalari. // Iqtisod va moliya jurnali, №3, 2024.