

**KO'CHMAS MULK BOZORI SHAROITIDA IQTISODIY KO'RSATKICHLAR
ASOSIDA QIYMATNI ANIQLASH METODLARI****Mirdjalilova Dildora Shuxratovna****Toshkent arxitektura – qurilish universiteti professor v.b, PhD****ORCID: 0000-0002-7993-6009****Yusupdjanova Nargiza Utkirovna****Toshkent arxitektura – qurilish universiteti dotsenti****Saidrasulxo'jayev Saidakbarxo'ja Boxodir o'g'li****Toshkent arxitektura-qurilish universiteti magistranti****<https://doi.org/10.5281/zenodo.15515955>**

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk bozori, iqtisodiy ko'rsatkichlar, qiymatni baholash, ommaviy baholash, kadastr qiymati, regression tahlil, yalpi renta multiplikatori, tiklanish qiymati, daromad yondashuvi, solishtirma yondashuv.

Kirish. Ko'chmas mulk bozori iqtisodiy tizimning muhim tarkibiy qismi bo'lib, uning barqarorligi va samaradorligi mulk qiymatini to'g'ri baholashga bog'liq. Iqtisodiy ko'rsatkichlar asosida qiymatni aniqlash metodlari, xususan, ommaviy baholash, regression tahlil va kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichlari, mulk qiymatini aniqlashda muhim rol o'ynaydi. Ushbu metodlar orqali mulk qiymatini aniqlashda obyektivlik va aniqlik ta'minlanadi.

Asosiy qism

1. *Ommaviy baholash tizimi.* O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi farmoniga muvofiq, mamlakatda ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimi joriy etilmoqda. Bu tizim mulk qiymatini aniqlashda iqtisodiy ko'rsatkichlar asosida avtomatlashtirilgan axborot tizimlari orqali amalga oshiriladi.

2. *Regression tahlil usuli.* Regression tahlil usuli ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda statistik modellardan foydalanadi. Bu usul orqali mulk qiymati va unga ta'sir etuvchi omillar o'rtasidagi bog'liqlik aniqlanadi. O'zbekiston tajribasida bu usul turar-joy ko'chmas mulk obyektlarini baholashda qo'llaniladi.

3. *Kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichlari (KQSK) asosida modellashtirish.* KQSK usuli mulk qiymatini aniqlashda solishtirma ko'rsatkichlar asosida modellashtirishni nazarda tutadi. Bu usul baholanayotgan obyektlar bo'yicha ma'lumotlarning yetishmasligi sharoitida qo'llaniladi va soliq to'lovchilarning manfaatlarini himoya qiladi.

4. *Yalpi renta multiplikatori.* Yalpi renta multiplikatori – bu ko'chmas mulk obyektining sotuv narxi va yalpi daromadi nisbatini aks ettiruvchi ko'rsatkich bo'lib, tijorat mulklarini baholashda qo'llaniladi.

5. *Tiklanish qiymati.* Tiklanish qiymati mulkni qayta qurish yoki yangidan barpo qilish uchun ketadigan xarajatlar asosida aniqlanadi. Bu usul noyob va bozorda muqobili yo'q bo'lgan obyektlar uchun mos keladi.

Xulosa. Ko'chmas mulk qiymatini iqtisodiy ko'rsatkichlar asosida aniqlash metodlari mulk qiymatini obyektiv va aniqlik bilan baholash imkonini beradi. Ommaviy baholash tizimi, regression tahlil, KQSK asosida modellashtirish, yalpi renta multiplikatori va tiklanish qiymati kabi usullar mulk qiymatini aniqlashda samarali vositalardir. Ushbu metodlar orqali mulk qiymatini aniqlashda ishonchlilik va aniqlik ta'minlanadi, bu esa iqtisodiy qarorlar qabul qilishda muhim ahamiyatga ega.

Shuningdek, baholash metodlarini to'g'ri tanlash va qo'llash, ko'chmas mulk bozori shaffofligini oshiradi, investorlar va tadbirkorlar uchun xavflarni kamaytiradi. Mamlakatimizda bu yo'nalishda olib borilayotgan islohotlar, xususan, ommaviy baholash tizimining joriy etilishi, zamonaviy iqtisodiy modellashtirish usullariga asoslangan, raqamli texnologiyalar bilan integratsiyalashgan baholash tizimini shakllantirishga xizmat qilmoqda. Kelgusida ko'chmas mulk qiymatini aniqlash metodlarini takomillashtirish, xalqaro standartlarga moslashtirish, iqtisodiy ko'rsatkichlar bazasini kengaytirish orqali baholash jarayonlarining yanada aniq, tezkor va adolatli bo'lishi ta'minlanadi.

References:

Используемая литература:

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi farmoni. "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida". <https://lex.uz/docs/-2009186>
2. "Ko'chmas mulkni soliqqa tortishda ommaviy baholash". ResearchGate, 2025. <https://www.researchgate.net/publication/389100553>
3. O'zbekiston Respublikasining "Mulkn baholash to'g'risida"gi qonuni. Lex.uz, 2012. <https://lex.uz/acts/-1545466>
4. "Ko'chmas mulkni qayta baholash". Review.uz, 2025. <https://review.uz/uz/post/pereocenivaya-nedvijimost>
5. "Understanding Commercial Real Estate Valuation: What Investors Need to Know". NAI Isaac, 202