



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

**O‘ZBEKISTONDA KO‘CHMAS MULKNI BAHOLASH XIZMATLARI
BOZORINI TAKOMILLASHTIRISHDA KOMMUNAL
INFRATUZILMALARNING AHAMIYATI**

Ziyayev Muzaffar Kutlukovich

TAQU, “Iqtisodiyot va ko‘chmas mulk” kafedrası Iqtisodiyot
fanlari doktori professor

Berdiyeva Dilfuza Axatovna

TAQU, “Menejment” kafedrası o‘qituvchisi PhD., professor.

Turg‘unov Jamshid Muzaffar o‘g‘li

TAQU, “Iqtisodiyot va ko‘chmas mulk” kafedrası magistranti

Annotatsiya:

Mazkur maqolada O‘zbekiston Respublikasi hududida ko‘chmas mulkni baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish, uning sifatini oshirish va bu jarayonda kommunal infratuzilmalar holati va ularning baholash qiymatiga ta’siri atroflicha o‘rganilgan. Mamlakatdagi amaldagi baholash tizimi tahlil qilinib, mavjud muammolar va takomillashtirish yo‘llari ko‘rsatib o‘tilgan. Shuningdek, xorijiy tajriba asosida kommunal infratuzilmaning baholashdagi roli ochib berilgan.

Kalit so‘zlar: Ko‘chmas mulk, baholash xizmatlari, bozor iqtisodiyoti, kommunal infratuzilma, uy-joy fondi, infratuzilma sifati, baholash metodikasi, investitsiya jozibadorligi.

Аннотация:

В данной статье подробно рассматривается развитие рынка услуг по оценке недвижимости в Республике Узбекистан, его совершенствование, а также состояние коммунальной инфраструктуры и ее влияние на стоимость оценки в этом процессе. Проанализирована действующая в стране система оценки, указаны существующие проблемы и пути ее совершенствования. Также на



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

основе зарубежного опыта раскрыта роль коммунальной инфраструктуры в оценке.

Ключевые слова: Недвижимость, оценочные услуги, рыночная экономика, коммунальная инфраструктура, жилищный фонд, качество инфраструктуры, методология оценки, инвестиционная привлекательность.

Annotation:

This article examines the development of the real estate valuation services market in the Republic of Uzbekistan, its quality improvement, and the state of municipal infrastructure and its impact on the valuation value in this process. The current valuation system in the country is analyzed, existing problems and ways to improve it are indicated. Also, the role of municipal infrastructure in valuation is revealed based on foreign experience.

Keywords: Real estate, valuation services, market economy, utility infrastructure, housing stock, infrastructure quality, valuation methodology, investment attractiveness.

Kirish

O‘zbekiston Respublikasi mustaqillikka erishganidan so‘ng, bozor iqtisodiyoti talablariga mos tarzda ko‘chmas mulkni baholash bozorini shakllantirishga alohida e‘tibor qaratilmoqda. Aholining uy-joyga bo‘lgan talabi ortib borayotgan bir sharoitda, bu sohaning shaffof, raqobatbardosh va xalqaro standartlarga mos rivojlanishi mamlakatda iqtisodiy barqarorlikni ta‘minlashda muhim o‘rin tutadi. Ko‘chmas mulk qiymatini aniqlashda nafaqat binoning fizik holati va joylashuv joyi, balki uning atrofidagi kommunal infratuzilmaning mavjudligi va sifati ham katta rol o‘ynaydi. Elektr, suv, gaz, kanalizatsiya tizimlari, transport va internet aloqasi kabi xizmatlar mavjud bo‘lmagan yoki sifatsiz hududlarda ko‘chmas mulk qiymati keskin tushadi. **O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash tizimi holatiga ko‘ra aytadigan bo‘lsak, hozirgi kunda O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni baholash xizmatlari “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi qonun asosida amalga**



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

oshiriladi. Ko‘plab xususiy baholovchi tashkilotlar faoliyat yuritmoqda, biroq ular faoliyatining yagona standartlar asosida emasligi, axborot bazasining yetishmasligi va malakali kadrlar taqchilligi muammoli jihatlardandir.

Kommunal infratuzilmaning baholashdagi ro‘li. Baholashda quyidagi infratuzilma elementlari hisobga olinishi lozim:

- Suv ta‘minotining barqarorligi, kanalizatsiya tizimining mavjudligi aholi salomatligi va yashash sifati uchun muhim. Bu infratuzilmaning mavjud emasligi yoki yomon holatda bo‘lishi ko‘chmas mulk qiymatini 15-30% gacha kamaytirishi mumkin.
- Uzoq uzilishlar, quvvat yetishmovchiligi yoki gaz quvurlari mavjud emasligi mulkni jozibador emas qiladi.
- Jamoat transporti tizimi, yo‘llarning sifati va avtomobil yo‘llariga yaqinlik ko‘chmas mulk narxiga sezilarli ta‘sir ko‘rsatadi.
- Internet aloqasi va mobil aloqa qamrovi zamonaviy uy-joy uchun asosiy omillardan biridir.

AQSh, Buyuk Britaniya va Janubiy Koreya tajribasida ko‘chmas mulk baholashda kommunal infratuzilma maxsus indekslar orqali baholanadi. Ular “Urban Livability Index” yoki “Infrastructure Quality Index” asosida mulkning umumiy qiymatiga ta‘sirini foiz ko‘rinishida hisoblashadi.

O‘zbekistonda mavjud muammolar:

- Baholovchilarning kommunal infratuzilmani hisobga olishda yagona metodologiyasi yo‘q.
- Kommunal xizmatlar holati bo‘yicha rasmiy ochiq ma‘lumotlar bazasi mavjud emas.
- Hududlar kesimida (shahar, tuman, qishloq) infrastrukturaviy tafovutlar katta.

Takomillashtirish yo‘llari:

- Yagona baholash metodikasini ishlab chiqish va amaliyotga tatbiq etish.
- Kommunal infratuzilmaning holatini raqamlashtirish va ochiq axborot platformasini yaratish.



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

- Baholovchilarga doimiy malaka oshirish kurslarini yoʻlga qoʻyish.
- Xalqaro tajribani hisobga olgan holda normativ-huquqiy bazani takomillashtirish.

Oʻzbekistonda koʻchmas mulkni baholash xizmatlari bozorini takomillashtirishda kommunal infratuzilmalarning ahamiyati haqida bir qancha kitob, asarlar, ilmiy ishlar yozilgan bularga quyidagilar misol boʻla oladi.

Edward G. Goetz. Uning “Housing Policy and Real Estate Valuation” (Uy-joy siyosati va koʻchmas mulkni baholash) ushbu manbada uy-joy siyosati va koʻchmas mulk baholash jarayonlarini birlashtirgan ilmiy izlanishlar, infratuzilma va kommunal xizmatlarning iqtisodiy taʼsiri koʻrsatib berilgan.

John R. Nystrom. “Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies” (Koʻchmas mulk bozori tahlili: usullar va amaliy tadqiqotlar) ushbu mavzudagi hisoboti misol boʻladi. Kitobda koʻchmas mulk bozorini tahlil qilish usullari va amaliy misollar orqali mulk baholash mexanizmlari yoritilgan. Xususan, infratuzilma va uning bozor qiymatiga taʼsiri keng tahlil qilinadi.

Daniel Hartley. Yozuvchi tomonidan yozilgan “Valuation of Properties and Infrastructure” (Koʻchmas mulk va infratuzilmani baholash) asari ham koʻchmas mulkni baholashda katta yordam beradi. Manbada koʻchmas mulk qiymatini baholashda infratuzilma omillarini hisobga olish boʻyicha metodik qoʻllanma.

Benjamin M. Friedman. “The Infrastructure of Economic Development” (Iqtisodiy rivojlanish infratuzilmasi) nomli kitobda, iqtisodiy rivojlanish va infratuzilmaning umumiy taʼsiri, koʻchmas mulk sektorining barqaror oʻsishiga oid ilmiy tahlillar.

Robert C. Larson. “Real Estate Appraisal and Market Analysis” (Koʻchmas mulkni baholash va bozor tahlili). Koʻchmas mulk baholashda yangi usullar va infratuzilmaning taʼsiri yoritilgan qoʻllanma.

Azizbek Toshmatov. Milliy yozuvchimiz **Azizbek Toshmatov**ning uy-joy kommunal xizmatlari va raqamli transformatsiya masalalari boʻyicha uning ishlarini izlash uchun akademik maqolalar yoki kongresslar materiallarini koʻrish mumkin. Oʻzbekistonda koʻchmas mulkni baholashning zamonaviy muammolari



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

haqida ilmiy maqola. Unga ko'ra, real vaqt rejimidagi monitoring, billing tizimlari, QR-to'lovlar samaradorlikni oshirish ko'zda tutilgan. [6]

Yuqorida keltirilgan adabiyotlar sharhida ko'rinib turibdiki, tijorat ko'chmas mulk obyektlarida raqamli texnologiyalarni joriy etish global miqyosda ustuvor yo'nalishlardan biri. Chet el manbalarida bu texnologiyalar yordamida binolarni boshqarish samaradorligi ortishi, xarajatlar kamayishi, ijara jarayonlarining avtomatlashtirilishi va ekologik barqarorlikka erishish kabi afzalliklar keng yoritilganligi ta'kidlanadi.

O'zbekiston bozor iqtisodiyotiga o'tishi jarayonida ko'chmas mulk bozorining shakllanishi va rivojlanishi bilan birga, baholash xizmatlari ham ahamiyat kasb etdi. So'nggi yillarda bu sohada qator islohotlar amalga oshirildi, xususan:

- Baholash faoliyatiga doir qonunchilik bazasi takomillashtirildi.
- Baholovchi tashkilotlarning ro'yxatga olinishi va litsenziyalash tizimi joriy etildi.
- Xalqaro standartlarga mos keladigan baholash metodikalari qabul qilindi.

Hozirgi vaqtda O'zbekistonda kommunal infratuzilmaning ko'chmas mulk bahosiga ta'siri aniq normativ hujjatlar asosida baholanmaydi. Xorijda quyidagi yondashuvlar keng qo'llaniladi. Har bir infratuzilma elementi (elektr, suv, gaz, transport va boshqalar) bo'yicha sifat va mavjudlik indeksleri hisoblanadi va mulk qiymatiga qo'shimcha foiz sifatida ta'sir ko'rsatadi. Infratuzilma mavjudligi mulkka qo'shimcha qiymat sifatida kiritiladi. Yangi, zamonaviy infratuzilma qiymatni sezilarli oshiradi, eskirgan va noto'g'ri ishlayotgan tizimlar esa qiymatni pasaytiradi.

So'nggi yillarda O'zbekistonda kommunal infratuzilmani rivojlantirishga katta e'tibor qaratilmoqda. Shahar va qishloqlarda suv ta'minoti va kanalizatsiya tizimlari modernizatsiya qilinmoqda. Elektr va gaz ta'minoti barqarorlashtirilmoqda, yangi tarmoqlar qurilmoqda. Yo'l infratuzilmasi takomillashtirilmoqda, yangi yo'llar va ko'priklar qurilmoqda. Raqamli infratuzilma rivojlanib, internet tarmoqlari kengaymoqda. Bu jarayonlar ko'chmas mulk bozorining investitsion jozibadorligini oshirishga yordam bermoqda. Kommunal xizmatlarning yuqori sifati bozor qiymatining barqaror o'sishini ta'minlaydi.



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

Bozorni takomillashtirish bo'yicha takliflar kommunal infratuzilmaning sifatini baholash uchun yagona standart ishlab chiqish, baholovchilar uchun maxsus malaka oshirish kurslari va sertifikatlash tizimini joriy etish, kommunal xizmatlar holati bo'yicha elektron axborot bazasini yaratish va muntazam yangilash, baholash jarayoniga kommunal infratuzilma ma'lumotlarini avtomatlashtirilgan tarzda kiritish imkoniyatlarini yaratish, hududiy tafovutlarni hisobga olgan holda infratuzilma ta'sirini hududiy indekslar asosida baholash tizimini joriy etish.

Mulk qiymatining oshishi ko'proq sarmoyalarni jalb qiladi. Yaxshi infratuzilmaga ega hududlarda yangi uy-joy qurilishi va sotilishi faollashadi. Shuning uchun, kommunal infratuzilmani rivojlantirish nafaqat aholi farovonligini, balki ko'chmas mulk bozorining barqaror o'sishini ta'minlaydi.

Xulosa va takliflar. Mazkur maqolada O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash xizmatlari bozori izchil rivojlanib bormoqda. Ammo ushbu sohada baholash jarayonlarining aniqligi va ishonchliligini oshirish uchun bir qator muhim omillarni chuqur tahlil qilish lozim. Ayniqsa, **kommunal infratuzilmalarning (suv ta'minoti, kanalizatsiya, elektr energiyasi, gaz ta'minoti, issiqlik tizimi, yo'l va transport infratuzilmasi)** mavjudligi va sifati, ko'chmas mulkning bozor qiymatiga bevosita ta'sir ko'rsatuvchi muhim omillar hisoblanadi.

Ayni paytda, baholovchilarning aksariyati infratuzilma holatini yetarli darajada hisobga olmasliklari, sohadagi huquqiy-normativ bazaning to'liq bo'lmasligi va yagona metodologiya bo'yicha baholash natijalarining aniqligiga salbiy ta'sir ko'rsatmoqda. Shuningdek, statistik ma'lumotlar, GIS texnologiyalari va raqamli xaritalar kabi zamonaviy vositalardan foydalanish darajasi ham yetarli emas.

Normativ-huquqiy bazani takomillashtirishda kommunal infratuzilmalar-ning holati va mavjudligi ko'chmas mulkni baholashda majburiy ko'rsatkich sifatida belgilanishi kerak va baholovchilar uchun yagona metodika ishlab chiqilib, unda infratuzilmaning baholashga ta'siri aniq mezonlar asosida ko'rsatilishi lozim.

Ko'chmas mulk obyektlarining joylashuvi, infratuzilma bilan ta'minlanganlik darajasi bo'yicha **GIS platformalari** va **raqamli xaritalar** orqali baholash tizimini avtomatlashtirish zarur. Elektron axborot bazalari (masalan, kommunal xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar bilan integratsiyalashgan) yaratish kerak.



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

Baholovchilarga kommunal infratuzilmaning iqtisodiy ahamiyati, uning qiymatga ta'siri haqida maxsus o'quv dasturlari va malaka oshirish kurslari tashkil etilishi lozim. Har bir hududning o'ziga xos infratuzilma rivojlanish darajasi mavjudligi sababli, baholashda **regionlar kesimida diferensial yondashuv** joriy etilishi kerak. Baholash tizimidagi takomillashuv orqali davlat byudjetiga tushadigan soliqlarni aniqlashtirish, kommunal xizmatlar sifatini oshirish hamda aholi farovonligini ta'minlash mumkin bo'ladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 28-apreldagi PQ-4699-sonli "Iqtisodiyot tarmoqlarini raqamlashtirish va zamonaviy axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini joriy etish chora-tadbirlari to'g'risida"gi qaror.
2. O'zbekiston Respublikasining 2021–2025 yillarga mo'ljallangan "Uy-joy kommunal xo'jaligini rivojlantirish strategiyasi".
3. "Yangi O'zbekiston - 2030" O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, 11.09.2023 yildagi PF-158-son farmoni.
4. O'zbekiston Respublikasi "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonuni (2009).
5. Davlat aktivlarini boshqarish agentligi hisobotlari (2023).
6. Edward G. Goetz "Housing Policy and Real Estate Valuation" (Uy-joy siyosati va ko'chmas mulkni baholash) 2017 y.
7. John R. Nystrom "Real Estate Market Analysis: Methods and Case Studies" (Ko'chmas mulk bozori tahlili: usullar va amaliy tadqiqotlar) 2019 y.
8. Daniel Hartley tomonidan yozilgan "Valuation of Properties and Infrastructure" (Ko'chmas mulk va infratuzilmani baholash) 2018 y.
9. **Benjamin M. Friedman** "The Infrastructure of Economic Development" (Iqtisodiy rivojlanish infratuzilmasi) 2020 y.
10. **Robert C. Larson** "Real Estate Appraisal and Market Analysis" (Ko'chmas mulkni baholash va bozor tahlili).
11. **Azizbek Toshmatovning** O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash-ning zamonaviy muammolari haqida ilmiy maqola.



Scientific Conference on Multidisciplinary Studies

Hosted online from Bursa, Turkey

Website: econfseries.com

11th June, 2025

-
12. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ko'chmas mulk to'g'risida" gi qonun 2019-yil 22-iyundagi PQ-4358-sonli qarori.
 13. "Ko'chmas mulkni baholash faoliyatini takomillashtirish to'g'risida"gi 2019-yil 27-noyabrdagi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 944-son qarori.