

KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINI BAHOLASHDA SIYOSIY-HUQUQIY OMILLARNING TA'SIRINI ANIQLASH

Abduvaliyev Zafar Maxmudovich

*TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas
mulk" kafedrası dotsenti,*

Shermatov Dilshod Akbar o'g'li

*TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas
mulk" kafedrası magistranti*

Annotasiya: Mazkur maqolada ko'chmas mulk obyektlarini baholash jarayonida siyosiy-huquqiy omillarning ahamiyati va ularning mulk qiymatiga ta'siri o'rganilgan. Tadqiqotda O'zbekiston Respublikasida so'nggi yillarda amalga oshirilgan qonunchilik islohotlari, yer va mulk munosabatlarini tartibga soluvchi normativ-huquqiy hujjatlar hamda davlat siyosatining ko'chmas mulk bozori rivojlanishiga ta'siri tahlil qilingan. Shuningdek, siyosiy barqarorlik, investitsion muhit va huquqiy kafolatlarning ko'chmas mulk qiymatini shakllantirishdagi o'rni yoritilgan.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, baholash, siyosiy omillar, huquqiy omillar, investitsion muhit, mulk huquqi, yer munosabatlari, bozor qiymati.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИКО-ПРАВОВЫХ ФАКТОРОВ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Шерматов Дильшод Акбарович

Ташкентский архитектурно-строительный университет

Аннотация: В данной статье исследуется значение политико-правовых факторов в процессе оценки объектов недвижимости и их влияние на стоимость имущества. В исследовании проанализированы законодательные реформы, осуществлённые в Республике Узбекистан за последние годы, нормативно-правовые документы, регулирующие земельные и имущественные отношения, а также влияние государственной политики на развитие рынка недвижимости. Кроме того, раскрыта роль политической стабильности, инвестиционного климата и правовых гарантий в формировании стоимости объектов недвижимости.

Ключевые слова: Недвижимость, оценка, политические факторы, правовые факторы, инвестиционный климат, право собственности, земельные отношения, рыночная стоимость.

ASSESSMENT OF THE IMPACT OF POLITICAL AND LEGAL FACTORS ON REAL ESTATE VALUATION

Shermatov Dilshod Akbar o'g'li

Tashkent University of architecture and construction

Annotation: This article examines the significance of political and legal factors in the process of real estate valuation and their impact on property value. The study analyzes the legislative reforms implemented in the Republic of Uzbekistan in recent years, the regulatory and legal documents governing land and property relations, and the influence of state policy on the development of the real estate market. Furthermore, the role of political stability, the investment climate, and legal guarantees in shaping real estate values is highlighted.

Keywords: Real estate, valuation, political factors, legal factors, investment climate, property rights, land relations, market value.

Kirish. Bugungi kunda ko'chmas mulk bozori har qanday davlat iqtisodiyotining muhim tarkibiy qismlaridan biri hisoblanadi. Ko'chmas mulk obyektlari qiymatini aniqlash jarayoni nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy, siyosiy va huquqiy omillar bilan ham chambarchas bog'liqdir. Ayniqsa, bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulk obyektlarini adolatli va bozor talablariga mos ravishda baholash investitsiyalarni jalb qilish, mulkiy munosabatlarni tartibga solish hamda soliq bazasini shakllantirishda muhim ahamiyat kasb etadi. So'nggi yillarda O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulk bozorini rivojlantirish, xususiy mulk daxlsizligini ta'minlash va investitsion muhitni yaxshilash bo'yicha keng ko'lamli islohotlar amalga oshirilmoqda. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti tomonidan qabul qilinayotgan farmon va qarorlar, Vazirlar Mahkamasining normativ-huquqiy hujjatlari hamda baholash faoliyatini tartibga soluvchi qonunchilik hujjatlari ko'chmas mulk bozorining rivojlanishiga sezilarli ta'sir ko'rsatmoqda. Ko'chmas mulk obyektlarini baholashda siyosiy-huquqiy omillar alohida ahamiyatga ega bo'lib, ular mulkning bozor qiymatini shakllantiruvchi asosiy tashqi omillardan biri hisoblanadi. Siyosiy barqarorlik darajasi, davlatning investitsion siyosati, mulk huquqining himoyalanganligi, yer munosabatlarni tartibga soluvchi qonunchilik, soliq siyosati hamda baholash faoliyatini tartibga soluvchi normativ-huquqiy hujjatlar ko'chmas mulk bozoridagi talab va taklif muvozanatiga bevosita ta'sir ko'rsatadi. Xalqaro amaliyot shuni ko'rsatadiki, siyosiy va huquqiy muhitning barqarorligi investorlar ishonchini oshiradi, ko'chmas mulk bozorining jozibadorligini kuchaytiradi hamda obyektlarning bozor qiymati o'sishiga xizmat qiladi. Aksincha, qonunchilikdagi

noaniqliklar, mulk huquqi bilan bog'liq cheklovlar yoki siyosiy beqarorlik ko'chmas mulk qiymatining pasayishiga sabab bo'lishi mumkin.

O'zbekistonda ham so'nggi yillarda ko'chmas mulk bozorini takomillashtirish maqsadida qator huquqiy islohotlar amalga oshirildi. Jumladan, Prezidentimizning 2025-yil 5-martdagi PF-43-son Farmoni ko'chmas mulk obyektlarini bozor qiymatiga yaqin holda baholash tizimini joriy etib, baholash sohasida yagona davlat siyosatini shakllantirishga xizmat qilmoqda. Mazkur farmon ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda siyosiy-huquqiy omillarning bevosita ta'sirini namoyon etuvchi muhim normativ-huquqiy hujjat hisoblanadi. Ushbu farmonga ko'ra, 2025-yildan boshlab barcha ko'chmas mulk obyektlari bosqichma-bosqich ommaviy baholashdan o'tkaziladi, ko'chmas mulkning bozor narxiga yaqin qiymatini aniqlash tizimi joriy qilinadi, ko'chmas mulk bozoriga oid yagona va ishonchli axborot bazasi yaratiladi, baholash sohasida davlat siyosati takomillashtiriladi, soliq bazasini adolatli shakllantirish maqsad qilingan.

Bunday chora tadbirlar ko'chmas mulk obyektlarini bozor qiymatiga yaqin holda ommaviy baholash tizimini joriy etish, soliq bazasini takomillashtirish, baholash jarayonining shaffofligini oshirish hamda investitsion muhitni yaxshilashdan iboratdir. Mazkur islohotlar ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda siyosiy-huquqiy omillarning muhim ahamiyatga ega ekanligini ko'rsatadi.

Mavzuga oid adabiyotlar tahlili. Ko'chmas mulk obyektlarini baholashda siyosiy-huquqiy omillarning ta'siri masalasi ko'plab xorijiy va mahalliy olimlar tomonidan tadqiq etilgan. Quyida ushbu mavzuga oid ba'zi taniqli olimlar va ularning kitoblari haqida qisqacha ma'lumot:

Douglass North - U Amerikalik iqtisodchi, Nobel mukofoti sovrindori. Uning "Institutions, Institutional Change and Economic Performance" (1990) asarida yozilishicha mulk huquqlarining kafolatlanganligi investitsiyalar hajmining ortishiga, natijada esa ko'chmas mulk bozori rivojlanishiga xizmat qiladi.

A. G. Gryaznova va M. A. Fedotova – Bular baholash nazariyasi bo'yicha taniqli rus olimlari hamda ularning "Otsenka nedvijimosti" va "Otsenka biznesa" asarlari MDH mamlakatlarida baholash sohasining asosiy adabiyotlaridan biri hisoblanadi. Mualliflar ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda huquqiy maqom, foydalanish cheklovlari, yerga egalik huquqi va davlat tomonidan belgilangan talablarning ahamiyatini keng yoritib berganlar.

O'zbekistonda ko'chmas mulkni baholash va baholash faoliyatini takomillashtirish masalalari bo'yicha bir qator mahalliy olimlar ilmiy izlanishlar olib borgan. Xususan, U.To'lakov tomonidan olib borilgan tadqiqotlarda ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etishning institutsional, iqtisodiy va huquqiy jihatlari keng yoritilgan. Shuningdek, N.J. To'ychiyev, A.M. Mirhoshimov va K.A.

Plaxtiylarning ilmiy ishlari baholash metodologiyasi hamda milliy baholash standartlarini takomillashtirish masalalariga bag'ishlangan.

Yuqorida qayd yetilgan ta'riflardan ko'rinib turibdiki, olimlar tomonidan ko'chmas mulk ob'ektlarini baholash uchun tasir qiluvchi tashqi omillar shu bilan birgalikda siyosiy-huquqiy omillarning ta'siri xaqida ko'plab izlanishlar olib borilgan. Biroq, ko'chmas mulk ob'ektini baholashda tasir etuvchi, ijtimoiy, iqtisodiy va geosiyosiy-huquqiy omillar xaqida turlicha yondashuvlar keltirilgan bo'lsada, bugungi kunda zamonaviy usullarining mohiyati va ahamiyati to'liq ochib berilmagan.

Tahlil va natijalar.

Ko'chmas mulk obyektlarini baholashda siyosiy-huquqiy omillarning ta'sirini tahlil qilish shuni ko'rsatadiki, so'nggi yillarda O'zbekistonda ushbu sohada amalga oshirilgan islohotlar baholash tizimining shaffofligi va aniqligini oshirishga xizmat qilmoqda. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-sonli "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi Farmoni ko'chmas mulk bozorini tartibga solishda muhim siyosiy-huquqiy omil sifatida namoyon bo'lmoqda. Mazkur farmonga muvofiq barcha ko'chmas mulk obyektlarini bozor narxiga yaqin qiymatda ommaviy baholash tizimini bosqichma-bosqich joriy etish belgilangan.

Farmon bilan ko'chmas mulkni ommaviy baholash bo'yicha yagona davlat siyosatini yuritish, baholash uslubiyotlarini ishlab chiqish va ko'chmas mulk bozori monitoringini olib borish vazifalari belgilangan. Shuningdek, 2025–2026-yillarda Toshkent shahrida eksperiment tariqasida ommaviy baholash tizimini joriy etish rejalashtirilgan.

1-bosqich	Toshkent shahri	2025–2026
2-bosqich	Nukus shahri va viloyat markazlari	2026–2027
3-bosqich	Respublikaning qolgan hududlari	2027-yildan boshlab

1-jadval. O'zbekistonda ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish bosqichlari.

Tahlillar shuni ko'rsatadiki, mazkur farmon qabul qilingunga qadar ko'chmas mulk obyektlari asosan individual baholash orqali qiymatlangan. Bu esa ayrim hollarda subyektivlik va hududlar kesimida katta tafovutlarni yuzaga keltirgan. Ommaviy baholash tizimining joriy qilinishi esa barcha obyektlarni yagona metodologiya asosida baholash imkoniyatini yaratadi.

Ta'sir qiluvchi omil	Ta'sir darajasi
Mulk huquqining kafolatlanganligi	Juda yuqori
Siyosiy barqarorlik	Yuqori
Soliq siyosati	Yuqori

Baholash faoliyatini tartibga soluvchi qonunchilik	O'rta
Yer munosabatlari bo'yicha qonunchilik	Yuqori

2-jadval. Siyosiy-huquqiy omillarning ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir darajasi.

O'tkazilgan tahlillar natijasida aniqlanishicha, ko'chmas mulk obyektlari qiymatiga eng katta ta'sir ko'rsatuvchi siyosiy-huquqiy omillar mulk huquqining himoyalanganligi, siyosiy barqarorlik va baholash faoliyatini tartibga soluvchi qonunchilik hisoblanadi. Ayniqsa, investorlar uchun huquqiy kafolatlarning mavjudligi ko'chmas mulk bozorining investitsion jozibadorligini oshiradi.

Tadqiqot natijalariga ko'ra, ko'chmas mulk obyektlari qiymatiga eng katta ta'sir ko'rsatuvchi siyosiy-huquqiy omillar mulk huquqining himoyalanganligi, siyosiy barqarorlik va investitsion muhit hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasida so'nggi yillarda amalga oshirilayotgan islohotlar, xususan PF-43-son Farmoni hamda baholash faoliyatini takomillashtirishga qaratilgan normativ-huquqiy hujjatlar ko'chmas mulk bozorining shaffofligi va investitsion jozibadorligini oshirishga xizmat qilmoqda. Natijada baholash natijalarining aniqligi ortib, ko'chmas mulk bozorida bozor qiymatiga yaqin baholash mexanizmi shakllanmoqda.

Xulosa va takliflar

Xulosa qilib aytadigan bo'lsak, ko'chmas mulk obyektlarini baholashda siyosiy-huquqiy omillar muhim tashqi omillardan biri hisoblanadi. Ko'chmas mulk qiymati nafaqat obyektning texnik va iqtisodiy tavsiflari, balki mamlakatdagi siyosiy barqarorlik, mulk huquqlarining himoyalanganlik darajasi, baholash faoliyatini tartibga soluvchi normativ-huquqiy baza va investitsion muhit bilan ham chambarchas bog'liqdir. Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-sonli "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi Farmoni baholash tizimini takomillashtirish, bozor qiymatiga yaqin natijalarga erishish hamda baholash jarayonlarining shaffofligini ta'minlashda muhim ahamiyat kasb etishi aniqlandi.

Tadqiqot natijalari asosida quyidagi takliflarni ilgari surish maqsadga muvofiq hisoblanadi. Xususan ko'chmas mulk obyektlarini baholashda siyosiy-huquqiy omillarni baholash mezonlari tarkibiga alohida ko'rsatkich sifatida kiritish lozim va ommaviy baholash tizimini joriy etish jarayonlarini jadallashtirish va barcha hududlarda yagona metodologiya asosida amalga oshirish zarur. Qolaversa ko'chmas mulk bozoriga oid ma'lumotlarning ochiqligi va shaffofligini oshirish maqsadida yagona elektron axborot bazasini yanada takomillashtirish lozim hamda baholovchilarning malakasini xalqaro baholash standartlari (IVS) asosida muntazam oshirib borish maqsadga muvofiqdir.

Ushbu xulosa va takliflarning amaliyotga tatbiq etilishi ko'chmas mulk obyektlarini baholash tizimining samaradorligini oshirish, baholash natijalarining

ishonchliligini ta'minlash hamda O'zbekiston ko'chmas mulk bozorining barqaror rivojlanishiga xizmat qiladi..

Foydalanilgan adabiyotlar

1. North D.C. Institutions, Institutional Change and Economic Performance. – Cambridge University Press, 1990.
2. Gryaznova A.G., Fedotova M.A. Оценка недвижимости. – Москва: Финансы и статистика, 2018.
3. To'lov U. O'zbekistonda ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etishning strategik va uslubiy jihatlari Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar. – 2026. – №1.
4. To'lov U. Ko'chmas mulkni kadastr baholash xususiyatlari Iqtisodiyot va ta'lim. – 2025. – №4v
5. To'ychiyev N.J. Baholash faoliyatini rivojlantirishning zamonaviy yo'nalishlari Iqtisodiyot va ta'lim. – 2023. – №6
6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-sonli “Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida”gi Farmoni. - Lex.uz
7. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini tashkil etishga oid qarorlari. – Toshkent, 2025.– Lex.uz
8. O'zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to'g'risida”gi Qonuni. 19.08.1999 y., № 811-I. – stat.uz