Ilmiy tadqiqotlar va ularning yechimlari jurnali
Aoka guvohnoma № 323759 ISSN: 3060-4818

KICHIK BIZNES VA XUSUSIY TADBIRKORLIKDA DAROMAD KELTIRUVCHI KO'CHMAS MULKNING AHAMIYATI

Axmedova Nilufar Shuxratovna
TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas mulk" kafedrasi dotsenti, PhD
Saparova Oygul Shodiyor qizi
TAQU, "Iqtisodiyot va ko'chmas mulk" kafedrasi magistranti
doi: https://doi.org/10.5281/zenodo.20493682

Annotatsiya: Mazkur maqolada kichik biznes va xususiy tadbirkorlik subyektlarining samarali faoliyat yuritishida ko'chmas mulk obyektlarini baholash amaliyotining ahamiyati tahlil qilinadi. Ayniqsa, ularning daromadlilik ko'rsatkichlari asosida baholash uslublarini takomillashtirish zarurati yoritiladi. Mulkiy aktivlardan olinadigan daromad xususiy tadbirkorlik faoliyatining samaradorligini oshirishda muhim rol o'ynaydi. Shu bilan birga, yashil iqtisodi-yot tamoyillarini inobatga olgan holda baholashda ekologik mezonlar va ener-giya tejamkorlik holatini hisobga olish zarurligi asoslab beriladi.

Kalit so'zlar: Kichik biznes, tadbirkor, xususiy tadbirkorlik, daromad keltiruvchi ko'chmas mulk, daromadlilik, baholash amaliyoti.

Аннотация: В данной статье анализируется значение практики оценки объектов недвижимости для эффективной деятельности субъектов малого бизнеса и частного предпринимательства. В частности, будет освещена необходимость улучшения методов оценки, основанных на их показателях прибыльности. Доходы от имущественных активов играют важную роль в повышении эффективности деятельности частного предпринимательства. При этом обосновывается необходимость учета экологических критериев и состояния энергосбережения при оценке с учетом принципов зеленой экономики.

Ключевые слова: малый бизнес, предприниматель, частное предпринимательство, приносящая доход недвижимость, прибыльность, практика оценки.

Annotation: This article analyzes the importance of the practice of assessing real estate objects in the effective functioning of small business and private business entities. In particular, the need to improve the methods of assessment based on their profitability indicators is highlighted. Income from property assets plays an important role in improving the effectiveness of private entrepreneurial activity. At the same time, the assessment taking into account the principles of the green economy is based on environmental criteria and the need to take into account the state of energy conservation.

Keywords: small business, entrepreneur, private enterprise, income generating real estate, profitability, valuation practice.

Kirish. Bugungi globallashuv va barqaror rivojlanish sharoitida kichik biznes va xususiy tadbirkorlik mamlakat iqtisodiyotining tayanch ustuniga aylanmoqda. Ularning faoliyatini qo'llab-quvvatlashda ko'chmas mulk obyektlarining to'g'ri va iqtisodiy asoslangan bahosi muhim ro'l o'ynaydi. Ayniqsa, daromadlilikka asoslangan baholash usullarining qo'llanilishi investorlar va tadbirkorlar uchun aniq ko'rsatkichlarni beradi. Ko'chmas mulk bahosi qonuniy asosda, mahalliy va xalqaro me'yorlarga muvofiq amalga oshirilishi zarur.

O'zbekistonda "Ko'chmas mulk to'g'risida"gi qonun 2019-yil 22-iyundagi PQ-4358-sonli qarori qabul qilingan bo'lib, unda kichik biznes va tadbirkorlikni rivojlantirishda ko'chmas mulk

daromadliligini e’tiborga olishni ta’minladi. Bu qarorning maqsadi tadbirkorlarga ko’chmas mulkni sotib olish, ijaraga olish va rivojlantirish jarayonida subsidiya va yordam ko’rsatishdir.[1] Ushbu qonun va boshqa farmonlar (masalan, 2020-yil 26 maydagi “Kichik biznesni qo’llab-quvvatlash to’g’risida”gi farmon) tadbirkorlik subyektlarining mulk faoliyatini yaxshilashga yordam beradi.[2] So’nggi yillarda O’zbekiston Respublikasi kichik biznes va xususiy tadbirkorlikni rivojlantirishni strategik yo’nalish sifatida tan oldi. Quyidagi me’yoriy hujjatlar bu boradagi asosiy yo’nalishlarni belgilaydi:

O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 8-apreldagi PQ–189-son qarori – “Kichik biznesni rivojlantirish orqali iqtisodiyotni diversifikatsiya qilish va barqaror bandlikni ta’minlash strategiyasi”.[3]

“Ko’chmas mulkni baholash faoliyatini takomillashtirish to’g’risida”gi 2019-yil 27-noyabrdagi O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 944-son qarori.[4]

Mazkur hujjatlar kichik biznesga moliyaviy resurslardan samarali foydalanish, ko’chmas mulk obyektlarining bahosini aniq belgilash va barqaror rivojlanish mezonlarini joriy etishga yo’l ochmoqda.

Mavzuga oid adabiyotlar tahlili. Ilmiy manbalarda kichik biznes subyektlarining aktivlaridan, xususan, ko’chmas mulkdan foydalanish samara-dorligi ko’plab iqtisodchilar tomonidan o’rganilgan. Nazariy izlanishlar shuni ko’rsatdiki, kichik biznes va xususiy tadbirkor mohiyati bir necha asrlardan beri ko’plab xorij va mahalliy olimlarimiz tomonidan ilmiy jihatdan o’rganilgan. Jumladan, A.Smit, M.Veber, J.Shumpeter, L.F.Mizes, F.Xayek, P.F.Druker, I.Kirsner, A.V.Busigin, A.I.Ageev, M.G.Lapust, S.Shimillov, B.A.Leshenko, P.A.Guryanov, A.A.Dinkin, Ya.S.Yadgarov, A.V.Kirillov, S.S.G‘ulomov, B.A.Abdukarimov, F.B.Abdukarimov, G‘.M.Qosimov, T.Do‘stjanov, S.Salaev, N.X.Jumaev, M.M.Muxammedov, M,Q.Pardaev, U.P.Umurzakov va boshqalar tomonidan tadqiq etilgan. Shulardan quyidagi olimlarning kitoblarini misol keltirsak bo’ladi.

Olim Jalilovning 2021-yilda chop etilgan “Ko’chmas mulkni baholash asoslari” nomli kitobda daromad yondashuvi asosida baholash usullari keltirilgan, lekin ekologik mezonlar cheklangan. Ushbu darslikda ko’chmas mulk obyekt-larini baholashning nazariy va amaliy asoslari, ayniqsa daromad yondashuvi asos-lari bayon etilgan.[5]

Bahodir Alimov va Dilorom Nishonova (2020-yil) – “Baholash faoliyati bo’yicha metodik qo’llanma” kitobda ko’chmas mulkni bozor qiymatida baholashda an’anaviy usullar ustun turadi. Kitobda ko’chmas mulkning bozordagi bahosini aniqlashda qo’llaniladigan klassik yondashuvlar, xususan, xarajat, daromad va taqqoslash usullari tahlil qilingan. [6]

Shodiev A. ning 2021-yilda O’zbekiston iqtisodiyoti jurnalida chop etilgan “Kichik biznes va tadbirkorlikda ko’chmas mulkning ahamiyati”. Ushbu maqola ko'chmas mulk daromadliligini tadbirkorlarga qanday foyda keltirishini ko'rsatadi. [7]

David Lorenz va Thomas Lützkendorf (2022) “Sustainable Property Investment: Valuation and Risk Assessment” (Barqaror mulk investitsiyalari: baholash va xavflarni baholash) ushbu ilmiy ishda yashil texnologiyalarni qo’llagan holda qurilgan obyektlarning uzoq muddatli rentabelligi, investitsion xavfning pasayishi va baholashdagi yangi yondashuvlar tizimli tahlil qilingan. [8]

Donnel Roberts (2023) “The Comprehensive Guide to Real Estate Investing: Real Estate Strategies and Techniques Uncovered” (Ko’chmas mulk investitsiya uchun keng qamrovli to’g’ri yo’l: ko’chmas mulk strategiyasi va metodlarni ochish) manbada ko’chmas mulkka sarmoya kiritish boylik yaratishning eng sinab ko’rilgan va to’g’ri yo’llaridan biridir, ammo ko’pchilik nima qilishni yoki qanday boshlashni aniq bilishmaydi. Ushbu kitobda hatto ko’chmas mulk sotib olish uchun ushbu usullardan foydalanganda har qanday taxminlarni olib tashlashingiz uchun so’zma-so’z skriptlar ham mavjud. Ushbu kitob, shuningdek, tajribali investorlarga ko’chmas mulkni investitsiya qilish, biznesini keyingi bosqichga olib chiqishga yordam beradi. [9]

Yuqorida keltirilgan adabiyotlar sharhida ko’rinib turibdiki, kichik biznes va xususiy tadbirkorlikdan kelib chiqib, ko’chmas mulk obyektlarining daromad-liligini hisobga olgan holda baholash – bu nafaqat iqtisodiy, balki ijtimoiy, ekologik va barqarorlik mezonlarini ham o’z ichiga

oladigan kompleks jarayondir. Ayniqsa, kichik biznes va xususiy tadbirkorlik sohasida bu yonda-shuvlar yanada dolzarbdir. Zamonaviy baholash metodikalarini, yashil iqtisodiyot tamoyillarini, moliyaviy va ekologik ko'rsatkichlarni uyg'unlashtirgan holda qo'llash orqali bu sohada yanada ishonchli, barqaror va samarali baholash amaliyotini shakllantirish mumkin.

Tahlil va natijalar. Bugungi sharoitda "tadbirkor" tushunchasi "menejer" tushunchasiga juda yaqin turadi. Shu bilan birga, tadbirkor mulkdor bo'lsa, menejer boshqaruvchidir. Amalda esa, aksariyat mulkdorlar menejer funksiyasini bajaradi, qator menejerlar esa o'zlari boshqarib turgan ishlab chiqarish korxonalariga ega bo'lib qolmoqda. Tadbirkorlik - shaxsiy daromad, foyda olishga qaratilgan fuqarolarning mustaqil faoliyati. Bu faoliyat o'z nomidan, o'z mulkiy mas'uliyati va yuridik shaxsning yuridik mas'uliyati evaziga amalga oshiriladi. Tadbirkorlik shaxsiy va ijtimoiy foydalarni ko'zlagan holda daromad olish uchun sarflanayotgan mablag' bilan bog'liq faoliyatdir.

Kichik biznes va xususiy tadbirkorlik — bu iqtisodiyotning muhim bo'g'ini bo'lib, aholining bandligini ta'minlash, ichki bozorni to'ldirish, innovatsiyalarni joriy etish va iqtisodiy o'sishni jadallashtirishda katta ro'l o'ynaydi. Bu kichik hajmdagi ishlab chiqarish, xizmat ko'rsatish yoki savdo faoliyati bilan shug'ullanuvchi tadbirkorlik subyektidir. Ularning soni, yillik aylanmasi va xodimlar soni cheklangan bo'ladi. Masalan, kichik do'konlar, ustaxonalar, mahalliy xizmat ko'rsatuvchi firmalar. Kichik biznesning afzallik tomonlari tez moslashuvchanlik, innovatsion g'oyalarga ochiqlik, yangi ish o'rinlari yaratish, mahalliy resurslardan foydalanish. Kichik biznesning kamchiliklari moliyalash-tirishda muammolar, raqobatbardoshlikning pastligi, bozor va marketing yetishmasligi, yuridik bilimlarning chekliligi.

Xususiy tadbirkorlik — bu yakka tartibda faoliyat yurituvchi yoki o'ziga tegishli biznes subyektiga ega bo'lgan shaxslar tomonidan amalga oshiriladigan mustaqil iqtisodiy faoliyatdir. Xususiy mulkka asoslanadi.

Kichik biznes va xususiy tadbirkorlikni qo'llab-quvvatlashda dastlabki sarmoyalar uchun subsidiyalar, preferensiyalar va soliq imtiyozlari, "Yagona darcha" tizimi orqali ruxsatnomalarni soddalashtirish, yoshlar va ayollar tadbirkorligi dasturlari keng qamrovda olib borishlari uchun davlat tomonidan imkoniyatlar yaratiladi.

Ko'chmas mulk obyektlari – bu yer uchastkalari, binolar, inshootlar va ularga bog'liq bo'lgan boshqa vositalar bo'lib, joylashgan hududdan ko'chirib bo'lmaydigan mulk turlaridir.

Kichik biznes va xususiy tadbirkorlikda ko'chmas mulkning ro'li shundaki, u ish faoliyatini yuritish uchun asosiy baza (do'konlar, ofislar, ustaxonalar, ommaviy xizmat ko'rsatish joylari (go'zallik salonlari, dorixonalar va h.k.)), ijara orqali daromad manbai (kichik tadbirkorlar o'zlariga tegishli mulkni ijaraga berib, passiv daromad oladilar), investitsiya obyekti (ko'chmas mulk qiymati vaqt o'tgan sayin oshadi, bu esa kelajakda mulkni qayta sotish yoki garovga qo'yish orqali foyda olish imkonini beradi), kapital barqarorligini ta'minlash vositasi bo'lib xizmat qiladi (mulk – bu real aktiv bo'lib, inflyatsiyaga bardosh beradi va kichik biznesga moliyaviy xavfsizlik yaratadi).

Kichik biznes va xususiy tadbirkorlikda ko'chmas mulkning muhim jihatlar bular:

Joylashuvi – daromadlilik uchun eng muhim omil. Markaziy hududlarda yoki odam gavjum joylarda daromad ko'proq.

Mulkning holati – ta'mirlangan, zamonaviy infratuzilmaga ega obyektlar yuqori baholanadi.

Huquqiy maqomi – xususiy mulk, uzoq muddatli ijara yoki davlat bilan hamkorlik shaklida bo'lishi mumkin.

So'nggi ma'lumotlarga ko'ra, Toshkent shahrida ko'chmas mulk narxlari va ijaraviy daromadlar quyidagicha o'zgarganini sezish mumkin.

2024-yil yanvar holatiga ko'ra, Toshkent shahrida ko'p qavatli uylarning o'rtacha ijara narxi $339 ni tashkil etgan. Eng past narx Sergeli va Olmazor tumanlarida, eng yuqori narx esa Mirobod va Yakkasaroy tumanlarida qayd etilgan. 2021-yilning birinchi choragida, O'zbekiston bo'yicha ko'chmas

mulk bozorida narxlar o'sishi kuzatilgan. Barcha hududlarda narxlar qimmatlashgan, faqat Andijon viloyatida choraklar bo'yicha 5,42 foiz kamayish qayd etilgan.

2025-yilning mart oyida o'rtacha ta'mirlangan xonadonlar uchun o'rtacha ijara narxlari 2024-yilning mos davridagiga nisbatan sezilarli darajada quyida-gicha arzonlashdi:

1 xonali uylar $296 (2024-yilning mart oyidagiga ($356) nisbatan -16,6 foiz);

2 xonali uylar $379 (2024-yilning mart oyidagiga ($396) nisbatan -4,6 foiz);

3 xonali uylar: $454 (2024-yilning mart oyidagiga ($467) nisbatan -2,9 foiz);

4 xonali uylar: $521 (2024-yilning mart oyidagiga ($538) nisbatan -4,7 foiz).

Shunday nisbatda arzonlashgan. [10]

Toshkent shahrida ko'chmas mulk narxlari va ijaraviy daromadlarning o'sishi kichik biznes va xususiy tadbirkorlik subyektlari uchun bir nechta imkoniyatlarni yaratadi. Ijara orqali daromad olish ko'chmas mulk obyektlarini ijaraga berish orqali barqaror daromad manbai yaratadi. Kapital qiymatining oshishi ko'chmas mulk narxlarining o'sishi bilan aktivlarning qiymati ham oshadi, bu esa moliyaviy barqarorlikni ta'minlaydi. Diversifikatsiya ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish biznes faoliyatini diversifikatsiya qilish imkonini beradi.

Yuqoridagi tahlillar asosida quyidagi natijalarga erishish mumkin:

Toshkent shahrida ko'chmas mulk narxlari va ijaraviy daromadlar o'sishi kichik biznes va xususiy tadbirkorlik subyektlari uchun yangi imkoniyatlar yaratmoqda. Ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish orqali kichik biznes subyektlari barqaror daromad manbai yaratishi mumkin. Ko'chmas mulk narxlarining o'sishi bilan aktivlarning qiymati ham oshadi, bu esa moliyaviy barqarorlikni ta'minlaydi.

Xulosa va takliflar. Mazkur maqolada asasan kichik biznes va xususiy tadbirkorlikda ko'chmas mulk obyektlarining iqtisodiy salohiyati katta. Tadbir-korlikni boshlash va yuritish uchun asosiy infratuzilmani ta'minlaydi. Daromad manbai sifatida tadbirkorga mustaqillik va barqarorlik beradi. Investitsiya sifatida uzoq muddatli foyda keltiradi. Davlat tomonidan kichik biznesga mo'ljallangan arzon ko'chmas mulk loyihalarini yaratish. Ko'chmas mulk bozorida ochiqlikni ta'minlash va narxlarni barqarorlashtirish. Tadbirkorlarga ko'chmas mulkni raqamli platformalar orqali baholash, ro'yxatdan o'tkazish va savdoga chiqarish imkoniyatlarini yaratish. Kichik biznes va xususiy tadbirkorlikda ko'chmas mulk obyektlarining daromadliligini baholash jarayoni oson emas, lekin u juda muhimdir. Taklif etilgan takomillashtirish yo'llari orqali kichik biznes va xususiy tadbirkorlik sub'ektlarining daromadliligini oshirish, investitsiyalarini to'g'ri yo'naltirish va moliyaviy barqarorlikni ta'minlash imkoniyati oshadi. Shunday qilib, ko'chmas mulk obyektlarining samarali baholanishi kichik biznes sektorining rivojlanishida katta ahamiyatga ega. Bu esa, oxir-oqibat, iqtisodiy barqarorlik va yangi ish o'rinlarining yaratilishiga xizmat qiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ko'chmas mulk to'g'risida" gi qonun 2019-yil 22-iyundagi PQ-4358-sonli qarori.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 26-maydagi "Kichik biznesni qo'llab-quvvatlash to'g'risida" gi farmon.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 8-apreldagi PQ–189-son qarori – "Kichik biznesni rivojlantirish orqali iqtisodiyotni diversifikatsiya qilish va barqaror bandlikni ta'minlash strategiyasi".
4. "Ko'chmas mulkni baholash faoliyatini takomillashtirish to'g'risida"gi 2019-yil 27-noyabrdagi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 944-son qarori. https://www.europeanenviromenyagency.com
5. Olim Jalilovning "Ko'chmas mulkni baholash asoslari" Toshkent; 2021 y.

6. Bahodir Alimov va Dilorom Nishonova – “Baholash faoliyati bo’yicha metodik qo’llanma”. Davaktiv, 2020 y.
7. Shodiev A. “Kichik biznes va tadbirkorlikda ko’chmas mulkning ahamiyati”. O’zbekiston iqtisodiyoti jurnalida, 2021 y.
8. David Lorenz va Thomas Lützkendorf “Sustainable Property Investment: Valuation and Risk Assessment” (Barqaror mulk investitsiyalari: baholash va xavflarni baholash). Springer, Germany, 2022 y.
9. Donnel Roberts “The Comprehensive Guide to Real Estate Investing: Real Estate Strategies and Techniques Uncovered” (Ko’chmas mulk investitsiya uchun keng qamrovli to’g’ri yo’l: ko’chmas mulk strategiyasi va metodlarni ochish) . 2023 y.
10. https://www.gazeta.uz/oz/2025/04/16/ijara/