

**DAROMAD Olish uchun ko'chmas mulk
obyektlarining qiymatini va
raqobatbardoshligini oshirish usullari**

Berdiboyeva Guliza Berdibay qizi

Toshkent arxitektura-qurilish universiteti,

PhD talabasi (O'zbekiston) e-mail: bbguliza@gmail.com

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, ko'chmas mulk bozori, ko'chmas mulkni baholash jarayoni, baholashning ahamiyati va boshqalar.

Annotatsiya: Ushbu maqolada kerakli qurilish va amaliyotlarni amalga oshirish orqali mulkning bozor qiymatini qanday oshirish mumkinligi tushuntiriladi.

**WAYS TO INCREASE THE VALUE AND COMPETITIVENESS OF REAL
ESTATE OBJECTS TO GENERATE INCOME**

Berdibaeva Guliza Berdibay qizi

Tashkent University of architecture and construction, PhD student (Uzbekistan)

e-mail: bbguliza@gmail.com

Keywords: real estate, real estate market, real estate valuation process, importance of valuation, etc.

Annotatsiya: This article explains how to increase the market value of a property by implementing the necessary construction and practices

Ko'chmas mulkka sarmoya kiritish yoki uni sotib olish haqida gap ketganda, bunday sarmoyadan qanday daromad va foyda olish mumkinligini tushunish muhimdir.

Ko'chmas mulkka investitsiyalarning daromadlilikini aniqlash ko'chmas mulkka investitsiya qilishdan keladigan pul oqimlarini belgilaydigan asosiy tushunchadir. Ko'chmas mulkka investitsiyalar rentabelligini hisoblash mulkning daromadlari va xarajatlarini hisobga olishni o'z ichiga oladi.

Ko'chmas mulkka investitsiya daromadlari turli omillarga qarab sezilarli darajada o'zgarishi mumkin bo'lgan o'zgaruvchan miqdordir. Muhim omillardan biri joylashuvdir, chunki kerakli hududlardagi mulklar ko'pincha yuqori daromad keltiradi. Bozor sharoiti, mulk turi (turar-joy, tijorat, sanoat) va uning holati ham investitsiya daromadiga ta'sir qilishi mumkin. Rivojlanayotgan shahar markazidagi turar-joy mulki kamayib borayotgan sanoat zonasidagi sanoat ob'ektlariga qaraganda yuqori dividendlar keltirishi misol bo'lishi mumkin.

Ko'chmas mulk investitsiyalari daromadlarini ikkita asosiy toifaga bo'lish mumkin: operatsion daromad va kapitallashuv daromadlari. Operatsion rentabellik ijara daromadi bilan belgilanadi, kapitallashuv daromadi esa vaqt o'tishi bilan mulk qiymatining o'sishini aks ettiradi. Har ikki turdagi daromadlar o'zaro bog'liq, ammo investitsiya

strategiyangizga har xil ta'sir ko'rsatishi mumkin. Masalan, yuqori baholi hududdagi mulk kamroq operatsion daromadga ega bo'lishi mumkin, ammo uzoq muddatli investitsiya salohiyatini taklif qilishi mumkin.

Shuni yodda tutish kerakki, ko'chmas mulkka investitsiya qilish har qanday investitsiya shakllari kabi xavf-xatarlarga ega. Sarmoyangiz foydali bo'lishini ta'minlash uchun mulkni sug'urtalash, muntazam mulkni baholash va kutilmagan xarajatlarni qoplash uchun moliyaviy yostiq qurish kabi strategiyalarni ko'rib chiqing. Kreditdan ortiqcha foydalanish va yuqori xavfli aktivlarga investitsiya qilish investitsiya daromadiga salbiy ta'sir ko'rsatishi mumkin.

Ko'chmas mulk investitsiyalarining daromadlilikligi investitsion dunyoda asosiy parametrdir va uning xususiyatlarini tushunish oqilona qarorlar qabul qilish uchun juda muhimdir. Ushbu maqola dinamik ko'chmas mulk investitsiya sanoatida muvaffaqiyatli ishtirok etish uchun zarur bo'lgan fundamental bilimlarni beradi: rentabellikni baholashdan ta'sir etuvchi omillarni tahlil qilishgacha, pul oqimi va kapitallashuvni o'rganishdan maksimal foyda olish strategiyalarini ko'rib chiqishgacha. Ko'chmas mulkka sarmoya kiritishning o'ziga xos imkoniyatlari va risklari borligini yodda tutish kerak, shuning uchun muhim qarorlar qabul qilishdan oldin chuqur tadqiqotlar o'tkazish va mutaxassislar bilan maslahatlashish tavsiya etiladi.

Ko'chmas mulkning dastlabki qiymatiga ta'sir qiluvchi muhim omillar:

- ✓ Bozor sharoiti va rivojlanish salohiyati;
- ✓ Joylashuv va hudud;
- ✓ Mulkning turi va holati;
- ✓ Potentsial pul oqimi va ijara daromadi;
- ✓ Moliyalashtirish va ipoteka shartlari.

Ko'chmas mulkni investitsiyalashda maksimal samaradorlikka erishish uchun mulkning boshlang'ich qiymatini tushunish va maksimal darajada oshirish kerak. Bozor sharoitlari, joylashuvi, mulk turi, holati, potentsial pul oqimlari, mavjud moliyalashtirish va qiymatni oshirish imkoniyatlarini tahlil qilib, investorlar muvaffaqiyatli ko'chmas mulk korxonasini yaratishga hissa qo'shadigan asosli qarorlar qabul qilishlari mumkin. Shuni yodda tutish kerakki, siz boshida sotib olgan narx ko'chmas mulkda uzoq muddatli moliyaviy muvaffaqiyatingizga sezilarli ta'sir ko'rsatadi.

Ko'chmas mulk dunyosi keng investitsiya imkoniyatlarini taqdim etadi. Biroq, ongli moliyaviy qarorlar qabul qilish va maksimal investitsiya daromadiga erishish uchun to'g'ri mulkni tanlash muhimdir. Ko'rib chiqilishi kerak bo'lgan ko'plab jihatlar mavjud va bu tanlovga oqilona va strategik yondashish kerak:

- ✓ Joylashuv, joylashuv, joylashuv;
- ✓ Bozor tadqiqoti;
- ✓ Byudjet va moliyalashtirish;
- ✓ Mulkning holati va saqlanishi;
- ✓ Uzoq muddatli va qisqa muddatli maqsadlar;
- ✓ Ko'chmas mulk bo'yicha mutaxassislar;
- ✓ Huquqiy va tartibga soluvchi omillar.

MODERN EDUCATIONAL SYSTEM AND INNOVATIVE TEACHING SOLUTIONS

Ko'chmas mulk qiymatini oshirishga yordam beradigan yana bir strategiya – takomillashtirilgan qurilish materiallaridan foydalangan holda zamonaviy talablarga javob beradigan qurilish va ta'mirlash ishlarini amalga oshirishdir. Mulkingizni ta'mirlash sizning investitsiya daromadingizni oshirish uchun muhim strategik harakat bo'lishi mumkin. Siz ijaraga olingan mulkingiz qiymatini oshirmoqchi bo'lgan sarmoyador bo'lasizmi yoki uyingizni qayta sotish qiymatini oshirmoqchi bo'lgan uy egasi bo'lasizmi, to'g'ri rejalashtirilgan ta'mirlash strategiyasi muhim ahamiyatga ega. Biroq, investitsiyalarning daromadlilikiga ta'sir qiluvchi turli omillarni hisobga olgan holda ta'mirlashni diqqat bilan rejalashtirish kerak.

Mulkni ta'mirlash uchun bir nechta turli sabablar mavjud. Investorlar uchun bu ko'proq maosh oladigan ijarachilarni jalb qilish, mulkning ishlash muddatini uzaytirish va natijada ijara daromadini oshirishning bir usuli bo'lishi mumkin. Boshqa tomondan, egalari ko'pincha qulaylikni oshirish va turmush tarzini yaxshilash, shuningdek, kelajakda sotishga tayyorgarlik ko'rish uchun uylarini ta'mirlashadi. Maqsadlaringizdan qat'i nazar, investitsiya daromadingizni maksimal darajada oshirishga yordam beradigan ba'zi yangilash strategiyalari mavjud:

- ✓ Mulkning o'ziga xos ehtiyojlarini baholash;
- ✓ Byudjetni oqilona boshqarish;
- ✓ Energiya samaradorligini oshirish
- ✓ Eksteryer va interyerlarning jozibadorligini oshirish (peyzaj o'zgarishlari, yangi bo'yoqlar, yangi konstruksiyalar, shuningdek, yaxshi ta'mirlangan yo'laklar, piyodalar va boshqalar);
- ✓ Mahalliy bozor tendentsiyalari;
- ✓ Professional rahbarlik;

Ko'chmas mulkka sarmoya kiritish haqida gap ketganda, muhim bo'lgan bitta asosiy tamoyil mavjud: joylashuv muhim. Joylashuvning ko'chmas mulk investitsiyalari daromadiga (ROI) ta'sirini e'tiborsiz qoldirib bo'lmaydi. Mulkning joylashgan joyidan tashqari, ko'chmas mulk investitsiyalarining rentabelligiga ta'sir qiluvchi bir qancha omillar mavjud:

- ✓ Asosiy qulayliklarga yaqinlik;
- ✓ Hududning demografik joylashuvi;
- ✓ Iqtisodiy o'sish va bandlik imkoniyatlari;
- ✓ Transport va qulaylik;
- ✓ Bozor sikllari.
- ✓ Madaniy va turmush tarzi omillari;
- ✓ Talab va taklif dinamikasi;
- ✓ Normativ muhit.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. Ko'chmas mulk iqtisodiyoti: [darslik] /A.N. Asaul [va boshq.]; umumiy tahririyati ostida M.A.Ikromova; MV va SSO O'z – T.: A.Navoiy nomidagi O'zbekiston Milliy kutubxonasi nashriyoti, 2010 y.
2. Asaul A.N. Ko'chmas mulk iqtisodiyoti: Universitetlar uchun darslik, 2-nashr. / - SPb .: Piter, 2008 ..
3. Shabalin V.G. Ko'chmas mulk bilan bog'liq operatsiyalar. Firibgarlik va tranzaktsiyalarning haqiqiy emasligidan himoya qilish. - M.: Filin, 2002 yil.
4. Esipova V.E. Ko'chmas mulkni baholash nazariyasi va usullari. - Sankt-Peterburg, 1998 yil.
5. Marchenko A.V. Ko'chmas mulk iqtisodiyoti va boshqaruvi: darslik / A.V. Marchenko. - Rostov n/D: Feniks, 2007 yil.
6. Ko'chmas mulkning bozor qiymatini baholash. O'quv va amaliy qo'llanma. M.: Delo, 1998 yil.
7. Pobegaylov O.A., Uy-joy qurish va rekonstruksiya qilishga investitsiyalarni rejalashtirishda ko'chmas mulk qiymatini baholash: mualliflik avtoreferati. diss. ... nomzod. ekon. fanlar / Pobegaylov O.A. - Rostov n/D, 2005 yil.
8. Tepman L.N. Ko'chmas mulkni baholash: o'quv qo'llanma / L.N. Tepman. - M.: BIRLIK, 2007 yil
9. Shpurova P.S. Turar-joy ko'chmas mulkini baholash: muallif referati. diss. Cand. ekon. fanlar / Shpurova P.S. - Novosibirsk, 2005 yil.
10. Shundulidi A.I., Malyugin A.N. Ko'chmas mulk iqtisodiyoti va boshqaruvi: darslik / - Kemerovo: [b.i.], 2006 yil.

