

OMMAVIY BAHOLASH VA ADOLATLI SOLIQQA TORTISH TIZIMIDA KO'CHMAS MULK BAHOLOVCHILARINING O'RNI

Xushvaqtov Jasur

Termiz davlat universiteti

ORCID: 0009-0009-0666-1313

xjasur@tersu.uz

Annotatsiya. Maqola ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimidagi murakkablik masalalariga bag'ishlangan. Shuningdek, ko'chmas mulk soliqlarini hisoblash usullarida aniq ustuvor yo'nalishlar shakllanmaganligi ta'kidlangan. Soliqqa tortishning asosiy shakllari sifatida advalor – ko'chmas mulk qiymatiga asoslangan soliq, maydonga asoslangan soliq hamda ko'chmas mulkdan olinadigan daromad solig'i ajratib ko'rsatiladi. Shakllar xilma-xilligiga qaramay, ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimlarini rivojlantirishda adolatlilik, shaffoflik va foydalanuvchi uchun qulaylikni ta'minlashga yo'naltirilgan global tendensiya kuzatilmoqda. Bu jarayonda sun'iy intellekt va avtomatlashtirilgan baholash modellari (AVM) texnologiyalaridan foydalanish tobora muhim ahamiyat kasb etmoqda. Maqolaning asosiy maqsadi ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimining bazaviy elementlarini tahlil qilish hamda soliqqa tortish jarayonida izchillik va adolatlilikni ta'minlashda ko'chmas mulk baholovchisining hal qiluvchi rolini asoslab berishdan iborat. Tadqiqot natijalariga ko'ra, ko'chmas mulkni soliqqa tortish o'zaro bog'liq va bir-birini to'ldiruvchi elementlardan tashkil topgan tizim ekanligi hamda, soliqqa tortiladigan qiymatni aniqlash jarayonining qaysi bosqichlari bevosita baholovchilar tomonidan amalga oshirilishi lozimligi ko'rsatib beriladi va ilmiy jihatdan asoslanadi.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimi, soliqqa tortiladigan qiymat, ko'chmas mulkni ommaviy baholash, ko'chmas mulk baholovchilari, kompyuter yordamida ommaviy baholash (CAMA), avtomatlashtirilgan baholash modeli (AVM).

РОЛЬ ОЦЕНЩИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ И СПРАВЕДЛИВОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Хушвактов Жасур

Термезский государственный университет

Аннотация. Статья посвящена вопросам сложности системы налогообложения недвижимости. Отмечается отсутствие четко сформированных приоритетных направлений в методах исчисления налогов на недвижимость. В качестве основных форм налогообложения выделяются адвалорный налог (основанный на стоимости недвижимости), налог на основе площади, а также подоходный налог с недвижимости. Несмотря на многообразие форм, в развитии систем налогообложения недвижимости наблюдается глобальная тенденция, направленная на обеспечение справедливости, прозрачности и удобства для пользователей. В этом процессе все большее значение приобретает использование искусственного интеллекта и технологий автоматизированных моделей оценки (AVM). Основная цель статьи заключается в анализе базовых элементов системы налогообложения недвижимости и обосновании решающей роли оценщика в обеспечении последовательности и справедливости процесса налогообложения. Согласно результатам исследования, налогообложение

недвижимости представлено как система взаимосвязанных и взаимодополняющих элементов. В работе научно обосновано, какие именно этапы процесса определения налогооблагаемой стоимости должны осуществляться непосредственно оценщиками.

Ключевые слова: система налогообложения недвижимости, налогооблагаемая стоимость, массовая оценка недвижимости, оценщики недвижимости, автоматизированная система массовой оценки (САМА), автоматизированная модель оценки (AVM).

THE ROLE OF REAL ESTATE APPRAISERS IN THE SYSTEM OF MASS APPRAISAL AND FAIR TAXATION

Khushvaqtov Jasur
Termez State University

Abstract. This article addresses the complexities inherent in real estate taxation systems. It highlights the lack of clearly defined priority areas in methods for calculating property taxes. The primary forms of taxation identified include ad valorem tax (based on property value), area-based tax, and income tax derived from real estate. Despite the diversity of these forms, there is a global trend toward ensuring fairness, transparency, and user-friendliness in the development of real estate tax systems. In this context, the integration of artificial intelligence and Automated Valuation Models (AVM) is becoming increasingly significant. The main objective of the paper is to analyze the fundamental elements of the real estate taxation system and to substantiate the crucial role of the property appraiser in ensuring consistency and equity within the taxing process. The research findings demonstrate that real estate taxation is a system composed of interconnected and complementary elements. Furthermore, the study scientifically justifies which specific stages of the taxable value determination process should be directly conducted by professional appraisers.

Keywords: real estate taxation system, taxable value, mass appraisal of real estate, real estate appraisers, Computer-Assisted Mass Appraisal (CAMA), Automated Valuation Model (AVM).

Kirish.

Ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini takomillashtirish bo'yicha olib borilayotgan ishlar jarayoniga hamroh bo'layotgan muhim omillardan biri bilimlar sohasidagi keng ko'lamli va jadal taraqqiyot hamda ularni amaliyotda qo'llash imkoniyatlarining ortib borishidir. Bu, xususan, sun'iy intellekt va AVMDan foydalanish imkoniyatlari bilan bevosita bog'liqdir. Biroq, soliq tizimi faoliyatidagi har qanday o'zgarish qonuniylashtirishni talab qiladi. Mazkur holat ushbu yo'nalishda yanada chuqur va kompleks ilmiy tadqiqotlar olib borish zaruratini asoslaydi.

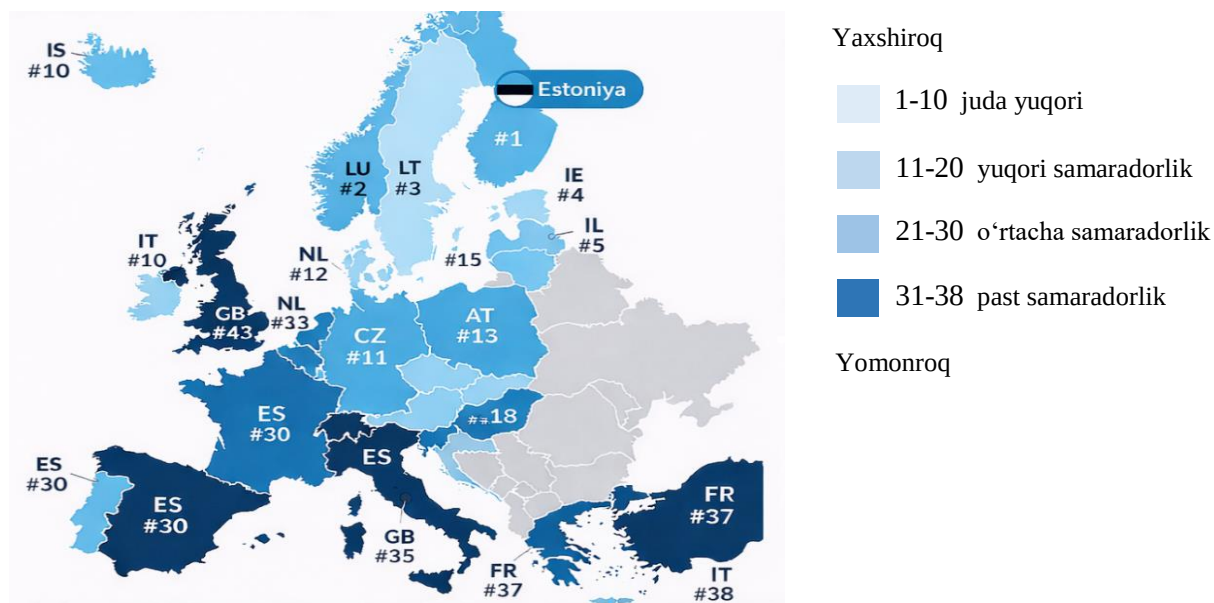
Ko'chmas mulk soliqlari mamlakatlar kesimida sezilarli darajada farqlanib, ularni joriy etish mexanizmlari va iqtisodiyotga ta'siri turlicha namoyon bo'ladi. Ayrim davlatlarda ushbu soliqlar umumiy soliq tushumlarining salmoqli qismini tashkil etsa, boshqalarida ularning ulushi nisbatan past bo'lib qolmoqda. Ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini isloh qilish jarayonida mamlakatlar investitsiyalarni rag'batlantirish va iqtisodiy faollikni oshirishga xizmat qiluvchi o'zgarishlarni joriy etish imkoniyatini boy bermasliklari lozim. Bunda asosli soliq siyosatining to'rtta fundamental tamoyiliga – soddalik, shaffoflik, betaraflik va barqarorlikka amal qilish muhim ahamiyat kasb etadi. Ushbu tamoyillar butun dunyo bo'ylab siyosat yurituvchilar va soliq to'lovchilar uchun mezon vazifasini bajarishi lozim. Shu bilan birga, ular namunaviy va ideal xarakterga ega bo'lib, amaliyotda ularning barchasiga bir vaqtning o'zida to'liq erishish mushkul ekanligi e'tirof etiladi (Owsiak, 2013).

Biroq, ko'chmas mulk soliqlarining samaradorligi va iqtisodiyotga ta'siri ko'p jihatdan soliq tizimining aniq dizayni hamda uni amaliyotga joriy etish mexanizmlariga bog'liq bo'ladi.

Bunday islohotlar soliq bazasini, soliq stavkalarini yoki soliqqa tortiladigan ko'chmas mulk turlarini o'zgartirishni o'z ichiga olishi mumkin (Mengden, 2023). Tax Foundation ma'lumotlariga ko'ra, Estoniya 2020 yildan buyon Iqtisodiy hamkorlik va taraqqiyot tashkilotiga (IHTT) a'zo Yevropa mamlakatlari orasida eng samarali ko'chmas mulk soliq tizimiga ega davlat sifatida e'tirof etib kelinmoqda (1-rasm).

Estoniyada ko'chmas mulk solig'i faqat yer uchastkasining qiymatiga tatbiq etiladi. Shu sababli u IHTTga a'zo bo'lgan va soliq bazasidan yer uchastkasida joylashgan bino yoki inshootlar qiymatini chiqarib tashlagan atiga uchta davlatdan biri hisoblanadi (Avstraliya va Yangi Zelandiya bilan bir qatorda). Aksincha, Italiya ITCI indeksining ko'chmas mulk solig'iga oid komponenti bo'yicha eng past o'rinni egallaydi.

Xalqaro soliq raqobatbardoshligi indeksida (2025) IHTTga a'zo Yevropa mamlakatlarining ko'chmas mulk solig'i bo'yicha reytingi



1-rasm. IHTT davlatlarida ko'chmas mulk solig'i reytingi

Manba: Internet ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlandi.

Izoh: Xarita IHTT ga a'zo 38ta davlatning ko'chmas mulk solig'i bo'yicha reytingini aks etadi.

Eng keng ma'noda, soliq tizimi muayyan mamlakatda ma'lum bir davr mobaynida amal qiladigan soliqlar majmuasidan iborat murakkab tizim bo'lib, u barcha huquqiy va iqtisodiy jihatlarni qamrab oladi. Jumladan, soliq stavkalari, imtiyozlar va rag'batlantirish mexanizmlari ushbu tizimning ajralmas tarkibiy qismlari hisoblanadi (Głuszek, & Marona, 2015). Soliq tizimining samaradorligini baholashda asosiy mezonlar sifatida iqtisodiy samaradorlik, adolatlilik, shaffoflik, ijro etilish imkoniyati hamda byudjet daromadlarini shakllantirishga qo'shadigan hissa e'tiborga olinadi. Amaliyotda ushbu mezonlar o'rtasida ko'pincha ziddiyatlar yuzaga keladi va bu holat siyosat yurituvchilardan muvozanatli va nozik kelishuvlarni talab etadi.

Soliq adolati tamoyilining aniq huquqiy ta'rif mavjud bo'lmasligiga qaramay, ko'chmas mulk soliqlariga oid nizolarni ko'rib chiqishda ushbu tamoyilning ahamiyati alohida ta'kidlab kelinmoqda. Shu bois, zamonaviy sharoitda samarali va e'tirof etiladigan ko'chmas mulk soliq tizimini shakllantirish jarayonida mazkur omillarni inobatga olish muhim ahamiyat kasb etadi. Bu, ayniqsa, ko'chmas mulkni ommaviy baholash sohasida dolzarb bo'lib, unda mulk qiymatini aniqlashda ommaviy va yakka (individual) yondashuvlar uyg'unligini ta'minlash zarur.

Advalor soliqqa tortish elementlari doirasida, ayniqsa ko'chmas mulk qiymatini aniqlashning aniq va tushunarli tamoyillarini belgilash zarurati nuqtayi nazaridan, ko'chmas

mulk baholovchilarining o'rne yanada muhim ahamiyat kasb etadi. Ularning baholash jarayonidagi roli tartib-taomilning shaffofligi va obyektivligini oshirishda hal qiluvchi omil hisoblanadi. Mazkur maqolaning asosiy maqsadi ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimining fundamental elementlarini tahlil qilish hamda soliqqa tortish jarayonida izchillik va adolatlilikni ta'minlashda ko'chmas mulk baholovchisining asosiy rolini ochib berishdan iborat.

Adabiyotlar sharhi.

Zamonaviy jamiyatlar iqtisodiy rivojlanishning jadallashuvi va urbanizatsiya jarayonlari bilan chambarchas bog'liq holda ko'chmas mulkni samarali va adolatli soliqqa tortish bilan bog'liq muammolarga duch kelmoqda. Ushbu muammolar globallashuv hamda mobil kapital uchun xalqaro raqobat sharoitida yanada keskinlashib bormoqda. Bunday sharoitda samarali, barqaror va adolatli ko'chmas mulk soliq tizimining mavjudligi muhim ahamiyat kasb etadi. Mazkur fikrlar Joan Youngmanning (2016) quyidagi mulohazalari bilan ham tasdiqlanadi: "Yaxshi tashkil etilgan ko'chmas mulk solig'i barqaror, samarali va adolatli bo'lishi lozim. Ko'chmas mulkka soliq globallashuv va mobil kapital uchun xalqaro raqobat sharoitida muhim fiskal vosita bo'lib, u barqarorlik, samaradorlik va adolatlilik xususiyatlariga ega bo'lishi kerak".

Shu bilan birga, samarali faoliyat yurituvchi ko'chmas mulk soliq tizimi uchun yagona optimal yechim mavjud emasligini alohida ta'kidlash lozim. Shu sababli, muayyan universal standartlarning faqat asosiy tamoyillarini shakllantirish maqsadga muvofiq bo'lib, ular keyinchalik har bir mamlakatning iqtisodiy, siyosiy va madaniy xususiyatlarini inobatga olgan holda mahalliy sharoitlarga moslashtirilishi mumkin.

Masalan, Greg Martino – Municipal Property Assessment Corporation tashkilotining vitse-prezidenti va bosh baholash hamda standartlar bo'yicha mas'ul xodimi sog'lom baholash va soliqqa tortish tizimi uchun ilg'or amaliyotlarni taqdim etar ekan, baholash jarayoni ko'chmas mulk soliq siyosatini shakllantirishda hal qiluvchi rol o'ynashini, baholash tizimining mustahkamligi va ishonchliligini ta'minlashga xizmat qilishini ta'kidlagan. Shuningdek, muallif optimal soliq tizimi ko'chmas mulk toifalari ichida va ular o'rtasida soliq yukining adolatsiz taqsimlanishining oldini olish maqsadida o'z vaqtida qayta baholashni nazarda tutishi lozimligini qayd etadi. Bundan tashqari, jamoatchilik tushunmovchiligini oldini olish uchun tizimda kuzatuvchanlik va shaffoflik tamoyillarini mustahkamlash muhimligi alohida urg'ulanadi (Property Tax Policy and Practice Conference, 2023).

Gonkong tajribasi nuqtayi nazaridan, Kevin Siu – komissar hamda Miss L.S. Kwok – katta baholovchi-surveyer tomonidan taqdim etilgan yondashuvga ko'ra, adolatli ko'chmas mulk soliq tizimi quyidagi tamoyillarga amal qilishi bilan tavsiflanadi (Property Tax Policy and Practice Conference, 2023):

1. Soliqqa tortish bazasi sifatida baholangan yillik ijara qiymatidan foydalanish;
2. soliq bahosida ko'chmas mulkning haqiqiy qiymatini aniq aks ettirish;
3. "Foydalanuvchi to'laydi" tamoyiliga moslik;
4. baholash natijalariga nisbatan bepul e'tiroz bildirish imkoniyatining mavjudligi;
5. baholash bo'yicha sud tartibida qo'shimcha shikoyat qilish huquqining ta'minlanishi;
6. bozor sharoitlaridagi o'zgarishlarga tezkor moslashuvchanlik.

Shu bilan birga, ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimi sodda va boshqarish uchun qulay bo'lishi zarurligi muhim talab sifatida e'tirof etiladi.

Ko'plab mamlakatlarda ko'chmas mulkni advalor tamoyiliga asoslangan soliqqa tortishga o'tishni sekinlashtirayotgan asosiy to'siq sifatida islohotlarning yuqori xarajatli bo'lishi va jamoatchilik qarshiligining kuchliligi ko'rsatiladi (Felis, 2023).

Kellyning ta'kidlashicha, islohotlarning muvaffaqiyati ko'p jihatdan soliq majburiyatlarini ixtiyoriy bajarishni rag'batlantirish hamda kuchli ma'muriy va siyosiy qo'llab-quvvatlashni ta'minlashga bog'liq. Asosli soliq siyosati muhim ahamiyatga ega bo'lsa-da, ustuvor yo'nalish sifatida soliq ma'muriyatchiligini takomillashtirish masalasiga e'tibor qaratilishi lozim (Kelly, 2020).

Mazkur jarayonda zamonaviy texnologiyalar muhim rol o'ynaydi. Ular ko'chmas mulk to'g'risidagi ma'lumotlarni boshqarish, baholash, soliq yig'imini amalga oshirish hamda soliq to'lovchilarga xizmat ko'rsatish jarayonlarini sezilarli darajada yaxshilaydi. Natijada nafaqat tizim samaradorligi, balki foydalanuvchilar uchun qulaylik darajasi ham oshadi. Islohotlar, ayniqsa, soliqlar ko'chmas mulkning maydoniga asoslangan holda hisoblanadigan mamlakatlarda dolzarb hisoblanadi, chunki bunday yondashuv ko'pincha adolatsiz holatlarga olib keladi, ya'ni qiymati yuqori bo'lgan ko'chmas mulklar kamroq soliqqa tortilishi mumkin (Žróbek, 1998).

Dowgier va boshqalar (2020) hamda Etel (2016) ta'kidlaganidek, jamoatchilikdagi xavotirlar, asosan, advalor soliqqa tortish mexanizmining mazmun-mohiyatini yetarli darajada tushunmaslik bilan bog'liq. Islohotlar yo'lidagi asosiy muammolar qatoriga jamoatchilik qarshiligi, munosabatlarni o'zgartirish zarurati, joriy etishning yuqori xarajatlari, malakali baholovchi mutaxassislar ehtiyoji, siyosiy istaksizlik hamda ommaviy reyestrlarning yetarli darajada rivojlanmaganligi kiradi. Ushbu omillar amaldagi tizimning qanchalik chuqur ildiz otganini ko'rsatadi va jamoatchilikni xabardor qilish, moliyalashtirish hamda siyosiy irodaning mustahkamligini ta'minlash zarurligini anglatadi. Bu jarayonning markazida ko'chmas mulk qiymatini aniqlashning aniq va shaffof metodologiyasi turadi, u adolatlilik va samaradorlikni ta'minlashning muhim sharti hisoblanadi.

Samarali, adolatli va foydalanuvchi uchun qulay ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini loyihalash ko'p mezonli optimallashtirish sohasiga xos masala bo'lib, uning murakkabligi uni nafaqat amaliy, balki avvalo ilmiy-tadqiqot muammosi sifatida ham qarashni taqozo etadi (Ney, 1998).

Tadqiqot metodologiyasi.

Tadqiqotda nazariy-tahliliy, qiyosiy va tizimli yondashuvlar qo'llanildi. Ilmiy adabiyotlar, xalqaro standartlar (IVSC, IAAO, TEGOVA) hamda turli mamlakatlar tajribasi asosida advalor soliqqa tortish va ommaviy baholash modellari tahlil qilindi. Tadqiqotda deduksiya va induksiya usullari orqali baholash jarayonining bosqichlari, AVM va CAMA tizimlarining imkoniyatlari hamda baholovchilarning majburiy va qo'llab-quvvatlovchi funksiyalari aniqlashtirildi. Natijalar konseptual modellashirish orqali umumlashtirilib, adolatli va shaffof ko'chmas mulk soliq tizimini shakllantirish bo'yicha xulosalar chiqarildi.

Natija va muhokamalar.

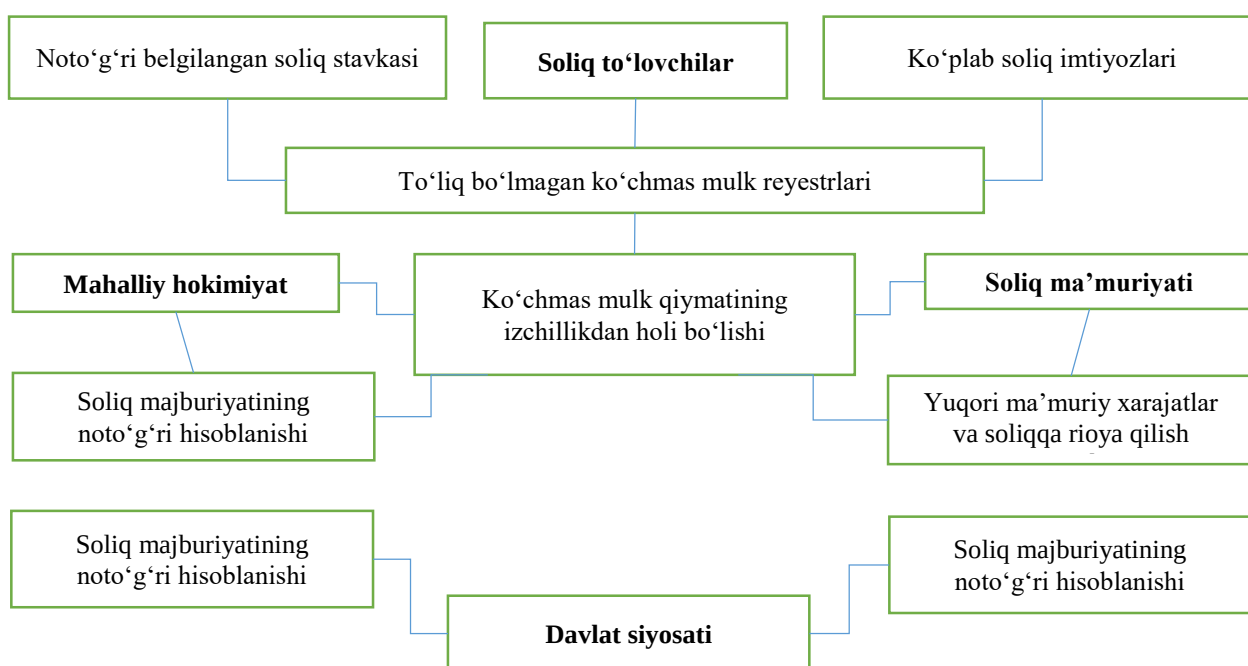
"Must-know essentials" atamasi ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini shakllantirishda e'tiborga olinishi lozim bo'lgan asosiy farazlar va zarur axborotlar majmuasini qamrab oladi. Bunga kim soliqqa tortilishi, qaysi ko'chmas mulk obyektlari soliqqa tortilishi, baholash mezonlari, apellyatsiya tartiblari, qayta baholash davriyligi, soliq stavkalari, imtiyozlar, to'lov usullari, soliqni to'lamaslik oqibatlari, qonunchilikda asosiy tamoyillarni belgilash, ma'lumotlarni yig'ish va ulardan foydalanish imkoniyatlari, shuningdek, mas'ul davlat boshqaruvi organlarining roli kiradi.

Tizimni zamonaviy qilish, soliq to'lovchilarning kutilmalariga mos va bir vaqtning o'zida jamiyat hamda soliq ma'muriyati talablariga javob beradigan darajada shakllantirish uchun uning foydalanuvchi uchun qulayligi va shaffofligini oshirish imkoniyatlarini inobatga olish zarur. Bu jarayon innovatsion va xarajat jihatidan samarali texnologiyalar asosida avtomatlashtirish imkoniyatlarini o'rganishni, aholining qoniqish darajasini baholashni, ko'chmas mulk baholovchilarning rolini kuchaytirishni, soliq undirish hamda soliq to'lovchilarga xizmat ko'rsatishni takomillashtirishni, turli ko'chmas mulk axborot tizimlarini integratsiyalashtirishni, soliq to'lovchilarga individual yondashuvni joriy etishni hamda ma'muriy jarayonlarda fuqaroga yo'naltirilgan boshqaruv tamoyillarini rivojlantirishni o'z ichiga oladi.

Bunday tizimning samarali faoliyat yuritishi yo'lidagi asosiy muammolar qatoriga muammoli holatlar (masalan, soliqni to'lamaslik bilan bog'liq vaziyatlar) uchun qo'llab-

quvvatlovchi mexanizmlarni yaratish, ijtimoiy ishtirok va mas'uliyatni oshirish, ko'chmas mulk soliqlarini mahalliy byudjet daromadlarining maqbul manbai sifatida e'tirof etish hamda mahalliy infratuzilma va ijtimoiy xizmatlarga yo'naltirilgan soliq xarajatlari ustidan fuqarolarning mas'ul va ongli ishtirokini rag'batlantirish kiradi. Shuningdek, tizimni mamlakat miqyosida yoki alohida hududlar doirasida yagona shaklga keltirish, soliq to'lovchilar uchun qulay axborot tizimini joriy etish, qiymatga asoslangan ko'chmas mulk solig'i tizimini joriy etish yoki tan olish, baholash va qayta baholash bilan bog'liq xarajatlarni minimallashtirish ham muhim vazifalar sifatida namoyon bo'ladi.

Ko'chmas mulk solig'i tizimida ishtirok etuvchi asosiy manfaatdor guruhlarning individual maqsadlari ko'pincha bir-biridan farq qilganligi sababli, ular potensial nomutanosibliklar manbaiga aylanadi. Natijada alohida soliq to'lovchilarga nisbatan tengsiz munosabat shakllanadi va soliq tizimining umumiy samaradorligi pasayadi. Bunday holatlarning asosiy sabablaridan biri manfaatdor tomonlar nuqtayi nazaridan haddan tashqari past yoki, aksincha, juda yuqori deb baholanadigan nomuvofiq soliq bazasi bo'lib, u ko'pincha "nizo manbai" sifatida namoyon bo'ladi (2-rasm).



2-rasm. Ko'chmas mulk solig'i tizimida asosiy manfaatdor guruhlar o'rtasida yuzaga kelishi mumkin bo'lgan mojarolar manbalari

Manba: muallif tomonidan tayyorlandi.

Ko'chmas mulk solig'i tizimi o'z mohiyatiga ko'ra murakkabdir. Mazkur murakkablik uning fuqarolarning majburiyati sifatida namoyon bo'lishi hamda muhim ijtimoiy va milliy ahamiyatga ega ekanligi bilan izohlanadi. Shu bilan birga, bu holat tizim faoliyatini takomillashtirish, ayniqsa soliqqa tortiladigan qiymatni aniqlash va soliqlarni undirish mexanizmlarini rivojlantirish zaruratini ham aks ettiradi.

Ushbu masalalarning barchasi o'zaro bog'liq yagona tizimni tashkil etadi va Rubik kubiga o'xshash tarzda, uning biror elementi o'zgartirilsa, qolgan elementlarga ham ta'sir ko'rsatadi. Huquqiy tizimlar, tabiiyki, protsessual o'zgarishlar va texnologik innovatsiyalarga nisbatan ma'lum darajada qarshilik ko'rsatadi, bu ayrim hollarda asosli bo'lsa-da, ba'zan ortiqcha bo'lishi ham mumkin.

Ko'chmas mulk solig'i ma'muriyatchiligidagi eng katta muammolardan biri – bu ko'chmas mulkni baholash jarayonidir. Advalor soliqqa tortishning asosiy qiyinchiliklaridan biri ko'chmas mulk qiymatining subyektiv qabul qilinishidir, ya'ni soliq to'lovchilar va davlat organlari "adolatli qiymat"ni turlicha talqin qilishlari mumkin. Ommaviy baholash baholash

natijalarining izchilligini ta'minlash maqsadida joriy etilgan bo'lsa-da (Almy, 2014), ushbu masalani to'liq hal etish huquqiy tartibga solishni talab qiladi. Baholash tartib-taomillaridagi o'zgarishlar, shuningdek, qiymatni aniqlash mexanizmlarining qonuniy tan olinishi bilan bog'liq bo'lishi lozim.

Qiymatga asoslangan soliq tizimlari maydonga asoslangan soliqlarga nisbatan ko'proq xarajatlarni talab etadi. Ushbu xarajatlar malakali kadrlar, maxsus texnologiyalar va dolzarb ma'lumotlar zarurati bilan izohlanadi. Yana bir muhim element – bu mulk huquqlarini ro'yxatdan o'tkazish tizimidir. Ommaviy baholash aniq va muntazam yangilanib boriladigan kadastr ma'lumotlariga tayanadi, ko'pincha bunday ma'lumotlar avtomatlashtirilgan tarzda shakllantiriladi. Shu sababli, ishonchli va to'liq kadastr tizimi muhim ahamiyatga ega.

Tizim samarali faoliyat yuritishi va adolatli sifatida qabul qilinishi uchun jamoatchilikning xabardorligini oshirish, ayniqsa avtomatlashtirish va raqamlashtirishning afzalliklari bo'yicha tushuntirish ishlarini kuchaytirish zarur. Umuman olganda, ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini takomillashtirish ko'p mezonli yondashuvni hamda uning turli tarkibiy qismlari o'rtasida muvofiqlashtirilgan hamkorlikni talab etadi.

Ko'chmas mulkni baholashning uchta an'anaviy usuli mavjud bo'lib, ular taqqoslama (sotuvlarni solishtirish), daromad va xarajat (qayta tiklash) yondashuvlaridan iborat. Ommaviy baholash modellarida, odatda, sotuvlarni taqqoslash usuliga ustuvorlik beriladi (International Association of Assessing Officers, 2017). Baholash jarayonida ko'chmas mulk baholovchisi aniqlanishi lozim bo'lgan qiymat turini aniq belgilaydi. Bu, avvalo, baholashning maqsadi bilan belgilanadi hamda ko'pincha muayyan mamlakat qonunchiligi yoki xalqaro institutlar tomonidan tartibga solinadi.

Ko'chmas mulk baholovchisi baholashda qabul qilingan farazlarga muvofiq holda va ko'chmas mulk bozoriga oid mavjud ma'lumotlar hajmini inobatga olib, tegishli baholash yondashuvini tanlaydi. Agar ko'chmas mulk obyektlari bozor muomalasida bo'lsa yoki bo'lishi mumkin bo'lsa, ularning qiymatini xaridor va sotuvchilar tomonidan bozorda obyektiv tarzda shakllangan qiymat sifatida talqin qilish imkonini beruvchi usullar qo'llaniladi.

Agar ko'chmas mulk obyektlari bozor muomalasida qatnashmasa yoki baholash maqsadi hamda amaldagi maxsus me'yoriy talablar buni taqozo etsa, baholovchi bozor qiymatidan farqli bo'lgan boshqa qiymat turini aniqlaydi. Ko'chmas mulk solig'i bazasini shakllantirishda ham turli baholash usullaridan foydalaniladi. 1-jadvalda ayrim mamlakatlar misolida ko'chmas mulkni soliqqa tortish bazasi va unda aniqlanadigan qiymat turlari haqida ma'lumotlar keltiriladi.

1-jadval shuni ko'rsatadiki, aksariyat mamlakatlarda ko'chmas mulk solig'i bazasi sifatida ko'chmas mulkning bozor yoki kadastr qiymati qo'llaniladi, biroq ushbu qiymat turli usullar, turli farazlar asosida va asosan soliq organlari tomonidan belgilangan hamda ko'chmas mulk kadastrida qayd etilgan soliqqa tortish obyektiga doir ma'lumotlardan foydalangan holda aniqlanadi. Shu bilan birga, ilmiy adabiyotlar, hisobotlar va davom etayotgan muhokamalar tahlili shuni ko'rsatadiki, advalor ko'chmas mulk solig'i miqdorini aniqlash uchun asos bo'ladigan soliq bazasi bozor qiymati bilan chambarchas bog'liq bo'lishi lozim.

Agar yetarli darajada bozor narxlari bo'yicha dalillarni taqdim eta oladigan faol kapital bozori mavjud bo'lsa, ushbu ma'lumotlar ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimiga integratsiya qilinishi maqsadga muvofiqdir.

Soliq bazasini aniqlashda qo'llaniladigan muqobil yondashuvlar qatoriga, masalan, binoning qayta tiklash (o'rnini bosish) qiymati, balans qiymati yoki ma'muriy tartibda (yoki ixtiyoriy ravishda) belgilangan matematik formulalarga asoslangan qiymatlar kiradi. Biroq, bunday yondashuvlar qiymatga asoslanmagan metodologiyalardan bozor qiymati baholariga asoslangan tamoyillarga o'tishdagi "oralik bosqich" sifatida namoyon bo'ladi.

Shu sababli, bozor qiymatining xalqaro miqyosda qabul qilingan standart ta'rifi bilan amaliyotda soliq maqsadlarida qo'llaniladigan qiymatni taqqoslash maqsadga muvofiq hisoblanadi. Bu, ayniqsa, muhimdir, chunki ayrim mamlakatlarda "bozor qiymati" deb

ataladigan soliq bazasi ko'pincha standart bozor qiymati uchun belgilangan farazlardan farq qiluvchi shartlar asosida aniqlanadi. Xalqaro standartlarga ko'ra, bozor qiymati quyidagicha ta'riflanadi:

1-jadval

Ayrim mamlakatlarda ko'chmas mulk solig'i bazasi va aniqlanadigan qiymat turlari

Mamlakat	Soliq bazasida qo'llaniladigan qiymat turi	Soliq tizimining asosiy xususiyatlari
Belgiya	Kadastr qiymati (hisoblangan kadastr daromadi)	Soliq mulk egalari, foydalanuvchilar va ijarachilarga tatbiq etiladi. Soliq obykti – hisoblangan kadastr daromadi bo'lib, u bozor ijara narxlar bilan solishtirish asosida aniqlanadi.
Bolgariya	Soliqqa tortiladigan qiymat	Soliq to'lovchilar – mulk egalari. Soliq bazasi obyektning texnik va funksional xususiyatlari asosida belgilanadi.
Estoniya	Kadastr qiymati	Soliq faqat yerga nisbatan qo'llaniladi. Yer qiymati ommaviy baholash orqali aniqlanadi. Bino qiymati soliqqa tortilmaydi.
Fransiya	Soliqqa tortiladigan qiymat	Soliq mulk egalari tomonidan to'lanadi. Soliq bazasi ijara qiymatiga asoslanadi va joylashuv hamda obyekt turiga qarab farqlanadi.
Germaniya	Kadastr / mulk solig'i qiymati	Soliq mulk egalari tatbiq etiladi. Soliq to'lov qobiliyatiga emas, balki obyekt qiymatiga bog'liq. 2025 yildan yangi baholash modeli joriy etilgan.
Buyuk Britaniya	Bozor qiymati	Soliq bozor qiymatiga asoslangan bandlar orqali belgilanadi. Turar-joy va noturar obyektlarga tatbiq etiladi.
Gretsiya	Obyektiv qiymat	ENFIA solig'i doirasida obyektiv qiymat davlat tomonidan belgilanadi. Joylashuv, maydon, qurilish yili va boshqa omillar hisobga olinadi.
Latviya	Kadastr qiymati	Yer va bino qiymati alohida aniqlanadi. Soliq mulk egalari va ayrim hollarda foydalanuvchilarga tatbiq etiladi.
Litva	Bozor qiymati	Ommaviy baholash yoki xarajat yondashuvi qo'llaniladi. Zarur hollarda individual baholash amalga oshiriladi.
Polsha	Kadastr qiymati (rejalashtirilgan)	Hozirda soliq maydonga asoslangan. Kadastr baholash bosqichma-bosqich joriy etilmoqda.
Ruminiya	Soliqqa tortiladigan qiymat	Yer va bino alohida baholanadi. Yer qiymati hududiy koeffitsiyentlarga bog'liq, bino qiymati baholovchilar tomonidan aniqlanadi.
Slovakiya	Soliqqa tortiladigan qiymat	Yer va binoga soliq alohida qo'llaniladi. Maydon, qavatlar soni va joylashuv hisobga olinadi.
Ispaniya	Kadastr qiymati	Kadastr qiymati bozor qiymatidan oshmasligi kerak. Davlat tomonidan tasdiqlangan koeffitsiyentlar orqali yangilanadi.
AQSh	Bozor qiymati	Soliq stavkalari mahalliy hokimiyat tomonidan belgilanadi. Mulklar davriy qayta baholanadi.
O'zbekiston	Kadastr qiymati	Yer va bino alohida soliqqa tortiladi. Kadastr qiymati davlat tomonidan tasdiqlanadi. Ommaviy baholash elementlari joriy etilmoqda.

“Baholash sanasida aktiv yoki majburiyat ixtiyoriy xaridor va ixtiyoriy sotuvchi o'rtasida, bozor sharoitida, yetarli marketingdan so'ng, tomonlar xabardor, ehtiyotkor va majburlovsiz harakat qilgan holda tuziladigan bitimda almashilishi kutiladigan baholangan summa” (TEGOVA, 2020).

“An'anaviy” bozor qiymati tushunchasining asosiy o'ziga xos jihatlari hamda advalor ko'chmas mulk solig'ini aniqlashda qo'llaniladigan qiymatlar 2-jadvalda keltirilgan. Ushbu jadvalda “soliq qiymati” atamasi 1-jadvalda ko'rsatilgan turli mamlakatlarda soliqqa tortish bazasi sifatida qo'llaniladigan barcha qiymat turlarini umumshtirgan holda ifodalaydi.

2-jadval

Bozor qiymati va soliqqa tortish (soliq) qiymatining taqqoslanishi

Taqqoslash mezon	Bozor qiymati	Soliq qiymati
Baholash obyekti	Bozor bitimi predmeti bo'lgan yoki bo'lishi mumkin bo'lgan alohida ko'chmas mulk obyekti	Ko'chmas mulk solig'iga tortiladigan barcha obyektlar yoki ularning tarkibiy qismlari
Baholashning qamrovi	Odatda ko'chmas mulk yagona obyekti sifatida (yer va bino birgalikda) baholanadi	Ko'chmas mulk butunligicha yoki alohida qismlar (yer va bino) bo'yicha baholanadi. Ko'pincha yer alohida baholanadi
Qiymatni aniqlash maqsadi	Sotish, xarid qilish, nizolarni hal etish, kreditlash va boshqa xususiy yoki jamoat ehtiyojlari	Asosiy maqsad – yillik ko'chmas mulk solig'i summasini aniqlash
Qiymatning iqtisodiy mazmuni	Ochiq bozordagi kutilayotgan sotish narxini ifodalaydi. Qaror qabul qilishda asosiy yoki yordamchi ko'rsatkich bo'lishi mumkin	Soliq miqdoriga bevosita ta'sir etuvchi rasmiy qiymat bo'lib, tenglik va barqarorlikni ta'minlashga qaratilgan
Qiymatni cheklash xususiyati	Bozor sharoitlari bilan belgilanadi, sun'iy cheklovlar mavjud emas	Ko'pincha soliq stavkalari va koeffitsiyentlar orqali cheklanadi, ayrim hollarda bozor qiymatidan oshmasligi talab etiladi
Natijani taqdim etish shakli	Buyurtmachiga taqdim etiladigan yozma baholash hisoboti	Davlat reyestrlari, soliq bazalari, kadastr xaritalari va ro'yxatlarda qayd etiladi
Ma'lumotlar manbai	Real bitim narxlar, bozor takliflari, ijara daromadlari, ekspert baholari	Bitimlar reyestri, ijara ma'lumotlari, qurilish xarajatlari kataloglari, kadastr ma'lumotlari
Baholash / qayta baholash davriyligi	Odatda bir martalik, faqat maqsad o'zgarganda yangilanadi	Muntazam (odatda har yili yoki qonunchilikda belgilangan davrda) qayta baholanadi
Bozor dinamikasini aks ettirishi	Talab, iqtisodiy sharoit va xaridor xulq-atvoriga sezgir	Subyektiv omillar hisobga olinmaydi; ko'pincha bozor qiymatidan past bo'ladi
Baholashni amalga oshiruvchi subyektlar	Sertifikatlangan baholovchilar, individual yoki professional tashkilotlar	Davlat baholovchilari yoki soliq ma'muriyati, ko'pincha ommaviy baholash orqali
Qo'llaniladigan metodologiya	Taqqoslama, daromad va xarajat yondashuvlari, individual baholash ustun	Ommaviy baholash usullari, avtomatlashtirilgan modellar (AVM), normativ koeffitsiyentlar

Manba: muallif tomonidan tayyorlandi.

Ko'chmas mulk solig'i bazasining qaysi turidan foydalanilishidan qat'i nazar, soliq to'lovchilar o'rtasida gorizontaal va vertikal tenglik darajasini optimallashtirish maqsadida soliq bazasini muntazam va yetarli darajada tez-tez yangilab borish muhim ahamiyat kasb etadi, hatto bu ma'lum xarajatlarni talab etsa ham. Shu bois, amaliyotda ommaviy baholash deb ataladigan maxsus baholash metodologiyasini qo'llash zarurati yuzaga keladi.

Avval ta'kidlanganidek, ommaviy baholash, asosan, baholash natijalarida yagonalik va izchillikni ta'minlash ehtiyojidan kelib chiqqan holda shakllangan (Almy, 2014). Biroq, shuni alohida qayd etish lozimki, ommaviy baholash an'anaviy yakka (individual) ko'chmas mulkni baholashdan farq qiladi. Ommaviy baholash tartib-taomillari natijasida bozor qiymatidan farqli bo'lgan, ya'ni boshqa turdagi qiymat shakllantiriladi.

Ommaviy baholash jarayoni uzoq tarixga ega bo'lib, u standartlashtirilgan tartib-taomillar asosida bir vaqtning o'zida katta miqdordagi ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini aniqlashni nazarda tutadi. Tarixiy manbalarga ko'ra, ommaviy baholash amaliyoti ilk bor 1896 yilda AQShning Minnesota shtati, Sent-Pol shahrida qayd etilgan bo'lsa, 1920-yillarda qishloq xo'jaligi yerlarini baholashda regressiya tahlilidan foydalanilgan (Gloudemans & Almy, 2011). Hisoblash texnikalari dastlab 1950-yillarda qo'llanila boshlagan, 1970-yillarga kelib esa keng miqyosda joriy etilgan. Mavjud ma'lumotlarga ko'ra, takroriy ko'chmas mulk soliqlarini hisoblash uchun amalga oshirilgan baholashlar daromad solig'i, ko'chmas mulkni o'tkazish (transfer) soliqlari hamda ijtimoiy ta'minot huquqini aniqlash kabi boshqa maqsadlarda ham foydalanilgan (Kuijper & Kathmann, 2016).

Ommaviy baholash, odatda, ma'lumotlarni yig'ish va ko'chmas mulkni baholashda standartlashtirilgan tartib-taomillardan foydalanish orqali bir hudud (munitsipalitet) doirasidagi barcha ko'chmas mulk obyektlarini "yagona va adolatli" tarzda baholashni ta'minlash sifatida talqin etiladi (Definitions used in mass appraisal, 2024). Ushbu jarayon munitsipalitet miqyosida ko'chmas mulk qiymatlarining izchilligi va tengligini ta'minlashga xizmat qiladi.

So'nggi yillarda ilg'or texnologiyalar va ma'lumotlarni tahlil qilish usullarining rivojlanishi ommaviy baholash jarayonini tubdan o'zgartirdi. Xususan, murakkab mashinaviy o'rganish algoritmlariga asoslangan AVM zamonaviy ko'chmas mulk baholash tizimining markaziy elementiga aylanmoqda. An'anaviy baholashdan avtomatlashtirilgan usullarga o'tish ma'lumotlarni qayta ishlash texnologiyalarining jadal rivojlanishi hamda tezkor va aniq baholash natijalariga bo'lgan ehtiyojning ortishi bilan izohlanadi.

Ommaviy baholash tushunchasi ko'lamli qiymat aniqlash bilan bog'liq ko'plab masalalarni o'z ichiga olganligi sababli, avtomatlashtirilgan baholash modellari ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir etuvchi murakkab omillarni samarali tarzda hisobga olish imkonini beradi. Bu esa, ayniqsa, ko'chmas mulk bozoridagi tezkor va dinamik o'zgarishlar sharoitida, baholash natijalarining aniqligi va ishonchliligini oshirishga xizmat qiladi.

AVM uzoq yillardan buyon jiddiy bahs-munozaralarga sabab bo'lib kelmoqda va hozirgi kunda ham ularning qo'llanish sohasi, sifat standartlari hamda ko'chmas mulkni baholash va bozor tahliliga oid turli nozik va umumiy jihatlar bilan bog'liq masalalar faol muhokama qilinmoqda. Ushbu munozaralar chuqur tahliliy yondashuvlarni ham, umumlashtirilgan konseptual muhokamalarni ham qamrab olib, davom etayotgan bahslarning murakkab va ko'p qirrali ekanligini ko'rsatadi.

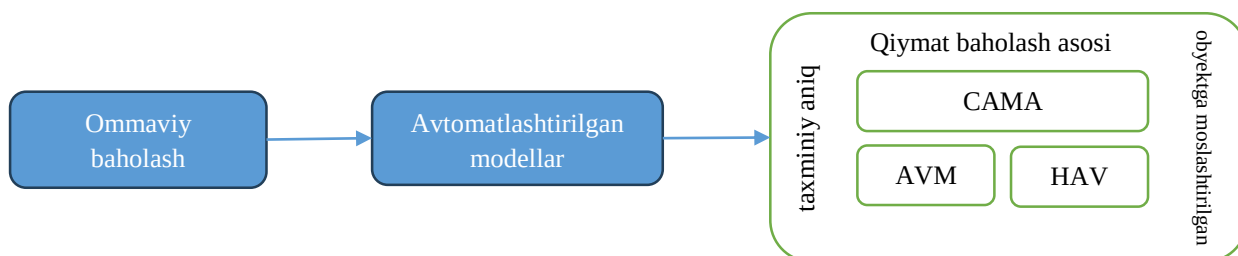
AVM tushunchasi "ko'chmas mulk to'g'risidagi ma'lumotlardan foydalangan holda mulkka oid qiymatlarni yoki tavsiya etiladigan qiymatlarni shakllantiruvchi statistikaga asoslangan kompyuter dasturlari" sifatida ta'riflanadi (TEGOVA, 2020). Ommaviy baholash sohasida AVMLarni o'z ichiga olgan CAMA tizimlarining rivojlanishi muayyan vaqt nuqtasida ko'chmas mulkni baholash samaradorligini oshirishga qaratilgan uzluksiz jarayon sifatida shakllanib kelmoqda.

CAMA tizimi kompleks yondashuvni ifodalaydi va u ma'lumotlarni kiritish hamda saqlash, ko'chmas mulk obyektlari (uchastkalar) tarkibidagi o'zgarishlarga moslashish, bitimlar haqidagi ma'lumotlarni tekshirish, shuningdek modellashtirish va baholash uchun zarur bo'lgan algoritmlar hamda hisobotlarni shakllantirish kabi jarayonlarni qamrab oladi. Ta'kidlash joizki, kompyuter yordamida ommaviy baholash ayrim bosqichlarda avtomatlashtirilgan baholash modellarida taklif etilgan metodologiyalarni integratsiyalash orqali amalga oshiriladi, bu esa CAMA tizimining faqat AVM bilan cheklanmasdan, undan kengroq qamrovga ega ekanligini ko'rsatadi. Shu bilan birga, CAMA asosida aniqlangan qiymatlar albatta professional baholovchilar tomonidan ko'rib chiqilishi va barcha soliq to'lovchilarga oshkora tarzda e'lon qilinishi lozim (Dimopoulos, 2023).

CAMA va AVM bilan bog'liq muammolar va tanqidlarga javoban, so'nggi yillarda "gibrid yondashuv"ni joriy etish tendensiyasi shakllanmoqda. Ushbu metodologiya an'anaviy va

zamonaviy komponentlarning uyg'unlashuviga asoslanib, ularni moslashuvchan tarzda rivojlantirishni ko'zda tutadi. Gibrid yondashuv doirasida qo'lda bajariladigan va avtomatlashtirilgan jarayonlardan o'zaro almashinuv asosida foydalanish, inson omili va kompyuter dasturlarini birlashtirish, shuningdek klassik statistik usullarni ilg'or tahliliy metodlar bilan integratsiyalash muhim o'rin tutadi. Natijada "gibrid avtomatlashtirilgan baholash (HAV)" tushunchasi shakllanadi, u ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish va baholash jarayonlariga moslashtirilgan algoritmlar ko'rinishidagi usullar va tartib-taomillar majmuini anglatadi (Renigier et all, 2022).

Shu bilan birga, AVM, CAMA yoki HAV modellari natijasida olinadigan qiymatning aynan qaysi "qiymat turi" ekanligini aniq va bir ma'noli tarzda belgilash muhim metodologik muammo bo'lib qolmoqda (3-rasm).



3-rasm. AVM, CAMA yoki HAV modellarining natijasida olinadigan qiymat

Manba: muallif tomonidan tayyorlandi.

Ko'pincha yakuniy maqsad bozor qiymatiga erishishdan iborat bo'lsa-da, bozor qiymati tushunchasining o'zi murakkab bo'lgani sababli uni aniq va bir ma'noli tarzda belgilash muammoli hisoblanadi. Bozor qiymatining ko'p qirrali xususiyati hamda baholash jarayonida inson omilining muqarrar ishtiroki ushbu modellar qaysi aniq qiymat turini aks ettirishga qaratilganini qat'iy belgilashni qiyinlashtiradi. Avtomatlashtirilgan modellar imkoniyatlari bilan baholash jarayonida zarur bo'lgan insoniy mulohaza va professional qarorlar o'rtasidagi muvozanatni ta'minlash esa natijaviy qiymatni aniq ta'riflash vazifasiga yana bir murakkablik qatlamini qo'shadi (Nguyen, 2014).

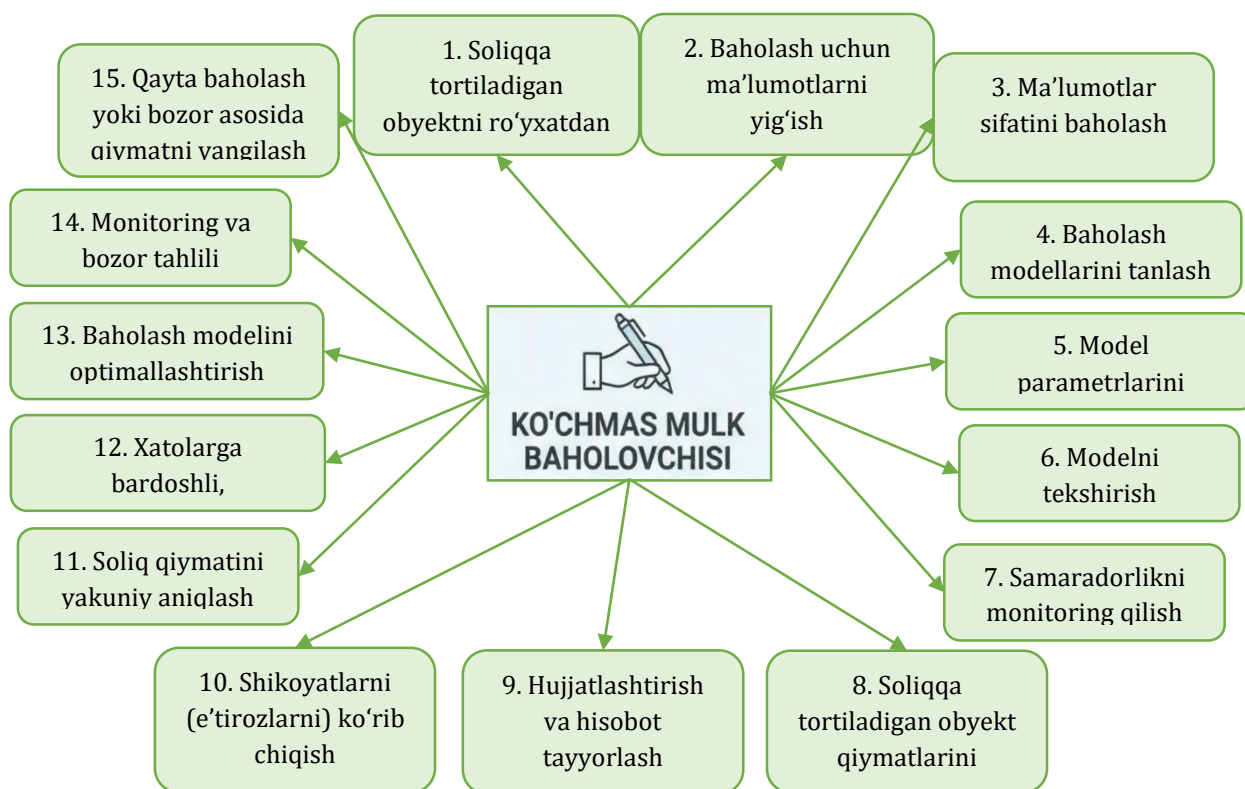
advalor ko'chmas mulk soliqlarini qo'llayotgan mamlakatlar tajribasi shuni ko'rsatadiki, odatiy soliq to'lovchilar uchun asosiy e'tibor soliq summasining miqdoriga qaratiladi. Shu sababli, qiymatlar standartlashtirilgan ommaviy baholash tartib-taomillari asosida aniqlanishi lozim. Bu jarayonda ko'chmas mulk baholovchilari muhim bosqichlarda ishtirok etishi zarur: bozorni va vaqt oralig'ini belgilash, o'xshash obyektlarni tanlash, baholash mezonlarini aniqlash hamda olingan natijalarni tekshirish. Zamonaviy vositalar va tartib-taomillar baholash sifatini oshirsa-da, natijalarning to'liq qiyoslanishini doimo ta'minlay olmaydi. Shu bois, professional baholovchilar nafaqat ekspert sifatida, balki soliq to'lovchilar va soliq organlari o'rtasida vositachi sifatida ham muhim ahamiyat kasb etadi. Ularning roli sud jarayonlaridagi ekspert xulosalariga o'xshash bo'lib, baholash natijalari mustaqil dalil sifatida xizmat qilishi lozim.

5-rasmda ko'rsatilganidek, ommaviy baholash jarayoni ko'chmas mulkni ro'yxatdan o'tkazishdan boshlanib, qiymatni aniqlash bilan yakunlanadi. Keyingi qayta baholashlar uchun davriylik milliy qonunchilik bilan belgilanadi. Qayta baholashlar oralig'ida esa qiymatlar bozor dinamikasiga asoslangan koeffitsiyentlar orqali moslashtirilishi mumkin. Baholovchilarning jarayonga jalb etilishi huquqiy me'yorlar bilan bozor realiyalari o'rtasidagi tafovutlarni aniqlashga ham yordam beradi. Ularning hissasi baholash standartlari, tartib-taomillar va davlat reyestrilaridagi ma'lumotlar sifatini yaxshilashga xizmat qiladi (Grover, et all, 2019). Ushbu rol, ayniqsa, rivojlanayotgan bozorlar sharoitida yoki xolislik masalalari shubha ostiga qo'yilgan holatlarda alohida ahamiyat kasb etadi.

Bugungi kunda baholovchilar tahliliy ishlarning katta qismini faqat ma'lumotlar bazalari va boshqa subyektlar tomonidan yig'ilgan yoki ulashilgan ko'chmas mulk haqidagi axborotlar

asosida, jumladan 3D skanerlash va maxsus ishlab chiqilgan mobil ilovalar kabi texnologiyalardan foydalangan holda amalga oshirishlari mumkin. Baholash jarayonidagi ko'plab faoliyatlarning tobora avtomatlashtirilishi ommaviy baholashda baholovchining roliga ham ta'sir ko'rsatmoqda. Kelgusida baholash jarayoni texnologiyalar, ma'lumotlar va inson omilining uyg'unlashuviga tobora ko'proq tayanadi. Bu holat ortiqcha qo'lda bajariladigan ishlarni qisqartiradi, baholash xarajatlarini kamaytiradi va natijalarni olish uchun zarur bo'lgan vaqtni sezilarli darajada qisqartiradi. Ushbu jihatlar soliqqa tortish bazasi sifatida qiymatni aniqlash jarayoni uchun nihoyatda muhimdir.

Amaliyotda isbotlanganki, kompyuter modellari eng samarali natijani maxsus bilimga ega inson tomonidan qo'llanilganda beradi. Texnologiyalar baholash jarayonini takomillashtiradi va tezlashtiradi, biroq inson omili muhim ahamiyatini saqlab qoladi (Scheurwater, 2017). Ommaviy baholashning shaffofligi bilan bog'liq yana bir muhim jihat shundan iboratki, umuman qiymatni aniqlashda, xususan ko'chmas mulk solig'i maqsadlari uchun baholashda, baholovchi kasbiga xos axloqiy tamoyillarga rioya etish zarur (International Association of Assessing Officers, 2017). Baholash standartlariga ko'ra, "baholovchi" – ichki yoki tashqi (shartnoma asosida) faoliyat yuritishidan qat'i nazar, baholashni obyektiv, xolis, axloqiy va professional tarzda amalga oshirish uchun zarur malaka, bilim va tajribaga ega bo'lgan shaxs yoki shaxslar guruhidir. Ayrim yurisdiksiyalarda baholovchi sifatida faoliyat yuritish uchun litsenziya talab etiladi. Ommaviy baholash jarayonida ko'chmas mulk baholovchisining o'rni va roli 4-rasmda aks ettirilgan.



4-rasm. Ommaviy baholash jarayonida ko'chmas mulk baholovchisining roli va hissasi

Manba: muallif tomonidan tayyorlandi.

Ko'chmas mulk baholovchisining hissasi uch toifaga ajratiladi va ular quyidagilarni anglatadi: ixtiyoriy, majburiy bo'lmagan (so'nuk chiziq), qo'llab-quvvatlovchi (uzilgan chiziq) hamda majburiy (ajralmas) ishtirok (uzluksiz chiziq). 4-rasmda keltirilgan avtomatlashtirilgan ommaviy baholash tartib-taomillarining alohida tarkibiy qismlari quyida batafsil bayon etiladi.

Mazkur diagrammada 1–11-raqamlar bilan belgilangan bosqichlar ommaviy baholash jarayonining to'liq joriy etilishini ifodalaydi. Bu, ayniqsa, advalor soliq birinchi marta joriy etilayotgan mamlakatlar uchun dolzarb hisoblanadi. 12–15-raqamlar bilan belgilangan

bosqichlar esa takroriy ommaviy baholashlar oralig'ida amalga oshiriladigan faoliyatlarni anglatadi. Agar soliqqa tortiladigan obyektlar tarkibida o'zgarishlar mavjud bo'lmasa, takroriy baholashni boshlash 2-bosqichdan amalga oshiriladi.

Avtomatlashtirilgan ommaviy baholash jarayonida bosqichlar va baholovchining roli quyidagilardan iborat:

1. Soliqqa tortiladigan obyektning ro'yxatdan o'tkazish. Mazkur bosqich tegishli mamlakat soliq qonunchiligiga muvofiq amalga oshiriladi va, odatda, kadastr xizmatlari tomonidan bajariladi. Baholovchi hisssasi: ixtiyoriy, majburiy emas;

2. Baholash uchun ma'lumotlarni yig'ish. Bitimlarga oid ma'lumotlar, geofazoviy axborot, infratuzilma ko'rsatkichlari va boshqa tegishli ma'lumotlar jamlanadi. Baholovchi hisssasi: qo'llab-quvvatlovchi – tizim imkoniyatlarini inobatga olgan holda joyiga chiqib ko'zdan kechirish yoki noodatiy ma'lumotlarni kiritish mumkin.

3. Ma'lumotlar sifatini baholash. Yig'ilgan ma'lumotlarning to'liqligi, aniqligi va izchilligi tahlil qilinadi, xatolar tuzatiladi va yetishmayotgan ma'lumotlar to'ldiriladi. Baholovchi hisssasi: majburiy (ajralmas).

4. Baholash modellarini tanlash. Ko'chmas mulkni baholash uchun mos matematik, statistik va mashinaviy o'rganish modellarini tanlash va joriy etish. Baholovchi hisssasi: ixtiyoriy, majburiy emas.

5. Model parametrlarini belgilash. Mahalliy ko'chmas mulk bozorining xususiyatlarini inobatga olgan holda model parametrlarini moslashtirish, tarixiy ma'lumotlar asosida kalibrlash. Baholovchi hisssasi: majburiy.

6. Modelni tekshirish (verifikatsiya). Modellarning o'quv va tekshiruv ma'lumotlari asosida samaradorligini sinash, zarurat bo'lsa tuzatishlar kiritish. Baholovchi hisssasi: ixtiyoriy, majburiy emas.

7. Samaradorlikni monitoring qilish. AVMLarning real sharoitdagi ishlash samaradorligini doimiy kuzatish va nomutanosibliklar aniqlanganda tuzatishlar kiritish. Baholovchi hisssasi: qo'llab-quvvatlovchi – modelashtirishning to'g'riligini baholash bo'yicha maslahat beruvchi rol.

8. Soliqqa tortiladigan obyekt qiymatlarini aniqlash. Model orqali olingan natijalarning mantiqiyli va asoslanganligini baholash. Baholovchi hisssasi: majburiy.

9. Hujjatlashtirish va hisobot tayyorlash. Qo'llanilgan modellar, parametrlar va AVM tartib-taomillari bo'yicha hujjatlarni tayyorlash hamda moliya institutlari, davlat organlari kabi manfaatdor tomonlar uchun muntazam hisobotlar shakllantirish. Baholovchi hisssasi: majburiy.

10. Shikoyatlarni (e'tirozlarni) ko'rib chiqish. Belgilangan qiymatlar yuzasidan kelib tushgan e'tirozlarni ko'rib chiqish va asoslangan qarorlar qabul qilish. Baholovchi hisssasi: majburiy.

11. Soliq qiymatini yakuniy aniqlash. Qiymatni rasmiy tasdiqlash va, odatda, ko'chmas mulk kadastrida qayd etish. Baholash nafaqat sonli natijani, balki kamida baholash algoritmini ham ochib berishi lozim. Soliq organining asosiy vazifasi – soliq to'lovchiga adolatli va tushunarli hisoblangan soliq yukini ta'minlashdir. Baholovchi hisssasi: ixtiyoriy, majburiy emas.

Takroriy ommaviy baholashlar oralig'idagi bosqichlar quyidagilardan iborat:

1. Xatolarga bardoshli, suiiste'mollarning oldini oluvchi va huquqiy himoya mexanizmlarini ta'minlash. Xatolar va noqonuniy aralashuvlarning oldini olish, baholash natijalarining ishonchlilikini va axborotga kirish imkoniyatini ta'minlash. Baholovchi hisssasi: ixtiyoriy, majburiy emas.

2. Baholash modelini optimallashtirish. AVM aniqligi, natijalar qiyoslanishi va iqtisodiy samaradorligini oshirishga qaratilgan doimiy takomillashtirish. Baholovchi hisssasi: qo'llab-quvvatlovchi – metodologik maslahat beruvchi rol.

3. Monitoring va bozor tahlili. Ayniqsa soliqqa tortiladigan obyektlarga ta'sir etuvchi omillarni chuqur tahlil qilish, qayta baholash davriyligini asoslashda foydalanish. Baholovchi hisssasi: qo'llab-quvvatlovchi – metodologik maslahat beruvchi rol.

4. Qayta baholash yoki bozor asosida qiymatni yangilash. Modelga kiruvchi ma'lumotlarni yangilash va bozor axborotlarini inobatga olish. Agar soliqqa tortiladigan obyektlar tarkibida o'zgarish bo'lmasa, takroriy baholash 2-bosqichdan boshlanadi. Baholovchi hissasi: majburiy – qayta baholashda obyekt va bozor ta'sirlarini nazorat qilish; shuningdek, qo'llab-quvvatlovchi – metodologik maslahat beruvchi rol.

Texnologiyalar, mijozlar talabi va qonunchilik baholovchining roliga ikki asosiy yo'nalishda ta'sir ko'rsatadi (Scheurwater, 2017):

birinchidan, baholash jarayoniga kiruvchi ma'lumotlarning sifatini tekshirish va dastlabki baholashni amalga oshirishda;

ikkinchidan, avtomatlashtirilgan jarayon natijalarini tahlil qilish va ularni buyurtmachiga aniq hamda tushunarli shaklda taqdim etishda.

Xulosa va tavsiyalar.

Mazkur maqolaning asosiy maqsadi ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimlarining fundamental elementlarini tahlil qilish hamda soliqqa tortish jarayonida izchillik va adolatni ta'minlaydigan, ko'chmas mulkni baholash va uning qiymatini muntazam yangilab borishga qaratilgan tizimli va shaffof tartib-taomillarni taklif etishdan iborat. Mualliflar huquqiy me'yorlar va soliq majburiyatlarini shakllantirish jarayonida adolat tamoyilini integratsiya qilish zarurligini asoslaydilar. Ko'chmas mulkni ommaviy baholashda shaffoflik, tenglik va soliq adolati tamoyillarini ta'kidlash orqali, mualliflar ro'yxatdan o'tgan ko'chmas mulk baholovchilarining hal qiluvchi rolini alohida qayd etadilar.

Ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini takomillashtirish jarayonida ko'p mezonli tahlilni qo'llash hamda tizimning turli tarkibiy qismlari o'rtasidagi o'zaro bog'liqlik va sinergiyani hisobga olish muhim ahamiyat kasb etadi. Ilmiy adabiyotlar tahlili va mualliflarning amaliy tajribasi shuni ko'rsatadiki, adolatli va shaffof ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini shakllantirishda uning ajralmas quyi tizimi sifatida ko'chmas mulkni ommaviy baholash alohida o'rin egallaydi. Shu bilan birga, ommaviy baholash an'anaviy yakka (individual) ko'chmas mulkni baholashdan metodologik jihatdan farq qiladi, chunki ommaviy baholash tartib-taomillari natijasida bozor qiymatiga to'liq mos kelmaydigan, ya'ni boshqa turdagi qiymat shakllanishi ehtimoli mavjud.

Zamonaviy texnologik yechimlar, jumladan AVMDan foydalanish ko'chmas mulk solig'i tizimining samaradorligi va shaffofligini oshirishga xizmat qiladi. 4-rasmda ko'chmas mulk baholovchisining ommaviy baholash jarayonidagi roli va hissasi aks ettirilgan. Ta'riflangan tartib baholovchilarning soliq tizimidagi muhim o'rnini ko'rsatadi: ular o'zlarining maxsus bilim va tajribalariga tayanib bozor tendensiyalarini tahlil qiladi, sohaga oid ilg'or amaliyotlarga rioya etadi hamda shaffof va asoslangan baholash natijalarini taqdim etadi.

CAMAning rivojlanishi baholash jarayonini sezilarli darajada soddalashtirgan bo'lsa-da, amaliyotda hali ham ayrim cheklovlar saqlanib qolmoqda. Xususan, to'liq va ishonchli ko'chmas mulk reyestrining mavjudligi, bitim narxlari bo'yicha sifatli ma'lumot manbalari, rivojlangan baholash infratuzilmasi hamda samarali soliq undirish tizimining zarurligi muhim texnik to'siqlar sifatida namoyon bo'ladi. Ushbu shart-sharoitlarni yaratish dastlab katta moliyaviy resurslarni talab etadi va faqat keyinchalik soliq tushumlarining ortishi orqali samara beradi.

Shu bilan birga, advalor ko'chmas mulk solig'i tizimida baholovchilarning xilma-xil kutilmalari va muhim roli bugungi zamonaviy baholovchi kasbiy profilini yangilash zaruratini yuzaga keltiradi. Umuman olganda, ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimi davlat axborot tizimining ajralmas qismi bo'lib, u advalor soliqqa tortish uchun asos bo'ladigan qiymat to'g'risidagi ma'lumotlarni yagona ma'lumotlar bazasiga yetkazib berishga xizmat qiladi. Ko'chmas mulkni ommaviy baholash – bu ko'chmas mulk obyektlari, ma'muriy qoidalar, algoritmlar va ushbu jarayonni joriy etish bilan bog'liq ijtimoiy hodisalarni qamrab oluvchi murakkab huquqiy-ma'muriy-texnik-tashkiliy jarayondir.

Mazkur murakkablikdan chiqish yo'li – "sog'lom muvozanat"ni topishdir. Shu sababli, huquqshunoslar, soliq ma'muriyati xodimlari, IT mutaxassislar, ko'chmas mulk baholovchilari, iqtisodchilar, sotsiologlar va boshqa soha mutaxassislari o'rtasida ko'chmas mulk, uning baholangan qiymatlari va egalari to'g'risidagi ma'lumotlarni yig'ish, qayta ishlash va almashish bo'yicha samarali hamkorlikni yo'lga qo'yish zarur. Bu esa mazkur yo'nalishda yanada keng qamrovli ilmiy tadqiqotlarni davom ettirish zaruratini asoslaydi.

Adabiyotlar/ Литература / Reference:

- Almy, R. (2014). *Valuation and assessment of immovable property. OECD Working Papers on Fiscal Federalism.*
- Definitions used in mass appraisal. (2024). *The Town of Condord.*
- Dimopoulos, T. (2023). *A few words about the algorithms. Traditional Valuations vs Automated Valuation Models.*
- Dowgier, R., Etel, L., Liszewski, G., & Pahl, B. (2020). *Podatki i opłaty lokalne. Komentarz (1st ed.). Wolters Kluwer Polska.*
- Etel, L. (2016). *Opodatkowanie nieruchomości – kierunki pożądanych zmian.* In: H. Dzwonkowski, J. Kulicki, (ed.) *Dylematy reformy systemu podatkowego w Polsce / Wydawnictwo Sejmowe.*
- Felis, P. (Ed.). (2023). *Opodatkowanie nieruchomości w Polsce na tle systemów europejskich. Wybrane problemy i propozycje zmian. Instytut Finansów Warszawa.*
- Gloudemans, R., & Almy, R. (2011). *Fundamentas of Mass Appraisal.*
- Głuszek, M., & Marona, B. (2015). *Podatek katastralny. Ekonomiczne uwarunkowania reformy opodatkowania nieruchomości. Wydawnictwo Poltext.*
- Grover, R., Walacik, M., Buzu, O., Gunes, T., Raskovic, M., & Yildiz, U. (2019). *Barriers to the use of property taxation in municipal finance. Journal of Financial Management of Property and Construction, 24(2), 166–183.*
- International Association of Assessing Officers. (2017). *Standard of Mass Appraisal of Real Property.*
- Kelly, R. (2020). *Property tax diagnostic manual.*
- Kuijper, M., & Kathmann, R. M. (2016). *Property valuation and taxation in the Netherlands. Land Tenure Journal, 15(2), 47–61.*
- Law Insider. (2024). *Mass appraisal definition.*
- Mengden, A. (2023). *International Tax Competitiveness Index 2023.*
- Ney, B. (1998). *Miejsce i rola nauki w budowie systemu informacji o terenie.* In R. Staniszewski (ed.), *Zagregowany SIT w zreformowanej administracji, 129–134. Wojewoda olsztyński.*
- Nguyên, V. T. (2014). *A new conceptual automated property valuation model for residential housing market. College of Engineering and Science Victoria University.*
- Owsiak, J. (2013). *Finanse publiczne. Teoria i praktyka. Wydawnictwo Naukowe PWN.*
- Property Tax Policy and Practice Conference (2023).
- Renigier-Biłozor, M., Żróbek, S., Walacik, M., Borst, R., Grover, R., & d'Amato, M. (2022). *International acceptance of automated modern tools use must-have for sustainable real estate market development. Land Use Policy, 113, 105876.*
- Scheurwater, S. (2017). *The future of valuations.*
- TEGOVA. (2020). *European Valuation Standards.*
- Youngman, J. (2016). *A good tax: Legal and policy issues for the property tax in the United States. Lincoln Institute of Land Policy.*
- Żróbek. (1998). *Ocena uproszczonych rozwiązań taksacyjnych.* In R. Staniszewski (Ed.), *Zagregowany SIT w zreformowanej administracji, 100–104. Wojewoda olsztyński.*