



## KO'CHMAS MULKLARNI OMMAVIY BAHOLASH VA UNING XUSUSIYATLARI

**Fayziev Farrux**

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti

ORCID: 0009-0001-8541-2367

[ffayziev84@gmail.com](mailto:ffayziev84@gmail.com)

**Annotatsiya.** Maqolada ko'chmas mulklarni soliqqa tortish, uning xususiyatlari, ushbu yo'nalishda tadqiqot olib borgan olimlar, ko'chmas mulkni soliqqa tortishning huquqiy asoslari, kadastr qiymatini indeksatsiyalashning taklif etilayotgan metodologiyasi, ko'chmas mulkni soliqqa tortishda kadastr baholash yondashuvlari, ko'chmas mulk solig'i stavkalarini belgilashda xorijiy mamlakatlarning tajribalari yoritib o'tilgan.

**Kalit so'zlar:** ko'chmas mulk solig'i, ommaviy baholash, daromad yondashuvi, qiyosiy yondashuv, kadastr baholash, indeksatsiya, soliq diapazonlari, QR-kodli to'lov, deklaratsiya, sun'iy yo'ldosh tasvirlari.

## МАССОВАЯ ОТСЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ ХАРАКТЕРИСТИКА

**Файзиев Фаррух**

Ташкентский государственный экономический университет

**Аннотация.** В статье рассматриваются вопросы налогообложения недвижимости, его особенности, ученые, проводившие исследования в этой области, правовые основы налогообложения недвижимости, предлагаемая методология индексации кадастровой стоимости, подходы к отценке кадастровой стоимости при налогообложении недвижимости, а также опыт зарубежных стран в установлении ставок налога на недвижимость.

**Ключевые слова:** налог на недвижимость, публичная отценка, доходный подход, сравнительный подход, кадастровая отценка, индексация, налоговые ставки, оплата по QR-коду, декларация, спутниковые снимки.

## MASS VALUATION OF REAL ESTATE AND ITS CHARACTERISTICS

**Fayziev Farrukh**

Tashkent State University of Economics

**Abstract.** The article examines the issues of real estate taxation, its features, scientists who conducted research in this area, the legal basis for real estate taxation, the proposed methodology for indexing cadastral value, approaches to assessing cadastral value in real estate taxation, as well as the experience of foreign countries in setting real estate tax rates.

**Keywords:** property tax, public valuation, income approach, comparative approach, cadastral valuation, indexation, tax rates, payment by QR code, declaration, satellite imagery.

### **Kirish.**

Ommaviy baholash, avvalo, ko‘mas mulkni soliqqa tortish, kadastr yuri-tish, hududiy rejalashtirish (shaharsozlik) va iqtisodiy tahlil maqsadlarida keng qo‘llaniladi. Bu baholashda bozor ma‘lumotlari, obyektlarning joylashuvi, yer maydoni, ruxsat etilgan foydalanish shakllari, infratu-zilma va boshqa omillar tizimli ravishda e‘tiborga olinadi. Asosiy maqsad-subyektiv yondashuvlardan xolis holda real bozor qiymatiga yaqin, lekin barqaror va obyektiv kadastr qiymatini aniqlashdir.

Ommaviy baholash zamonaviy, samarali va ko‘chmas mulk qiymatini tezkor aniqlash usuli sifatida ahamiyatli bo‘lishiga qaramay, mamlakatimiz qonunchiligida 10-son MBS “Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda” (Buyruq, 2023) ushbu usulga yetarli darajada e‘tibor qaratilmagan. Qonun hujjatlarida uning mohiyati, qo‘llanish doirasi va huquqiy asoslari batafsil ta‘riflanmagan va me‘yoriy jihatdan mustahkamlanmagan.

“Ommaviy baholash” tushunchasi hozirgi kunda me‘yoriy-huquqiy hujjatlarda ko‘rsatib o‘tilgan. O‘zbekistonda ko‘chmas mulk obyektlarining bozor narxiga yaqin bo‘lgan qiymatini aniqlashning zamonaviy usullari mexanizmlarini joriy etish sifatida “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to‘g‘risida”gi Farmonida (2025) “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash to‘g‘risida”gi qonun ishlab chiqilishi nazarda tutilgan”. Ushbu Qonun 2026-yilning oxiriga qadar ishlab chiqilishi belgilangan.

Yuqoridagilardan kelib chiqib xulosa qilish mumkinki ushbu mavzu bugungi kunda juda dolzarb ekanligini belgilaydi.

### **Adabiyotlar sharhi.**

O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligining 2025-yil 7-iyuldagi “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotini tasdiqlash to‘g‘risida”gi 269-sonli buyrug‘i bilan “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyoti” tasdiqlangan. Unda “Ommaviy baholash” tushunchasiga ta‘rif berilgan (O‘zbekiston Respublikasi Adliya Vazirligi, 2025).

Ommaviy baholash – bu doimiy xarakterdagi sistematik jarayon bo‘lib, ma‘lum bir guruh obyektlarini (yer va mulkning) ma‘lum bir davr uchun, statistik texnika va standart usullarni qo‘llagan holda uning narxini aniqlash jarayoni. Iqtisodiyotning rivojlanishi, ko‘chmas mulklarning iqtisodiy ahamiyati oshib borayoigan bugungi kunda ushbu tushunchani takomillashtirishga ehtiyoj sezilmoqda.

Ommaviy baholash zamonaviy, samarali va ko‘chmas mulk qiymatini tezkor aniqlash usuli sifatida ahamiyatli bo‘lishiga qaramay, mamlakatimiz qonunchiligida 10-son MBS “Ko‘chmas mulk qiymatini baholashda” (Buyruq, 2023) ushbu usulga yetarli darajada e‘tibor qaratilmagan. Qonun hujjatlarida uning mohiyati, qo‘llanish doirasi va huquqiy asoslari batafsil ta‘riflanmagan va me‘yoriy jihatdan mustahkamlanmagan. Shu sababli, ommaviy baholashning amaliyotda keng joriy etilishi va samarali foydalanilishi uchun tegishli qonunchilik bazasini takomillashtirish zarur. Ommaviy baholashda quyidagicha mualliflik ta‘rifi berildi:

Ommaviy baholash- bu doimiy xarakterdagi sistematik jarayon bo‘lib, ma‘lum bir guruh obyektlarini (yer va mulkning) ma‘lum bir davr uchun, statistik texnika va standart usullarni qo‘llagan holda uning narxini aniqlash jarayoni. Ushbu yondashuv baholash faoliyatini soddalashtirish va tezlashtirish-ga xizmat qiluvchi umumiy axborot tizimlari, matematik-statistik modellash va raqamli texnologiyalar bilan uzviy bog‘liq holda amalga oshiriladi.

Natijada, turli hudulardagi minglab obyektlar bo‘yicha baholash qisqa muddatda va iqtisodiy jihatdan maqbul usullarda olib boriladi.

Xalqaro baholash standartlariga (XBS)ko‘ra, ommaviy baholashda asosiy qiymat mezoni sifatida bozor qiymati tan olinadi. Mazkur tamoyilga asoslangan holda soliqqa tortish tizimi quriladi, bunda barcha ko‘chmas mulk obyektlarini baholash va ularni soliqqa tortish obyekt sifatida qamrab olish majburiydir.

Ekkert (1997) "ko'chmas mulkni soliqqa tortish maqsadida ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimining uchta asosiy funksiyasini ajratib ko'rsatadi - qayta baholash, ma'lumotlarni kuzatib borish va qiymat ko'rsatkichlarini yangilash".

Ko'chmas mulkni soliqqa tortishda bozor qiymatini soliq bazasi sifatida qo'llash mulk qiymati va soliq miqdori o'rtasida iqtisodiy muvozanatni ta'minlaydi.

Bozor qiymati- bu amaldagi bitimlar, joylashuv, maydon va boshqa iqtisodiy omillar asosida shakllanadigan xolis baholash mezonidir. Bu esa soliq to'lovchilarga o'z mulklariga nisbatan adolatli yondashuv ta'minlanayotganini anglash imkonini beradi.

Kadastr baholashda qiymat quyidagi asosiy yondashuvlar orqali aniqlanadi:

- Qiyosiy yondashuv- bozor narxlariga asoslanadi;
- Xarajat yondashuvi- tiklash qiymatini hisoblaydi;
- Daromad yondashuvi- kelgusidagi daromad oqimini tahlil qiladi;

Shu tariqa bozor qiymatiga asoslangan yondashuv soliq siyosatining samaradorligini oshirib, fiskal barqarorlik va ijtimoiy adolatga xizmat qiladi.

Ko'chmas mulkni kadastr baholashda yondashuvlarni qo'llashning o'ziga xos xususiyatlari 10-son MBS "Ko'chmas mulk qiymatini baholash"da ochib berilgan.

Xarajat yondashuvi odatda binolar, inshootlar va yaxshilangan yer uchastkalari bahosini aniqlashda qo'llaniladi. Yer qiymati bozor ma'lumotlari yetarli bo'lmagan holatlarda quyidagi usullar orqali hisoblanadi:

- potensial daromadlilik asosidagi yondashuv;
- sotuv bitimlari tahlili, ya'ni real narxlar asosida baholash;

Bu usul yer va undagi yaxshilanishlarni bir butun obyekt sifatida ko'rib, obyektiv qiymatni aniqlash imkonini beradi.

Daromad yondashuvi esa daromad keltiruvchi obyektlar - tijorat binolari, ijaraga beriladigan mulklar uchun qo'llaniladi. Bu yondashuv daromad, xarajalar va kapitallashtirish stavkasi kabi iqtisodiy ko'rsatkichlar asosida hisob-kitob qilinadi. Baholashda obyektning normativ daromad salohiyati hisobga olinadi.

Qiyosiy yondashuv esa bozor sharoitidagi real bitimlar va taklif narxlarini tahlil qilish orqali amalga oshiriladi. Bu usul baholash obyektining o'xshash ko'chmas mulk obyektlari bilan taqqoslanishi va ular bo'yicha mavjud oldi-sotdi bitimlari yoki narx takliflari asosida qiymatni aniqlashga xizmat qiladi. Qiyosiy yondashuvdan foydalanish uchun ishlanchli va yetarli miqdordagi bozor ma'lumotlarining mavjudligi asosiy shart hisoblanadi.

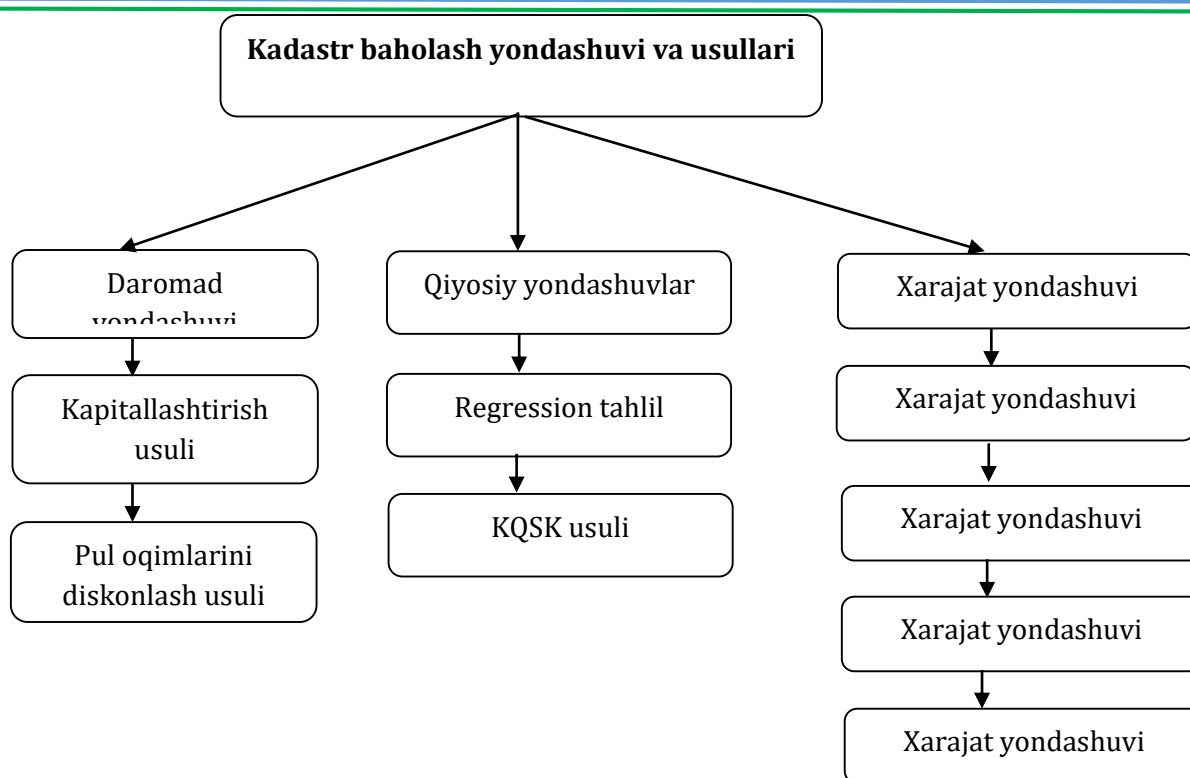
"Umuman olganda, kadastr baholash jarayonida baholovchi baholash obyekti modelini, hudud modelini va qiymat modelini tuzish kerak, bunda baholash obyekti modeli va hudud modeli va yoki bu tarzda qo'llaniladi.

Kadastr baholashda daromad va xarajat yondashuvlari baholash faoliyatining umumiy metodologiyasi asosida amalga oshiriladi. Biroq, qiyosiy yondashuvni qo'llashda baholash uslublarining o'ziga xos xususiyatlari ayniqsa yaqqol namoyon bo'ladi. Baholash natijalari, hisobotlar va amaliy ishlanmalar tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, kadastr baholashda qiyosiy yondashuv ommaviy baholash usullari bilan uyg'unlashgan holda quyidagi asosiy tarkibiy komponentlardan tashkil topadi:

Tahlil natijalari shuni ko'rsatdiki, baholashning har uchala yondashuvi amaliyotda qo'llaniladi (1-rasm).

O'zbekistonda ko'chmas mulkni kadastr baholash maqsadlari uchun baholash obyektlari sinflar va baholash usullarining bir qiymatli nisbati ishlarning uslubiy ta'minoti doirasida mustahkamlanadi.

Shunday qilib, ko'chmas mulk solig'i uchun bozor qiymatini soliq bazasi sifatida belgilash va undan ijtimoiy ehtiyojlar uchun soliq undirish- bu ijtimoiy adolat va iqtisodiy asosga tayangan samarali yondashuvdir.



**1-rasm. Ko'chmas mulkni soliqq tortishda kadastr baholash yondashuvlari va usullari**

*Manba: muallif tomonidan tayyorlangan.*

Xalqaro tajriba tahlili shuni ko'rsatadiki, kadastr qiymatini indeksatsiyalash soliq solish maqsadlarida ko'chmas mulk baholarining dolzarbligi-ni saqlash uchun keng tarqalgan vositadir. Tadqiqotimiz natijalari O'zbekistonning mavjud kadastr tizimi tahlili va xalqaro tajriba saboqlari asosida kadastr qiymatini indeksatsiyalashni integratsiyalashning quyidagi metodologiyasi taklif etiladi.

O'zbekistonda ko'chmas mulk narxlari bo'yicha ishonchli ma'lumotlarning mavjudligini tahlil qilish zarur. Agar milliy yoki mahalliy uy-joy narxlari indeksi mavjud bo'lsa, uni indeksatsiyalash uchun asos sifatida qo'llash tavsiya etiladi.

Muqobil sifatida, boshlang'ich bosqichda O'zbekiston Markaziy banki tomonidan e'lon qilinadigan umumiy inyalyatsiya ko'rsatkichidan fodalanish mumkin. Indeksni tanlash mezonlari georafik qamrov, ko'chmas mulk turlari bo'yicha reprezentativlik, nashr etish chastotasi, ishonchlilik va shaffoflik bo'lishi kerak.

Quyida O'zbekistonda kadastr qiymatini indeksatsiyalashning taklif etilayotgan metodologiyasi (1-jadval).

Taklif etilgan metodologiyadagi bazaviy indeks qiymati joriy kadastr qiymati belgilangan paytdagi indeks qiymatiga mos keladi.

Kadastr qiymatini indeksatsiyalash orqali har yili yangilash tavsiya etiladi. Bozorning sezilarli tebranishlarida tez-tez yangilanish imkoniyati-ni ko'zda tutish kerak. Indeksatsiya metodologiyasini O'zbekistonning mavjud avtomatlashtirilgan kadastr tizimlari bilan integratsiyalash zarur.

Kadastr qiymatini indeksatsiyalashni O'zbekistonning kadastr tizimiga integratsiyalash sezilarli foyda keltiradi, jumladan, ko'chmas mulkka soliq solish aniqligini oshirish, soliq yukini adolatliroq taqsimlash va baholash ma'lumotlarini uzluksiz takomillashtirish mexanizmini yaratish.

**O'zbekistonda kadastr qiymatini indeksatsiyalashning taklif etilayotgan metodologiyasi**

№	Komponent	Taklif
1	Ko'chmas mulk narxlari indeksi	Milliy yoki mahalliy uy-joy narxlari indeksi (agar mavjud bo'lsa). Muqobil sifatida O'zbekiston Markaziy banki tomonidan e'lon qilinadigan inflyatsiya indeksi
2	Indeksatsiya formulasi	Indeksatsiyalangan qiymat = Joriy kadastr qiymati × (Joriy indeks qiymati / Bazaviy indeks qiymati)
3	Indeksatsiyani yangilash chastotasi	Har yili, bozorning sezilarli tebranishlarida tez-tez yangilanish imkoniyati bilan
4	Mavjud tizimlar bilan integratsiyalash	Indekslarni avtomatik ravishda qo'llash va yozuvlarni yangilash uchun "Ko'chmas mulk bozori monitoringi" va "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash" avtomatlashtirilgan axborot tizimlari bilan integratsiyalash

*Manba:* muallif tomonidan tayyorlangan.

Taklif etilgan metodologiya soliq solishdagi aniqlikning asosiy tamoyiliga mos keladi va O'zbekistonda moliyani boshqarishning shaffofroq va samaraliroq tizimini yaratishda yordam beradi. Oxir oqibatda, kadastr qiymatini indeksatsiyalash soliq to'lovchilarning ishonchini oshirishga, kamdan-kam to'liq qayta baholashlar bilan bog'liq ma'muriy yuklarni kamaytirishga va mamlakatning barqaror rivojlanishi uchun barqaror va ishonchli soliq bazasini shakllantirishga yordam berishi mumkin.

### Tadqiqot metodologiyasi.

Tadqiqot ishini bajarishda kuzatish, ma'lumotlarni yig'ish, umumlashtirish, taqqoslash, sohadagi muammolar va ularning yechimlari bo'yicha izlanishlar hamda sohaga doir qonuniy va me'yoriy-huquqiy hujjatlar o'rganilib, xulosa va takliflar ishlab chiqildi.

### Tahlil va natijalar muhokamasi.

O'zbekistonda uzoq yillar davomida amal qilib kelgan soliq siyosati-da mol-mulk va yer soliqlari byudjet tushumlarining muhim manbai sifatida ko'rilgan. Lekin mamlakat iqtisodiyotidagi modernizatsiya jarayonlar, shaharsozlik siyosatidagi o'zgarishlar, raqamli texnologiyalarni tatbiq etish va xusu-siy mulkni har tomonlama himoya qilish borasida olib borilayotgan islohotlar soliq tizimini qayta ko'rib chiqishni taqozo etadi. Shu bois, so'nggi yillarda Prezident farmonlari va qarorlari, shu jumladan, Soliq kodeksi doirasida ko'chmas mulk solig'i bo'yicha bir qator islohotlar amalga oshirilmoqda. Xususan, ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatini baholashda raqamli texnologiyalardan foydalanish, kadastr ma'lumotlari bazalarini yangilash, elektron axborot tizimlarini yanada rivojlantirish va turli idoralar o'rtasida elektron hamkorlikni kuchaytirish orqali aniq va xolis ma'lumotlarni shakllantirish imkoniyati kengaydi (Qaror, 2019). Shu bilan birga, ko'plab shaharlar va hududlarda ko'chmas mulk buzilishlari, rekonstruktsiya va yangi qurilishlar masshtabi ortgani sababli muntazam ravishda kadastr ma'lumotlarini tahlil qilish, tarqoq bo'lgan huquqiy-me'yoriy hujjatlarni birxillashtirish dolzarb vazifa sifatida namoyon bo'ldi.

Ko'chmas mulk solig'i sohasida davom etayotgan islohotlar pirovard nati-jada mahalliy byudjetlarning moliyaviy barqarorligiga erishish, investitsiya muhitini yaxshilash hamda halq farovonligini oshirishda xizmat qilishi ku-tilmoqda. Bunda jahon tajribasini o'rganish, ilg'or xorijiy amaliyotni tatbiq etish, bozor munosabatlariga mos ravishda mulkdorlar huquqi va majburiyatlarini aniq belgilash ham muhim ahamiyat kasb etadi (Farmon, 2018).

Rivojlanayotgan mamlakatlarda ko'chmas mulk solig'i tushumlarini oshirish uchun katta imkoniyat mavjud. 2023-yilda rivojlanayotgan Osiyo mamlakatlaridagi ko'chmas mulk

solig'i YaIMning atigi 0,1 %ni, Yevropada o'rtacha 1 %ni, AQSHda 1,5 %ni tashkil etadi. Ko'chmas mulk soliqlari dunyo mamlakatlarida YaIMga nisbatan o'rtacha 1-2% oralig'ida bo'lib kelmoqda (OECD, 2023). Biroq iqtisodiyoti rivojlanayotgan davlatlarda ko'chmas mulkning baholash tizimi ko'pincha "o'zgaras" bo'lgani uchun bu ko'rsatkich ancha past bo'lishi mumkin. An'anaviy ko'chmas mulk soliqlari bo'yicha tushumlar ko'pincha moliyaviy va kapital operatsiyalardan olinadigan soliq tushumlariga nisbatan yuqori bo'ladi. Shu jumladan, ko'chmas mulk savdosidan ham soliq olinadi, ammo ba'zi mintaqalarda istisnolar mavjud.

Mamlakatimizda amaldagi tizimda ko'chmas mulk solig'ini hisoblash va unga to'lov undirishda turli texnik va ma'muriy muammolar kuzatilmoqda. Bularga ko'chmas mulk kadasrlaridagi ma'lumotlarning eskirganligi, baholash jarayonida adolatsizliklar, imtiyozlar bilan bog'liq murakkabliklar, mavjud ma'lumotlar bazasi va texnik imkoniyatlardan yetarli foydalanmaslik kabi omillarni keltirish mumkin. Ko'chmas mulk solig'i tizimini isloh qilish rivojlanayotgan mamlakatlar qatori, O'zbekistonning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishi uchun ham muhim omil hisoblanadi. Islohotlar natijasida soliq yig'iluvchanligi oshishi, mahalliy byudjetlarning daromadlari ko'payishi va jamiyatda ijtimoiy adolat tamoyillari mustahkamlanishi mumkin.

Iqtisodiyoti rivojlanayotgan mamlakatlarda jumladan O'zbekistonda ham mol-mulk va yer soliqlarining past samaradorligiga ko'plab omillar sabab bo'ladi. Soliq solinadigan mulklar qamrovi cheklangan, baholash aniqligi past, soliq ma'muriyatining institutsional salohiyati zaif, qog'oz shaklidagi hisob-kitoblar esa ma'lumotlarning soxtalashtirilishiga sharoit yaratadi.

Mahalliy moliyaviy islohotlar hududlar uchun katta soliq daromadlari mustaqilligini anglatgani sababli, ko'chmas mulk solig'i islohotlarini amalga oshirishdan oldin davlat soliq va xarajat vakolatlarini hududiy hokimiyatlarga o'tkazishni qat'iy qo'llab-quvvatlashi kerak (Keith, 1993).

Bundan tashqari, agar ko'chmas mulk solig'i mulk narxlarining pasayishiga olib kelsa, bu birinchi marta uy sotib olayotganlar uchun qulayroq sharoit yaratadi. Natijada, uy-joyga egalik qilish imkoniyatlari oshib, avlodlararo adolat va ijtimoiy manfaatlar kuchayadi.

Mulkning ko'chmasligi uni mahalliy hokimiyatlar uchun barqaror daromad manbai qilib qo'yadi, chunki u boshqa soliqlardan farqli ravishda, mulk egalari qaroriga ta'sir qilmaydi va mulk joylashuvi o'zgaraydi. Shuning uchun, an'anaviy ko'chmas mulk solig'i mahalliy hokimiyatlar uchun eng samarali daromad manbai hisoblanadi (Acosta-Ormaechea, Sola et al., 2018).

An'anaviy ko'chmas mulk solig'i bo'yicha mulk qiymatini baholash uchun ikki asosiy yondashuv keng qo'llaniladi:

1. Qiymatga asoslangan baholash - bozor bitimlariga tayanib, mulkning qiymati aniqlanadi.

2. Maydonga asoslangan baholash - yer maydoni ( $m^2$  yoki ga) yoki bino hajmi ( $m^2$ , faoydali maydon yoki umumiy maydon) hisobga olinadi.

Qiymatga asoslangan baholash bozordagi mulkning sotuv va ijara narx-lariga tayanib amalga oshiriladi. Bu yondashuv ko'proq rivojlangan bozor va aniq baholash imkoniyatlari mavjud bo'lgan mamlakatlarga qo'llashga mos keladi, chunki bu tizim adolatli va daromadni barqaror saqlab qolish imkoniyatini beradi (Franzsen, and McCluskey, 2017).

Maydonga asoslangan baholash mulk maydonini soliq bazasi sifatida oladi. Ushbu yondashuv rasmiy hujjatlashtirish yoki rivojlangan mulk bozori mavjud bo'lmagan, shuningdek baholash va ma'muriy resurslar zaif bo'lgan davlatlar uchun to'g'ri keladi. Bunda soliq stavkasi maydon ( $m^2$  yoki ga) uchun belgilanib, u joylashuv, mulkdan foydalanish maqsadi, qurilish materiallari yoki uning yoshga qarab o'zgaradi. Bunday o'zgarishlar tizimni murakkablashtirishi va shaffofligini pasaytirishi mumkin, biroq ular adolatli soliq taqsimotini yaxshilaydi (Franzsen, and McCluskey, 2017).

Maydon birligi usuli baholash jarayonini ancha osonlashtiradi. Shuning uchun, sun'iy yo'ldosh tasvirlaridan foydalanish imkoniyati mavjud bo'lganda, hatto baholash imkoniyatiga

ega bo'lmagan davlatlarda ham ko'chmas mulk solig'ini qo'llashdan voz kechishga sabab yo'q. Shuni alohida qayd etish kerakki, bunday baholash modeli asosan yer ma'lumotlariga oid ma'lumotlarga asoslanadi, chunki ushbu ma'lumotlarni aniqlash bozor qiymatlariga nisbatan sodda va ishonchliroq hisoblanadi. Turli shahar hududlari uchun asosiy birlik-maydon qiymatlari odatdagi sotuv yoki ijara uchun qiymat baholari vaqti-vaqti bilan yangilanishi kerak.

Qiymatga asoslangan baholar faqat bozor qiymatining bahosi bo'lgan-ligi sababli, baholar bahsli bo'lishi mumkin. Bu holat boshqa soliqlarga mutlaqo o'xshamaydi, ular tranzaksiya qiymatlarini, o'lchangan daromad oqim-larini, sotish yoki iste'mol qilishni amalga oshirishga asoslangan yoki amalga oshirilgan deb hisoblangan. Har bir davriy yangilanish ko'chmas mulk egalari salbiy munosabat va qarshilikka sabab bo'ladi va ular ehtimoliy yuqori soliq to'lovlaridan qochish uchun o'tish qoidalarini talab qilishi mumkin.

Ko'chmas mulk solig'i stavkalarini belgilashda hududlarning fiskal mustaqilligi bo'yicha malkatlar o'rtasida sezilarli farqlar mavjud. Jazoir, Kamerun, Misr va Ruandada soliq stavkalari markazlashgan tartibda belgilanadi.

Botsvanada soliq stavkalarini belgilashda mahalliy hokimiyatlarga ixtiyoriylik beradi, ammo mahalliy soliq stavkalari davlat tomonidan tas-diqlanishi shart.

Yuqori baholanadigan mulklarga yuqori soliq stavkalari qo'llanishi ba'zida tizimda ko'proq progressivlik yaratish maqsadida amalga oshirila-di(masalan, Singapur, Gvatemala, Marokash).

Ko'pchilik uy egalari o'z uyining bozor qiymatini yaxshi bilishadi. Ular yaqindagi sotuvlar va uy narxlarining o'zgarishi haqida e'lon qilingan ma'lumotlar orqali bu haqdagi ma'lumotlarga ega bo'lishlari mumkin. Agar aniqlikda shubha tug'lsa, individual baholovchilardan fikr olishlari mumkin. Shu sababli, mulk egalari o'z mulkining qiymatini aniq baholay olishlari lozim. Bu esa an'anaviy ko'chmas mulk solig'i tizimida o'zini o'zi baholash qiymatlari diapazoni rejimi mohiyati hisoblanadi.

O'zini o'zi baholash rejimida, mulk egalari o'z mulki qaysi qiymat dia-pazonida kiritilishi kerakligini aniqlashlari so'raladi. Qiymat diapazoniga kiritilgan barcha mulklar bir xil soliq majburiyatini jalb qiladi(o'zini o'zi baholash rejimida "qiymat diapazoni" tushunchasi mulkning aniq bir qiymat intervalida bo'lishini anglatadi).

Ko'chmas mulk solig'i yig'imini samarali tashkil etishning asosi-soliq yig'imlarining pastligi va soliq to'lovchilarning soliq majburitlariga rioya etmaslik sabablarini chuqur tahlil qilishdan iboratdir. Ushbu omillarni aniqlash orqali davlat aralashuvi imkoniyatlarini belgilash mumkin bo'ladi. Jumladan, soliqdan tushgan mablag'larning mahalliy javoat xizmatlarini rivojlantirishga yo'naltirilishini ochiq va shaffof ko'rsatish orqali fuqarolarda soliqqa nisbatan ijobiy munosabatni shakllantirish mumkin. Shu bilan birga, ko'chmas mulk solig'ini yig'ish bo'yicha ma'muriy salohiyatni kuchaytirish, xususan, ro'yxatga olish, baholash, hisob-kitob va ijro mexanizmlarini takomillashtirish, soliq intizomini oshirish va daromadlarni barqarorlashtirishning muhim omili hisoblanadi (2-jadvalga qarang).

Soliq bazasining hajmini qayta baholash va soliq ro'yxatini kengaytirish orqali oshirish keyinchalik amalga oshirilishi kerak. Ushbu alohida islohot qadamlarining muvaffaqiyatli yig'ish va undirish tizimini yaratish bilan birga, sezilarli siyosiy iroda talab qiladi.

An'anaviy ko'chmas mulk soliqlari ichki resurslarni jalb qilishda muhim rol o'ynashi zarur. Keng qamrovli ma'lumotlar bazasidan foydalangan holda, ular yalpi ichki mahsulotning 1-2% gacha oshishiga hissa qo'shishlari mumkin, bu ko'pgina malakatlar uchun hozirda yuqori ko'rsatkuya hisoblanadi. Ko'chmas mulk solig'i mahalliy hokimiyatlarga tez urbanizatsiya tufayli yuzaga kelgan boylikdan foydalanish imkoniyatini beradi, bu yer narxining oshishi-dagi sarmoyani o'zlashtirishga yordam beradi. Shuning uchun, bu soliq turi qayta taqsimlash jihatidan eng samarali deb hisoblanadi.

## Qo'chmas mulk solig'i islohotlarini amalga oshirish chora-tadbirlari

Chora-tadbirlar	Tavsifi	Kutilgan natija
1. Yagona ma'lumotlar bazasini yaratish	Barcha mulk obyektlari haqidagi ma'lumotlarni birlashtirilgan, integratsiyalangan bazani yaratish.	Mulk baholash jarayonlari shaffof-ligi va aniqligini oshirish, mulk egalari va soliq to'lovchilar o'rtasida ishonchni mustahkamlash
2. Mulk baholash tizimini modernizatsiya qilish	Kompyuter yordamida ommaviy baholash kabi avtomlashtirilgan usullarni joriy etish, baholash metodologiyasini takomillashtirish	Baholash jarayonining samaradorligi va tizimlilikini oshirish, baholash natijalari asosida adolatli soliq majburiyatlarini belgilash
3. Soliq stavkalari va chegirmalarini qayta ko'rib chiqish	Soliq stavkasi, baholash ko'rsatkichlari va imtiyozlarni qayta baholash, ularni bozor qiymati va ijobiy/salbiy xususiyatlarga muvofiq ravishda differensiyalash	Soliq bazasining adolatli taqsimlani-shi, bozorga moslashgan soliq yukini ta'minlash, noto'g'ri baholash natijalarining oldini olish
4. Ma'muriy samaradorlikni oshirish	Soliq yig'ish, qamrab olish va baholash nisbatlarini oshirish, axborot tizimlari va nazorat mexanizmlarini takomillashtirish	Soliq tushumlarini ko'paytirish, yig'ish va undirish jarayonlarini samarali tashkil qilish, ro'yxatdan chiqmagan subyektlar sonini kamaytirish va yashirin holatlarni qisqartirish
5. Axborot texnologiyalaridan keng foydalanish	Mulk identifikatsiyasi, avtomlashtirilgan baholash va tahlil uchun IT yechimlarini joriy etish, mobil platformalar orqali soliq to'lovlarini nazorat qilish	Mulk ma'lumotlari-ning tez va aniq yangilanishi, soliq to'lovchilarning ma'lu-motlariga osong kirish imkoniyati, soliq nazoratining kuchlila-shishi va ma'muriy xatolarning kamayishi
6. Fuqarolar va mulk egalari uchun axborot kompaniyalarini o'tkazish	Soliq islohotlari va yangi to'lov mexanizmalari haqida keng qamrovli va tushunarli axborot materiallari tayyorlash, seminarlar, konsultatsiyalar tashkil etish	Soliq to'lovchilarning soliq bilimlarini oshirish, yangi tizimlarga moslashishni yengillashtirish, fuqarolik munosabat-larini yaxshilash va ijobiy munosabatni rag'batlantirish
7. Mahalliy hokimiyatlar bilan samarali hamkorlikni mustahkamlash	Soliq tushumlaridan olingan mablag'larni vayta taqsimlash va mahalliy infratuzilmalarni rivojlantirishda mahalliy hokimiyatlar bilan yaqin hamkorlik o'rnatish	Mahalliy byudjetlar-ning barqarorligini ta'minlash, jamoat xizmatlarini yaxshilash va soliq to'lovchilar-ning manfaatlarini ko'zlash orqali siyosiy moslashuvchanlikni oshirish

*Manba: tadqiqotlar natijasi asosida muallif tomonidan tayyorlangan.*

Mahalliy darajada yig'ilgan ko'chmas mulk solig'i tushumlaridan samarali va shaffof foydalanish, ayniqsa ushbu mablag'larning bevosita mahalliy davlat xizmatlarini yaxshilashga yo'naltirilishi, mahalliy boshqaruv organlarining moliyaviy intizomi va javobgarligini oshirishga xizmat qiladi. Bu yondashuv nafaqat fuqarolarning soliqqa nisbatan ishonchini kuchaytiradi, balki soliq daromadlarini hududiy ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish maqsadlariga yo'naltirish imkonini ham beradi. Shu orqali mahalliy hokimiyatlar moliyaviy mustaqillik va resurslardan samarali foydalanish borasida yanada mas'uliyatli bo'lishga undaladi. Bu esa o'z navbatida, fuqarolar orasida soliq siyosatining ijtimoiy qabul qilinishi va siyosiy legitimligini

ta'minlaydi. Amaliy tajribada ko'chmas mulk solig'i bo'yicha tushumlarning bevosita mahalliy infratuzilma, ijtimoiy xizmatlar va hududiy rivojlanish dasturlariga yo'naltirilishi fuqarolarning soliqqa nisbatan munosabatini ijobiy tomonga o'zgartirishi kuzatilmoqda.

Axborot texnologiyalarining yutuqlaridan mulkni identifikatsiya qilish va soddalashtirilgan baholash uchun foydalanish imkoniyati cheklangan mamlakatlarda, shu jumladan O'zbekistonda ko'chmas mulk solig'ini boshqarishni yengillashtirishga yordam beradi. Ko'chmas mulk solig'ini isloh qilish jarayoni davlat va mahalliy iqtisodiy barqarorlikni ta'minlashda muhim rol o'ynaydi.

### **Xulosa va takliflar.**

Yakuniy xulosa sifatida quyidagi muhim jihatlar aniqlanadi:

1. Ko'chmas mulk solig'i davlat va mahalliy byudjet daromadlarining bar-qaror manbai sifatida katta salohiyatga ega bo'lsa-da, amaldagi tizimda soliq bazasining past qamrovi, baholashdagi aniqlik yetishmasligi va soliq ma'muriyatchiligidagi institutsional zaifliklar ushbu soliq turining to'liq iqtisodiy salohiyatidan foydalana olmaslikka olib kelmoqda.

2. Soliq tizimining adolatliligi va shaffofligini oshirish uchun ko'chmas mulkni baholash jarayonini takomillashtirish muhim strategik yo'nalish hisoblanadi. Ayniqsa, bozor qiymatiga asoslangan baholash usullarining afzalligi-ular orqali mulklarning real iqtisodiy holatiga yaqin va obyektiv soliq bazasini shakllantirish imkoniyati yaratiladi. Bu esa soliq yukining teng va adolatli taqsimlanishini ta'minlabgina qolmay, balki aholining soliqqa oid siyosatlarga bo'lgan ishonchini oshirish, ijtimoiy qabul qilish darajasini mustahkamlashga xizmat qiladi.

3. Ko'plab rivojlanayotgan mamlakatlarda mulk solig'i tushumlari YAIMGa nisbatan ancha past, bu esa soliq qamrovini kengaytirish va ma'muriy samaradorlikni oshirishni talab qiladi.

4. Eskirgan kadastr va soliq ro'yxatlari bozordagi real o'zgarishlarni aks ettirmaydi, shuning uchun ular muntazam ravishda yangilanishi lozim.

5. Soliq imtiyozlari va chegirmalar cheklangan doirada bo'lishi kerak, ular har yil qayta ko'rib chiqilishi hamda maqsadga muvofiqligi tahlil qilinishi lozim.

6. An'anaviy ko'chmas mulk solig'i, kapital o'sish solig'i hamda ko'chmas mulk tranzaksiyalariga solinadigan soliqlar o'rtasida institutsional muvo-fiqlikni ta'minlash zarur. Bunday muvofiqlashtirish soliqqa tortish tizi-mining izchilligini oshiradi, soliq ma'lumotlarining uyg'unlashuviga imkon yaratadi va adolatli asosda ko'payishiga xizmat qiladi.

7. Mahalliy hokimiyatlar soliq stavkalarini moslashuvchan belgilashi kerak, biroq bu adolatli va shaffof tartibda amalga oshirilishi lozim.

Shuningdek, ko'chmas mulk solig'i tizimini samarali tashkil etish va fiskal barqarorlikni ta'minlash maqsadida quyidagi yo'nalishlar bo'yicha amaliy takliflar va tavsiyalar ishlab chiqadi:

- har bir hududda aholi jon boshiga to'g'ri keladigan ko'chmas mulk solig'i tushumlarini hisoblash va ularni hududiy daromad salohiyati bilan taqqoslash;

- ma'muriyatchilik funksiyalari zanjiridagi eng zaif bo'lganlarni aniqlash va ularni mustahkamlash uchun tashkiliy choralar ko'rish;

- fiskal kadastr tizimini shakllantirishni tezlashtirish, shuningdek, sun'iy yo'ldosh tasvirlari va dronlar yordamida kadastr ma'lumotlarini muntazam yangilash;

- soliq idoralari va mahalliy baholash idoralari o'rtasida ma'lumot almashishni ta'minlash, fiskal va yuridik kadastrlar o'rtasida tranzaksiya ma'lumotlarini muvofiqlashtirish;

- mulkka egalik huquqining aniqligi va shaffofligini ta'minlash maqsadida barcha yer uchastkalariga noyob identifikatsiya raqamlarini birik-tirish hamda mavjud kadastr, reestr va soliq ma'lumotlar bazalari o'rta-sida axborot almashinuvini ta'minlaydigan integratsiyalashgan axborot tizimini shakllan-tirish zarur. Bunday yondashuv mulk huquqlarining huquqiy jihatdan kafolat-langanligini mustahkamlash, soliq ma'muriyatchiligining aniqligi va samaradorligini oshirish hamda davlat boshqaruvida raqamli transformatsiya jarayonlarini jadallashtirishga xizmat qiladi;

- ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatini aniqlashda inson omi-lining ta'sirini minimallashtirish, baholash jarayonining obyektivligini va tezligini oshirish maqmadida avtomatlashtirilgan ommavi baholash (AVM- Automated Valuation Models) tizimlarini joriy etish;

- uy-joy mulkdorlariga o'z mulklari qiymatini mustaqil tarzda deklaratsiya qilish imkoniyatini beruvchi mexanizmlarni yaratish, bu esa an'anaviy baholashga nisbatan arzonroq, tezroq va ishtirokchilik tamoyi-liga asoslangan alternativ yondashuv sifatida qaralishi mumkin;

- soliq diapazonlarini to'g'ri shakllantirish, mulk egaoariga o'z mulklarini tegishli baholash diapazonida aks ettirish imkoninini yaratish;

- mahalliy hokimiyatlarga mahalliy fiskal mustaqillikni oshirish maqsadida markaz tomonidan belgilangan tor diapazonda soliq stavkalarini tanlash imkonini berish;

- soliq stavkalarini turar va noturar joy binolari o'rtasida tabaqa-lashtirishdan voz kechish, agar xizmat ko'rsatish darajasida jiddiy farqlar mavjud bo'lmasa;

- bo'sh turgan shahar yer uchastkalarining aniqligi va monitoringini ta'minlash maqsadida ularning hududiy joylashuvi, o'lchami va yer egalariga oid ma'lumotlarni to'plash asosida yagona reestrni shakllantirish, ushbu yerlarning umumiy yuzasi dinamikasini vaqt bo'yicha bag'olash;

- ko'chmasi mulk solig'i bo'yicha imtiyozlar va ozod vilishni cheklashb har yili ularning maqsadga muvofiqligini qayta ko'rib chiqish;

- pensionerlar va kambag'al uy xo'jaliklari uchun kechiktirilgan soliq to'lovini joriy etish, bu bilan "aktivlarga boy, ammo naqd pulga kambag'al" toifadagi shaxslarning soliq yukini yengillashtirish;

- soliq to'lovchilar uchun qulaylik yaratish maqsadida ko'chmas mulk solig'ini har oy yoki qisqa muddatli to'lovlar asosda bo'lib-bo'lib to'lash mexanizmlarini ko'rib chiqish;

- soliq hisobvaraqlarini mulkdorlarga o'z vaqtida yetkazib berishning institutsional va texnologik asoslarini mustahkamlash, xususan avtomat-lashtirilgan yetkazib berish tizimlarini (pochta, elektron pochta, mobil ilovalar orqali) joriy etish, shuningdek qaytarilgan yoki yetkazilmagan hisobvaraqlarni markazlashgan nazorat reestri orqali monitoring qilish va ularga nisbatan samarali chora-tadbirlar(takroran yetkazib berish, ogohlantirish, jarima choralari qo'llash) ishlab chiqish;

- soliq to'lovchilarning to'lovni amalga oshirishdagi ma'muriy yukini kamaytirish maqsadida bank-moliya infratuzilmasi va raqamli texnologiya-lar asosida soliq to'lovlarini amalga oshirishning zamonaviy shakllarini (onlayn bank xizmatlari, mobil to'lovlar tizimlari, QR-kodli to'lov interfeyslari) joriy etish, bu orqali soliq tushumlari yig'imining samaradorligi va shaffofligini oshirish;

- ko'chmas mulk solig'ini yig'ish jarayonida raqamli texnologiyalardan foydalanish, jumladan, hisob-kitob qilish va hisob-faktura yuborish orqali soliq ma'muriyatini takomillashtirish;

- barcha ko'chmas mulk bitimlarini kadastr bazasiga kiritish, ularning bozor qiymatiga mosligini muntazam tekshirib borish;

- soliq ma'muriyatlarini mustahkamlash maqsadida axborot-kommuni-katsiya texnologiyalaridan foydalanish, ko'chmas mulk solig'ini samarali bosh-qarish uchun igtegratsiyalangan soliq tizimlarini rivojlantirish.

O'zbekistonda ko'chmas mulk solig'i tizimini joriy qilish mahalliy byudjetlarning barqarorligini ta'minlash, bozor shaffoligini oshirish va mulk egalari uchun moslashuvchan to'lov mexanizmlarini soliqqa tortish orqali jarayonni samarali tashkil qilish imkoniyatini yaratadi. Yuqorida taqdim etilgan chora-tadbirlar soliqqa tortish jarayonini yengillashtirish, axborot tizimlarini o'zaro bog'lash va mulkdorlar uchun qulay to'lov shartlarini yaratishga qaratilgan bo'lib, ularning izchil amalga oshirilishi mamlakatimizda ko'chmas mulk solig'ini boshqarish samaradorligini sezilarli darajada oshiradi.

**Adabiyotlar / Jumepamypa / Reference:**

Acosta-Ormaechea, S., S. Sola, and J. Yoo. (2018). "Tax Composition and Growth: A Broad Cross-country Perspective." *German Economic Review* 20(4):70-106.

Buyruq (2023) O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2023-yil 25-oktyabrdagi "O'zbekiston Respublikasining yagona milliy baholash standarti" 01/11-14/29-son buyrug'i. O'zbekiston Respublikasi Adliya Vazirligi tomonidan 2023-yil 28-dekabrda ro'yxatdan o'tkazildi, ro'yxat raqami 3487

Buyruq (2023) O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2023-yil 25-oktyabrdagi "O'zbekiston Respublikasining yagona milliy baholash standarti" 01/11-14/29-son buyrug'i. O'zbekiston Respublikasi Adliya Vazirligi tomonidan 2023-yil 28-dekabrda ro'yxatdan o'tkazildi, ro'yxat raqami 3487.

Ekkert, Dj. (1997) *Organizatsiya otsenki i nalogooblojeniya nedvijimosti*. -M.:Ros o-vo otsenuikov, -T.1-2

Farmon (2018) O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018-yil 29-iyundagi "O'zbekiston Respublikasining soliq siyosatini takomillashtirish konsepsiyasi to'g'risida"gi PF-5468-son Farmoni.

Farmon (2025) O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi PF-43-son Farmoni.

Franzsen, R.C.D., and W.J. McCluskey. (2017). *Property Tax in Africa: Status, Challenges and Prospects*. Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.

Franzsen, R.C.D., and W.J. McCluskey. 2013. "Value-Based Approaches to property Taxation." In *A Primer on Property Tax: Administration and Policy*, W.J., Cornia, G.C. and Walters, L.C.(eds.)Oxford: Wiley-Blackwell.

Keith, S.H. (1993). *Property tax in Anglophone Africa: A Practical Manual*. Washington, DC: World bank.

OECD. (2023). "Revenue Statistics 2023: Tax Revenue Buoyancy in OECD Countries." OECD Publishing, Paris.

O'zbekiston Respublikasi Adliya Vazirligi (2025) tomonidan 2025-yil 14-iyulda 3649-sonli raqam bilan ro'yxatdan o'tkazilgan.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 3-dekabrda "Resurs soliqlari va mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi PF-6121-sonli Farmoni.

Qaror (2019) O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 10-iyuldagi "Soliq ma'murchiligini takomillashtirish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi 4389-sonli Qarori.