



КЎЧМАС МУЛКНИ СОЛИҚҚА ТОРТИШДА ҚИЙМАТНИ БАҲОЛАШ УСУЛЛАРИ

PhD, доц. **Тўлаков Улуғбек Тошмаматович**

Термиз давлат университети

ORCID: 0000-0003-3151-1930

tulakov77@mail.ru

Аннотация. Мақолада солиқ солиш жараёнида кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий ўрни кўриб чиқилади. Солиқларни ҳисоблаш учун асос бўлган кўчмас мулк объектлари қийматини аниқлашда қўлланиладиган усул ва ёндашувлар батафсил таҳлил қилинган. Индивидуал ва оммавий баҳолаш ўртасидаги фарқлар, уларнинг ахборот ҳажми ва сифатига боғлиқ ҳолда қўлланилиши, шунингдек, ушбу ёндашувларнинг солиқ мажбуриятларининг аниқлигига таъсири муҳокама қилинади.

Шунингдек, мақолада баҳолаш усуллари ва қўллаш билан боғлиқ муаммо ҳамда қарашлар ўрганилиб, солиқ тизимининг адолатлилиги ва самарадорлигини таъминлаш учун ишончли, долзарб маълумотларнинг муҳимлиги таъкидланган. Солиқ тизимини молиялаштириш ва бу жараёнда маҳаллий бюджетларнинг ўрни масалаларига алоҳида эътибор қаратилмоқда. Тадқиқот кўчмас мулкни баҳолаш ва солиқни тартибга солиш ўртасидаги ўзаро боғлиқликни такомиллаштиришга, шунингдек, уларнинг шаффофлиги ва адолатлилигини ошириш учун жараёнларни оптималлаштиришнинг мумкин бўлган йўллари аниқлашга қаратилган.

Калит сўзлар: кўчмас мулкни баҳолаш, солиққа тортиш, индивидуал баҳолаш, оммавий баҳолаш, баҳолаш усуллари, баҳолаш аниқлиги, маҳаллий бюджетлар.

МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ

PhD, доц. **Тулаков Улуғбек Тошмаматович**

Термезский государственный университет

Аннотация. В статье рассматривается основная роль оценки стоимости недвижимости в процессе налогообложения. Проведен подробный анализ методов и подходов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, которая служит основой для расчета налогов. Обсуждаются различия между индивидуальной и массовой оценкой, их применение в зависимости от объема и качества информации, а также влияние этих подходов на точность налоговых обязательств.

Кроме того, изучены проблемы и взгляды, связанные с методами оценки и их применением, подчеркнута важность достоверных и актуальных данных для обеспечения справедливости и эффективности налоговой системы. Особое внимание уделено вопросам финансирования налоговой системы и роли местных бюджетов в этом процессе. Исследование направлено на совершенствование взаимосвязи между оценкой недвижимости и регулированием налогообложения, а также на выявление возможных способов оптимизации процессов для повышения их прозрачности и справедливости.

Ключевые слова: оценка недвижимости, налогообложение, индивидуальная оценка, массовая оценка, методы оценки, точность оценки, местные бюджеты.

METHODS OF PROPERTY VALUATION IN REAL ESTATE TAXATION

PhD, assoc. prof. **Tulakov Ulugbek Toshmamatovich**
Termez State University

Abstract. This article examines the fundamental role of property valuation in the taxation process. A detailed analysis of the methods and approaches used to determine the value of real estate objects, which form the basis for tax calculations, is presented. The differences between individual and mass valuation, their application depending on the volume and quality of information, and the impact of these approaches on the accuracy of tax obligations are discussed.

The study also explores challenges and perspectives associated with valuation methods and their application, emphasizing the importance of reliable and up-to-date information for ensuring the fairness and efficiency of the tax system. Special attention is paid to issues of tax system financing and the role of local budgets in this process. The research aims to improve the relationship between real estate valuation and tax regulation, as well as to identify potential ways to optimize processes for enhancing their transparency and fairness.

Keywords: real estate valuation, taxation, individual valuation, mass valuation, valuation methods, valuation accuracy, local budgets.

Кириш.

Кўчмас мулкни баҳолаш солиқ солиш жараёнида асосий рол ўйнайди, чунки у солиқ базасини аниқлаш ва солиқ мажбуриятларини ҳисоблаш учун асос ҳисобланади. Кўчмас мулкни тўғри ва адолатли солиққа тортиш унинг бозор қийматини баҳолашнинг аниқлигига боғлиқ бўлиб, бу ишончли услуб ва ёндашувлардан фойдаланишни талаб қилади. Кўчмас мулк бозори юқори динамиклик ва объектлар хилма-хиллиги билан тавсифланадиган ҳозирги шароитда баҳолаш ҳам чуқур таҳлил қилишни, ҳам замонавий технологиялар ва математик моделларни қўллашни талаб қиладиган мураккаб вазифага айланади.

Бугунги кунда Ўзбекистон турар ва нотурар-жой объектларини бозор қиймати бўйича солиққа тортиш тизимини жорий этиш арафасида турибди. Турар ва нотурар жой объектларини бозор қиймати бўйича солиққа тортишга ўтишни мураккаблик ва масъулият даражаси юқори бўлган лойиҳалар қаторига киритиш керак, чунки у Ўзбекистонда яшовчи барча одамларнинг манфаатларига таъсир қилади. Ушбу лойиҳани амалга оширишдаги хатолар оқибати барча манфаатдор томонлар - оддий кишилар, тадбиркорлар ва давлат учун жуда аянчли бўлиши мумкин.

Давлат солиқ кўмитаси ҳузуридаги Кадастр агентлиги томонидан 5-боб 29-моддадан иборат бўлган “Кўчмас мулкларни давлат кадастр баҳолаш тўғрисида”ги қонун лойиҳаси ишлаб чиқилиб, муҳокама учун ҚХТБТ (Норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар лойиҳалари муҳокамаси) порталига 2022-йилнинг январ ойида жойлаштирилган бўлсада, лекин ҳалигача ушбу қонуннинг тақдири ҳақида ҳеч қандай хабар йўқ. Ваҳоланки, 2024-йил якунигача мамлакатимизда кўчмас мулк солиғига ўтишнинг иккинчи босқичи якунланиб турар-жой ва нотурар жой объектларининг қиймати (солиқ солиш базаси) бозор қиймати асосида шакллантирилиши керак эди (Фармон, 2020). Шу боис, кўчмас мулк қийматини баҳолаш солиқ базасини аниқлаш ва солиқ мажбуриятларини ҳисоблашда асосий омил эканлиги унинг солиқ солишдаги долзарблигини кўрсатади.

Адабиётлар шарҳи.

Солиқ солиш учун кўчмас мулкни баҳолаш мавзусида хорижий олимлар Фишер, Глодеманс, Янгман, Нетзер, Оутс, Бурасса ва Хоринларнинг тадқиқотлари ва қарашлари

самарали баҳолаш тизимини амалга ошириш билан боғлиқ турли ёндашувлар ва муаммоларни қамраб олади.

Фишер (2002) даромадли баҳолаш усулини солиқ солиш учун кўчмас мулкни баҳолашнинг асосий ёндашувларидан бири сифатида кўриб чиқади. Бу усул кўчмас мулк қийматини у келтириши мумкин бўлган кутилаётган даромад орқали баҳолашга асосланади. Фишер солиқ солишнинг адолатлилигига бевосита таъсир қиладиган қийматни пасайтириш ёки оширишнинг олдини олиш учун даромадларни тўғри баҳолаш муҳимлигини таъкидлайди.

Глодеманс (1999) кўчмас мулкни солиққа тортиш учун, айниқса йирик худудларда, зарур восита сифатида оммавий баҳолашга эътибор қаратади. Оммавий баҳолаш статистик моделлар ва автоматлаштириш усулларида фойдаланган ҳолда бир вақтнинг ўзида минглаб кўчмас мулк объектларини баҳолаш имконини беради. Глодеманснинг таъкидлашича, оммавий баҳолаш айрим объектлар учун камроқ аниқ бўлиши мумкин бўлса-да, у маҳаллий органлар учун самарали ва тежамкор ечимни таъминлайди, бу эса баҳолаш харажатларини минималлаштиришга ва доимий солиқ тушумларини таъминлашга имкон беради.

Янгман (2009) кўчмас мулкни солиққа тортишнинг ҳуқуқий ва сиёсий жиҳатларини кўриб чиқади, қонунлар ва сиёсатларнинг баҳолаш жараёнига ва солиққа тортишнинг адолатлилигига қандай таъсир қилиши мумкинлигига алоҳида эътибор қаратади.

Оутс (2001) кўчмас мулкни солиққа тортишнинг маҳаллий ҳокимият органлари молиясига таъсирини ўрганайди. Оутснинг таъкидлашича, кўчмас мулкни тўғри баҳолаш маҳаллий ҳокимият органларининг молиявий барқарорлигини таъминлаш учун жуда муҳимдир. Шунингдек, кўчмас мулк солиғи иқтисодий ривожланишни, айниқса ердан фойдаланишни тартибга солиш механизмлари орқали қандай рағбатлантириши ёки секинлаштириши мумкинлигини таҳлил қиладди.

Маккласки ва Франсен (2005) кўчмас мулкни солиққа тортишнинг турли тизимларини халқаро контекстда қиёсий таҳлил қилишни таклиф қиладилар. Уларнинг таъкидлашича, кўчмас мулкни солиққа тортиш тизими ривожланган мамлакатлар кўпинча баҳолаш усулларида комбинациясидан, жумладан, оммавий баҳолаш ва қийматни тўғридан тўғри баҳолашдан фойдаланадилар.

Бурасса ва Хорин (2010) кўчмас мулк қийматининг таъкидлашича, кўчмас мулкни солиққа тортиш бозор қийматига ва инвесторларнинг қарорларига сезиларли таъсир кўрсатиши мумкин. Уларнинг фаолияти кўчмас мулк бозорининг барқарорлигини сақлаш ва инвестицияларни жалб қилиш учун солиққа тортишга пухта ёндашиш муҳимлигини таъкидлайди.

Ниязметов, Тўйчиев, Мирхошимов, Пардев, Сафаров, Боймуродов, Мусалимов, Назаров, Файзиев ва Тўлаков каби ўзбек иқтисодчиларининг бу соҳадаги қарашлари мамлакатнинг ривожланиш жараёнларига, ижтимоий-иқтисодий шароитларга ва давлат сиёсатининг асосий йўналишларига мувофиқ ривожланган. Ўзбекистонлик иқтисодчиларнинг кўпчилиги мол-мулкни баҳолаш орқали маҳаллий бюджетларга тушадиган даромадларни ошириш муҳимлигини таъкидлайдилар. Улар солиққа тортиш жараёнини аниқ ва шаффоф қилиш орқали маҳаллий бюджетларни мустаҳкамлаш мумкинлигини таъкидлайдилар. Шу нуқтаи назардан, тўғри баҳолаш методикаларини ишлаб чиқиш ва амалиётга татбиқ қилиш мамлакат иқтисодий барқарорлигини таъминлашнинг муҳим шарти сифатида кўрилади (Тўлаков, 2024).

Тадқиқот методологияси.

Мақолада маълумотларни статистик гуруҳлаш, қиёсий таҳлил усулларида фойдаланилган. Миллий қонунлар, норматив ҳужжатлар, халқаро шартномалар ва тавсияларни таҳлил қилиш. Бу методологиялар солиққа тортиш мақсадида кўчмас

мулкни баҳолаш жараёнини ҳар томонлама ва илмий асосда ўрганиш учун кенг қўлланилади. Маълумотларни ўрганиш ва таҳлил қилиш асосида баҳолаш усуллари ва ёндашувлари бўйича солиқ солиш мақсадида кўчмас мулк қийматини баҳолашга қаратилган таклифлар ва тавсиялар ишлаб чиқилган.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси. .

Кўчмас мулкка солиқ солиш методологияси кўчмас мулк объектларини баҳолаш ва уларга солиқ миқдорини аниқлашга йўналтирилган қоидалар ва усулларни ўз ичига олади. Бу методология кўчмас мулкнинг бозор қийматини баҳолаш, солиқ ставкаларини белгилаш, ҳамда солиқ тўловчиларга адолатли ва шаффоф солиқ солишни таъминлаш мақсадида ишлаб чиқилади. Самарали методология солиқ тўплаш жараёнини энгиллаштиради ва солиқ тўловчиларнинг унга нисбатан ишончини оширади.

Ҳар қандай лойиҳага икки нуқтаи назардан қараш мумкин: лойиҳанинг яратиш ғояси (концепцияси) нуқтаи назаридан ва ғояни амалга ошириш нуқтаи назаридан. Солиқларга асосланган концепция яратишнинг асосини аниқлашга ҳаракат қилайлик. Методологиянинг тизимли ёндашуви нуқтаи назаридан, ҳар қандай мамлакатнинг кўчмас мулк солиғи тизими икки вариантдан бири сифатида яратилиши мумкин – марказлашган ёки марказлашмаган тизим сифатида.

Солиқ солишнинг марказлашган тизими солиққа тортиш методикасини ишлаб чиқиш билан бир қаторда уларни жойларда амалга ошириш билан ҳам шуғулланувчи ягона марказнинг мавжудлигини назарда тутати. Бу услубиятни штатдаги мутахассислар ёки шартнома асосида маҳаллий баҳоловчилар орасидан жалб қилинган мутахассислар орқали амалга ошириш мумкин. Бундай тизимнинг асосий тамойили - методиканинг алгоритми ва унда фойдаланиладиган омиллар таркибига қўйиладиган талабларни аниқ бажаришдир. Ушбу солиққа тортиш тизими жойлардаги кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолаш натижалари учун марказнинг тўлиқ юридик, молиявий ва техник жавобгарлигини назарда тутати.

Солиқ солишнинг марказлашмаган тизими бошқача ишлайди. У тақсимланган оммавий хизмат кўрсатиш тизими тамойили асосида қурилган бўлиб, бунда солиқ қийматини ҳисоблаш бўйича барча ишлар жойларда ягона услубий тавсиялар асосида маҳаллий мутахассислар томонидан бажарилади. Барча ишларни амалга оширишда умумий методология ва энг асосийси, ҳисоблаш усуллари ва маҳаллий қиймат омилларининг ўзига хослиги мавжуддир. Бундан ташқари, бундай солиққа тортиш тизими кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини баҳолаш натижалари учун маҳаллий ҳокимият органларининг юридик, молиявий ва техник жавобгарлигини назарда тутати. Ишларни бундай ташкил этишда марказ ихтиёрида фақат методологияни назорат қилиш, шунингдек, бутун мамлакат кўчмас мулкнинг кадастр қиймати тўғрисидаги ахборотни олиш ва қайта ишлаш масалалари қолади. Юридик нуқтаи назардан, марказлашмаган солиқ солиш тизимида марказ кадастр қийматига нисбатан оддий солиқ тўловчи каби манфаатдор бўлиши мумкин.

Бизнинг фикримизча, марказлашган солиқ солиш тизими бир хил этник ва табиий хусусиятларга эга кичик давлатлар учун мосдир. Турли иқлим шароитидаги ва ҳар хил географик минтақаларга эга давлатлар учун эса марказлашмаган солиқ солиш тизимини кўриб чиқиш мантиққа мос келади. Масалан, ҳар бир ҳудудда солиқ солишнинг ўз услуби мавжуд бўлган АҚШ ва Россия давлатлари бунга тасдиқлайди.

Тақсимланган тизим сифатида марказлашмаган солиққа тортиш тизимининг афзаллиги шундаки, у тизимли ёндашув назарияси нуқтаи назаридан барқарор ва яшовчан бўлиб, солиқ солиш натижалари осонлик билан янги ҳолатларга мослаштирилади. Бундай тизим, янги баҳолаш усуллари пайдо бўлиши нуқтаи назаридан ҳам прогрессив бўлиб, ҳар бир ҳудудда муайян қидирув ва услубий ишлар олиб борилиши мумкин. Сиёсий нуқтаи назардан ҳам, марказлашмаган тизим афзалроқ

ҳисобланади, чунки йўл қўйилган хатолар учун жавобгарлик марказлаштирилмаган ҳолда бутун мамлакат бўйлаб тақсимланади.

Ҳар қандай тизим унга хос бўлган элементларининг тузилиши, таркиби, мазмуни ва хулқ-атворини аниқлайдиган тамойилларга (қоидаларга) асосланиши керак.

Ўзбекистонда кўчмас мулк солиғи тизимини қуришда, бизнингча, қуйидаги тамойиллардан фойдаланиш керак:

кўчмас мулк солиғи - бу маҳаллий солиқ. Агар бу маҳаллий солиқ бўлса, у ҳолда солиқ базасини ҳисоблаш ва солиқни йиғиш учун жавобгарлик ҳам марказнинг ҳеч қандай аралашувсиз фақат маҳаллий ҳокимият органлари зиммасида бўлиши керак;

солиқ солишнинг мақсади - маҳаллий бюджетларни шакллантириш. Бу тамойилни мутлақо мустақил деб бўлмайди, чунки у биринчи тамойил билан боғлиқ, аммо унинг муҳимлигини ҳисобга олиб, уни алоҳида таърифлаш керак. Фикримизча, мамлакат узоқ вақтдан бери кўчмас мулк шаҳар ва қишлоқлардаги барча инфратузилма харажатларини қоплашнинг жиддий манбаига айланишига муҳтож. Ривожланган давлатларда маҳаллий бюджетларнинг 70 фоизгача қисми кўчмас мулк ҳисобидан тўлдирилади. Кўчмас мулк ҳисобидан таълим, соғлиқни сақлаш, бошқарув ва бошқа соҳалар молиялаштирилади. Худудлар фаолияти ҳам маҳаллий солиқлар ҳисобидан молиялаштирилади. Бу ерда тескари алоқа жуда муҳим - туман инфратузилмаси қанчалик яхши бўлса, маҳаллий бюджет шунчалик бой бўлади. Маҳаллий органлар ўз худудининг инфратузилмасини яхшилашдан манфаатдор;

кўчмас мулк солиғи - унинг бозор қийматига асосан белгиланади. Тарих адвалор солиққа тортиш энг прогрессив солиққа тортиш схемаси эканлигини кўрсатди. Бу схема солиққа тортишнинг бозор ва ижтимоий жиҳатларини тўлиқ ҳисобга олиш имкониятини беради;

солиқ солишни молиялаштириш - маҳаллий бюджетлар ҳисобидан амалга оширилади. Бизнинг фикримизча, ким солиқ йиғса, ўша кўчмас мулкни баҳолаш моделини яратишдан тортиб солиқ маъмуриятчилигигача бўлган жараённи таъминловчи тизимни молиялаштириши керак деган тамойилга асосланиши лозим;

солиқ солиш объекти - ер участкаси ва унда жойлашган кўчмас мулк объектлари. Ушбу тамойил солиққа тортиш объектини шакллантиради. Турли мамлакатларда солиқ солиш объекти ҳар хил бўлади. Шунини таъкидлаш жоизки, солиққа тортиш объекти сифатида фақат иморатларни белгилаш орқали, биз билвосита капитал солиғини ўрнатган бўламиз. Кўриниб турибдики, бундай солиққа тортиш тизимини фақат маълум шартлар асосида прогрессив деб ҳисоблаш мумкин, чунки у кўчмас мулкка инвестициялар киритилишини рағбатлантирмайди.

апелляциялар учун асосий мезон - бозор қиймати ҳисобланади. Ҳар қандай методика инсон ақлининг маҳсули сифатида бозор моделидир ва унинг ишини мутлақо аниқ такрорлай олмайди. Хатолар доим бўлади. Солиқ солиш тизими солиқ тўловчининг кўчмас мулкни баҳолаш натижаларига эътироз билдириш ҳуқуқини назарда тутиши керак. Бундай эътирознинг икки варианты бўлиши мумкин: методиканинг тўғри қўлланилишига эътироз билдириш ва методика бўйича кўчмас мулкни баҳолаш натижаси бозор қийматига мос келмаслигига эътироз билдириш. Мантиқ ва мавжуд амалиёт шунини кўрсатадики, бозор қийматига мурожаат қилиш варианты солиқ тўловчи учун барча нуқтаи назардан янада аниқ, содда ва ишончли мурожаат қилиш варианты ҳисобланади;

солиқ солиш тизимининг узлуксизлиги. Бозор мамлакат иқтисодиётининг барча соҳаларини, шу жумладан кўчмас мулкни ҳам аста-секин эгаллаб олмоқда. Бироқ, Ўзбекистонда кўчмас мулк бозори ҳали бошланғич ҳолатда ёки умуман йўқ. Бундай ҳолатда кадастр қийматига асосланган эски тизимдан солиқ солишнинг янги бозор тизимига босқичма-босқич, тадрижий ўтишни назарда тутиш зарур. Бунинг учун кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг қиёсий ва даромадли усуллари билан бир қаторда

харажат ёндашуви концепциясига асосланган усулдан фойдаланишни назарда тутиш мақсадга мувофиқ, бунда иморатнинг инвентаризация қийматига, ер участкасининг кадастр қиймати кўшилади;

солиққа тортиш тизимининг соддалиги. Шаклланаётган кўчмас мулк бозори шароитида кўчмас мулк объектлари қийматини баҳолашнинг мураккаб кўп омилли моделларига интилмаслик керак. Моделлар маҳаллий бозорга ва мавжуд ахборотга мос бўлиши керак. Агар қишлоқда кам сонли турар жойлар (масалан, 20 та уй) бўлса ва бу қишлоқда ўнлаб йиллар давомида ҳеч ким кўчмас мулкни сотиб олмаган ёки сотмаган бўлса, бу уйларни баҳолаш учун кўп омилли модел керак эмас. Бундай қишлоқда солиққа тортиш модели сифатида уйларнинг жисмоний эскиришини ҳисобга олган ҳолда қурилиш қийматини олиш кифоя;

Ўзбекистоннинг ижтимоий-иқтисодий ривожланиш даражасини ҳисобга олиш. Янги Ўзбекистонда ҳудудларнинг иқтисодий ривожланиш даражалари турлича. Баъзи ҳудудларда аҳоли даромадлари мамлакатнинг марказий қисмида яшовчи аҳоли даромадларидан бир неча баробар (паст) фарқ қилади. Солиқ тўловларини ҳисоблаш моделларини яратишда ушбу ҳолатни ҳисобга олиш зарур. Бундай ҳисобга олиш усулларида бири солиқ солиш учун кўчмас мулк қийматини баҳолашнинг ҳисоб-китоб моделида пасайтирувчи коэффициентдан фойдаланиш ҳисобланади.

1-жадвал

Индивидуал ва оммавий баҳолашнинг қисқача қиёсий тавсифи

Хусусият	Индивидуал баҳолаш	Оммавий баҳолаш
Фойдаланиш	Самарали. Якка ҳолатларда юқори аниқлик талаб этилади.	Жорий. Кўплаб объектларни тез баҳолаш зарур ҳолатларда қўлланилади.
Баҳолаш объекти	Якка кўчмас мулк. Масалан, якка уй ёки тижорат биноси.	Кўп сонли кўчмас мулк. Масалан, бутун бир маҳалла ёки ҳудуддаги объектлар.
Аналог объектлар сони	Индивидуал. Айни бир объект ёки унга аналог объектлар.	Ўнлаб – юзлаб – минглаб. Кўплаб объектларнинг ўртача кўрсаткичлари.
Қиймат омиллари сони	Чексиз. Ҳар бир хусусият алоҳида ўрганилади.	Чекланган. Аниқланган асосий омиллар.
Омиллар таркиби	Миқдорий ва сифатли (ўлчанадиган ва ўлчанмайдиган). Объектнинг ҳар бир омиллари батафсил ўрганилади.	Миқдорий ва ўлчанадиган сифатли. Асосий омиллардан фойдаланилади.
Баҳолаш аниқлиги	Сифатли	Миқдорий
Афзалликлар	Аниқ ва сифатли баҳолаш. Кичик объектларга мос келади.	Тезкор баҳолаш имкони. Катта миқдордаги объектларга мос келади.
Камчиликлар	Узоқ вақт ва юқори харажат талаб этади.	Аниқлиги нисбатан паст бўлиши мумкин.
Қўлланиш соҳалари	Якка мулкларни баҳолашда, масалан, нотариал ва сотиб олиш шартномаларида.	Солиққа тортиш ёки бозор таҳлиллари каби катта ҳажмдаги баҳолашларда.

Манба: муаллиф томонидан тузилган.

Мамлакатимизнинг табиий-иқлим, миллий хусусиятлари ва мавжуд маъмурий тизими таҳлили шуни кўрсатадики, Ўзбекистонда солиқ солиш тизими марказлаштирилган бўлиши керак. Солиқ тизимининг таянч элементлари сифатида

Ўзбекистонда тегишли тамойиллар асосида кўчмас мулк қийматини баҳолаш моделларини яратиш ва уни солиққа тортишни амалга ошириш учун амалий баҳолаш ишларини ташкил этиш зарур. Истиқболда бозор ривожлангани сари солиқ солиш тизимининг таянч элементлари сифатида кўчмас мулк солиғи асосий даромад манбаи бўладиган маҳаллий тузилмалар хизмат қилиши керак.

Индивидуал ва оммавий баҳолаш бозор қийматини аниқлашда ўзига хос ёндашувлар ҳисобланади. Ҳар бир баҳолаш тури турли иқтисодий таҳлил вазифаларига хизмат қилади. Улар бир-биридан баҳоланадиган объектлар, таҳлил усуллари, қўлланадиган аналог объектлар ва эътиборга олинган омиллар сони ҳамда таркибига кўра фарқ қилади. Бу икки ёндашувнинг ҳар бири ўзининг ишлатиш доирасига эга ва бир-бирини тўлдириши мумкин. Индивидуал ва оммавий баҳолашнинг ҳозирги ривожланиш босқичидаги қисқача қиёсий тавсифи 1-жадвалда келтирилган.

1-жадвал маълумотларига асосланиб, индивидуал ва оммавий баҳолашни қуйидагича аниқлаш мумкин:

индивидуал баҳолаш - кўчмас мулк объектнинг бозор қиймат тавсифларини баҳолаш усули бўлиб, ундан энг самарали фойдаланиш таҳлили ҳисобга олинган ҳолда, барча мумкин бўлган қийматни шакллантирувчи омиллардан фойдаланган ҳолда, тавсифи бўйича жойлашуви сифати яқин бўлган кам сонли аналог объектлар билан таққослаш йўли билан баҳоланади.

оммавий баҳолаш - барча аналог объектлар учун умумий бўлган объектив ўлчанадиган қийматни шакллантирувчи омиллардан фойдаланган ҳолда кўп сонли аналог объектларнинг қиёсий таҳлили асосида ахборотни статистик қайта ишлаш усуллари билан фойдаланган ҳолда бир турдаги кўчмас мулк объектларининг катта гуруҳи бозор қийматининг кўрсаткичларини баҳолашнинг тизимлаштирилган усули.

Баҳолашнинг иккала тури ҳам бир хил иқтисодий тамойилларга асосланади, лекин бир хил иқтисодий кўрсаткичларни баҳолашнинг мақсадлари, вазифалари ва техникаси (усуллари) билан фарқланади.

Оммавий баҳолаш, индивидуал баҳолаш каби, баҳолашнинг маълум бўлган: қиёсий, харажат ва даромадли ёндашувларидан фойдаланишни назарда тутаяди. Ушбу баҳолаш ёндашувларининг (усулларининг) ҳар бири, моҳиятан, энг эҳтимолий қиймат, аналог объектларнинг қийматлари ва қийматни шакллантирувчи омиллар ўртасидаги боғлиқликни ўрнатадиган қандайдир математик моделни қуриш процедурасини ифодалайди (Буйруқ, 2023). Бошқача айтганда, баҳолашнинг асосий вазифаси қуйидагилардан иборат:

а) кўчмас мулк объектларининг қийматига қандай хусусиятлар таъсир кўрсатади;

б) айнан хусусиятлар кўчмас мулк объектларининг қийматига қандай таъсир кўрсатади.

Ушбу саволларга жавоб берар экан, баҳоловчи, моҳиятан, баҳоланаётган объектнинг бозор моделини вербал ёки расмий (шаклий) даражада яратиш вазифасини ҳал қилади. Бунда объектни яқка тартибда баҳолаш жараёнида, таърифга кўра, қийматига сезиларли таъсир кўрсатадиган объектив ва субектив ўлчанадиган омилларнинг барча хилма-хиллиги ҳисобга олинади, оммавий баҳолаш жараёнида эса фақат қуйидагилар ҳисобга олинади:

а) объектив ўлчаниши мумкин;

б) барча баҳолаш объектларига хосдир.

Индивидуал ёки оммавий баҳолаш доирасида қийматни баҳолашга у ёки бу ёндашувнинг қўлланилиши қийматни баҳолаш моделини яратувчи баҳоловчи эга бўлган ахборотнинг ҳажми ва сифатига боғлиқ.

Кўчмас мулк объектларини баҳолаш моделини яратишда сотиш нархлари ёки таклифлар ҳақида катта ҳажмдаги бозор маълумотлари мавжуд бўлса, таққослаш ёндашувини қўллаш маъқулроқ. Кўчмас мулк объектлари келтирадиган даромадлар

тўғрисидаги маълумотлар мавжуд бўлса, қийматни баҳолаш моделларини тузишда даромад ёндашувидан фойдаланиш имконияти пайдо бўлади. Бозор маълумотлари етарли бўлмаганда, кўчмас мулк объектларини баҳолаш моделини яратиш учун харажат ёндашувидан фойдаланиш энг мақсадга мувофиқ ҳисобланади (2-жадвал).

2-жадвал

Индивидуал ва оммавий баҳолашнинг алоҳида жиҳатлари

Хусусият	Индивидуал баҳолаш	Оммавий баҳолаш
Баҳолаш усуллари	Даромад усули, харажат усули, таққослаш усули.	Статистик моделлар, регрессия усуллари, сунъий интеллект.
Ҳужжатлаштириш даражаси	Батафсил ҳисобот, ҳар бир объект бўйича алоҳида.	Қисқача ёки умумий ҳисоботлар.
Баҳолаш муддати	Узоқ муддат талаб қилинади, чунки ҳар бир объект алоҳида ўрганилади.	Қисқа муддатда бажарилади, бир вақтда кўп объект баҳоланади.
Қўлланиладиган технологиялар	Эксперт баҳоловчиларнинг қўл меҳнати ва тажрибаси асосида.	Замонавий технологиялар: машинали ўқитиш, сунъий интеллект.
Аниқлик даражаси	Юқори, ҳар бир объект бўйича аниқ баҳолаш.	Нисбатан паст, статистик усуллардан фойдаланилади.
Иқтисодий самарадорлик	Ҳар бир объект учун катта харажат талаб этади.	Кам харажатли, кўплаб объектлар баҳоланади.
Қўлланиладиган маълумотлар тури	Аниқ ва сифатли маълумотлар (масалан, бозор қийматлари).	Кенг кўламдаги статистик маълумотлар ва катта маълумотлар.
Сифат назорати	Ҳар бир ҳисобот алоҳида текширилади.	Умумий қоидалар асосида сифат назорати амалга оширилади.

Манба: муаллиф томонидан тузилган.

Шуни таъкидлаш керакки, “баҳолаш” атамасининг таърифига кўра, қиймат энг эҳтимолли нарх сифатида тақдим этилади, яъни у статистик характерга эга. Бинобарин, баҳоланаётган объектнинг бозор моделини яратиш муаммоси кўчмас мулк бозорининг статистик таҳлил усуллари билан ҳал қилиниши керак.

Бугунги кунда бозорни таҳлил қилишнинг маълум статистик усуллари орасида энг кенг тарқалганлари корреляцион-регрессион таҳлил усули ва кесмалар усули.

Корреляцион таҳлил оммавий баҳолашнинг асосий усуллари билан бири ҳисобланади. Корреляцияни қатъий функционал характерга эга бўлмаган тасодифий миқдорлар орасидаги статистик боғлиқлик сифатида аниқлаш мумкин, бунда битта тасодифий миқдорнинг ўзгариши бошқа тасодифий миқдорнинг математик кутилмасининг ўзгаришига олиб келади. Корреляцион таҳлилнинг асосий амалий вазифаси - бир томондан боғлиқ белги ва иккинчи томондан факторли белги (жуфт корреляцияда) ва кўп факторли белгилар (кўп факторли боғлиқликда) ўртасидаги боғлиқлик зичлигини миқдорий аниқлашдан иборат. Чизиқли боғланиш зичлиги миқдорий жиҳатдан корреляция коэффициенти билан ифодаланади. Регрессион таҳлилнинг вазифаси боғлиқ ва омилли белгилар ўртасидаги боғланиш йўналиши ва шаклини аниқлашдан иборат.

Шундай қилиб, корреляцион-регрессион таҳлилни боғланиш шаклининг зичлиги, йўналиши ва аналитик ифодасини ўлчашга мўлжалланган формал (математик) процедуралар йиғиндиси сифатида таърифлаш мумкин. Бундай таҳлил натижасида сифат (таркибий) ва миқдорий жиҳатдан қуйидаги статистик модел аниқланиши керак:

$$\bar{y} = f(x_1, \dots, x_k), \quad (1)$$

бу ерда

f - эрки ўзгарувчи қандайлигини аниқлайдиган функция у эрки ўзгарувчиларга боғлиқ.

k - омиллар сони;

\bar{y} - x_1, \dots, x_k қиймат омилларининг берилган қийматларида боғлиқ у белги қийматининг математик кутилиши.

Оммавий баҳолаш учун корреляцион-регрессион таҳлил усули билан бир қаторда кластер таҳлили методологиясидан фойдаланиш мумкин. Ушбу методологиянинг асосий ғояси шундан иборатки, оммавий баҳолаш модели кўчмас мулк объектлари нархлари тўғрисидаги дастлабки маълумотлар тўпламини объектлар нархлари билан энг кўп даражада боғлиқ бўлган нархни шакллантирувчи омиллар бўйича кесиш (гуруҳлаш, табақалаштириш) ва бошланғич ва кесик тўпламларнинг ўртача қийматларини таққослаш орқали модел коэффициентларини ҳисоблаш орқали яратилади.

Кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолашда кластер таҳлилидан фойдаланиш унинг таркибий хусусиятларини ва бозордаги ўхшашликларни аниқлашда самарали восита бўлиб хизмат қилади. Кластер таҳлили воситасида баҳоланадиган объектларни ўхшаш хусусиятларига қараб гуруҳлаш орқали уларни тўғри баҳолаш имкони яратилади. Бу баҳолаш жараёнида маълумотларни аниқ сегментларга ажратиш ва улар бўйича алоҳида баҳолаш моделларини ишлаб чиқишни осонлаштиради. Бундай ёндашув, биринчидан, кузатувлар натижасида йиғилган нарх маълумотларини “қисқартириш” имконини беради, чунки моделлар учун барча нарх кузатувлари ўрнига кластерлар ўртачаси қўлланилади. Иккинчидан, кластерларда нархларни ўртачасини олиш орқали тасодифий оғишларни минималлаштиришга эришилади, бу эса “ҳақиқий” қийматларни яхшироқ акс эттиради. Шу тариқа, ушбу усул бозордаги қиймат қонуниятларини самарали аниқлашга ва ишончли баҳолаш моделларини яратишга ёрдам беради. Кўчмас мулк баҳолашда кластер таҳлили учун керакли маълумотларни тўплаш ва уларни предиктив моделлар ёки машинани ўргатиш алгоритмлари ёрдамида таҳлил қилиш мумкин. Шунингдек, кластерлашнинг k -means, hierarchical clustering ёки DBSCAN каби турли методларидан фойдаланиш мумкин. Қўшимча маълумотлардан фойдаланиш натижасида баҳолашни янада объектив қилиш ва таҳлил натижаларини яхшилаш мумкин. Кластер таҳлили кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолаш жараёнида юқори аниқликка эришиш ва бозор муносабатларини тўғри баҳолаш имконини берувчи самарали усул ҳисобланади (Хуррамов ва бошқ., (2024).

Солиқ солиш учун баҳолашнинг пировард мақсади объектнинг солиқ қийматини унинг бозор қиймати асосида аниқлашдир. Бу шуни англатадики, агар ўлчашда хато бўлмаса, солиқ қиймати бозор қийматига тенглаштирилиши мумкин. Амалиётда бозор қиймати яқуний аниқлик билан оммавий баҳолаш усуллари билан аниқланиши мумкин - уни ўлчашда хато қилиш эҳтимоли ҳар доим мавжуд. Бунда хатоларнинг қийматнинг камайиш ва кўпайиш томонидаги оқибатлари турлича бўлади.

Бозор қиймати етарлича баҳоланмаганда солиқ базаси пасаяди, қайта баҳоланганда эса солиқ тўловчилар бундан келиб чиқадиган оқибатлардан норози бўладилар: апелляциялар, судлар ва бошқалар. Бундай мурожаатларни қўллаб-қувватлаш учун тўғридан тўғри бюджет харажатлари зарурлигини ҳисобга олган ҳолда (мустақил баҳоловчиларнинг бозор қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботларни таҳлил қилиш, юристлар хизматларига ҳақ тўлаш, суд харажатлари) уларнинг юзага келиш хавфи минимал бўлиши керак. Агар солиқ қийматини бозор қийматидан маълум пасайтирувчи солиқ коэффициентига кўпайтириш орқали камайтирилса, бу хатарларни минималлаштириш мумкин.

Хулоса ва таклифлар.

Солиқ солиш мақсадида кўчмас мулкни баҳолаш мавзусидаги тадқиқотлар натижасида қуйидаги умумий хулоса ва таклифларни келтириб чиқариш мумкин:

Солиққа тортиш жараёнида кўчмас мулкни баҳолашда адолатлилик ва шаффофликни таъминлаш муҳимдир. Бу давлат ва жамият ўртасида ишончли муносабатларни шакллантиришга ёрдам беради ҳамда ижтимоий адолатни қўллаб-қувватлайди. Кўчмас мулкни баҳолаш жараёнида адолатлиликни таъминлаш мақсадида мавжуд баҳолаш стандартларини қайта кўриб чиқиш зарур. Айниқса, қишлоқ хўжалиги ерлари ва ижтимоий аҳамиятга эга мулк объектлари учун алоҳида ёндашувлар ишлаб чиқиш тавсия этилади.

Рақамли технологиялардан айниқса сунъий интеллектдан самарали фойдаланиш баҳолаш жараёни тез ва аниқ қилиш, шунингдек, хато эҳтимолини камайитиришга ёрдам беради. Ахборот технологиялари солиққа тортиш тизимини модернизация қилиш ва унинг самарадорлигини ошириш учун муҳим восита бўлиб хизмат қилади.

Кўчмас мулкни баҳолашда маҳаллий шароитлар ва хусусиятларни ҳисобга олиш лозим. Турли ҳудудларнинг ўзига хосликларини инобатга олган ҳолда, баҳолаш тизимини мослаштириш зарур.

Миллий баҳолаш тизимини халқаро стандартларга мувофиқлаштириш орқали унинг самарадорлигини ва рақобатбардошлигини ошириш мумкин. Халқаро стандартларга уйғун бўлган тизимлар инвесторлар учун янада жозибador ҳисобланади.

Солиққа тортиш ва кўчмас мулкни баҳолашда экспертлар ҳамда амалиётчиларнинг тажрибаси ва фикрлари муҳим аҳамиятга эга. Улар билан ҳамкорликдаги иш жараёни баҳолаш тизимини янада такомиллаштиришга имкон беради.

Катта ҳажмдаги кўчмас мулк объектларини баҳолашда оммавий баҳолаш усулларидан фойдаланиш самарадорликни оширади ва жараённи тезлаштиради. Бу солиққа тортиш жараёнининг шаффофлиги ва аниқлигини таъминлайди.

Умуман олганда, солиққа тортиш мақсадида кўчмас мулкни баҳолаш жараёнининг самарадорлиги, адолатлилиги ва шаффофлиги мамлакатнинг иқтисодий барқарорлигига, ижтимоий адолатни таъминлашга ҳамда миллий баҳолаш тизимининг халқаро майдонда рақобатбардош бўлишига хизмат қилади.

Адабиётлар/Литература/References:

Bourassa, S. C., & Haurin, M. (2010). Property Prices, Taxes, and Real Estate Investment Trusts. *Journal of Real Estate Finance and Economics.*

Fisher, D. D. (2002). Income Property Valuation. *Cengage Learning.*

Gloude-mans, R. J. (1999). Mass Appraisal of Real Property. *International Association of Assessing Officers (IAAO).*

Khurramov, A., Tulakov, U., Soliyev, A., Djalilova, M., Khurramova, M., Ortikov, S., & Shaymardanov, A. (2024). Opportunities to increase livestock production efficiency by developing agricultural services in Uzbekistan. In *BIO Web of Conferences (Vol. 138, p. 01020).* EDP Sciences.

Khurramova, M., Soliyev, A., Djalilova, M., Tulakov, U., Khurramov, A., & Mustafina, V. (2024). Commercial organisations: Digital transformation of agricultural sector. In *E3S Web of Conferences (Vol. 587, p. 04021).* EDP Sciences.

McCluskey, W. J., & Franzsen, R. C. D. (2005). Land Value Taxation: A Case Study Approach. *Ashgate.*

Oates, W. E. (2001). Property Taxation and Local Government Finance. *Lincoln Institute of Land Policy.*

To'lov, U.T. (2024). Soliq yuki soliq tizimining qanchalik samarali ekanligini aniqlovchi muhim mezon. *Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot, 2(9), 143-151.*

Tulakov, U., Khurramov, A., Khurramova, M., Tolipova, F., Mustafina, V., Shaymardanov, A.,

Djalilova, M., & Soliyev, A. (2024). *The role of land resources improvement and development. In E3S Web of Conferences (Vol. 587, p. 04004). EDP Sciences.*

Youngman, J. M. (2009). *A Good Tax: Legal and Policy Issues for the Property Tax. Lincoln Institute of Land Policy.*

Бўйруқ (2023) Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги директорининг 2023 йил 25 октябрдаги “Ўзбекистон Республикасининг ягона миллий баҳолаш стандарти” 01/11-14/29-сон буйруғи.

Грибовский С.В., Федотова М.А. и др. (2005) *Методология массовой оценки стоимости недвижимости для налогообложения. М.: Финансы и кредит, 3(171).*

Тўлаков, У.Т. (2024). Рақамли иқтисодиёт шароитида солиқ маъмуриятчилигини рақамлаштиришнинг хориж тажрибаси. *Raqamli iqtisodiyot va axborot texnologiyalari, 4(03), 3-12.*

Тўлаков, У.Т. (2024). Солиқ органлари ва солиқ тўловчилар ўртасидаги муносабатларни мувофиқлаштириш йўналишлари. *Scientific Journal of Actuarial Finance and Accounting, 4(09), 283-296.*

Фармон (2020) Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 3 декабрдаги “Ресурс солиқлари ва мол-мулк солиғини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПФ-6121 сон Фармони.