



O'ZBEKISTONDA KO'CHMAS MULKNI OMMAVIY BAHOLASH TIZIMINI JORIY ETISHNING STRATEGIK VA USLUBIY JIHATLARI

DSc, dots. **To'la'kov Ulug'bek**

Termiz davlat universiteti

ORCID: 0000-0003-3151-1930

tulakov77@mail.ru

Annotatsiya. Mazkur maqolada O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etishning nazariy, uslubiy va institutsional jihatlari kompleks tahlil qilinadi. Tadqiqot bozor mexanizmlariga asoslangan iqtisodiyot sharoitida an'anaviy kadastr baholash usullarining cheklanganligini asoslab beradi hamda xalqaro tajribaga mos, shaffof va avtomatlashtirilgan ommaviy baholash tizimini joriy etish zaruratini ochib beradi. Ishda individual va ommaviy baholash yondashuvlarining qiyosiy tavsifi berilib, ularning soliq bazasini shakllantirishdagi o'rni va funksional farqlari yoritilgan. Ommaviy baholash jarayonida GIS-texnologiyalar, matematik-statistik modellar, katta hajmdagi ma'lumotlar (Big Data) va multiplikativ baholash modellaridan foydalanishning afzalliklari ko'rsatib o'tilgan. Shuningdek, amalga oshirilayotgan islohotlar, normativ-huquqiy baza, institutsional tuzilma hamda baholash tizimini bosqichma-bosqich joriy etish mexanizmlari tahlil qilinadi. Tadqiqot natijalari ko'chmas mulk solig'ini adolatli va iqtisodiy asoslangan tarzda hisoblash, byudjet daromadlarini barqarorlashtirish hamda ko'chmas mulk bozorida shaffoflikni oshirishga xizmat qiladi.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulkni ommaviy baholash, kadastr qiymati, bozor qiymati, ko'chmas mulk solig'i, GIS-texnologiyalar, multiplikativ model, Big Data, soliq bazasi, baholash metodologiyasi.

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ВНЕДРЕНИЯ СИСТЕМЫ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ

DSc, доц. **Тўлаков Улуғбек**

Термезский государственный университет

Аннотация. В статье проводится комплексный анализ теоретических, методологических и институциональных аспектов внедрения системы массовой оценки недвижимости в Республике Узбекистан. Исследование обосновывает ограниченность традиционных кадастровых методов оценки в условиях экономики, основанной на рыночных механизмах, а также раскрывает необходимость внедрения прозрачной и автоматизированной системы массовой оценки, соответствующей международному опыту. В работе представлена сравнительная характеристика индивидуальных и массовых подходов к оценке, раскрыта их роль в формировании налоговой базы и функциональные различия. Показаны преимущества использования GIS-технологий, математико-статистических моделей, больших массивов данных (Big Data) и мультипликативных моделей оценки в процессе массовой оценки. Также анализируются проводимые реформы, нормативно-правовая база, институциональная структура и механизмы поэтапного внедрения системы оценки. Результаты исследования

способствуют справедливому и экономически обоснованному расчету налога на недвижимость, стабилизации бюджетных доходов и повышению прозрачности рынка недвижимости.

Ключевые слова: массовая оценка недвижимости, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, налог на недвижимость, GIS-технологии, мультипликативная модель, Big Data, налоговая база, методология оценки.

STRATEGIC AND METHODOLOGICAL ASPECTS OF IMPLEMENTING A MASS PROPERTY VALUATION SYSTEM IN UZBEKISTAN

DSc, assoc. prof. **To'likov Ulug'bek**
Termez State University

Abstract. This article provides a comprehensive analysis of the theoretical, methodological, and institutional aspects of implementing a mass property valuation system in the Republic of Uzbekistan. The study substantiates the limitations of traditional cadastral valuation methods in an economy based on market mechanisms and reveals the necessity of introducing a transparent and automated mass valuation system aligned with international best practices. The paper presents a comparative analysis of individual and mass valuation approaches, highlighting their role in tax base formation and functional differences. The advantages of using GIS technologies, mathematical and statistical models, large-scale data (Big Data), and multiplicative valuation models in the mass valuation process are demonstrated. In addition, ongoing reforms, the regulatory and legal framework, institutional structures, and step-by-step implementation mechanisms of the valuation system are analyzed. The research findings contribute to fair and economically justified property tax assessment, stabilization of budget revenues, and increased transparency in the real estate market.

Keywords: mass property valuation, cadastral value, market value, property tax, GIS technologies, multiplicative model, Big Data, tax base, valuation methodology.

Kirish.

So'nggi yillarda O'zbekiston Respublikasida bozor iqtisodiyoti mexanizmlarini chuqurlashtirish, fiskal barqarorlikni ta'minlash va mahalliy byudjetlarning mustaqilligini kuchaytirish davlat siyosatining ustuvor yo'nalishlaridan biriga aylandi. Ushbu jarayonda ko'chmas mulk bozori va uni soliqqa tortish tizimi alohida ahamiyat kasb etmoqda. Chunki ko'chmas mulk solig'i mahalliy byudjetlar daromad bazasini shakllantiruvchi barqaror manbalardan biri bo'lib, uning samaradorligi bevosita ko'chmas mulk qiymatining to'g'ri va adolatli baholanishiga bog'liq.

Amaldagi an'anaviy kadastr baholash tizimi ko'p hollarda statik xarakterga ega bo'lib, bozor kon'yunkturasidagi tezkor o'zgarishlarni yetarli darajada aks ettirmaydi. Natijada kadastr qiymati bilan real bozor qiymati o'rtasida sezilarli tafovut yuzaga kelib, bu soliq yukining adolatsiz taqsimlanishiga, axborot asimmetriyasining kuchayishiga hamda ko'chmas mulk bozorida shaffoflikning pasayishiga olib kelmoqda. Urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi, qurilish sektoriga investitsiyalar hajmining ortishi va ipoteka bozorining kengayishi sharoitida mazkur muammo yanada dolzarblashmoqda.

Xalqaro amaliyot shuni ko'rsatadiki, rivojlangan davlatlarda ko'chmas mulkni soliqqa tortish bazasi asosan bozor qiymatiga yaqinlashtirilgan ommaviy baholash tizimi orqali shakllantiriladi. Mazkur tizim matematik-statistik modellar, GIS-texnologiyalar va katta hajmdagi ma'lumotlar asosida ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini muntazam ravishda qayta hisoblash imkonini beradi. Shu sababli O'zbekiston sharoitida ham ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish fiskal siyosatni modernizatsiya qilish, soliq

ma'murchiligini takomillashtirish va investitsion muhitni yaxshilashning muhim omiliga aylanmoqda.

Adabiyotlar sharhi.

Ko'chmas mulkni ommaviy baholash (KMOB) tizimi so'nggi yillarda soliq ma'murchiligini takomillashtirish, mahalliy byudjetlar daromad bazasini barqarorlashtirish va ko'chmas mulk bozorida shaffoflikni oshirishning muhim instrumenti sifatida iqtisodiy adabiyotlarda keng yoritilmoqda.

Sohadagi eng muhim hujjat sifatida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi PF-43-son Farmoni keltirilgan (O'zbekiston Respublikasi Prezidenti, 2025). Mazkur hujjat va unga asoslangan islohotlar bozor mexanizmlariga asoslangan ommaviy baholash tizimini yaratishga qaratilgan.

"Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonun an'anaviy baholash faoliyatini tartibga soluvchi asosiy hujjat bo'lib, u asosan individual baholash jarayonlarida (oldi-sotdi, garov) qo'llaniladi (O'zbekiston Respublikasi, 1999).

2024-yildan kuchga kirgan "Mulkni baholash milliy standarti"ning yangi tahriri xalqaro tamoyillarga moslashtirilgan (Davlat aktivlarini boshqarish agentligi, 2023). Shuningdek, amaliy ijro mexanizmi sifatida Iqtisodiyot va moliya vazirining buyrug'i bilan tasdiqlangan "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyoti" ishlab chiqilgan (Iqtisodiyot va moliya vazirligi, 2025).

Ommaviy baholash jarayonida sifat nazorati, xususan, determinatsiya koeffitsiyenti $R^2 \geq 0.70$ va o'rtacha xatolik darajasi (12–15%) kabi mezonlar IAAO standartlari asosida belgilangan (IAAO, 2018). Ushbu tashkilotning *Standard of Mass Appraisal of Real Property* hamda avtomatlashtirilgan modellar bo'yicha standartlari tadqiqotning metodologik asosi bo'lib xizmat qiladi (IAAO, 2017).

O'zbekistonning yangi milliy standartlari RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) va IVSC (International Valuation Standards Council) talablariga muvofiqlashtirilgan (IVSC, 2023; RICS, 2021). Bu standartlar global baholash amaliyoti va ommaviy baholashga kirish qismlarini qamrab oladi (RICS, 2019). Shuningdek, Yevropa baholash standartlari ham metodologik baza sifatida o'rganilgan (TEGOVA, 2020).

To'lakovning (2025) "Ko'chmas mulkni soliqqa tortishda ommaviy baholash" maqolasi soliq ma'muriyatchiligida ommaviy baholashning ahamiyatini ochib beradi.

Adabiyotlarda individual va ommaviy baholashning qiyosiy tahliliga keng o'rin berilgan bo'lib, ularning har birining qo'llanish sohasi (masalan, soliq bazasini shakllantirish uchun ommaviy baholash) va aniqlik darajalari ilmiy asoslangan. Tahlil qilingan adabiyotlar majmui shuni ko'rsatadiki, tadqiqot O'zbekiston qonunchiligi, ilg'or xorijiy tajriba (IAAO, RICS) va zamonaviy ilmiy qarashlar (Big Data, GIS-texnologiyalar) uyg'unligiga asoslangan holda amalga oshirilgan.

Tadqiqot metodologiyasi.

Ushbu tadqiqot ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etishning nazariy va amaliy jihatlarini o'rganishga qaratilgan. Tadqiqotda tahlil va sintez, induksiya va deduksiya, qiyosiy tahlil kabi umumilmiy metodlar qo'llanildi. Empirik bosqichda statistik va iqtisodiy tahlil, regressiya tahlili hamda additiv va multiplikativ baholash modellaridan foydalanildi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

O'zbekiston Respublikasining iqtisodiyotni boshqarishning bozor mexanizmlariga o'tishi kadastr hisobi va ko'chmas mulkka soliq solish tizimini tubdan o'zgartirishni talab etmoqda. Urbanizatsiyaning jadal o'sishi va qurilish sektoriga investitsiyalar oqimi sharoitida, an'anaviy statik kadastr baholash usullari adolatlilik va iqtisodiy samaradorlik talablariga javob

bermay qoldi. Xalqaro tajribaga asoslangan va milliy xususiyatlarga moslashtirilgan ko'chmas mulkni ommaviy baholash (KMOB) tizimini joriy etish shaffof bozor yaratish va davlat daromadlarini optimallashtirishning asosiy vositasiga aylanmoqda (Farmon, 2025).

Zamonaviy baholash nazariyasida ikki asosiy yo'nalish mavjud: individual va ommaviy baholash. Ularning har biri o'ziga xos qo'llanish sohasi, uslubiy apparati va aniqlik darajasiga ega (To'lakov, 2025).

Individual baholash muayyan obyektning qiymatini uning o'ziga xos xususiyatlarini batafsil tahlil qilish va bir nechta analoglar bilan solishtirish orqali aniqlashga qaratilgan. O'zbekiston amaliyotida ushbu faoliyat "Baholash faoliyati to'g'risida"gi Qonun bilan tartibga solinadi va asosan xususiy manfaatlarda (oldi-sotdi, garov, nizolarni hal qilish) qo'llaniladi (Qonun, 1999).

Ommaviy baholash esa matematik-statistik modellar yordamida keng hududlardagi katta obyektlar guruhining qiymatini tizimli hisoblash usulidir. Asosiy farq ekspertning sub'ektiv tahlilidan katta hajmdagi ma'lumotlarni (Big Data) obyektiv qayta ishlashga o'tishdir.

1-jadval.

Individual va ommaviy baholashning qiyosiy tavsifi

Tavsif	Individual baholash	Ommaviy baholash
Qo'llash maqsadlari	Oldi-sotdi bitimlari, kreditlash, sug'urtalash	Soliq bazasini shakllantirish, davlat mulki ijarasini hisoblash, bozor monitoringi
Tanlanma hajmi	Bitta obyekt – 3–5 ta analog	Ko'plab obyektlar – yuzlab va minglab analoglar
Omillar to'plami	Cheksiz (sub'ektiv va sifat omillarini qo'shgan holda)	Cheklangan (faqat obyektiv o'lchanadigan va shakllantirilgan)
Xatolik darajasi	Minimal (yuqori aniqlik)	Ruxsat etilgan o'rtacha xatolik 15% gacha
Davriylik	Buyurtmachi talabiga ko'ra	Muntazam ravishda (har yili yoki har 3–5 yilda bir marta)
Texnologiyalar	An'anaviy hisob-kitoblar va ko'riklar	GIS-texnologiyalari, regressiya tahlili, UZKAD avtomatlashtirilgan tizimi

Manba: muallif tomonidan tayyorlangan.

O'zbekistonda ommaviy baholash kadastr qiymatining bozor konyunkturasidan sezilarli darajada og'ishishi bilan bog'liq axborot asimmetriyasi muammosini hal qilishga xizmat qiladi.

2024–2025-yillardagi ko'chmas mulkni baholash tizimidagi islohotlar fundamental normativ-huquqiy bazani yaratish bilan birga kechdi (O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi, 2025).

2024-yil 1-yanvardan O'zbekistonda Mulkni baholash milliy standartining (MBS) yangi tahriri kuchga kirdi (Davlat aktivlarini boshqarish agentligi, 2023). U xalqaro standartlar (IVS, RICS, TEGOVA) tamoyillariga muvofiq bo'lib, qurilishi tugallanmagan obyektlar va nomoddiy aktivlarni baholash kabi yangi bo'limlarni o'z ichiga oladi (IVSC, 2023; RICS, 2019; RICS, 2021; TEGOVA, 2020).

KMOB tizimini amalga oshirish uchun quyidagi tuzilma yaratildi (O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi, 2025):

Iqtisodiyot va moliya vazirligi – sohada yagona davlat siyosatini yurituvchi organ;

kadastr agentligi – obyektlar haqidagi ma'lumotlarning to'liqligi va ishonchligini ta'minlaydi;

ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi – bevosita hisob-kitoblarni amalga oshiradi, modellarni ishlab chiqadi va bozorni monitoring qiladi.

Markaz faoliyati uchun 40 milliard so'm mablag' ajratilgan. Tizimning texnologik asosi sifatida UZKAD – ma'lumotlari davlat tomonidan kafolatlanadigan yagona elektron baza xizmat qiladi.

Islohotni tizimli va sifatli amalga oshirish maqsadida ommaviy baholash ishlari bosqichma-bosqich rejalashtirilgan.

2-jadval.

Ommaviy baholash tizimini joriy etish bosqichlari va hududiy qamrovi

Davr	Hudud va qamrov	Bosqich maqsadlari
2025–2026-yy.	Toshkent shahri (tajriba)	Algoritmnlarni eng faol bozorda sinab ko'rish, Big Data to'plash, GIS-modellarni kalibrlash.
2026–2027-yy.	Nukus shahri va viloyat markazlari	Modellarni likvidligi pastroq bo'lgan mintaqaviy bozorlarga moslashtirish.
2027-yildan keyin	Respublika bo'ylab barcha hududlar	Barcha toifadagi yer va ko'chmas mulk obyektlarini to'liq qamrab olish.

Manba: muallif tomonidan tayyorlangan.

Ommaviy baholash sifati 80% holatda ma'lumotlarning tozaligi va to'liqligiga bog'liq. O'zbekiston sharoitida Milliy markaz ma'lumotlarni quyidagi manbalardan to'playdi:

1. Elektron savdo maydonchalari (e'lonlar monitoringi).
2. Notarial ma'lumotlar ("Notarius" tizimidagi haqiqiy bitimlar).
3. Bank reyestrlari (kreditlash jarayonidagi garov qiymatlari).
4. Ekspert so'rovlari (bozor faolligi past bo'lgan hududlar uchun).

Toshkent bozori tahlili xaridorlar uchun quyidagi afzalliklari o'zgarayotganini ko'rsatmoqda:

hududiy omillar – metro stansiyalariga yaqinlik (narxni 12-18% ga oshiradi), markazdan (CBD) uzoqlik, infratuzilma mavjudligi;

tizimli omillar – devor material (g'ishtli uylar panelli uylardan 15-20% qimmat), uylarning qavatligi, energiya samaradorligi;

iqtisodiy omillar – ipoteka kreditlarining mavjudligi, aholi real daromadlarining o'sishi.

KMOB jarayonida inson omilini kamaytirish uchun matematik modellar qo'llaniladi.

Asosan ikki turdagi model keng tarqalgan:

1. Additiv model – har bir omil qiymatga aniq bir miqdorni qo'shadi.

$$P = a_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n \quad (1)$$

2. Multiplikativ model – O'zbekiston kabi rivojlanayotgan bozorlar uchun eng mos keladi, chunki omillarning nisbiy (foizdagi) ta'sirini hisobga oladi.

$$P = a_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_n^{b_n} \quad (2)$$

Sifat nazorati uchun deteminatsiya koeffitsiyenti $R^2 \geq 0.70$ va o'rtacha xatolik darajasi (12–15%) kabi xalqaro IAAO mezonlari qo'llaniladi (IAAO, 2018).

Bozor qiymatiga asoslangan ommaviy baholashga o'tish O'zbekiston iqtisodiyoti uchun quyidagi natijalarni beradi:

eskirgan inventarizatsiya qiymati o'rniga bozorga yaqin qiymatdan soliq hisoblanadi. Shu bilan birga, soliq yukini oshirmaslik uchun soliq stavkalarini pasaytirish ko'zda tutilgan;

banklar uchun garov qiymatini aniqlash tezlashadi va shaffoflashadi;

JSTga (WTO) a'zo bo'lish va xorijiy investitsiyalarni jalb qilish uchun zarur bo'lgan shaffof ko'chmas mulk bozori shakllanadi.

2028-yilga kelib O'zbekiston real vaqt rejimida yangilanib turadigan, to'liq avtomatlashtirilgan "jonli" baholash tizimini yaratishni maqsad qilgan. Bu yangi O'zbekistonning zamonaviy va samarali ko'chmas mulk bozori poydevori bo'lib xizmat qiladi.

Xulosa va takliflar.

Tadqiqot natijalari O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkni baholash tizimini bozor mexanizmlariga moslashtirish zarurati mavjudligini tasdiqladi. Amaldagi an'anaviy kadastr baholash tizimi statik xarakterga ega bo'lib, bozor kon'yunkturasidagi tezkor o'zgarishlarni yetarli darajada aks ettirmaydi hamda kadastr qiymati bilan bozor qiymati o'rtasida sezilarli tafovutlarning shakllanishiga olib kelmoqda. Bu holat soliq yukining adolatsiz taqsimlanishi, axborot asimmetriyasi va ko'chmas mulk bozorida shaffoflikning pasayishiga

sabab bo'lmoqda. Tadqiqotda individual va ommaviy baholash yondashuvlarining qiyosiy tahlili ommaviy baholash tizimi soliq bazasini shakllantirish, bozor monitoringini olib borish va fiskal barqarorlikni ta'minlashda ancha ustun ekanini ko'rsatdi. GIS-texnologiyalar, matematik-statistik modellar va katta hajmdagi ma'lumotlarga asoslangan baholash mexanizmlari inson omilini kamaytirish, baholash natijalarining ob'ektivligi va takrorlanuvchanligini oshirish imkonini beradi. Yaratilayotgan normativ-huquqiy va institutsional baza ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini bosqichma-bosqich joriy etish uchun mustahkam poydevor bo'lib xizmat qilmoqda. Yuqorida keltirilgan nazariy tahlil va amaliy tadqiqot natijalaridan kelib chiqib, O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini yanada takomillashtirish, uning bozor mexanizmlariga mosligini kuchaytirish hamda soliq bazasini shakllantirishda adolat va shaffoflikni ta'minlash maqsadida quyidagilarni taklif qilamiz:

1. Ommaviy baholash modellarini bozor segmentlari bo'yicha differensiallashtirish – turar-joy, tijorat va sanoat ko'chmas mulki uchun alohida statistik modellar ishlab chiqish baholash aniqligini oshiradi.

2. Ma'lumotlar sifatini oshirish – notarial bitimlar, bank garovlari va elektron savdo maydonchalari ma'lumotlarini yagona platformada integratsiya qilish orqali axborot to'liqligi va ishonchliligini ta'minlash zarur.

3. GIS va raqamli texnologiyalarni keng joriy etish – hududiy omillar ta'sirini chuqurroq hisobga olish hamda baholash natijalarini vizuallashtirish imkonini beradi.

4. Soliq yukini yumshatish mexanizmlarini ishlab chiqish – bozor qiymatiga yaqinlashtirilgan kadastr qiymatiga o'tishda soliq stavkalarini qayta ko'rib chiqish orqali ijtimoiy adolatni saqlash maqsadga muvofiq.

5. Kadrlar salohiyatini mustahkamlash – ommaviy baholash sohasida statistik tahlil, iqtisodiy modellashtirish va GIS bo'yicha mutaxassislarni tayyorlash va qayta tayyorlash tizimini rivojlantirish lozim.

Mazkur xulosa va takliflarning amaliyotga joriy etilishi O'zbekistonda ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimining samaradorligini oshirish, byudjet daromadlarini barqarorlashtirish hamda ko'chmas mulk bozorida shaffof va adolatli muhitni shakllantirishga xizmat qiladi.

Adabiyotlar/Jumepamypa/References:

International Association of Assessing Officers (IAAO) (2017). Standard of Mass Appraisal of Real Property. Chicago: IAAO.

International Association of Assessing Officers (IAAO) (2018). Standards on Automated Valuation Models. Chicago: IAAO.

International Valuation Standards Council (IVSC) (2023). International Valuation Standards. London: IVSC.

O'zbekiston Respublikasi (1999). Baholash faoliyati to'g'risidagi Qonun, 811-I-son, 19 avgust 1999.

O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi (2023). O'zbekiston Respublikasining yagona milliy baholash standartini tasdiqlash to'g'risidagi 3487-son buyrug'i, 28 dekabr 2023 yil.

O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi (2025). Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyoti. 269-son buyrug'iga ilova, 7 iyul 2025 yil.

O'zbekiston Respublikasi Prezidenti (2025). Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida PF-43-son Farmon, 5 mart 2025 yil.

RICS (2019). Let me introduce: Mass Appraisal. London: Royal Institution of Chartered Surveyors.

RICS (2021). RICS Valuation – Global Standards. London: Royal Institution of Chartered Surveyors.

TEGOVA (2020). European Valuation Standards. Brussels: The European Group of Valuers' Associations.

To'lakov, U.T. (2025). Ko'chmas mulkni soliqqa tortishda ommaviy baholash. Muhandislik va iqtisodiyot, 3(1), 540–552.