



KO'CHMAS MULKNI OMMAVIY BAHOLASHDA XORIJIY DAVLATLAR TAJRIBASI

Xushvaqtov Jasur

Termiz davlat universiteti

ORCID: 0009-0009-0666-1313

xjasur@tersu.uz

Annotatsiya. Maqolada ayrim mamlakatlar misolida ommaviy baholash tizimlarini shakllantirish va ularning faoliyat yuritishi bo'yicha xorijiy tajriba ko'rib chiqilgan. Tanlab olingan mamlakatlar tarkibiga, ommaviy baholash tizimi bir necha o'n yillardan buyon muvaffaqiyatli faoliyat ko'rsatib kelayotgan AQSh va Shvetsiya, shuningdek, Litva va Sloveniya misolida ommaviy baholash tizimi nisbatan yaqinda XXI asr boshlarida joriy etilgan davlatlar tajribasi tahlil qilinadi. Tanlangan mamlakatlarda ommaviy baholash tizimlarining asosiy jihatlari bo'yicha qiyosiy tahlil va umumlashtirish amalga oshirilgan. Jumladan, ommaviy baholashni qonunchilik asosida tartibga solish, ommaviy baholash jarayonini boshqarish (asosiy subyektlar o'rtasida funksiyalar va vakolatlarning taqsimlanishi nuqtayi nazaridan), ko'chmas mulk obyektlarining iqtisodiy hamda fizik-texnik tavsiflariga oid kirish axborotlarini hisobga olish va tahlil qilish, ko'chmas mulkning alohida turlarini baholashda baholash yondashuvlari va usullarini qo'llash kabi masalalar yoritilgan.

Kalit so'zlar: ommaviy baholash, ko'chmas mulk, ko'chmas mulk solig'i, baholash yondashuvlari, xalqaro tajriba.

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ГОСУДАРСТВ В ОБЛАСТИ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Хушвактов Жасур

Термезский государственный университет

Аннотация. В статье на примере отдельных стран рассмотрен зарубежный опыт формирования и функционирования систем массовой оценки. В состав отобранных стран включены США и Швеция, в которых система массовой оценки успешно функционирует на протяжении нескольких десятилетий, а также Литва и Словения, где система массовой оценки была внедрена сравнительно недавно, в начале XXI века. В выбранных странах проведён сравнительный анализ и обобщение основных аспектов систем массовой оценки. В частности, рассмотрены вопросы законодательного регулирования массовой оценки, управления процессом массовой оценки (с точки зрения распределения функций и полномочий между ключевыми субъектами), учёта и анализа входной информации об экономических и физико-технических характеристиках объектов недвижимости, а также применения оценочных подходов и методов при оценке отдельных видов недвижимого имущества.

Ключевые слова: массовая оценка, недвижимое имущество, налог на недвижимость, оценочные подходы, зарубежный опыт.

FOREIGN COUNTRIES' EXPERIENCE IN MASS APPRAISAL OF REAL ESTATE

Xushvaqtov Jasur
Termez State University

Abstract. *The article examines international experience in the formation and functioning of mass appraisal systems using the examples of selected countries. The selected countries include the United States and Sweden, where mass appraisal systems have been successfully operating for several decades, as well as Lithuania and Slovenia, where mass appraisal systems were introduced relatively recently, at the beginning of the 21st century. A comparative analysis and generalization of the main aspects of mass appraisal systems in the selected countries are conducted. In particular, the article addresses legislative regulation of mass appraisal, management of the mass appraisal process (in terms of the distribution of functions and powers among key stakeholders), consideration and analysis of input data related to the economic and physical-technical characteristics of real estate objects, as well as the application of valuation approaches and methods in the appraisal of specific types of real estate.*

Keywords: mass valuation, real estate, property tax, valuation approaches, international experience.

Kirish.

Bugungi kunda ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimi dunyoning ko'plab rivojlangan va rivojlanayotgan mamlakatlarida soliq siyosati, ko'chmas mulk bozori barqarorligi hamda iqtisodiy rejalashtirishning muhim instrumenti sifatida keng qo'llanilmoqda. Xalqaro tajriba shuni ko'rsatadiki, ko'chmas mulk obyektlarining bozor narxiga yaqin qiymatini aniqlashga asoslangan ommaviy baholash tizimi mulkdan foydalanish samaradorligini oshirish, soliq solishda adolatlilikni ta'minlash hamda investitsion muhitni yaxshilashda muhim rol o'ynaydi. Shu nuqtai nazardan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi PF-43-son Farmoni mazkur sohada ilg'or xorijiy tajribalarni o'rganish va milliy sharoitga moslashtirish zaruratini yuzaga keltirmoqda (Farmon, 2025). Rivojlangan davlatlar tajribasini tahlil qilish orqali ommaviy baholashning samarali modellari, axborot tizimlari va baholash metodologiyalarini aniqlash hamda ularni O'zbekiston sharoitida qo'llash imkoniyatlarini baholash ushbu tadqiqotning asosiy yo'nalishlaridan biri hisoblanadi.

Ommaviy baholash keng ko'lamli baholash vazifalarini samarali hal etish uchun ishlab chiqilgan usullar va protseduralar majmuasini o'z ichiga oladi, ya'ni katta miqdordagi obyektlarni bir vaqtning o'zida baholash zarur bo'lgan hollarda qo'llaniladi. Bugungi kunda ko'chmas mulkni ommaviy baholash AQSh va Yevropa mamlakatlarida nazariy tadqiqotlar hamda amaliy faoliyatning muhim yo'nalishlaridan biri hisoblanadi, chunki u ko'chmas mulkni soliqqa tortishning aksariyat zamonaviy qiymatga yo'naltirilgan tizimlari uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Ommaviy baholash usullari va modellaridan foydalanish davlat sektori bilan bir qatorda xususiy sektorning ham axborot ehtiyojlariga javob beradi. Mahalliy davlat hokimiyati organlari uchun ommaviy baholash natijalari soliqqa tortish bazasi ko'chmas mulk obyektlarining qiymatiga asoslanadigan ko'chmas mulk solig'i mexanizmlarining samarali faoliyat yuritishini ta'minlaydi. Xususiy sektorda esa ommaviy baholash natijalari boshqaruv qarorlarini qabul qilish maqsadida qo'llaniladi.

Shu bilan birga, ko'chmas mulkni ommaviy baholashga oid umumiy yondashuvlarning o'xshashligiga qaramasdan, alohida mamlakatlarda tizimni tashkil etish va protseduralarni qo'llash amaliyoti sezilarli darajada farq qiladi. Ommaviy baholash tizimini shakllantirish jarayonida yuzaga keladigan mintaqaviy xususiyatlarni inobatga olgan holda, ommaviy baholash sohasidagi professional mutaxassislarning xalqaro assotsiatsiyasi – IAAO

(International Association of Appraising Officers) – soliqa tortish maqsadlari uchun ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimi javob berishi lozim bo'lgan bir qator asosiy tamoyillarni belgilab bergan (IAAO, 2012):

ommaviy baholash to'liq va aniq ma'lumotlar, samarali baholash modellari hamda resurslarni to'g'ri boshqarishni talab etadi;

ma'lumotlarni yig'ishning muvaffaqiyatli dasturi aniq va standartlashtirilgan kodlash tizimini hamda sifatni nazorat qilish dasturi orqali puxta monitoringni talab qiladi;

ommaviy baholash maqsadlarida ko'chmas mulk qiymatini modellashtirishdan avval mahalliy ko'chmas mulk bozorining batafsil tahlili amalga oshirilishi lozim;

baholashning uchala yondashuvi – bozor (taqqoslash), daromad va xarajat yondashuvlari – ko'chmas mulkning alohida turlarini baholashda qo'llaniladi;

davlat yoki mahalliy qonunchilik ko'chmas mulk obyektining qiymatini yer uchastkasi qiymati va yaxshilanishlar (inshootlar) qiymatiga ajratishni talab qilishi mumkin.

ko'chmas mulk obyektlarining qiymati har yili qayta ko'rib chiqilishi lozim. Shu bilan birga, obyektlarning jismoniy ko'rikdan o'tkazilishi va qayta baholanishi kamida 4-6 yilda bir marta amalga oshirilishi kerak.

Adabiyotlar sharhi.

Ko'chmas mulkni ommaviy baholash mavzusi ko'plab xalqaro olimlar va amaliyotchilarning asarlarida o'rganilgan. Xususan, Gloudemans va Almi (2011) ommaviy baholashning asosiy nazariy va amaliy tamoyillari tahlilini taklif etsalar, Kauko va D'Amato (2008) ommaviy baholashning zamonaviy modellari va texnikalarini ularning dunyoning turli mamlakatlarida qo'llanilishi misolida batafsil tahlil qiladilar. Mahalliy baholovchilar Drapikovskiy va Ivanova (2009; 2013) shahar yerlarini ommaviy baholashning turli jihatlarini, jumladan, alohida mamlakatlar tajribasining qiyosiy tahlili, turli baholash modellarini qo'llash xususiyatlarini yoritib beradilar. Tadqiqotning nazariy va metodologik asosini xorijiy olimlarning fundamental ilmiy izlanishlari, mahalliy olimlarning ishlanmalari, milliy va xalqaro institutlarning standartlari hamda materiallari tashkil etadi.

Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimlarining qonunchilikdagi rasmiylashtirilishini o'rganish uchun normativ-huquqiy hujjatlar, xususan, alohida mamlakatlarning kodekslari va qonunlaridan foydalanildi. Ommaviy baholash tizimi javob berishi lozim bo'lgan asosiy mezonlarni aniqlashda Xalqaro ommaviy baholash sohasidagi professionallar uyushmasi (IAAO) standartlari asos qilib olindi. Ommaviy baholash tizimining tashkiliy tuzilmasini o'rganish jarayonida tahliliy-ma'lumotnoma materiallari, hukumat institutlarining hisobotlari va taqdimotlaridan foydalanildi. Xorijiy tajribani to'laqonli o'rganish maqsadida xorijiy va mahalliy olimlarning ilmiy ishlari hamda nashrlari tahlil qilindi. Qo'shimcha ravishda xalqaro tashkilotlarning, xususan, Jahon banki, Iqtisodiy hamkorlik va taraqqiyot tashkiloti va boshqalarning tahliliy hisobotlari hamda taqdimotlaridan foydalanildi.

Tadqiqot metodologiyasi.

Yuqorida ko'rsatilgan maqsadga erishish uchun maqolada tahlil va sintez usuli, tarixiy usul, qiyoslash va umumlashtirish usuli kabi nazariy usullar va ilmiy bilish usullari majmuidan foydalanildi. Tizimli tahlil va sintez metodologiyasi yordamida ommaviy baholash tizimining asosiy subyektlariga yuklatilgan alohida funksiya va vakolatlar tadqiq qilindi, shuningdek, ommaviy baholash tizimining tashkiliy tuzilmasi o'rganildi. Tarixiy usuldan ommaviy baholash tizimlarining shakllanish xronologiyasini – qonunchilikda rasmiylashtirilgan paytdan to ko'chmas mulkni pilot (sinov) baholash o'tkazilgunga qadar bo'lgan davrni o'rganishda foydalanildi. Qiyoslash usuli – alohida mamlakatlarda ommaviy baholash tizimlari faoliyatining o'ziga xos xususiyatlarini taqqoslashda, umumiy va farqli jihatlarini aniqlashda qo'llanildi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

AQShda ommaviy baholash tizimi markazlashmagan xususiyatga ega. Tizimning o'ziga xos xususiyatlari, xususan, dasturiy ta'minot va mutaxassislarining malakasiga qo'yiladigan talablar har bir shtat qonunchiligiga qarab farq qiladi. Markaziy hokimiyat organlarining vakolatlari darajasi faqat davlat mulkini baholash bilan cheklangan. Xususan, Gavayi va Delaver (2012) shtatlarida ko'chmas mulkni baholash va ko'chmas mulk solig'ini ma'muriy boshqarish vakolatlari faqat mahalliy hokimiyat organlariga yuklatilgan. Shu tariqa, alohida shtatlarning soliq organlari ommaviy baholashga oid qonunchilikni tartibga soladi, mintaqaviy soliq baholovchilari xizmatlari esa ko'chmas mulk obyektlarini baholashni amalga oshiradi. Baholash natijalari bo'yicha ko'chmas mulk obyekti egasi alohida shtatning nizolarni hal qilish organi Qiymatni tuzatish kengashiga (The Value Adjustment Board) apellatsiya berish huquqiga ega.

Soliqqa tortish maqsadlari uchun qishloq xo'jaligi yerlari, turar joy binolari, tijorat va sanoat obyektlari ommaviy baholash obyektlari hisoblanadi, axborot bazasi bo'lib esa majburiy tartibda deklaratsiya qilinadigan haqiqiy bitim narxlari to'g'risidagi ishonchli ma'lumotlar xizmat qiladi. Mavjud tizim doirasida ko'chmas mulk obyektlarining xususiyatlaridagi o'zgarishlarni baholashga kiritish imkoniyati ko'zda tutilgan. Ko'chmas mulkni qayta baholash kamida har 6 yilda bir marta bozor narxlari (solishtirma yondashuv) asosida amalga oshiriladi va bu narxlar ko'chmas mulk obyektlari xususiyatlaridagi ehtimoliy o'zgarishlarni o'z ichiga oladi. Obyektlarning xususiyatlari to'g'risidagi ma'lumotlar ko'chmas mulk obyekti bilan bog'liq bitimni ro'yxatdan o'tkazish vaqtida olinadi. Ommaviy baholash natijalari sifatini yaxshilash uchun baholash modellarini ishlab chiqish bosqichida ularni sinovdan o'tkazish maqsadida individual baholash natijalaridan foydalanish ko'zda tutilgan.

Ko'chmas mulkni ommaviy baholash natijalaridan foydalanish sohasi faqat ko'chmas mulk solig'i bazasini aniqlash bilan cheklanib qolmaydi. Xususiyl sektorda ommaviy baholash natijalaridan obyektlarni sug'urtalash, amortizatsiya ajratmalarini aniqlash, asosiy vositalarning qadrsizlanishi mavjudligi va miqdorini hisoblash, aktivlarni sotish narxlarini belgilash, aktivlarning shikastlanishidan ko'rilgan dastlabki zararlarni aniqlash, ko'chmas mulk obyektlariga kiritilgan investitsiyalar portfeli qiymati diapazonini baholash va shu kabi masalalar bo'yicha boshqaruv qarorlarini qabul qilishda foydalaniladi (Roberts va boshq., 2013).

Shvetsiyada markazlashgan ommaviy baholash tizimi 1980-yillarning boshlarida, Ko'chmas mulkni baholash to'g'risidagi qonunning (Soderblom, 2016) qabul qilinishi bilan birga yo'lga qo'yilgan. Ommaviy baholash tizimining asosiy subyektlari – Milliy soliq komissiyasi, Milliy yer xizmati (Lantmateriet) va tijorat sektoridagi alohida ekspert-baholovchilardir.

Bunda funksiyalar (tayyorgarlik tartib-taomillari, ko'chmas mulkni baholash va soliq ma'muriyatchiligi) yuqorida qayd etilgan subyektlar o'rtasida taqsimlanadi. Xususan, tayyorgarlik tartib-taomillarini bajarish Milliy yer xizmatiga yuklangan bo'lsa, bevosita baholash va soliq ma'muriyatchiligi – Milliy soliq komissiyasi zimmasidadir (1-jadval).

Shvetsiyada soliqqa tortish maqsadlari uchun ommaviy baholash siklik (davriy) jarayon bo'lib, u quyidagi algoritm asosida amalga oshiriladi (Milevski, 2009):

umumiy baholash har olti yilda bir marta o'tkaziladi. U ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish va oldingi umumiy baholash natijalariga nisbatan qo'llanilishi lozim bo'lgan bir qator tuzatishlarni (zonalarni o'zgartirish, indeksatsiya va boshqalar) aniqlash bilan birga olib boriladi;

soddalashtirilgan umumiy baholash umumiy baholashdan uch yil o'tib, ommaviy baholashning kompyuter tizimi doirasida baholash modelini sinovdan o'tkazish maqsadida amalga oshiriladi;

maxsus baholash mavjud aholi punktlari doirasida yangi qurilgan uylarni baholash yoki yangi aholi punktlarini barpo etish zarurati tug'ilganda har yili o'tkaziladi.

1-jadval

Shvetsiyada ommaviy baholash tizimi subyektlari o'rtasida vakolatlarning taqsimlanishi

Tizim ishtirokchisi nomi	Milliy yer xizmati	Milliy soliq komissiyasi	Ekspert-baholovchilar
Vakolatlar	haqiqiy bitimlar bo'yicha narx ma'lumotlarini yig'ish; ko'chmas mulk oldi-sotdi narxlari reyestrini boshqarish; alohida tranzaksiyalarni (bitimlarni) monitoring qilish; ommaviy baholashning geografik axborot tizimlarini ishlab chiqish; bozor tahlilini amalga oshirish; baholash modellarini ishlab chiqish; alohida zonalar kesimida baholash natijalari tushirilgan xaritalarni ishlab chiqish	soliq ma'muriyatchiligi; ko'chmas mulk obyektlarini baholash; ko'chmas mulk solig'ini yig'ish	mahalliy ko'chmas mulk bozorlari bo'yicha zarur kompetensiyalarga (bilim va malakaga) rioya etilishini ta'minlash
Xodimlar soni	taxminan 12 kishi	taxminan 200 kishi	taxminan 20-40 kishi

Manba: muallif tomonidan tayyorlangan.

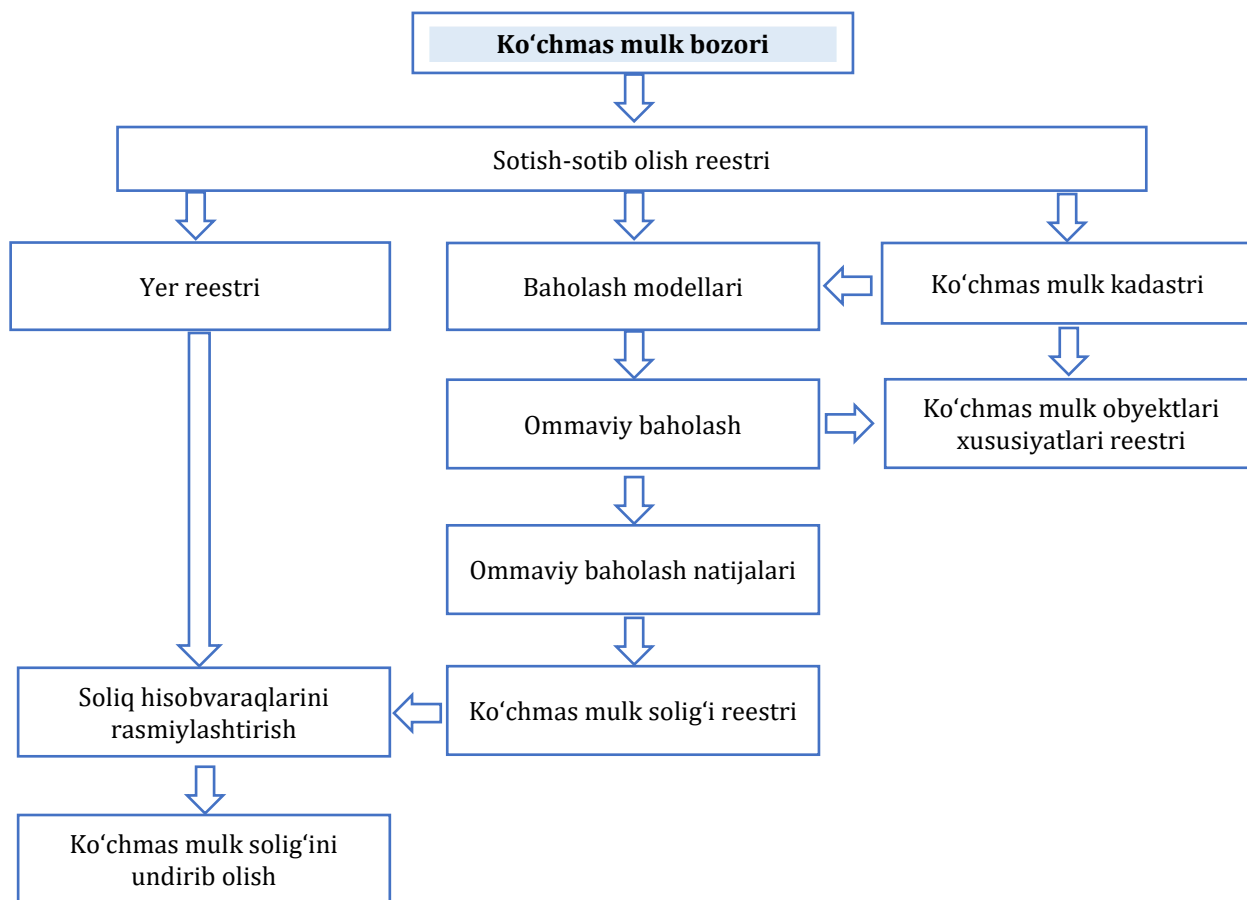
Baholash uchun axborot bazasi sifatida oldi-sotdi narxlari reyestrda jamlanadigan ko'chmas mulkning oldi-sotdisi va ijarasiga oid haqiqiy ma'lumotlar xizmat qiladi (1-rasm). Shu bilan birga, baholash modelining axborot ehtiyojlarini ta'minlash uchun bir vaqtning o'zida ko'chmas mulk obyektlari xususiyatlari reyestrda to'planadigan sifat ko'rsatkichlarini yig'ish ishlari ham amalga oshiriladi. Ko'chmas mulk turiga qarab turli xil ma'lumotlardan, xususan, joylashuv, maydon, foydalanishga topshirilgan sana va binoning boshqa fizik-texnik xususiyatlaridan foydalaniladi.

Qiymat va sifat ko'rsatkichlari asosida Milliy yer xizmati tomonidan ishlab chiqilgan modellar yordamida ko'chmas mulk obyektlarini ommaviy baholash amalga oshiriladi. Baholash ko'chmas mulk obyektlarini turlari va zonolari (geografik joylashuvi) bo'yicha taqsimlashga asoslanadi. Ommaviy baholash obyekti sifatida ham tijorat, ham turar joy ko'chmas mulklari, xususan: qishloq xo'jaligi yerlari va o'rmon fondi yerlari, xususiy va ko'p kvartirali uylar, tijorat hamda sanoat bino va inshootlari hisoblanadi. Shvetsiyada ochiq va shaffof ko'chmas mulk bozori mavjudligini inobatga olgan holda, baholash uchun asosan ochiq bozordagi oldi-sotdi va ijara narxlariga asoslangan bozor (solishtirma) yondashuvidan foydalaniladi. Qonunchilikka muvofiq, soliqqa tortish maqsadlari uchun baholangan qiymat bozor qiymatining 75 foizini tashkil etadi.

Ommaviy baholash natijalari ko'chmas mulk solig'i reyestriga kelib tushadi, undan Milliy soliq komissiyasi ko'chmas mulk solig'ini hisoblash va undirish uchun baza sifatida foydalanadi. Shu bilan birga, ko'chmas mulk obyektlari egalari baholash natijalari yuzasidan soliq organiga shikoyat qilish huquqiga ega. Shuningdek, nizolarni sud tartibida hal etish imkoniyati ham ko'zda tutilgan.

Litva ommaviy baholash tizimining yaqinda joriy etilganiga yorqin misoldir. Tizimni shakllantirish 2002-yilda, yer uchastkalarini birinchi sinov baholash amalga oshirilganda boshlangan. Bunda ko'chmas mulkning baholangan qiymatiga asoslangan bino va inshootlar solig'i 2006 yildan boshlab, shunga o'xshash yer solig'i esa 2013-yildan boshlab joriy etilgan.

Ushbu ikki soliqlarning ajratilishi Litva uchun tarixan asoslangan, chunki 1990-yillarning boshlaridanoq uning soliq tizimida bino va inshootlar solig'i hamda yer solig'i farqlangan (Barańska, 2013).



1-rasm. Shvetsiyada ommaviy baholash tizimining tashkiliy tuzilmasi

Manba: muallif tomonidan tayyorlangan.

Baholash obyekti bo'lib yer va yerdagi yaxshilanishlar (inshootlar) alohida-alohida hisoblanadi. 2013 yildan boshlab solishtirma yondashuv asosida yerni normativ baholashdan bozor baholashga o'tish amalga oshirildi. Tijorat ko'chmas mulkini baholashda solishtirma va daromad yondashuvlaridan foydalaniladi. Turar joy ko'chmas mulkini baholashda solishtirma yondashuv ustunlik qiladi. Xarajat yondashuvi muhandislik va boshqa sanoat binolarini baholashda qo'llaniladi. Ommaviy baholash tizimining asosiy subyektlariga Moliya vazirligi, Soliq inspeksiyasi, Reyestrlar markazi, Agrosektor vazirligi va mahalliy hokimiyat organlari kiradi (2-jadval).

Ommaviy baholash har yili 1 avgust holatiga ko'ra o'tkaziladi. Yillik baholash jarayoni quyidagi bosqichlardan iborat (Barańska, 2013):

- oldingi ommaviy baholash natijalarini qayta ko'rib chiqish, xususan, bozorda mavjud oldi-sotdi va ijara narxlariga qarab ko'chmas mulk obyektlarining tegishli zonalarga to'g'ri kiritilganligini tekshirish, agar bitimlar baholash sanasidan 1 yildan ko'proq vaqt oldin amalga oshirilgan bo'lsa, ularga tuzatishlar kiritish (3-4 oy);

- baholash modellarini spetsifikatsiyalash (aniqlashtirish) va kalibrovkalash, statistik tahlil usullaridan foydalanish (4-5 oy);

- ommaviy baholashning dastlabki natijalarini baholash, modellarga tuzatishlar kiritish (2 oy);

ommaviy baholash bo'yicha hujjatlarni tayyorlash, muhokama qilish va tasdiqlash (3 oy).

Davlat reyestrlar markazining vazifasi – ixtisoslashgan xususiy kompaniyalarni jalb etish orqali ko'chmas mulk obyektlari to'g'risidagi kiruvchi qiymat va sifat ma'lumotlarini yagona ma'lumotlar bazasiga yig'ishni ta'minlash, shuningdek, modellarni ishlab chiqish va ommaviy baholashni bevosita amalga oshirishdir.

Shu bilan birga, Litvada ommaviy baholash tizimining muhim xususiyati – bu ko'chmas mulkni ro'yxatga olishning avtomatlashtirilgan tizimi mavjudligi, kadastr va ko'chmas mulk reyestrining barcha turdagi ko'chmas mulkni qamrab oluvchi geografik axborot tizimlari bilan to'liq integratsiyalashganidir. Baholash jarayonini avtomatlashtirish uchun ORACLE Discover, NCCS va geografik axborot tizimlari kabi dasturiy ta'minotlardan foydalaniladi.

Baholash natijalari asosida shakllantirilgan hisobotlar va xaritalar dastlab mahalliy ma'muriyatlar tomonidan tasdiqlanadi. Shundan so'ng ular ma'qullash uchun Moliya vazirligi huzuridagi Milliy yer xizmatiga, Agrosektor vazirligiga (yer uchastkalari bo'yicha) taqdim etiladi hamda Davlat reyestrlar markazining rasmiy saytida e'lon qilinadi (Bagdonavicius va Deveikis, 2011).

AQSh va Shvetsiyadagi kabi, Litvada ham ko'chmas mulk obyekti egasi tomonidan ommaviy baholash natijalari yuzasidan shikoyat qilish imkoniyati ko'zda tutilgan. Agar individual baholash natijalari ommaviy baholash natijalaridan 20 foizdan ortiqqa farq qilsa, soliqqa tortish bazasi sifatida individual baholash natijalari qabul qilinadi.

2-jadval

Litvada ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimining asosiy ishtirokchilari

Subyekt	Vakolatlar
Moliya vazirligi	umumiy byudjetlashtirish va jarayonni rejalashtirish; binolar va inshootlarni ommaviy baholash natijalarini tasdiqlash
Soliq inspeksiyasi	soliqqa tortiladigan ko'chmas mulk va soliq to'lovchilar bo'yicha ma'lumotlarni saqlash
Agrosektor vazirligi	yer uchastkalarini ommaviy baholash natijalarini tasdiqlash; solixlardan ozod etiladigan yer uchastkalari ro'yxati ustidan nazorat; davlat mulkidagi yerlarni sotish va lizingga berish
Davlat reyestrlari markazi	ommaviy baholash uchun kirish (boshlang'ich) ma'lumotlarini boshqarish; ommaviy baholash modellarini ishlab chiqish; ommaviy baholashni amalga oshirish; ommaviy baholash natijalari bo'yicha Soliq inspeksiyasi, davlat institutlari va jamiyatni axborot bilan ta'minlash
Mahalliy hokimiyat organlari	binolar, inshootlar va yerlar bo'yicha soliq tushumlarini qabul qilish; binolar, inshootlar va yerlar bo'yicha avvalgi ommaviy baholash natijalarini qayta ko'rib chiqish; ommaviy baholash natijalaridan ijtimoiy (jamoat) maqsadlarda foydalanish

Manba: muallif tomonidan tayyorlangan.

Litvada ommaviy baholash natijalari ommaviy tarzda ochiq bo'lganligi sababli, ular nafaqat ko'chmas mulk solig'ini aniqlash uchun, balki boshqa sohalarda ham qo'llaniladi, xususan (Bagdonavicius, n.d.):

sug'urta kompaniyalari faoliyatida;

sud ijrochilari faoliyatida aktivning boshlang'ich narxini aniqlashda;

ko'chmas mulkka bo'lgan mulk huquqini ro'yxatdan o'tkazish uchun to'lovni hisoblashda;

bank faoliyatida, xususan aktivlarning garov qiymatini aniqlashda;

davlat mulki bo'lgan ko'chmas mulk obyektlarini sotish va/yoki ijaraga berish narxlarini hisoblash uchun;

meros va hadya solig'i bo'yicha soliqla tortish bazasini aniqlashda.

Sloveniyada ommaviy baholash tizimini shakllantirish 2000–2005 yillar davomida amalga oshirilgan Jahon bankining ko'chmas mulk hisobi tizimini modernizatsiya qilish loyihasi bilan boshlandi. Ushbu loyiha natijalariga ko'ra, ko'chmas mulk operatsiyalari bo'yicha yuridik va normativ-huquqiy baza muvaffaqiyatli yangilandi, yer resurslarini yanada samarali boshqarish va ko'chmas mulkni ommaviy baholash uchun infratuzilma yaratildi. Xususan, yer reyestri hamda yer uchastkalari va binolar kadastrini modernizatsiya qilindi (WB, 2005).

2006-2007-yillar davomida ommaviy baholash tizimining normativ-huquqiy bazasini shakllantirish boshlandi, xususan, «Ko'chmas mulkni ommaviy baholash to'g'risida»gi Qonun, «Ko'chmas mulkni ro'yxatga olish to'g'risida»gi Qonun qabul qilindi va Geodeziya va kartografiya palatasi (Chamber of Geodesy and Cartography) tarkibida Baholash bo'limi (Valuation Office) tashkil etildi. 2007-yilda ko'chmas mulk bozoridagi bitimlar bo'yicha ma'lumotlarni yig'ishni ta'minlash uchun sotuv narxlarini reyestri, 2008-yilda esa ko'chmas mulk obyektlari va ularni baholash natijalari hisobini yuritishni ta'minlash uchun – ko'chmas mulk reyestri tashkil etildi. Ko'chmas mulkni birinchi sinov (pilot) ommaviy baholash 2010-yilda o'tkazildi. Shundan so'ng baholash natijalarini tekshirish va kelishishning deyarli ikki yillik davri davom etdi. 2012-yil yanvar oyidan boshlab ommaviy baholash tizimi joriy etildi (Glavica, 2014).

Ommaviy baholashni amalga oshirish uchun mas'uliyat Geodeziya va kartografiya palatasiga yuklangan. Baholash samaradorligini oshirish maqsadida Baholash bo'limi mahalliy va umumdavlat darajalarida baholash, iqtisodiyot, geodeziya, informatika sohalarida 12 tadan ekspertni tayinlaydi. Davlat darajasidagi ekspertlarning vazifalariga quyidagilar kiradi:

baholash modellari va indeksatsiya tartib-taomillarini ishlab chiqish;

turli manfaatdor tomonlar tomonidan baholash natijalaridan foydalanish tartibini tayyorlash;

dasturiy ta'minotni ishlab chiqish, boshqa vazirliklar va mahalliy hokimiyat organlari bilan birgalikda baholash tartib-taomillarini tayyorlash;

ko'chmas mulkning bozor qiymatini hisoblash;

ko'chmas mulk bozorini umumiy ko'zdan kechirish va tegishli tahliliy hisobotlarni tayyorlash.

Mahalliy ekspertlar 6 ta mintaqada vakillik qiladilar va ular quyidagilar bilan shug'ullanadilar:

ko'chmas mulk oldi-sotdi va ijara shartnomalarini ko'rib chiqish hamda takomillashtirish;

mahalliy ko'chmas mulk bozorlarini tahlil qilish va tegishli hisobotlarni tayyorlash;

mahalliy hokimiyat organlari, soliq organlari va boshqa mahalliy tashkilotlar bilan hamkorlik qilish;

baholash modellarini mahalliy bozor xususiyatlariga mos ravishda tuzatish;

tijorat ko'chmas mulkning haqiqiy oldi-sotdi va ijara bitimlarini monitoring qilish (Barańska, 2013).

Qonunchilikka muvofiq, ko'chmas mulkni qayta baholash har 4 yilda amalga oshiriladi. Shu bilan birga, har yili oldingi baholash natijalarini indeksatsiya qilish ko'zda tutilgan. Ommaviy baholash obyektlariga ko'chmas mulkning to'liq ro'yxati, xususan, turar joy va tijorat obyektlari kiradi. Baholash yondashuvlarini qo'llash ko'chmas mulk turiga bog'liq (3-jadval). Bunda bozor (solishtirma) yondashuvi ustunlik qiladi, u turar joy ko'chmas mulki, ofislar va yer uchastkalarini baholashda qo'llaniladi.

Yuqorida ko'rib chiqilgan mamlakatlardan farqli o'laroq, Sloveniyada ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimi soliq tizimiga hali to'liq integratsiya qilinmagan. Masalan, ko'chmas mulk solig'ini hisoblash bazasini bozor qiymatiga bog'lashni maqsad qilgan 2013-yildagi

«Ko'chmas mulkni soliqqa tortish to'g'risida»gi Qonun Konstitutsiyaviy sud tomonidan 2014-yil mart oyida bekor qilingan. Ko'chmas mulk solig'ini isloh qilish masalasi 2019-yilga qoldirilgan edi (Research, 2019). Shunga qaramay, ommaviy baholash natijalari boshqa sohalarda keng qo'llanilmoqda: garov mulki qiymatini, ijtimoiy subsidiyalarning miqdorini aniqlash, meros solig'i bazasini hisoblash va boshqalar.

3-jadval

Sloveniyada ko'chmas mulkning turli turlarini baholashda yondashuvlardan foydalanish

Bozor (taqqoslash) yondashuvi	Daromad yondashuvi	Xarajat yondashuvi
ko'p kvartirali uylar; yakka tartibdagi (xususiy) uylar; garajlar va avtoturargohlar; ofislar; qurilish uchun mo'ljallangan yer uchastkalari; qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligi yerlari	elektr stansiyalari; shaxtalar; pristanlar va portlar; ofislar; avtoyoqilg'i quyish shoxobchalari (AYQSh)	ixtisoslashgan sanoat va qishloq xo'jaligi binolari hamda inshootlari

Manba: muallif tomonidan tayyorlangan.

Belarusda ommaviy baholash tizimi shakllanish bosqichida. Mamlakatda yer uchastkalarini ommaviy baholash tizimi mavjud, biroq bino va inshootlarni ommaviy baholashning to'laqonli tizimi hali shakllanmagan. Yerni ommaviy baholash tizimini tartibga solishni ta'minlaydigan asosiy normativ-huquqiy hujjat Yer kodeksi hisoblanadi (Act, 1997). Ommaviy baholash tizimining asosiy subyektlari – Milliy kadastr agentligi, Belarus Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi va mahalliy hokimiyat organlaridir (Grover va Walacik, 2019). Yerlarni (o'rmon va suv fondi yerlari hamda qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar bundan mustasno) ommaviy baholashni amalga oshirish mas'uliyati Milliy kadastr agentligiga yuklangan. Uning funksiyalari baholash metodologiyasini ishlab chiqish, ko'chmas mulk bozorini tahlil qilish, bozor ma'lumotlarini verifikatsiya qilish (tekshirish), baholash modellarini tuzish, obyektlar qiymatini aniqlash hamda tegishli xaritalar va hisobotlarni tayyorlashdan iborat. Shu bilan birga, kiruvchi ma'lumotlarni yig'ish bosqichida subpudratchi sifatida ko'chmas mulkni davlat ro'yxatidan o'tkazish bo'yicha hududiy tashkilotlar qo'shimcha jalb qilinishi mumkin. Belarus Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi ma'muriy-nazorat funksiyalarini bajaradi va yerlarni baholash modellarini tasdiqlaydi, mahalliy hokimiyat organlari esa o'z vakolatlari doirasida yerlarni kadastr baholash natijalarini tasdiqlaydi.

Ommaviy baholash jarayonini bosqichma-bosqich ko'rib chiqishda Yevropa mamlakatlari, masalan, Shvetsiya bilan taqqoslaganda bir qator farqlarni qayd etish lozim. Belarusda yagona ma'lumotlar bazasi mavjud emas va kiruvchi ma'lumotlarni yig'ish jarayoni ko'proq markazlashmagan bo'lib, idoralar va tashkilotlarga so'rovlar yuborish orqali amalga oshiriladi. Agar Shvetsiyada kiruvchi ma'lumotlarni yig'ish bosqichida ko'chmas mulk egalari jalb etilsa (ixtiyoriy so'rovnoma o'tkazish orqali), Belarusda bunday amaliyot mavjud emas. Yer qiymatini aniqlash tegishli zonadagi qiymatni o'rtachalashtirish yo'li bilan amalga oshiriladi, ya'ni aslida alohida yer uchastkasining individual xususiyatlari hisobga olinmaydi. Mamlakatda qayta baholash davri 4 yilni tashkil etadi, bu umuman olganda Litva va Shvetsiya amaliyotiga mos keladi. Biroq kompyuterlashtirilgan tizimlardan foydalanishda farqlar mavjud: Shvetsiyada yagona ixtisoslashgan dasturiy ta'minot qo'llanilsa, Belarusda bunday dastur yo'q va faqat ishlarning ayrim bosqichlari (masalan, ma'lumotlarni yig'ish) avtomatlashtirilgan.

Polshada ko'chmas mulkni baholash masalalari 1997-yil 21-avgustdagi «Ko'chmas mulkni boshqarish to'g'risida»gi Qonun bilan tartibga solinadi (Walacik et al., 2013). Ushbu normativ-huquqiy hujjatga muvofiq, ommaviy baholash soliqqa tortish maqsadlari uchun mulkning kadastr qiymatini aniqlash bo'yicha tartib-taomillar majmui hisoblanadi. Biroq

amalda Polsha bugungi kunda ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimi ommaviy baholash natijalariga ko'ra aniqlangan qiymatga emas, balki obyektning maydoni va qat'iy belgilangan stavkaga asoslangan mamlakatlardan biri bo'lib qolmoqda. Ko'chmas mulk solig'i bo'yicha soliqqa tortish obyektlari yer, tijorat va boshqa maqsadlardagi binolar hisoblanadi, shu bilan birga, yer va notijorat maqsadlardagi binolar uchun soliqqa tortish bazasi maydon, tijorat maqsadidagi binolar uchun esa korxonaning hisob ma'lumotlariga ko'ra qiymat hisoblanadi. Soliq stavkalari munitsipal hokimiyat organlari tomonidan alohida belgilanadi, bunday stavkalarining maksimal miqdori esa Moliya vazirligi tomonidan belgilanadi.

Yuqorida qayd etilganlarga qaramay, mamlakatda zamonaviy ommaviy baholash tizimini joriy etish uchun bir qator shart-sharoitlar mavjud. Birinchidan, mulk huquqi reyestri va ko'chmas mulk kadastr bilan ifodalangan ko'chmas mulk obyektlarini ro'yxatga olish va ular bilan bog'liq operatsiyalarni hisobga olish tizimi faoliyat ko'rsatmoqda (Cabinet of Ministers of Ukraine, 1995). Mulk huquqi reyestrlari ko'chmas mulkning huquqiy maqomini belgilash, shuningdek, ko'chmas mulk bilan bog'liq yuridik operatsiyalarning xavfsizligini oshirish maqsadida yuritiladigan ommaviy yozuvlarni o'z ichiga oladi. Ko'chmas mulk kadastr esa yer, bino va inshootlarning fizik-texnik xususiyatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. Kadastrning bir qismi bo'lgan mulk narxlar reyestri soliq deklaratsiyalaridan olingan ko'chmas mulk oldi-sotdi narxlar to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi va asosan rasmiy statistika ehtiyojlari uchun foydalaniladi. Ikkinchidan, ilmiy doiralarda ommaviy baholash modellarini (ko'p o'lchovli regressiya modellari, fazoviy avtoregressiya modellari va boshqalar) qo'llash bo'yicha amaliy urinishlar ishlab chiqilgan. Xususan, «Krakov modeli» (1993), shuningdek, Lodz (2001) va Olshtin (2013) shaharlarining ko'chmas mulkni baholash modellarini eslatib o'tish joiz (Cabinet of Ministers of Ukraine, 2016).

Xulosa va takliflar.

Xorijiy tajriba tahliliga ko'ra, ommaviy baholash ko'chmas mulk solig'i bazasini aniqlash maqsadida qiymatga asoslangan ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimining elementi sifatida qo'llanilmoqda. Bugungi kunda O'zbekistonda bunday tizim mavjud emas, yer, bino va inshootlarni soliqqa tortish bazasi mos ravishda yerlarning normativ qiymati hamda turar joy va noturar joy ko'chmas mulk obyektining umumiy maydoni bog'liq holdagi kadastr qiymati hisoblanadi. Shu bilan birga, yerlarning normativ qiymati belgilangan va tasdiqlangan normativlar bo'yicha aniqlangan yer uchastkasidan olinadigan kapitallashtirilgan renta daromadi sifatida belgilanadi. Ushbu yondashuv sobiq SSSR davlati tomonidan tasdiqlangan metodikalar bilan tartibga solinadi va ko'plab norma va koeffitsiyentlarga asoslanadi, bu esa pirovard natijada bozor qiymatiga yaqin bo'lgan qiymatni bermasligi ehtimoli yuqori.

O'zbekistonda ommaviy baholash tizimini shakllantirishning xorijiy davlatlar tajribalariga murojaat qilamiz, unga ko'ra bunday tizimni yaratishdan oldin quyidagilar amalga oshirilishi kerak (Ilova, 2025):

ko'chmas mulkni ro'yxatga olish va ular bilan bog'liq operatsiyalarni hisobga olishning kompleks tizimi;

ko'chmas mulk oldi-sotdi va ijara narxlar to'g'risidagi ishonchli axborot manbalari;

xalqaro miqyosda tan olingan standartlarga javob beradigan baholash infratuzilmasi.

O'zbekistonda yuqorida qayd etilgan shart-sharoitlarga erishilganlik darajasini ko'rib chiqamiz. Ko'chmas mulk obyektlarini hisobga olish va ular bilan bog'liq operatsiyalarni ro'yxatga olish tizimini yaratish ommaviy baholash jarayonining axborot-tahliliy ta'minoti bazasini shakllantiruvchi obyektlarning texnik-iqtisodiy xususiyatlari to'g'risidagi birlamchi ma'lumotlarni yig'ishni ta'minlashi kerak. Bugungi kunda O'zbekistonda ko'chmas mulk hisobi tizimlari ko'chmas mulkka bo'lgan ashyoviy huquqlar davlat reyestri – ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar, ularning yuklamalari, shuningdek, ushbu huquqlarning obyektlari va subyektlari to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olgan yagona davlat axborot tizimi; Kadastr agentligi – yer to'g'risidagi ma'lumotlarning yagona davlat geoinformatsion tizimi; Davlat mulki

obyektlarining yagona reyestri bilan taqdim etilgan. Biroq ushbu tizimlarga nisbatan quyidagi kamchiliklar mavjud: birinchidan, Ko'chmas mulkka bo'lgan ashyoviy huquqlar davlat reyestrda va Kadastr agentligida amalda mavjud bo'lgan barcha ko'chmas mulk obyektlari to'g'risidagi ma'lumotlarning yo'qligi; ikkinchidan, reyestrlarning axborot mazmuni ommaviy baholash maqsadlariga mos kelmasligi, xususan, obyektlarning fizik-texnik xususiyatlari to'g'risidagi to'liq ma'lumotlarning yo'qligi. Bu yo'nalishda ommaviy baholash tizimi nisbatan yaqinda shakllangan Litva va Sloveniya tajribasi dolzarbdir. Xususan, ko'chmas mulk narxlari reyestri va obyektlarning texnik xususiyatlari reyestrini shakllantirishga e'tibor qaratish lozim. Litva va Belarus misolida shuni ko'ramizki, ma'lumotlarni yig'ish jarayoni uzoq vaqt talab qilishi mumkin va reyestrlarni to'ldirishni ta'minlash uchun bozorning professional ishtirokchilarini jalb qilish zarur. Ommaviy baholash maqsadlari uchun ko'chmas mulk obyektlarini hisobga olish tizimlarini ishlab chiqish masalalarini batafsil yoritish kelgusi tadqiqotning predmetidir.

Ko'chmas mulk oldi-sotdi va ijara narxlari to'g'risidagi ma'lumotlarning ishonchliligi ko'p jihatdan ko'chmas mulk bozorining ochiqqligi va shaffofligi bilan belgilanadi. O'zbekistonni Global ko'chmas mulk bozori shaffofligi indeksiga (Global Real Estate Transparency Index) a'zo bo'lishini xohlab qolardik. Bozor shaffofligining pastligi bevosita oqibati bo'lgan kiruvchi ma'lumotlarning past ishonchliligi va yetarli darajada to'liq emasligi mahalliy bozor realliklariga mos keladigan samarali usullar va modellarni ishlab chiqish jarayonini sezilarli darajada qiyinlashtiradi. Jahon tajribasi shuni ko'rsatadiki, baholash modellarini tuzish bosqichida ularni mahalliy bozorlarning o'ziga xos xususiyatlariga moslashtirish muhimdir. Xorijiy davlatlar misolida bunga baholash, geodeziya, informatika va statistika sohasidagi ekspertlarni jalb qilish orqali erishiladi. Shu bilan birga, samarali baholash modellarini yaratish zamonaviy dasturiy ta'minotdan foydalanish bilan chambarchas bog'liq. Ushbu masalalar doirasini o'rganish kelgusi tadqiqotlarning predmetidir.

Ommaviy baholash tizimini yaratish jarayonini boshlash zarur qonunchilikni qabul qilish bilan uzviy bog'liqdir. Xorijiy davlatlar misolida ko'rinib turibdiki, zarur normativ-huquqiy asoslarni shakllantirish bevosita ko'chmas mulkni ommaviy baholashni o'tkazishdan oldin amalga oshirilgan. O'zbekistonda O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyot va moliya vazirining 2025-yil 7-iyuldagi 269-son buyrug'iga asosan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-son "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi Farmoniga muvofiq "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubi" amalga kiritildi (Farmon, 2025). Shu tariqa, O'zbekistonda ommaviy baholash tizimini qurishning birinchi normativ-huquqiy ta'minoti yaratildi. Ommaviy baholash jarayonini ma'muriy boshqarish, xususan, tegishli institutlar doirasida funktsiya va vakolatlarni aniq tartibga solish bugungi kunda normativ-huquqiy me'yor bilan mustahkamlangan (Ilova, 2025). Ko'rib chiqilgan xorijiy tajribaga asosan, O'zbekiston uchun yuqoridagi xorijiy davlatlar misolida markazlashgan ommaviy baholash tizimini joriy etish maqbuldir, deb xulosa qilish mumkin. Tegishli normativ-huquqiy ta'minotni qabul qilish ilmiy tadqiqotlardan ko'ra ko'proq hokimiyat doiralarining siyosiy irodasi bilan belgilanadi va shuning uchun u kelgusi tadqiqotlar doirasidan tashqaridadir.

Adabiyotlar/Jumepamypa/References:

Act (1997) Act Of 21 August 1997 On Real Estate Economy.

Bagdonavicius, A. and Deveikis, S. (2011), «Mass Appraisal – the Method and an Experience in Lithuania», FIG Working Week 2011 Bridging the Gap between Cultures, Marrakech, Morocco.

Bagdonavičius, A., (n.d.) «Mass valuation system in Lithuania», Conference on Property Valuation and Taxation for Fiscal Sustainability and Improved Local Governance in Europe and Central Asia.

Barańska, A. (2013), «Real Estate Mass Appraisal in Selected Countries – Functioning Systems and Proposed Solutions», AGH University of Science and Technology in Kraków.

Cabinet of Ministers of Ukraine (1995), *On the Methodology of normative monetary valuation of lands within settlements*, Resolution dated 23.03.1995, No. 213.

Cabinet of Ministers of Ukraine (2011), *On the Methodology of normative monetary valuation of non-agricultural lands (except for lands within settlements)*, Resolution dated 23.11.2011, No. 1278.

Cabinet of Ministers of Ukraine (2016), *On the Methodology of normative monetary valuation of agricultural lands*, Resolution dated 16.11.2016, No. 831.

Dornfest, A. (2012), «Mass Appraisal around the world. Cyprus»

Drapikovs'kyj, O.I. and Ivanova, I.B. (2009), «Masova ocinka mis'kyh zemel': Ukrai'na ta svitovyy dosvid», *Visnyk Prydniprovs'koi' derzhavnoi' akademii' budivnyctva ta arhitektury*, PDABA, Dnipropetrovs'k, No. 6–7, pp. 36–42.

Drapikovs'kyj, O.I. and Ivanova, I.B. (2013), «Modeli masovoi' ocinky mis'kyh zemel'», *Visnyk Prydniprovs'koi' derzhavnoi' akademii' budivnyctva ta arhitektury*, No. 7, pp. 19–28.

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*.

Glavica, A. (2014), «Use of real estate databases for mass valuation in Slovenia», *UNECE WPLA Workshop Vienna 2014*.

Gloudemans, R.J. and Almy, R.R. (2011), «Fundamentals of Mass Appraisal», IAAO, Kansas City.

Grover, R. and Walacik, M. (2019), «Property valuation and taxation for fiscal sustainability – lessons for Poland», *Real estate management and valuation*, Vol. 27, No. 1.

IAAO (2012), «Standard on Mass Appraisal of Real Property», Kansas City, Missouri, USA.

Ilova (2025) *O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyot va moliya vazirining 2025-yil 7-iyuldagi 269-son buyrug'iga ilova "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyoti"*

Kauko, T. and d'Amato, M. (2008), *Mass Appraisal Methods: An international perspective for property valuers*, RICS Research.

Malme, J.H. and Youngman, J.M. (2001), *The Development of Property Taxation in Economies in Transition: Case Studies from Central and Eastern Europe*, The World Bank.

Milevski, G. (2009), *Mass valuation of commercial real estate for taxation & balance sheet purposes*, KTH Royal Institute of Technology.

Research (2019) *Research and Production Journal «Land of Belarus». Land and property relations*, Issue 2.

Roberts, P.D., Lohmeier, M.R. and Sieloff, K.M. (2013), *Overview of the Ad Valorem/Mass Appraisal Specialty Designation Program*.

Söderblom, H. (2016), *Mass Valuation and Assessment in Sweden. Lantmäteriet The Swedish Mapping, Cadastral and Land Registration Authority*.

The World Bank (2005), *Implementation completion report (scl-44980) on a loan in the amount of €14.05 million to the Republic of Slovenia for a real estate registration modernization project*, Document of The World Bank No. 34628, December 29, 2005.

To'lakov, U. T. *Ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish. Monografiya. - T.: "PUBLISHING HIGH FUTURE" OK nashriyoti, 2025. – 230 bet.*

Walacik, M., Cellmer, R. and Zrobek, S. (2013), «Mass Appraisal – International Background, Polish Solutions and Proposal of new Methods Application».