

MOLIYAVIY TEXNOLOGIYALAR

№6

ILMIY ELEKTRON JURNALI





ISSN: 2181-3965
VOLUME 6
TOSHKENT 2026

“MOLIYAVIY TEXNOLOGIYALAR” ILMIY ELEKTRON JURNALI TAHRIRIYAT KENGASHI RAISI

Sharipov Qo‘ng‘irotboy Avezimbetovich – tahririyat kengashi raisi. Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti rektori, texnika fanlari doktori, professor

TAHRIRIYAT KENGASHI

Mehmonov Sultonali Umaraliyevich – Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti, O‘quv ishlari bo‘yicha birinchi prorektori, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Abdurahmanova Gulnora Qalandarovna - Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti, Ilmiy ishlar va innovaциyalar bo‘yicha prorektor, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Karimova Komila Daniyarovna - Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti, Yoshlar masalalari va ma’naviy-marifiy ishlar bo‘yicha birinchi prorektori, iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

Xudoyqulov Sadirdin Karimovich - Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti, Hududiy ta’lim masalalari va markazlar bo‘yicha prorektor, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Sindarov Sherzod Egamberdiyevich – Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti, Infratuzilmalarni rivojlantirish va iqtisod ishlari bo‘yicha prorektori, iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

To‘lqin Zakirovich Teshabayev –iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Saparov Aktam Jo‘rayevich – bosh muharrir, filologiya fanlari doktori

Islamkulov Alimnazar Xudjamuratovich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Pardayev Abdunabi Xoliqovich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Kuziyev Islomjon Ne’matovich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Baymuratov Tursunbay Maxkambayevich – iqtisodiyot fanlari nomzodi, professor

Omonov Akrom Abdinazarovich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Sharipov Qongratbay Avezimbetovich – texnika fanlari doktori, professor, O‘zbekiston Respublikasi Oliy ta’lim, fan va innovatsiyalar vaziri

Jumayev Nodir Xosiyatovich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor, O‘zbekiston Respublikasi Oliy Kengashi deputati

Haydarov Nizomiddin Hamroyevich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Raviprakash G. Dani – Xalqaro ta’lim konsultanti, professor (AQSH)

Bagautdinova Nailya Gumerovna – Qozon federal universiteti Boshqaruv, iqtisodiyot va moliya instituti direktori, iqtisodiyot fanlari doktori, professor (Rossiya Federatsiyasi)

Sharifzoda Mu’min Mashokir – Tojik davlat huquq, biznes va siyosat instituti rektori, iqtisodiyot fanlari doktori, professor (Tojikiston Respublikasi)

Maley Elena Borisovna – Polotsk davlat universiteti rektori, iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent (Belarus Respublikasi)

Asif Mahbub Karim – Malayziya Menejment va tadbirkorlik universiteti

professori (Malayziya qirolligi)

Piter Xayk – Yevropa amaliy fanlar va menejment instituti ilmiy ishlar bo‘yicha prorektori (Chexiya Respublikasi)

Yavuz Demirel – Kastamonu universiteti professori (Turkiya Respublikasi)

Jo‘rayev Abdug‘affor Safarovich – Termez agrotexnologiyalar va Innovatsion rivojlanish instituti rektori, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Ismanov Ibroxim Nabiyevich – Farg‘ona politexnika instituti kafedra mudiri, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Xayriddinov Azamat Botirovich – Qarshi muhandislik-iqtisodiyot instituti prorektori iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent

Tashnazarov Samiddin Nizamovich – Samarqand iqtisodiyot va servis instituti kafedra mudiri, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Nurmanov Ulug‘bek Anorbayevich - Bank-moliya akademiyasi “Buxgalteriya hisobi va audit” kafedrasi professori, iqtisodiyot fanlari doktori

Yakubova Nargiz Tursunbayevna – iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD), dotsent

Mamatov Baxadir Safaraliyevich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Qiyosov Sherzod Uralovich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Urazaliyev Kamoliddin Tajikulovich – iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

Teshayev Zavqiddin Jabbor o‘g‘li – Qarshi davlat universiteti Turizm va marketing kafedrasi dotsenti, iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD)

Hazratqulov Shahboz Boboqul o‘g‘li – Qarshi davlat universiteti Iqtisodiyot kafedrasi dotsenti, iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD)

JURNAL TAHRIRIYATI

Saparov Aktam Jo‘rayevich – bosh muharrir, filologiya fanlari doktori, dotsent

Avlokulov Anvar Ziyadullayevich – ilmiy muharrir, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

Aliqulov Mehmonali Salohiddin o‘g‘li – mas’ul muharrir, iqtisodiyot fanlari doktori (DSc), dotsent

Buxorova Moxira Samandarovna – muharrir

O’zbekiston Respublikasi OAK Rayosatining 2023-yil 3-iyundagi 364-son qarori bilan “Moliyaviy texnologiyalar” ilmiy elektron jurnali iqtisodiyot fanlari bo’yicha falsafa doktori (PhD) va fan doktori (DSc) ilmiy darajasiga talabgorlarning dissertatsiyalari yuzasidan assosiy ilmiy natijalarini chop etish tavsiya etilgan ilmiy nashrlar ro’yxatiga kiritilgan.

“**Moliyaviy texnologiyalar**” ilmiy elektron jurnali 23.11.2022-yildan O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Administratsiyasi huzuridagi Axborot va ommaviy kommunikatsiyalar agentligi tomonidan **№R-566966** reyestr raqami tartibi bo‘yicha ro‘yxatdan o‘tkazilgan.

MUNDARIJA

1.	Jumayev Akbar Mahmudovich	Turizmning hududiy iqtisodiyotdagi o‘rni va joylashtirish resurslaridan foydalanish samaradorligini statistik baholash	8
2.	Mamutova Amina Raxmetovna	Qurilish tashkilotlarida zamonaviy va ananaviy usullarda xarajatlarni hisoblashning usullari	14
3.	Нурматова Насиба Шерзодовна, Гозиев Ризоиддин Чулпонович	Экономическая роль Узбекистана как стратегического партнера в Центральной Азии	23
4.	Amatov Azizbek G‘ayrat o‘g‘li	Tijorat banklarida aktiv va passivlarni boshqarishda obligatsiya emissiyasining o‘rni: likvidlik, muddatlar nomuvofiqligi va qayta moliyalash risklari	29
5.	Saitkulov Suxrob Shavkatovich	Budjet tashkilotlarida ichki auditning natijadorligini baholash ko‘rsatkichlari tizimini takomillashtirish	36
6.	Kulboyeva Nargiz Majitovna	Tijorat banklari faoliyatini transformatsiyalashuv jarayonini takomillashtirish	43
7.	Alimqulov Hikmatulla Bahrom o‘g‘li	Prognozdan ortiq soliq tushumlarini hududiy budjetlarda qoldirishning tabaqalashtirilgan mexanizmi	52
8.	Jo’rayev Shoxrux Yunusali o’g’li, Temirova Dilshoda Erkin qizi, Togayev Salim Sobirovich	Loyiha boshqaruvida Scope creep muammosi: sabablari, oqibatlari va oldini olish mexanizmlari	61
9.	Djurayeva Iroda Bahrom qizi	O‘zbekistonda institutsional islohotlar samaradorligini xalqaro boshqaruv indikatorlari asosida baholash	68
10.	Otaxonov Komilxon Saidolim o‘g‘li	Oliy ta’lim muassasalarining iqtisodiy barqarorligini kompleks baholash metodologiyasini takomillashtirish	73
11.	Tillaxo‘jayeva Sadoqatxon Shuxrat qizi, Ungarbayeva Aynura Baxtiyer qizi, Togayev Salim Sobirovich	Loyiha boshqaruvida xaridlar va manfaatdor tomonlar bilan ishlash	80
12.	Mexmonaliyev Abbosjon G‘ayratjon o‘g‘li	“Yashil” loyihalarni moliyalashtirishda moliyaviy-ekologik skoring modelini joriy etish mexanizmini takomillashtirish	88
13.	Shovkatov Nodirjon Ne’matjon öğli	Özbekistonda köçmas mulkni ommaviy baholaşning institutsional va metodologik asoslarini takomillaştiriş	95
14.	Jo‘rayev Isroil Ibrohimovich	Tijorat banklari faoliyati transformatsiyalashuvining bank xizmatlari raqobatbardoshligini oshirishdagi roli	103

ISSN: 2181-3965
VOLUME 5

15.	Tadjibekova Dilnoza Baxtiyarovna	Fintex to‘lov servislarining (Payme, Click, Uzum) moliyaviy inklyuziyani kengaytirishdagi roli va ahamiyati	112
16.	Davranov Odil Jumanazarovich	Surxondaryo viloyatida ovlangan baliqlar hajmi ko‘rsatkichlarini arima modeli yordamida prognozlashtirish	124

ÖZBEKISTONDA KÖÇMAS MULKNI OMMAVIY BAHOLAŞNING INSTITUTSIONAL VA METODOLOGIK ASOSLARINI TAKOMILLAŞTIRIŞ

Shovkatov Nodirjon Ne’matjon öğli
TDIU, “Baholaş işi, investitsiya va suğurta” kafedrasi dotsenti v.b., PhD
e-mail: nnshovkatov@gmail.com

Annotatsiya. *Uşbu maqolada Özbekiston Respublikasida köçmas mulk obyektlarini soliqqa tortiş tizimida an’anaviy inventarizatsiya baholaş uslubiyotidan bozor konyunkturasiga asoslangan ommaviy baholaş (CAMA) tizimiga ötişning konseptual va amaliy masalalari tahlil qilinadi. Toşkent şahrida ötkazilgan tajriba-sinov natijalari asosida amaldagi kadastr qiymati va real bozor narxlari örtasidagi nomutanosibliklar aniqlangan. Xususan, 600 mingdan ortiq köp qavatli uy-joylar böyiça hisob-kitob qiymati amaldagi kadastr bazasidan örtaça 7,4 baravarga, 215 ming yakka tartibdagi uy-joylar böyiça esa 15 baravarga yuqori ekanligi empirik dalillar orqali oçib berilgan. Maqolada xalqaro tajriba (AQŞ, IAAO, Germaniya, Niderlandiya, Şvetsiya) tahlili asosida köp omilli gedonistik regression modellarni milliy amaliyotga tatbiq etiş, fiskal betaraflik tamoyilini ta’minlaş, tranzaksiyalar şaffofligini oşiriş hamda sudgaça bölgan apellyatsiya mexanizmlarini joriy etiş böyiça ilmiy-amaliy taklif va tavsiyalar işlab çiqilgan.*

Kalit sözlar: *köçmas mulk, ommaviy baholaş, CAMA, kadastr qiymati, bozor qiymati, köp omilli regressiya, gedonistik model, fiskal betaraflik.*

IMPROVING THE INSTITUTIONAL AND METHODOLOGICAL FOUNDATIONS OF MASS REAL ESTATE VALUATION IN UZBEKISTAN

Шовкатов Нодиржон Неъматжон угли
и.о. доцента кафедры “Оценочное дело, инвестиции и страхование, ТГЭУ
e-mail: nnshovkatov@gmail.com

Abstract. *This paper examines the conceptual and practical issues of transitioning from traditional inventory valuation to computer-assisted mass appraisal (CAMA) based on real market conditions for property taxation in the Republic of Uzbekistan. Based on pilot project findings in Tashkent city, substantial disparities between the current cadastral value and actual market prices are identified. Specifically, the estimated value exceeded the baseline cadastral records by an average of 7.4 times across more than 600,000 apartments, and by 15 times for 215,000 detached houses. Drawing upon international best practices (IAAO, the Netherlands, Germany, Sweden), the study proposes specifications for multi-factor hedonic regression models, highlights the principle of fiscal neutrality, and formulates policy recommendations for establishing an integrated national transaction register and digital pre-trial appeal mechanisms.*

Keywords: *real estate, mass appraisal, CAMA, cadastral value, market value, multiple regression analysis, hedonic model, fiscal neutrality.*

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ОСНОВ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В УЗБЕКИСТАНЕ

Shovkatov Nodirjon Nematjon ugli
Acting associate professor of the department of Appraisal, investment, and insurance, TSUE
e-mail: nnshovkatov@gmail.com

Аннотация. *В данной статье анализируются концептуальные и практические вопросы перехода от традиционной инвентаризационной оценки к системе массовой оценки недвижимости (CAMA) на основе рыночной конъюнктуры в Республике Узбекистан. На основе результатов пилотного проекта в городе Ташкенте выявлены глубокие диспропорции между действующей кадастровой стоимостью и реальными рыночными ценами. В частности, расчетная стоимость по более чем 600 тыс. квартир превысила кадастровую базу в среднем в 7,4 раза, а по 215 тыс. индивидуальных жилых домов — в 15 раз. С опорой на передовой международный опыт (IAAO, Нидерланды, Германия, Швеция) обоснованы пути адаптации многофакторных гедонистических регрессионных моделей, соблюдения принципа «фискальной нейтральности», повышения прозрачности транзакций и создания механизмов досудебного обжалования результатов оценки.*

Ключевые слова: *недвижимость, массовая оценка, CAMA, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, многофакторная регрессия, гедонистическая модель, фискальная нейтральность.*

Kiriş

Bozor munosabatlarini çuqurlaştiriş, kadastr tizimlarini keng kölamda raqamlaştiriş va fiskal siyosatni takomillaştiriş şaroitida köçmas mulk obyektlari qiymatini xolis aniqlaş muvozanatli ijtimoiy-iqtisodiy taraqqiyotning asosiy omili bölib xizmat qiladi [1]. Lokal va alohida bitimlarga yönaltirilgan an’anaviy individual baholaş amaliyoti mamlakatning butun turar joy va noturar fondini öz vaqtida qamrab oliş imkonini bermaydi, katta moliyaviy-vaqt xarajatlarini talab etadi hamda baholovçining subyektiv yondaşuvlarini töliq istisno qilolmaydi [4, 7]. Şu sababli, köçmas mulkni ommaviy baholaş (Mass Appraisal / Computer-Assisted Mass Appraisal — CAMA) tizimiga institutsional ötiş mulk soliğining adolatli bazasini yaratiş, bozordagi axborot asimmetriyasini bartaraf etiş va investitsion barqarorlikni ta’minlaşda strategik zaruratga aylanmoqda [5, 8].

Özbekiston Respublikasida mazkur tizimni bosqiçma-bosqiç joriy etişni tartibga soluvçi Özbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-sonli Farmoni konseptual dastlabki bosqiç vazifasini ötadi [2]. Köçmas mulkni ommaviy baholaş milliy markazi tomonidan Toşkent şahrida ötkazilgan tajriba-sinovlar amaldagi me’yoriy-kadastr qiymati va real bozor konyunkturasi örtasida öta çuqur uziliş mavjudligini körsatdi. Xususan, 600 mingdan ortiq xonadonning hisob-kitob qiymati amaldagi kadastr bazasidan örtaça 7,4 baravarga, 215 mingta yakka tartibdagi uy-joy (hovli) böyiça esa 15 baravarga yuqori ekanligi ma’lum böldi. Bunday keskin tabaqalaniş avvalgi inventarizatsiya uslubiyotining narx şakllantiruvçi fundamental omillarni — obyektning aniq lokatsiyasi, infratuzilma darajasi, hududning iqtisodiy faolligi hamda yer uçastkasining haqiqiy qiymatini inobatga olmaganligi oqibatidir [3, 9]. Ta’kidlaş joizki, ommaviy baholaş majburiy oldi-sotdi narxini belgilamaydi, balki adolatli fiskal va şaharsozlikni tartibga solişning ilmiy asoslangan vositasi hisoblanadi [10, 22].

Xalqaro maydonga nazar taşlasak, Şimoliy Amerika amaliyotida ommaviy baholaş standartlari Baholaş böyiça mutaxassislar xalqaro assotsiatsiyasi (IAAO — International Association of Assessing Officers) tomonidan qat’iy tartibga solinadi [22]. Tizim köp omilli regressiya tahlili (MRA) va Şerwin Rosenning gedonistik narx şakllanişi modellariga asoslangan CAMA tizimlari orqali işlaydi [13, 22]. Sifat nazorati dispersiya koeffitsiyenti (COD), qiymat differensiali (PRD) hamda hisoblangan qiymatning haqiqiy sotuv narxiga nisbati (sales ratio study) kabi statistik körsatkiçlar vositasida ta’minlanadi. Bundan taşqari, soliq tölovçilarning huquqlarini himoya qiliş uçun sudgaça apellyatsiya körib çiqiş mexanizmi (Appeals Board) qonuniy mustahkamlangan [22].

Yevropa Ittifoqi mamlakatlarida ham mazkur yönalişda puxta metodologik baza şakllangan. Niderlandiyada Wet WOZ (Valuation of Immovable Property Act) qonuniga muvofiq, munitsipalitetlar har yili yagona oçiq algoritm asosida barça mulklarni markazlaşgan holda qayta

baholaydi [4, 7]. Şvetsiya va Germaniyada esa yer qiymatini funksional zonalaştiriş (Bodenriçtwert) fazoviy GAT tizimlari bilan integratsiyalaşgan: mulk qiymati yerning standartlaştirilgan bazaviy qiymati hamda binolarning eskirişi inobatga olingan qoldiq tiklaş qiymatiga ajratib baholanadi [4, 12]. Eng muhimi, Yevropa amaliyotida fiskal neytrallik tamoyiliga qat’iy amal qilinadi: baholaş bazasi bir neça barobar oşganda soliqning nominal stavkalari mutanosib pasaytiriladi [19,20].

Ilğor xorijiy tajribaning mavjudligiga qaramay, milliy amaliyot bir qator tizimli tösiqlarga duç kelmoqda:

notarial oldi-sotdi şartnomalarida narxlarni yaşiriş holatlari mavjudligi ekonometrik modellarning öquv bazasini buzadi [26];

mikrorayonlar va qişloq hududlari darajasida fazoviy-vaqt ma’lumotlarining yetişmasligi [12,24];

davlat ommaviy baholaş tizimi bilan banklar garovi va korporativ bitimlarga xizmat körsatuvçi mustaqil xususiy baholaş instituti (250 dan ortiq taşkilot, 1000 dan ortiq mutaxassis) örtasidagi vazifalar çegarasini aniq belgilaş zarurati.

Uşbu muammolarni bartaraf etiş, CAMA algoritmlarini ötiş iqtisodiyoti şaroitiga moslaştiriş va xalqaro standartlarni hisobga olgan holda baholaşning muvozanatli uslubiyotini işlab çiqiş mazkur tadqiqotning yuqori nazariy va amaliy dolzarbligini belgilaydi.

Adabiyotlar şarhi

Köçmas mulkni ommaviy baholaş va soliqqa tortişning nazariy asoslari qiymat nazariyasi, fazoviy iqtisodiyot, amaliy ekonometrika va davlat moliyasi kesişmasida şakllangan [4,5,11]. Ilmiy manbalar tahlili uşbu yönalişdagi tadqiqotlarni bir neçta konseptual guruhlarga ajratiş imkonini beradi.

Klassik va neoklassik iqtisodiy maktab namoyandasi A. Smit özining tenglik, aniqlik, qulaylik va samaradorlik tamoyillari orqali zamonaviy soliq tizimlarining tamal toşini qöygan [15]. Keyinçalik uşbu yondaşuvlar N. Turgenev [16], A. Vagner [17]va M. Fridman [18] ilmiy işlarida fiskal manfaatlar va ijtimoiy adolat örtasidagi muvozanatni ta’minlaş nuqtayi nazaridan boyitilgan.

Xalqaro miqyosda (XVF [19], Jahon banki [21], OECD [20], IAAO [22]) mulk soliqlari mahalliy byudjetlarning moliyaviy mustaqilligining negizi sifatida qaralib, kadastr qiymatini bozor qiymatiga muvofiqlaştiriş va ommaviy baholaşni tatbiq etiş ustuvor yönaliş sifatida baholanadi [6,7,21].

Özbekistonlik iqtisodçi olimlardan A. Vahobov [23], A. Jörayev [24] va A. Altiyev [25] tadqiqotlarida mulk va yer soliqlarining fiskal ahamiyati hamda hududiy byudjetlarni mustahkamlaşdagi roli atrofliça körib çiqilgan. I. Niyazmetov [26] va M. Töyçiyevlar [27] soliq bazasini şakllantiriş va ma’murlaştiriş masalalarini tahlil qilgan bölsa, A. Mirxoşimov [28] va U. Pardayev [29] soliq yukining iqtisodiy faollik va investitsion muhitga ta’sirini tahliliy jihatdan asoslagan. Şuningdek, U. Tölakov [30]köçmas mulkni soliqqa tortişda ommaviy baholaş kadastr qiymatini bozorga yaqinlaştiriş, soliq adolatini qaror toptiriş vositasi ekanligini ta’kidlab, kadastr va soliq tizimlarini uyğunlaştirişni taklif etgan.

Biroq, mahalliy adabiyotlarda ommaviy baholaşning köp omilli ekonometrik modellarini tuziş, narx zonalarini klasterlaş va tizimni institutsional mustahkamlaş masalalari yaxlit ilmiy konsepsiya darajasida yetarliça tadqiq etilmagan bölib, uşbu maqola mazkur böşliqni töldirişga xizmat qiladi.

Tadqiqot metodologiyasi

Tadqiqotning metodologik asosini köçmas mulk bozorini tahlil qiliş, matematik-iqtisodiy modellaştiriş, fiskal siyosat hamda xorijiy va mahalliy olimlarning ilmiy işlarini tizimlaştiriş taşkil etadi [4,8,12,30]. Empirik ma’lumotlar sifatida amaldagi me’yoriy-huquqiy hujjatlar [1,2,3], Köçmas mulkni ommaviy baholaş milliy markazi ma’lumotlari, köçmas mulk kadastri

körsatkiçlari, oçiq platformalardagi taklif va bitimlar axborotlaridan foydalanildi.

Tadqiqot jarayonida tahlil, sintez, deduksiya, induksiya, guruhlaş, qiyosiy taqqoslaş, ilmiy abstraksiya va statistik ekonometrika usullari qöllanildi. Taklif etilayotgan yangi ommaviy baholaş metodologiyasining sifat körsatkiçlari an’anaviy inventarizatsiya baholaş usullari bilan qiyosiy tahlil qilindi [12,13].

Tahlil va natijalar

Hozirgi kunda Özbekiston Respublikasida köçmas mulkni soliqqa tortişning avvalgi tizimidan, ya’ni faqat quriliş qiymati va amortizatsiyani hisobga olgan holda inventarizatsiya qiymatiga asoslangan tizimdan, köçmas mulkning kadastr qiymatini mulkning haqiqiy bozor narxi asosida aniqlaş tizimiga ötish jarayoni keçmoqda [8, 9]. Özbekiston Respublikasi Prezidentining PF-43-sonli Farmoni asosida Toshkent şahrida ommaviy baholaşning sinov bosqiçini amalga oshiriş köçmas mulkni baholaşning amaldagi kadastr tizimidagi çuqur nomutanosibliklarni aniqlaş imkonini berdi [2].

Ommaviy baholaş 2025-yil 25-iyunda 3858-son bilan davlat röyxatidan ötkazilgan uslubiyotga muvofiq, quyidagi bosqiçma-bosqiç algoritm asosida amalga oşiriladi [3]:

1–2-bosqiçlar: Rieltorlik ma’lumotlari, notarial bitimlar va oçiq savdo platformalaridagi takliflar tahlil qilinib, obyektlar asosiy parametrlariga köra guruhlanadi.

3-bosqiç: Bozor tahlili asosida Toşkent şahri böyiça alohida narx zonalari ajratiladi.

4-bosqiç: Har bir zonada bozor xususiyatini ifodalovçi etalon obyekt aniqlanib, 1 kv.m uçun bazaviy qiymat şakllantiriladi.

5–6-bosqiçlar: Maydoni, devor materiali, qurilgan yili, qavati kabi tuzatiş koeffitsiyentlari qöllanilib, yakuniy qiymat hisoblanadi.

7-bosqiç: Hisoblangan natijalar jamoatçilikka taqdim etilib, mulkdorlarga öz obyektiga oid ma’lumotlar bilan tanişiş va e’tiroz bildiriş imkoniyati taqdim etiladi.

Amalga oşirilgan tajriba-sinov işlari Toşkent şahrida mulk segmentlari va tumanlar kesimida jiddiy narx differensiatsiyasi mavjudligini körsatdi. Köçmas mulkni ommaviy baholaş milliy markazi tomonidan 14 ta yirik aglomeratsiyadagi elektron platformalar tahlil qilinib, obyektlar bevosita joyiga çiqqan holda örganildi.

1-jadval.

Köçmas mulk bozori: örtaça bozor narxlari (Toşkent şahri) [31]

Şahar / tuman nomi	Köp kvartirali uylardagi xonadonlar (1 kv.m uçun, mln söm)	Yakka tartibdagi turar joylar (1 sotix uçun, mln söm)	Noturar obyektlar (1 kv.m uçun, mln söm)
Olmazor	14,4	744,4	13,1
Bektemir	11,5	398,6	8,2
Mirobod	23,6	1 042,4	23,6
Mirzo Uluğbek	20,0	1 682,4	25,0
Sergeli	11,6	492,9	10,1
Uçtepa	14,0	686,4	14,0
Çilonzor	16,9	797,1	14,5
Şayxontohur	25,7	949,6	19,4
Yunusobod	17,6	1 383,1	20,1
Yakkasaroy	21,1	1 606,7	22,6
Yaşnobod	14,8	574,1	16,1
Yangihayot	11,1	406,9	10,1
Örtaça qiymat	**16,9**	**897,1**	**16,4**

Yuqoridagi 1-jadval körsatkiçlari poytaxt hududida joylaşuv omili narx şakllanişining hal qiluvçi mezoni ekanligini tasdiqlaydi. Markaziy va işbilarmonlik faolligi yuqori bölgan Şayxontohur (25,7 mln söm/m²), Mirobod (23,6 mln söm/m²) va Yakkasaroy tumanlaridagi

xonadonlar narxi çekka hududlar hisoblangan Yangihayot (11,1 mln söm/m²) va Bektemir (11,5 mln söm/m²) tumanlariga nisbatan 2,2–2,3 barobarga yuqori ekanligi körinadi. Şuningdek, yakka tartibdagi uy-joylar böyiça Mirzo Uluğbek va Yakkasaroy tumanlarida 1 sotix yer narxi 1,6 mlrd sömdan oşib, şahar örtaça körsatkiçidan (897,1 mln söm) deyarli ikki barobar yuqori darajani taşkil etgan.

Toşkent şahrida ötkazilgan pilot loyiha amaldagi me’yoriy-kadastr bazasi va real bozor narxlari örtasidagi nomutanosiblikni yaqqol yuzaga çiqardi:

2-jadval.

Toşkent şahridagi tajriba-sinov loyihasi natijalarining tahlili [31]

Köçmas mulk obyektlari toifasi	Tanlov hajmi (birlik)	Hisob-kitob qiymatining kadastr qiymatidan oşib ketişi	Avvalgi uslubning hisobga olinmagan asosiy omillari
Köp xonadonli uy-joy fondi (kvartiralar)	600 000	7,4 baravar yuqori	Qavatlar soni, devorlar materiali, metro va magistrallarga yaqinligi, ijtimoiy-tijorat infratuzilmasining ziçligi
Yakka tartibdagi uy-joy sektori (hovlilar / uçastkalar)	215 000	15,0 baravar yuqori	Yer uçastkasining kapitallaşuvi, mahallaning nufuzi, hududdan funksional foydalaniş salohiyati

2-jadvaldan körinib turibdiki, avvalgi texnik inventarizatsiya uslubi bozor dinamikasidan butunlay uzilib qolgan. Ayniqsa, yakka tartibdagi uy-joy segmentida hisob-kitob qiymatining 15 barobarga farq qilişi yer komponentining baholaş modelidan çetda qolgani bilan bevosita boğliq. Uşbu miqdoriy tafovut yangi ekonometrik uslubiyatga zudlik bilan ötiş zarurligini ifodalaydi.

Taqdim etilgan ma’lumotlarning miqdoriy tahlili uçta asosiy qonuniyatni ajratib körsatiş imkonini beradi:

an’anaviy texnik inventarizatsiya amaliyotida uy-joylarni baholaş jismoniy eskiriş çegirib taşlangan quriliş materiallarining smeta qiymatidan kelib çiqib hisoblangan. Yer uçastkasining qiymati umuman hisobga olinmagan yoki yerdan foydalaniş huquqining bozor qiymatidan önlab baravar past bölgan me’yoriy stavkalar böyiça belgilangan;

amaldagi kadastr bazasi markaziy hududlarda narxlarning jadal ösişini aks ettirmagan, bu esa ikkilamçi bozorning panel fondi bilan zamonaviy karkas-yaxlit qurilişlar örtasidagi sifat tafovutini tenglaştirib yuborgan;

olingan körsatkiçlar majburiy begonalaştiriş narxi yoki direktiv oldi-sotdi stavkasi hisoblanmaydi. Ular soliq solinadigan bazani tenglaştiriş uçun standartlaştirilgan fiskal möljal bölib xizmat qiladi.

Köp omilli gedonistik regression model spetsifikatsiyasi:

Tajriba loyihasi doirasida fazoviy va ijtimoiy-iqtisodiy taşqi ta’sirlarni hisobga olmasdan turib, adekvat ommaviy baholaşni amalga oşirişning iloji yöqligi isbotlandi. Xalqaro tajriba (IAAO, Gloudemans & Almy) asosida quyidagi köp omilli gedonistik model taklif etildi [13,22]:

$$\ln(Vi) = \beta 0 + \Sigma\, \beta k \cdot Xki + \Sigma\, \gamma j \cdot Lji + \Sigma\, \delta p \cdot Epi + \varepsilon i \qquad (1)$$

Bu yerda:

• Vi — i-çi köçmas mulk obyektining hisoblangan bozor qiymati;

• Xki — obyektning fizik xususiyatlari (maydoni, devor materiali, qurilgan yili, qavati va boşqalar);

• Lji — fazoviy-geografik parametrlar (markazdan uzoqlik, metro va transport bekatlari, magistrallargaça masofa);

• Epi — mahalliy iqtisodiy va infratuzilmaviy özgaruvçilar (ta’lim, soğliqni saqlaş,

istirohat maskanlari ziçligi va nufuzi);

• εi — modelning tasodifiy xatoligi.

Buzilişlarni amalda bartaraf etiş uçun yagona köçmas mulk obyektini ikkita tarkibiy qismga ajratiş metodologik zarurat hisoblanadi [5]:

$$V = VL + VB \quad (2)$$

Bu yerda VL — geostatistik zonalaştiriş usuli bilan aniqlanadigan yer uçastkasining bozor qiymati; VB — töplangan eskiriş hisobga olingan holda quriliş va yaxşilanişlarning qoldiq tiklaniş qiymati. Aynan avvalgi amaliyotda VL ning alohida modellaştirilmaganligi xususiy sektorda kadastr qiymatining 15 barobarga pasayişiga olib kelgan.

Olingan empirik ma’lumotlarni xalqaro tajriba va milliy institutsional muhit bilan taqqoslaş quyidagi ziddiyat va muammolar majmuasini körsatadi:

Fiskal şok muammosi va soliqqa tortişning özgaruvçanligi: Jismoniy şaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliq stavkalari özgarmagan holda soliq solinadigan bazaning keskin (7,4–15 baravar) ösişi aholi va tadbirkorlar uçun kutilmagan fiskal yukni yuzaga keltiradi [29]. Rivojlangan mamlakatlar (Niderlandiya, Şvetsiya) tajribasi “fiskal betaraflik” tamoyilini qonunçilikda mustahkamlaş zarurligini körsatadi: ötiş davrining pasaytiruvçi koeffitsiyentlarini belgilaş bilan birga nominal stavkalarni mutanosib ravişda pasaytiriş lozim [19,20].

Bozor tanlovlarining sifati va “kulrang bozor[7]” muammosi: CAMA modellari real tranzaksiyalar massivlarida doimiy kalibrlaşni talab qiladi. Biroq, notarial oldi-sotdi şartnomalarida narxlarni sun’iy pasaytiriş amaliyoti tanlanmaning reprezentativligini buzadi [26]. Oçiq e’lonlar portallaridagi taklif narxlaridan foydalaniş hududning likvidligiga qarab 7–12% oraliğidagi statistik asoslangan savdo diskontini (bargaining discount) kiritişni talab etadi.

Xususiy baholaş sektorining transformatsiyasi: Mamlakatda 250 dan ortiq baholovçi taşkilot va 1000 dan ziyod sertifikatlangan baholovçilar faoliyat yuritmoqda. Turar-joy fondining ommaviy baholaşga ötişi bilan xususiy sektor resurslari yanada murakkab segmentlar — yirik tijorat köçmas mulki, sanoat majmualari, biznes va nomoddiy aktivlarni individual baholaş hamda bank garovlari monitoringi tomon yönaltirilişi kerak.

Sudgaça nizolaşiş instituti (Apellyatsiya tizimi): Ommaviy baholaş umumlaştirilgan statistik körsatkiçlarga tayanadi. Şu sababli, avariya holatidagi, özига xos arxitekturaga ega yoki individual nuqsonli obyektlar böyiça mahalliy çetlanişlar bölişi muqarrar [22]. Şaffof raqamli komissiyalar tizimi yölga qöyilmasa, fuqarolarning şikoyatlari sud tizimiga haddan taşqari oğir yuklama bölib tuşadi.

Xulosa va takliflar

Mamlakatimizda köçmas mulkni soliqqa tortiş maqsadida qöllaniladigan ommaviy baholaş tizimi barqaror ham, qat’iy ham emas. Uşbu xulosani tadqiqotning turli bölimlarida yoritilgan bir qator körsatkiçlar tasdiqlaydi.

Ommaviy baholaş tizimi duç kelayotgan köplab dolzarb muammolarni qisqa muddatda va mavjud resurslar bilan hal qiliş mumkin.

Köçmas mulkni soliqqa tortiş maqsadida ommaviy baholaş tizimida aniqlangan kamçiliklarni köçmas mulk obyektlarining kadastr qiymatini hisoblaş böyiça uslubiy bazani takomillaştiriş orqali keçiktirmasdan bartaraf etiş lozim.

Uşbu sohadagi sof qonunçilik qarorlaridan taşqari, ommaviy baholaş tartib-taomillarini optimallaştiriş köçmas mulk bozori körsatkiçlarini belgilaşni talab etadi. Uşbu körsatkiçlar köçmas mulk bozorida sezilarli özgarişlar yuz berganda kadastr qiymatlarini qayta körib çiqiş uçun yöl-yöriq bölişi kerak.

Uşbu maqolada keltirilgan tadqiqot natijalari böyiça takliflarni amalga oşiriş bozor ma’lumotlari sifatini, ommaviy baholaş amaliyotida qöllaniladigan metodologiyani va

[7] “kulrang bozor” — bu bitim summasining bir qismi rasmiy qoğozlarda körsatilmay, “qöldan-qölga” (naqd yoki norasmiy) berilişi oqibatida baholaş tizimi uchun işonchli va şaffof ma’lumotlar bazasining buzilişidir.

natijalarning aniqligini oşirişga imkon beradi. Taklif etilgan metodologiya asosida işlab çiqilgan modellarning sifat körsatkiçlarini yaxşilaş köçmas mulkni ommaviy baholaş sohasini rivojlantirişning potensial obyektiv yölini körsatadi.

Tranzaksiyalarning şaxsiylaştirilmagan milliy reyestrini yaratiş: Notarial palata, Soliq qömitasi va Kadastr agentligining hisob-kitoblarning haqiqiy summalarini jamlaş uçun axborot tizimlarini integratsiya qiliş, şartnomalardagi soxta summalar tufayli buzilişlarni bartaraf etiş.

Modellarni IAAO mezonlari böyiça kalibrlaş: Baholaş böyiça mutaxassislar xalqaro assotsiatsiyasining mezonlari böyiça ommaviy baholaş modellarining sifatini muntazam ravişda tekşirişni me’yoriy amaliyotga joriy etiş.

Mulkdorlarga qimmatbaho yakka tartibdagi sud ekspertizasiga buyurtma bermasdan, Yagona interaktiv davlat xizmatlari portali orqali obyektning nuqsonlarini texnik tekşiriş dalolatnomalarini ilova qilgan holda hisob-kitob qiymatini qayta körib çiqiş uçun onlayn ariza beriş imkoniyati ta’minlaş.

Xulosa qilib aytganda, mazkur kompleks çora-tadbirlarning amaliyotga tatbiq etilişi mamlakatimizda köçmas mulkni baholaşning adolatli, şaffof va bozor tamoyillariga asoslangan raqamli tizimini yaratişga xizmat qiladi. Bu esa öz navbatida, aholining davlat kadastr bahosiga bo‘lgan işonchini oşiriş bilan birga, mahalliy budjetlarning barqaror daromad bazasini ta’minlaşda mustahkam poydevor böladi.

Foydalanilgan adabiyotlar röyxati

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, “Resurs soliqlari va mol-mulk solig‘ini yanada takomillashtirish to‘g‘risida”, PF–6121-son, 03.12.2020.

2. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, “Ko‘chmas mulk obyektlarini ommaviy davlat tomonidan baholash tizimini joriy etish to‘g‘risida”, PF–43-son, 05.03.2025.

3. O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirining buyrug‘i, “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyoti”, 269-son buyruqqa ilova, 25.06.2025 (Ro‘yxat raqami: 3858).

4. Grover R., Törhönen M. P., Munro-Faure P., Anand A. Property evaluation and taxation for fiscal sustainability and local governance in the Europe and Central Asia region // Land Tenure Journal. – 2015. – No. 2. – pp. 7–27.

5. McCluskey W. J., Franzsen C. D. R. Land Value Taxation: A Case Study Approach. – Lincoln, USA: Lincoln Institute of Land Policy, 2001. – pp. 5–6.

6. Bird R., Bahl R. Subnational taxes in developing countries: The way forward // Working Paper 16, Rotman School of Management, University of Toronto, Canada. – 2008. – pp. 3–6.

7. Grover R., Walacik M., Buzu O., Gunes T., Raskovic M., Yildiz U. Barriers to the use of property taxation in municipal finance // Journal of Financial Management of Property and Construction. – 2019. – Vol. 24, No. 2. – pp. 166–183.

8. Malme J. H., Youngman J. M. The Development of Property Taxation in Economies in Transition: Case Studies from Central and Eastern Europe. – Washington, DC, USA: World Bank Institute, 2001. – pp. 30–34.

9. Bahl R. Land taxes versus property taxes in developing and transition countries // Land Value Taxation: Can It and Will It Work Today? / Ed. by D. Netzer. – USA: Puritan Press, Lincoln Institute of Land Policy, 1998. – pp. 141–171.

10. Zorn C. K., Tesche J., Cornia G. Diversifying local government revenue in Bosnia-Herzegovina through an area-based property tax // Public Budgeting and Finance. – 2000. – Vol. 20, No. 4. – pp. 78–83.

11. Buzu O., Matcov A. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie şi practică. – Chişinău: Tipografia Centrală, 2003.

12. Anselin L. Lagrange multiplier test diagnostics for spatial dependence and spatial heterogeneity // Geographical Analysis. – 1988. – Vol. 20, No. 1. – pp. 1–17.

13. Benoit K. Linear Regression Models with Logarithmic Transformations // Central Asian Journal of Innovations on Tourism Management and Finance. – 2026. – Vol. 7, No. 2. – pp. 190–

199.

14. Bajura T., Popescu S. Piața funciară autohtonă: starea actuală și perspectivele dezvoltării // Economie și Sociologie. – 2010. – No. 3. – pp. 37–42.

15. Smith A. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. – London, U.K.: W. Strahan and T. Cadell, 1776.

16. Turgenev N. I. Opyt teorii nalogov. – St. Petersburg, Russia, 1818.

17. Wagner A. Finanzwissenschaft. – Vol. 2. – Leipzig, Germany: Winter, 1890.

18. Friedman M. Capitalism and Freedom. – Chicago, IL, USA: University of Chicago Press, 1962.

19. International Monetary Fund (IMF). How to Design and Implement Property Tax Reforms. – Washington, DC, USA: IMF, 2024.

20. OECD. Tax Policy Reforms 2024. – Paris, France: OECD Publishing, 2024.

21. World Bank. Property Taxation and Local Government Finance. – Washington, DC, USA: World Bank, 2025.

22. International Association of Assessing Officers (IAAO). Guidance on Developing Mass Appraisal and Related Tax Policy. – Kansas City, MO, USA: IAAO, 2023.

23. Vahobov A. V. Soliqlar va soliqqa tortish. – Toshkent: Sharq, 2009.

24. Jo‘rayev A. Mahalliy byudjetlar va ularning daromad bazasini mustahkamlash. – Toshkent: Moliya, 2018.

25. Altiyev A. Soliq siyosati va iqtisodiy rivojlanish. – Toshkent: Fan va texnologiya, 2019.

26. Niyazmetov I. Mulkiy soliqlarni ma’muriylashtirish muammolari // Iqtisodiyot va innovatsion texnologiyalar. – 2020. – № 4. – B. 45–52.

27. To‘ychiyev M. Soliq bazasini shakllantirishda mulkiy soliqlarning roli // Moliya va bank ishi. – 2021. – № 2. – B. 33–40.

28. Mirxoshimov A. Soliq siyosatining investitsion muhitga ta’siri // Iqtisodiy tahlil. – 2019. – № 3. – B. 21–28.

29. Pardayev U. Soliq yukining iqtisodiy faollikka ta’siri // O‘zbekiston iqtisodiy axborotnomasi. – 2020. – № 5. – B. 17–24.

30. To‘lakov U. T. Ko‘chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish. – Toshkent: Publishing High Future OK, 2025.

31. https://gov.uz/oz/kadastr Kadastr agentligining Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi