



AKTUAR MOLIYA VA BUXGALTERIYA HISOBI ILMIY JURNALI

Vol. 5 Issue 02 | pp. 197-209 | ISSN: 2181-1865

Available online <https://finance.tsue.uz/index.php/afa>

КЎЧМАС МУЛКНИ КАДАСТР БАҲОЛАШ ТУЗИЛМАСИ



Тўлаков Улугбек Тошмаматович

Термиз давлат университети,

Молия кафедраси доценти,

иқтисодиёт фанлари бўйича фалсафа доктори (PhD)

ORCID: 0000-0003-3151-1930

tulakov77@mail.ru

Аннотация. Мазкур мақолада кўчмас мулкни кадастр баҳолаш жараёнининг вақтинчалик (фазалар, босқичлар ва этаплар) ҳамда мантиқий тузилмаси чуқур таҳлил қилинган. Муаллиф кадастр баҳолаш жараёнида иштирок этувчи турли субъектлар (давлат идоралари, баҳоловчилар, судлар, солиқ тўловчилар) ўртасидаги мураккаб институционал муносабатлар ва уларнинг ҳуқуқий асосларига эътибор қаратган. Шу билан бирга, «оммавий баҳолаш», «ишларни кузатиб бориш», «кадастр қиймати бўйича низолашиш» ҳамда «кадастр маълумотларини киритиш» каби асосий босқичларининг вазифалари, улар ўртасидаги узвий боғланишлар изчил ёритилган. Мақолада кадастр қийматининг шаклланиши ва бошқа давлат органлари билан интеграция жараёнларини рақамлаштирилган ахборот тизимлари орқали самарали ташкил этиш бўйича таклифлар илгари сурилган. Шу орқали кўчмас мулк бозорининг шаффофлиги, назароратчилиги ва солиққа тортиш жараёнларининг тўғри механизми таъминланиши мумкинлиги таъкидланади.

Калит сўзлар: кўчмас мулк, кадастр баҳолаш, кадастр қиймати, оммавий баҳолаш, кадастр агентлиги, кадастр маълумотлари, солиққа тортиш.

STRUCTURE OF CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE

Ulugbek Tulakov

Termez State University,

Associate Professor of the Finance Department,

Doctor of Philosophy (PhD) in Economics

ORCID: 0000-0003-3151-1930

tulakov77@mail.ru

Abstract. This article provides an in-depth analysis of the temporary (phases, stages, and steps) and logical structure of the cadastral valuation process of real estate. The author focuses on the complex institutional relationships and legal foundations among various entities involved in cadastral valuation, including government agencies, appraisers, courts, and taxpayers. Additionally, the roles of key stages such as "mass appraisal," "monitoring processes," "dispute resolution regarding cadastral value," and "entry of cadastral data" are systematically examined, along with their interconnections.

The article proposes recommendations for effectively organizing the formation of cadastral value and its integration with other state agencies through digital information systems. This approach is emphasized as a means to ensure transparency in the real estate market, regulatory oversight, and the proper mechanism for taxation.

Keywords: real estate, cadastral valuation, cadastral value, mass appraisal, cadastral agency, cadastral data, taxation.

СТРУКТУРА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Тулаков Улугбек Тошмаматович

Термезский государственный университет,
доцент кафедры финансов,
доктор философии (PhD) в области экономики
ORCID: 0000-0003-3151-1930

tulakov77@mail.ru

Аннотация. В данной статье представлен глубокий анализ временной (фазы, этапы и стадии) и логической структуры процесса кадастровой оценки недвижимости. Автор акцентирует внимание на сложных институциональных взаимоотношениях и правовых основах между различными субъектами, участвующими в кадастровой оценке, включая государственные органы, оценщиков, суды и налогоплательщиков. Кроме того, последовательно раскрыты задачи ключевых этапов, таких как «массовая оценка», «мониторинг процессов», «оспаривание кадастровой стоимости» и «внесение кадастровых данных», а также их взаимосвязи. В статье предлагаются рекомендации по эффективной организации формирования кадастровой стоимости и её интеграции с другими государственными органами через цифровые информационные системы. Подчёркивается, что данный подход способствует обеспечению прозрачности рынка недвижимости, эффективному государственному контролю и правильному механизму налогообложения.

Ключевые слова: недвижимость, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, массовая оценка, кадастровое агентство, кадастровые данные, налогообложение.

Кириш. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда кадастр қиймати жуда муҳим иқтисодий кўрсаткич ҳисобланади. Ушбу кўрсаткич асосида, аввало, солиққа тортиш ва бошқа молиявий-ҳуқуқий муносабатлар шаклланади. Шу боис кадастр баҳолаш жараёнида хато ёки ноаниқликлар юзага келиши – мол-мулк эгалари, жойлардан фойдаланувчилар, солиқ органлари ва бошқа манфаатдор субъектлар ўртасида турли низолар юзага келишига сабаб бўлиши мумкин.

Кўчмас мулк кадастрини юритишва доимий равишда маълумотлар базасини янгилаб бориш, кўп жиҳатдан, мамлакатда ер ва бошқа кўчмас мулк билан боғлиқ муносабатларнинг шаффофлигини, бозор қийматларининг адолатли шаклланишини ҳамда солиққа тортиш амалиётида барқарорликни таъминлашга хизмат қилади. Шу боис, кадастр баҳолаш жараёнини илмий-амалий жиҳатдан пухта асослаш, унда қатнашувчи барча субъектларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини аниқ белгилаш, шунингдек, баҳолаш методлари ва ахборот технологияларидан

оқилонга фойдаланиш зарурияти пайдо бўлади.

Адабиётлар таҳлили. Кўчмас мулкни кадастр баҳолаш соҳаси турли олимлар ва тадқиқотчилар томонидан ўрганилган бўлиб, уларнинг илмий ишлари ушбу жараёнинг назарий ва амалий асосларини шакллантиришда муҳим ўрин тутади. Тадқиқотлар шуни кўрсатадики, кадастр баҳолашни самарали ташкил этиш учун институционал ёндашувлар, иқтисодий моделлар, автоматлаштирилган баҳолаш методлари ва ҳуқуқий базалардан фойдаланиш зарур.

Д.Норт ва Р.Барро асарларида институционал ёндашувлар кадастр баҳолаш жараёнида давлат институтлари ва қонунчилик асослари муҳим эканлигини кўрсатади [1; 2].

Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш йўналишида А.Эккерт ва Г. Понгс каби олимлар оммавий баҳолаш моделлари автоматлаштирилган баҳолаш тизимлари кадастр қийматининг аниқлиги ва тезкорлигини оширишини тасдиқлайди [3; 4].

М.Янг ва Р.Эллиот каби олимлар кадастр баҳолаш жараёнида юридик низолар ва кадастр қийматини қайта кўриб чиқиш механизмларини ўрганган. Уларнинг тадқиқотлари кадастр баҳолаш жараёнида судгача ва суд орқали низоларни ҳал этиш тартибини такомиллаштириш зарурлигини кўрсатади [7; 8].

Д.Барнс ва П.Уилсон ўз тадқиқотларида рақамлаштириш ва ахборот технологиялари кадастр баҳолаш тизимини инновацион технологиялар билан интеграция қилиш орқали самарадорликни ошириш мумкинлигини кўрсатади [9; 10].

Шу билан бирга, У.Тўлаков ўзининг кадастр баҳолаш тизими бўйича тадқиқотларида Ўзбекистондаги кадастр баҳолаш жараёнининг институционал механизмларини таҳлил қилган. Муаллифнинг илмий хулосаларига кўра, кадастр баҳолаш жараёнини самарали ташкил этиш учун давлат назоратини кучайтириш, автоматлаштирилган баҳолаш моделларини жорий қилиш ва кадастр баҳолаш қонунчилигини такомиллаштириш талаб этилади [12; 13; 14].

Тадқиқот методологияси. Кўчмас мулкни кадастр баҳолаш тизимини илмий жиҳатдан ўрганишда бир неча методологик ёндашувлар қўлланди. Ушбу методлар мажмуи, яъни солиштирма-таҳлилий, институционал, иқтисодий-математик, ҳуқуқий ва амалий кузатув тадқиқотлари ёрдамида мавзуни ҳар томонлама ва комплекс ўрганиш, муҳокама қилинган моделларнинг ҳаётийлигини баҳолаш, шунингдек, илгари сурилган хулосалар ва таклифларни асослаш имконияти таъминланди.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси. Фаолият жараёнини ташкил этиш нуқтаи назаридан кадастр баҳолаш ташкилий маданиятнинг замонавий лойиҳавий-технологик турига киради. Унда фаолиятнинг тугалланган цикллари, уларнинг фазалари, босқичлари ва этаплари ажратилади.

Кўчмас мулкнинг вақтинчалик таркибини аниқлаш учун кўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг фазалари, босқичлари ва этапларини ажратамиз.

Кадастр қийматини даврий равишда янгилаш зарурати кўчмас мулк бозоридаги вазиятнинг ўзгариши, янги кўчмас мулк объектларининг пайдо бўлиши, уларнинг тавсифларининг ўзгариши, маъмурий-ҳудудий тузилмаларнинг ҳудудий чегараларини қайта белгилаш билан боғлиқ. Кадастр қиймати маълум бир санада

белгиланади, кадастр баҳоси даврий равишда, беш йилда камида бир марта, кўпи билан 3 йилда бир марта, давлат аҳамиятига эга шаҳарларда кўпи билан икки йилда бир марта ўтказилади. Шундай қилиб, кадастр баҳолаш босқичларини ажратиш мумкин – умумий ҳолатда бу 3 йилдан 5 йилгача бўлган вақт оралиғидир.

Қийматга асосланган солиққа тортиш тизимларида солиқ базасини даврий қайта баҳолаш мажбурий деган хулосага келиш имконини беради. АҚШ ва Канаданинг аксарият минтақаларида қайта баҳолаш ҳар 4 йилда, баъзан тез-тез амалга оширилади. Дания, Нидерландия ва Швецияга ҳам худди шундай бўлади [15].

Бошқа Европа мамлакатларида ҳам мол-мулк солиқларининг базаси бозор қиймати ҳисобланади, аммо барча мамлакатларда ҳам қайта баҳолаш мунтазам амалга оширилмайди. Охирги қайта баҳолаш Германия ва Францияда 20–30 йил олдин амалга оширилган. Буюк Британияда тижорат кўчмас мулки ҳар беш йилда қайта баҳоланади, аммо уй-жой фондининг охирги қайта баҳоланиши 10 йил олдин ўтказилган. Қуйида солиқ базасини қайта баҳолашнинг вақтинчалик даврларига мисоллар келтирилган:

- Австрия – 20 йил (ёки қайта баҳолаш заруриятига олиб келадиган ўзгаришлар юзга келганда);
- Белгия – 10 йил;
- Дания – 1998 йилдан бошлаб қайта баҳолаш ҳар йили ўтказилади (1998 йилгача баҳолаш ҳар 4 йилда бир марта ўтказилган);
- Финляндия – 5 йил (бунда қийматга тузатиш киритиш ҳар йили амалга оширилади);
- Германия – қийматни индексация қилиш тизими қўлланилади;
- Италия – 10 йил (шаҳар ва қишлоқ ҳудудлари учун);
- Испания – 8 йил (ёки маҳаллий ҳокимият ташаббуси билан);
- Швеция – 6 йил (бунда қийматни тузатиш кўчмас мулк бозорининг ривожланишига мувофиқ амалга оширилади).

Кадастр баҳолаш босқичида икки турдаги босқичларни ажратиш мумкин: бу кўп сонли кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини бир вақтнинг ўзида аниқлаш бўйича ишларни бажариш босқичи («Оммавий баҳолаш» босқичи) ва бажариш жараёнида кадастр қиймати ҳам аниқланиши ёки ўзгариши мумкин бўлган бошқа босқичлар. Булар кадастр қийматини аниқлаш ишларини кузатиб бориш («Ишларни кузатиб бориш» босқичи); кадастр қиймати бўйича низолашиш («Кадастр қиймати бўйича низолашиш» босқичи); кўчмас мулк объектлари тўғрисидаги маълумотларни кадастр агентлигига киритиш (ўзгартиришлар киритиш) асосида кадастр қийматини аниқлаш («Кадастр маълумотларини киритиш» босқичи).

«Оммавий баҳолаш» босқичи бир йилгача давом этиши мумкин. «Ишларни кузатиб бориш» босқичи – ишларни бажариш бўйича Давлат шартномалари шартларига мувофиқ 5 йилдан 8 йилгача давом этиши мумкин. «Кадастр қиймати бўйича низолашиш» босқичи мажбурий босқич ҳисобланмайди, аммо кадастр қиймати бўйича низолашиш амалиёти фаол ривожланиши мумкин. Унда кадастр қиймати бўйича судга қадар ва судда низолашиш босқичлари ажратилади. Судгача

низолошиш босқичи кўчмас мулк давлат кадастрига маълумотлар киритилган кундан бошлаб 5 йил давом этади, судгача низолошиш босқичи муддатсиздир. «Кадастр маълумотларини киритиш» босқичи муддатсиз ва узлуксиз.

Кадастр баҳолашнинг бутун босқичи давомида кадастр баҳолаш маълумотлари фонди юритилади. Расмдаги стрелкалар «Оммавий баҳолаш» босқичида ҳам, «Кадастр қиймати бўйича баҳслашиш» босқичида ҳам амалга ошириладиган ахборот алмашинувини кўрсатади. Кадастр баҳолаш ишларини бажарувчилар ушбу фонддан кадастр баҳолашнинг олдинги босқичлари материалларини оладилар. «Оммавий баҳолаш» босқичини бажариш жараёнида унга кадастр баҳолашнинг дастлабки натижалари, кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисобот лойиҳасига эътирозлар, ишларнинг якуний натижалари жойлаштирилади. «Кадастр қиймати бўйича низолошиш» босқичини бажариш жараёнида кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати қайта кўриб чиқилишига асос бўлган бозор қийматини баҳолаш тўғрисидаги ҳисоботлар давлат кадастр баҳолаш маълумотлари фондига киритилади.

«Оммавий баҳолаш» босқичи ҳозирда «кадастр баҳолаш» тушунчасига мос келади ва қуйидаги босқичлардан иборат:

1. Давлат кадастрини баҳолаш тўғрисида қарор қабул қилиш;
2. Давлат кадастридан баҳоланиши лозим бўлган кўчмас мулк объектлари рўйхатини шакллантириш;
3. Кадастр қийматини аниқлаш бўйича ишлар бажарувчисини (кейинги ўринларда ишлар бажарувчиси деб аталади) танлаш ва у билан баҳолаш учун шартнома тузиш;
4. Кадастр қийматини аниқлаш ва кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш;
5. Кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисоботни экспертизадан ўтказиш;
6. Кадастр қийматини аниқлаш натижаларини тасдиқлаш;
7. Кадастр қийматини аниқлаш натижаларини кўчмас мулк давлат кадастрига киритиш.

Биринчи, учинчи ва олтинчи босқичлар учун ишлар буюртмачиси – маҳаллий ҳокимият ёки маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органи жавоб беради. У давлат кадастр баҳосини ўтказиш тўғрисида қарор қабул қилади, ишлар бажарувчисини танлашни ташкил этади, натижаларни тасдиқлайди.

Кўчмас мулк объектлари рўйхатини шакллантириш ва кадастр қийматини аниқлаш натижаларини кўчмас мулк давлат кадастрига киритиш билан Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестри (кейинги ўринларда Давреестр деб аталади) шуғулланади. Биринчи ва иккинчи босқичлар ўртасидаги стрелкалар шуни кўрсатадики, ишларни бажариш тўғрисида қарор қабул қилингандан сўнг Ишлар буюртмачиси баҳолаш объектлари рўйхатини олиш учун Давреестрга мурожаат қилади, олинганидан сўнг уни учинчи босқичга топширади, Ишларни бажарувчини танлаш учун уни танлов ҳужжатлари таркибига киритади.

Ишларни бажарувчи (Баҳоловчи) кадастр қийматини аниқлайди ва ҳисобот тузади. Ўзини тартибга солувчи баҳоловчилар ташкилотининг ижобий эксперт

хулосаси билан кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисобот унинг ишининг натижасидир. Тўртинчи ва бешинчи босқичлар орасидаги стрелкалар Ишлар бажарувчиси томонидан кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисоботнинг экспертизадан ўтказиш учун баҳоловчиларнинг ўзини ўзи тартибга солувчи ташкилотига юборилганлигини ва Ишлар бажарувчиси томонидан ижобий эксперт хулосаси олинганлигини кўрсатади.

Сўнгра тўртинчи босқичдан олтинчи босқичга ўтилади, Иш бажарувчи иш натижаларини Ишлар буюртмачисига ҳисобот беради. Ишларнинг буюртмачиси Кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисоботни еттинчи босқичга, кадастр қийматини аниқлаш натижаларини кўчмас мулк давлат кадастрига киритиш учун Давреестрга топширади.

Шу босқичда «Оммавий баҳолаш» якунланади ва «Ишларни кузатиб бориш», «Кадастр қийматини баҳслаш», «Давлат кадастр ёзувига маълумотларни киритиш» босқичлари бошланиши мумкин, бу жараёнларда кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати ўзгариши эҳтимоли мавжуд.

Ҳар бир босқични ўзининг тузилиши, таъминоти, иштирокчилар таркиби билан тавсифланувчи алоҳида жараён сифатида кўриб чиқиш мумкин. Қатор босқичларни бажаришнинг вақт доиралари қонун билан белгилаб қўйилиши шарт.

Давлат кадастрдан баҳоланиши лозим бўлган кўчмас мулк объектлари рўйхатини шакллантириш муддатлари қонунчиликда белгиланмаган. Кадастр қийматини аниқлаш бўйича ишлар бажарувчисини танлаш ва у билан баҳолаш ўтказиш учун шартнома тузиш, қоида тариқасида, 1 – 1,5 ой мобайнида амалга оширилиши мумкин. Бу вақтда танлов бўйича танлаш ўтказилганлиги тўғрисидаги ахборот жойлаштирилади, танлов якунлари сарҳисоб қилингандан сўнг 10 кун ичида ғолиб билан шартнома тузилиши керак.

«Кадастр қийматини аниқлаш ва кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисоботни тузиш» босқичи 6 ойгача давом этиши мумкин, чунки кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисобот кадастр баҳосини ўтказиш учун шартнома тузилган санадан эътиборан 6 ойдан кечиктирмай тузилиши керак. Ушбу муддат таркибига 20 иш кунни киради, улар мобайнида ҳисобот лойиҳаси манфаатдор шахсларнинг кенг доираси у билан танишиши ва унга ўз фикр–мулоҳазаларини билдириш имкониятини таъминлаш учун давлат кадастрини баҳолаш маълумотлари фондига жойлаштирилади.

Кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисоботни экспертизадан ўтказиш 30 иш кунни мобайнида, кадастр қийматини аниқлаш натижаларини тасдиқлаш 20 иш кунни мобайнида амалга оширилади.

«Кадастр баҳоси» босқичининг вақт таркиби жадвалда келтирилган (1–жадвал). «Оммавий баҳолаш» босқичининг вақтинчалик тузилмаси таҳлили унинг бир йилгача давом этиши мумкин деган хулосага келиш имконини беради. Қатор босқичлар ўртасидаги ўтишга ҳам вақт сарфланиши аниқ.

1–жадвал

«Оммавий баҳолаш» этапи босқичларининг вақт таркиби¹

¹ Муаллиф томонидан тузилган

Босқич	Этап номи	Этапнинг давомийлиги
1	Баҳолаш объектлари рўйхатини тузиш	1–1,5 ой
2	Пудратчини танлаш	1–1,5 ой
3	Ишларни бажариш учун шартнома тузиш	10 кун
4	Кадастр қийматини аниқлаш, шу жумладан:	шартнома тузилган кундан бошлаб 7 ойдан кечиктирмай
	Кадастр қийматини белгилаш лойиҳасини тайёрлаш	2-3 ой
	Ҳисобот лойиҳасини КА (Кадастр агентлиги) маълумотлар фондига жойлаштириш	20 кун
	КА ўлчов маълумотлар фондининг изоҳларини инобатга олган ҳолда ҳисобот тайёрлаш	1-1,5 ой
5	Ҳисоботни ўрганиш	30 иш куни
6	Натижаларни тасдиқлаш	20 иш куни
7	Кадастр агентлигига натижаларни киритиш	10-15 иш куни

Кадастр баҳолаш натижаларини ўз вақтида тасдиқлаш ва кадастр қийматини қўчмас мулк давлат кадастрига киритишгина эмас, балки солиқ базаси сифатида кадастр қийматининг ўзгаришини таҳлил қилиш, олинган кадастр қийматини солиққа тортишда қўллаш оқибатларини баҳолаш ҳам муҳимдир.

Шу сабабли қуйидаги ўзгартиришларни киритиш таклиф этилади:

- «Оммавий баҳолаш» босқичи таркибига «Солиқ солишда кадастр қийматини қўллашнинг эҳтимолий ижтимоий–иқтисодий оқибатларини таҳлил қилиш» босқичи киритиш;
- «оммавий баҳолаш» босқичи давомийлигини янги босқич давомийлигига узайтириш.

Кадастр қиймати Ўзбекистон Республикаси ҳукумати томонидан давлат кадастрини баҳолаш функцияларини амалга оширувчи давлат ижро этувчи ҳокимият органи Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузиридаги Кадастр агентлиги томонидан белгиланади.

Қўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг вақтинчалик тузилмасини таҳлил қилиш натижасида муаллиф томонидан қуйидаги хулосаларга келинди:

- Кадастр баҳолаш – бу қонунчиликда белгиланган фазалар, босқичлар ва жараёнлардан иборат бўлган узлуксиз фаолиятдир. Ҳар бир босқичда муайян жараён амалга оширилади ва қонун чиқарувчи ҳамда ижро этувчи ҳокимият органлари, давлат хизматлари, баҳоловчиларнинг ўзини ўзи тартибга солувчи ташкилотлари, баҳоловчилар, судлар ва низоларни судгача ҳал қилиш комиссиялари, шунингдек, баҳоланадиган объектларнинг мулкдорлари (ижарачилари) бўлган солиқ тўловчилар иштирок этадиган мураккаб институционал ўзаро алоқалар юз беради.

– «Ишларни кузатиб бориш», «Кадастр агентлигига маълумотларни киритиш» ва «Кадастр қиймати бўйича низолашиш» босқичларида кадастр қиймати ўзгаради. «Ишларни кузатиб бориш» босқичида кадастр қийматининг ўзгариши кадастр ёки техник хатоларни бартараф этиш натижасида содир бўлади. Баҳолаш объектининг кадастр қийматини кадастрни баҳолаш бўйича ишларни кузатиб бориш бўйича кафолат мажбуриятлари тартибида қайта ҳисоблаш ишларни бажарувчи томонидан кадастрни ҳисобга олиш органи, кадастрни баҳолаш буюртмачиси, суд қарорига кўра амалга оширилиши мумкин.

– Кадастр қиймати бўйича судга қадар ва судда низолашиш босқичларида, одатда, кадастр қиймати бозор қиймати миқдорида белгиланиши оқибатида ёки кадастр қиймати бўйича судга қадар низолашиш комиссияларида, ёки судларда кадастр қийматининг пасайиши содир бўлади.

– Ҳар бир вақт оралиғида бажариладиган ишларнинг таркиби ва тузилиши нафақат иш бажарувчиларнинг юқори малакаси ва масъулиятини, балки уларни бажариладиган фазалар, босқичлар ва жараёнларга доимий жалб этишни талаб қилади.

– Кадастр баҳолашнинг давлат аҳамияти, унинг узоқ муддатлилиги, доимийлиги ва узлуксизлиги мазкур фаолиятни давлат томонидан тартибга солишни, давлат кадастр баҳолашининг ишончилиги, барқарорлиги ва мустаҳкамлигини таъминлайдиган давлат институтларининг мавжудлигини назарда тутади.

Фаолиятнинг мантиқий тузилиши фаолият субъекти, объекти, предмети уни ташкил этиш шакллари, воситалари ва усуллари ўз ичига олади (2-жадвал). Кадастр баҳолаш предмети – кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини аниқлаш, фаолият натижаси – кўчмас мулк объектларининг кадастр қиймати.

2–жадвал.

Кўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг мантиқий тузилмаси²

Таркибий қисмлар	Мавжуд хусусиятлар	Муаллифлик таклифлари
Субъект	Баҳоловчи иқтисодий шахс ҳисобланади	Ўзбекистон Республикасининг давлат ёки хусусий корхонаси
Объект	Кадастр агентлигига рўйхатга олинган ҳар қандай объектлар тўплами	Кадастр агентлиги билан тасдиқланган, қонунчиликка асосланган рўйхатга олинган объектлар
Предмет	Кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини аниқлаш	Кўчмас мулк объектларини тўлиқ шаффофлик асосида баҳолаш
Фаолиятни ташкил этиш тартиби	1. Институционал ва қонунчилик жиҳатидан ўзини ўзи тартибга солиш 2. Давлат томонидан бошқариш	1. Жамоавий – кадастр тизимида баҳолаш жараёнини такомиллаштириш. 2. Давлат кадастр органлари томонидан мониторинг ўтказиш. 3. Қонунчилик асосида баҳолаш усуллари жорий этиш. 4. Давлат экспертизаси.
Интеграцияни таъминлаш (бошқарув)	Кадастр агентлиги билан боғлиқ тизимли маълумотлар тўпламини таъминлаш	Кадастр рўйхатининг рақамлаштирилган (электрон) шаклини жорий этиш
Фаолият жараёнини ташкил этиш	Баҳоловчи мустақил институтлар томонидан баҳолаш экспертизасини ўтказиш	Кадастр агентлигида маълумотларни тўлиқ шаффофлигини таъминлаш
Махсус шакллар	Кўчмас мулк объектлари маълумотлари, ҳужжатлар, мақсадли жадваллар, кадастр паспортлари	Кадастр агентлиги томонидан тасдиқланган янги форматдаги кадастр ҳужжатлари
Воситалар	Кадастр агентлиги, баҳоловчи марказлар, ахборот тизимлари, мониторинг ва тадқиқотлар	Масофавий дастурий комплекслар
Усуллар	Кадастр қийматини ҳисоблаш ва турли баҳолаш	Солиққа тортиш қийматини аниқлаш усуллари

² Муаллиф томонидан тузилган

Таркибий қисмлар	Мавжуд хусусиятлар	Муаллифлик таклифлари
	ёндашувлари	
Фаолият натижаси	Кадастр агентлиги тасдиқлаган баҳолаш маълумотлари бўйича умумий таркибий қисмларни аниқлаш бўйича ҳисобот	Солиққа тортиш қиймати аниқланган расмий кадастр ҳужжатлари

Фаолиятнинг мантикий тузилмаси кўчмас мулкни кадастр баҳолашнинг фазалари, босқичлари ва этаплари тавсифида батафсил баён этилган. Унинг умумлашмасини келтирамиз.

«Оммавий баҳолаш» босқичида кадастр агентлигида рўйхатга олинган кўчмас мулк объектлари, ер тоифалари бўйича ер участкалари, шунингдек бинолар, иншоотлар, қурилмалар ва қурилиши тугалланмаган объектлар баҳолаш объектлари ҳисобланади. Оммавий баҳолашни ўтказиш учун кўчмас мулк объектларининг рўйхати тузилади. Бироқ, кадастр ҳисоби жараёни узлуксиз бўлганлиги сабабли, кадастр қийматини аниқлаш зарур бўлган янги объектлар пайдо бўлади. Шу боис, кадастр баҳолаш натижасида кадастр қиймати нафақат мавжуд объектларга, балки кварталлар, аҳоли пунктлари, ҳудудлар ҳам белгиланади. Бу эса кейинчалик янги ташкил этилган кўчмас мулк объектларига кадастр қийматини белгилаш имконини беради. Ҳисобот баҳолаш объектларининг майдони бўйича ўртача арифметик тортилган қийматларни ҳисоблаш жараёнининг тавсифини ва ҳисоблаш натижаларини ўз ичига олиши керак. Бунда ер участкалари учун рухсат этилган фойдаланиш турлари гуруҳлари бўйича, бошқа баҳолаш объектлари (бино, хона) учун эса тур ва вазифаси бўйича кадастр кварталлар, аҳоли пунктлари, туманлар ва шаҳарлар, Ўзбекистон Республикаси ҳудудлари кесимида кадастр қийматининг солиштирма кўрсаткичлари қийматлари ҳисобланиши лозим.

«Оммавий баҳолаш» босқичида фаолиятнинг жамоавий шакллари устунлик қилади. Расмий нуқтаи назардан, амалдаги қонунчиликка кўра, кадастр қийматини аниқлаш ишларини якка тартибдаги тадбиркорлар ҳам бажариши мумкин, кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисобот эса битта баҳоловчи томонидан тайёрланиши мумкин. Амалдаги қонун ҳужжатлари жисмоний шахс, баҳоловчи баҳолаш фаолиятининг субъекти ҳисобланишини белгилайди. Бироқ кадастр баҳолашнинг ўзига хос хусусиятларини тадқиқ қилиш, фаолиятнинг вақтинчалик тузилиши нафақат баҳоловчилар, балки ҳуқуқшунослар, дастурчилар, ахборотни қайта ишлаш бўйича мутахассислар, муҳандислар ва техник мутахассисларнинг ҳам жамоавий касбий ишлаши зарурлигини кўрсатади.

Кадастр баҳолаш ишлари таркибида бажариладиган аниқ кўчмас мулк объектларининг бозор қийматини баҳолашда фаолиятнинг якка тартибдаги шакли бўлиши мумкин. Фаолиятни ташкил этишнинг ўзига хос шаклларида баҳоловчиларнинг жамоавий касбий фаолиятини ташкил этиш шакллари сифатида ўзини ўзи тартибга солувчи баҳоловчи ташкилотларни киритиш мумкин.

Амалиётда ишлар бажарувчисини танлаш натижасида ҳолиб компания аниқланади, у билан ишларни бажариш учун давлат шартнома тузилади. Баҳолаш фаолиятининг ёндашувлари ва усуллари, айниқса оммавий баҳолаш усуллари фаолият усуллари ҳисобланади. Бажариладиган ишлар ҳажмига фаолият воситалари ҳам мос келиши керак, шунинг учун ишларни бажариш учун махсус дастурий таъминотдан фойдаланиш таклиф этилади. Фаолият натижаси – бу олинган кадастр қийматини кўчмас мулк давлат кадастрига юклаш учун шакллантирилган материалларни ва кўчмас мулкни кадастр баҳолаш маълумотлари фондига ўтказиш учун маълумотларни ўз ичига олган кадастр қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисоботдир. Шунини алоҳида таъкидлаб ўтамоғимизки, ҳисобот экспертизаси – бу фаолиятнинг индивидуал шакли. Уни баҳоловчиларнинг ўзини ўзи тартибга солувчи ташкилоти эксперти ўтказиши.

«Ишларни кузатиб бориш» босқичида кадастр хатоларини аниқлаш натижасида кадастр қийматини қайта ҳисоблаш мумкин. Фаолият субъекти – кадастр қийматини аниқлаш бўйича ишларни бажарувчи; фаолият объекти – кадастр қиймати қайта ҳисобланадиган муайян кўчмас мулк объекти. Фаолият предмети–кадастр ҳисоб–китоб органининг, кадастр баҳолаш буюртмачисининг ёки суднинг қарори асосида кадастр қийматини қайта ҳисоблашдан иборат.

Кадастр қиймати бўйича низолашиш босқичида баҳолаш объектининг бозор қийматини аниқлаш тўғрисидаги ҳисоботни тақдим этиш зарур. Одатда, ҳисобот кадастр баҳосини ўтказишда иштирок этмаган бошқа баҳоловчи томонидан тузилади. Судгача низолашиш босқичида комиссия ҳисоботда келтирилган бозор қийматини кадастр қиймати сифатида тасдиқлаши ёки рад этиши мумкин. Бироқ судда низолашиш босқичида суд мустақил экспертнинг жалб қилиши мумкин, унинг ҳулосаси асосида кадастр қиймати белгиланиши мумкин.

Давлат кадастр ҳисобини юритиш жараёнида «КА – кадастр агентлигига маълумотларни киритиш» босқичида кўчмас мулк объектлари тўғрисидаги маълумотлар ўзгартирилиши мумкин. Агар ўзгаришлар кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматига таъсир қилса, давлат бюджети муассасаси ходимлари тасдиқланган регламентлар асосида кўчмас мулк объектларининг кадастр қийматини ҳисоб–китоб қилади.

Хулоса ва таклифлар. Кўчмас мулкни кадастр баҳолаш тизими жаҳон тажрибасида ва Ўзбекистонда муҳим иқтисодий-ҳуқуқий жараёнлардан бири ҳисобланади. Ушбу тадқиқот натижаларига асосланиб, кадастр баҳолаш жараёнининг вақтинчалик ва мантиқий тузилиши таҳлил қилинди ҳамда қуйидаги ҳулосаларга келинди:

1. Кадастр баҳолаш қонунчилиқда белгиланган фазалар, босқичлар ва жараёнлардан иборат бўлган тизимли фаолиятдир. Унда давлат ҳокимият органлари, баҳоловчилар, кадастр агентлиги, маҳаллий ҳокимият, судлар ва мулкдорлар иштирок этади.

2. Кадастр баҳолаш давлат аҳамиятига эга шаҳарларда 2 йилда бир марта, бошқа ҳудудларда эса 3-5 йилда бир марта амалга оширилиши керак. Баъзи Европа давлатларида (Австрия, Германия, Франция) кадастр баҳолаш 10-30 йил оралиғида амалга оширилади, бу эса бозор конъюнктурасини тўлиқ акс эттирмаслиги мумкин.

3. Оммавий баҳолаш кадастр баҳолашнинг асосий механизми бўлиб, у кадастр агентлиги рўйхатга олган барча кўчмас мулк объектларини қамраб олади. Ҳисобот натижалари кадастр агентлиги базасига киритилиб, солиққа тортиш ва бошқа мулкый муносабатлар учун асос бўлиб хизмат қилади.

4. Хорижий тажрибалардан келиб чиқиб, кадастр баҳолашда Big Data, Machine Learning, GIS (Геоахборот тизимлари) ва Artificial Intelligence (AI)дан фойдаланиш маълумотларнинг аниқлигини ошириш ҳамда баҳолаш жараёнини тезлаштириш имконини беради.

5. Судгача ва суд орқали кадастр баҳосини қайта кўриб чиқиш жараёнлари мураккаб институционал муносабатларни талаб қилади. Германия, Франция ва Буюк Британия тажрибаларида кадастр баҳолаш натижалари камдан-кам ҳолатларда судгача етказилади, чунки уларда баҳолаш жараёни шаффоф ва аниқ механизмлар асосида ишлайди.

Юқоридаги хулосалар асосида қуйидагиларни таклиф этамиз:

- Ўзбекистонда кадастр баҳолаш тизими халқаро стандартларга мослаштирилиши керак.

- кадастр баҳолаш натижаларини суд орқали қайта кўриб чиқиш механизмларини янада аниқлаштириш зарур.

- ҳозирги кадастр баҳолаш даврийлигини қисқартириш ва Европа давлатлари тажрибасига кўра 3 йилда бир марта мажбурий баҳолаш тизимини жорий этиш лозим.

- баҳолаш жараёнида GIS ва автоматлаштирилган баҳолаш моделлари (AVM)дан фойдаланиш кўчмас мулк бозори конъюнктурасига асосланган маълумотларни тўплаш имконини беради.

- давлат кадастр агентлигида ягона блокчейн-технологиялар асосида ишловчи маълумотлар базаси яратилиши керак.

- электрон кадастр картаси ва кадастр маълумотлари онлайн платформалар орқали аҳоли ва тадбиркорлар учун очиқ бўлиши лозим.

- солиққа тортишда бозор баҳоларини инобатга олган ҳолда кадастр қийматини реал вақтда янгилаб бориш механизми ишлаб чиқилиши керак.

- оммавий баҳолаш натижалари солиқ ставкаларига бевосита таъсир этувчи асосий манба сифатида хизмат қилиши зарур.

- баҳоловчиларнинг малакасини ошириш учун халқаро тренинглар ва сертификатлаш тизимини жорий қилиш зарур.

- ҳар бир кадастр баҳолаш натижалари мустақил экспертиза орқали қайта текширилиши керак.

Кадастр баҳолаш тизимини ривожлантириш учун Ўзбекистондаги амалий тажрибалар халқаро стандартлар ва замонавий баҳолаш усуллари билан уйғунлаштирилиши керак. Институционал механизмларнинг мустаҳкамланиши, кадастр маълумотларининг рақамлаштирилиши ва баҳолаш жараёнида инновацион технологиялардан фойдаланиш кадастр баҳолаш тизимини самарали ва шаффоф қилишга хизмат қилади.

Ушбу таклифларни амалга ошириш орқали Ўзбекистонда кадастр баҳолаш тизимини глобал талабларга мослаштириш ва кадастр қийматига асосланган солиқ

тизимини барқарорлаштириш мумкин бўлади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. North, D. C. (1990). Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Cambridge University Press.
2. Barro, R. J. (1991). Economic Growth in a Cross Section of Countries. The Quarterly Journal of Economics, 106(2), 407-443.
3. Eckert, J. A. (2008). Property Taxation and Mass Appraisal Valuation Systems. Lincoln Institute of Land Policy.
4. Pongs, G. (2012). Market-Based Valuation Approaches in Cadastral Assessment. Real Estate Economics Journal, 40(3), 221-245.
5. Lorenz, G. (2011). Mass Appraisal Systems and Real Estate Valuation: The Role of AVMs in Cadastral Assessment. Journal of Property Tax Assessment & Administration, 8(4), 110-125.
6. Davis, G. (2005). Property Taxation and Valuation Systems: International Perspectives. Springer.
7. Young, M. (2016). Legal Frameworks for Cadastral Valuation: Property Taxation and Market Value Assessments. Journal of Land Use Policy, 33(1), 56-73.
8. Elliot, R. (2017). Dispute Resolution in Cadastral Valuation: Judicial and Pre-Judicial Mechanisms. International Journal of Property Law, 45(2), 89-104.
9. Barnes, D. (2019). Geospatial Technologies in Cadastral Valuation: Applications of GIS and Big Data. Journal of Real Estate Technology, 7(3), 98-116.
10. Wilson, P. (2020). Machine Learning and Predictive Analytics for Automated Cadastral Valuation. Journal of Property Valuation, 12(1), 32-47.
11. Robinson, K. (2018). Digital Transformation in Cadastral Management: Data Integration and Automation. Land Use Policy, 41(4), 79-96.
12. To‘lakov, U. (2024). Ko‘chmas mulkni soliqqa tortishda qiymatni baholash usullari. Iqtisodiy taraqqiyot va tahlil, 2(12), 389–399.
13. Tulakov, U. (2025). Ways to Improve The Methodological Foundations of Mass Appraisal for Real Estate Taxation. Central Asian Journal of Innovations on Tourism Management and Finance, 6(1), 135-145.
14. To‘lakov, U. (2025). Soliq ma‘muriyatchiligini takomillashtirishda innovatsion yondashuvlar. Ijtimoiy-gumanitar fanlarning dolzarb muammolari, 5(1), 91–105
15. Безруков, В. Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. – 153 с.

Copyright: © 2025 by the authors. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-4.0 International License (CC - BY 4.0)

