

**TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI HUZURIDAGI  
ILMIY DARAJALAR BERUVCHI DSc.03/10.2019.I.16.01 RAQAMLI  
ILMIY KENGASH**

---

**TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI**

**TO‘LAKOV ULUG‘BEK TOSHMAMATOVICH**

**KO‘CHMAS MULKNI SOLIQQA TORTISH METODOLOGIYASINI  
TAKOMILLASHTIRISH**

**08.00.07 – Moliya, pul muomalasi va kredit**

**Iqtisodiyot fanlari doktori (DSc) dissertatsiyasi  
AVTOREFERATI**

**Toshkent – 2025-yil**

**Iqtisodiyot fanlari doktori (DSc) dissertatsiyasi avtoreferati mundarijasi**

**Оглавления автореферата диссертации доктора (DSc)  
по экономическим наукам**

**Content of dissertation abstract of Doctor of Science (DSc)  
on economical sciences**

**To‘lakov Ulug‘bek Toshmamatovich**

Ко‘chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish.....3

**Тулаков Улугбек Ташмаматович**

Совершенствование методологии налогообложения недвижимости.....33

**Tulakov Ulugbek Toshmamatovich**

Improvement of the methodology of real estate taxation.....65

**E‘lon qilingan ishlar ro‘uxati**

Список опубликованных работ

List of published works.....71

**TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI HUZURIDAGI  
ILMIY DARAJALAR BERUVCHI DSc.03/10.2019.I.16.01 RAQAMLI  
ILMIY KENGASH**

---

**TOSHKENT DAVLAT IQTISODIYOT UNIVERSITETI**

**TO‘LAKOV ULUG‘BEK TOSHMAMATOVICH**

**KO‘CHMAS MULKNI SOLIQQA TORTISH METODOLOGIYASINI  
TAKOMILLASHTIRISH**

**08.00.07 – Moliya, pul muomalasi va kredit**

**Iqtisodiyot fanlari doktori (DSc) dissertatsiyasi  
AVTOREFERATI**

**Toshkent – 2025-yil**

Fan doktori (Doctor of Science) dissertatsiyasi mavzusi Oliy attestatsiya komissiyasida B2024.1.DSc/Iqt646 raqam bilan ro'yxatga olingan.

Dissertatsiya Toshkent davlat iqtisodiyot universitetida bajarilgan.

Dissertatsiya avtoreferati uch tilda (o'zbek, rus, ingliz (rezyume)) Ilmiy kengash veb-sahifasi ([www.tsue.uz](http://www.tsue.uz)) va "Ziyonet" Axborot-ta'lim portalida ([www.ziyonet.uz](http://www.ziyonet.uz)) joylashtirilgan.

**Ilmiy maslahatchi:**

**Xudoyqulov Sadirdin Karimovich**  
iqtisodiyot fanlari doktori, professor

**Rasmiy opponentlar:**

**Kuziyeva Nargiza Ramzanovna**  
iqtisodiyot fanlari doktori, professor

**Axrоров Zarif Oripovich**  
iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

**Bozorov Akmal Amonovich**  
iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

**Yetakchi tashkilot:**

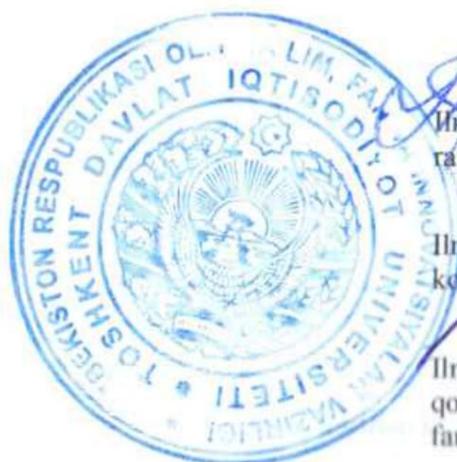
**Toshkent kimyo xalqaro universiteti**

Dissertatsiya himoyasi Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti huzuridagi ilmiy darajalar beruvchi DSc.03/10.12.2019.I.16.01 raqamli ilmiy kengashning 2025-yil "2" 10 soat 14<sup>00</sup> dagi majlisida bo'lib o'tadi. Manzil: 100066, Toshkent shahri, Islom Karimov ko'chasi, 49-uy. Tel.: (99871) 239-28-72, faks: (99871) 239-43-51; e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

Dissertatsiyasi bilan Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti Axborot-resurs markazida tanishish mumkin (1263 raqam bilan ro'yxatga olingan). Manzil: 100066, Toshkent shahri, Islom Karimov ko'chasi, 49-uy. Tel.: (99871) 239-28-72; faks: (99871) 239-43-51; e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

Dissertatsiya avtoreferati 2025-yil "10" 03 kuni tarqatildi.

(2025-yil "10" 03 dagi № 79-raqamli reestr bayonnomasi)



**S.U.Mexmonov**  
Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash  
raisi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

**U.V.Gafurov**  
Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash  
kotibi, iqtisodiyot fanlari doktori, professor

**N.B.Abdusalomova**  
Ilmiy darajalar beruvchi ilmiy kengash  
qoshidagi ilmiy seminar raisi, iqtisodiyot  
fanlari doktori, professor

## KIRISH (fan doktori (DSc) dissertatsiyasi annotatsiyasi)

**Dissertatsiya mavzusining dolzarbligi va zarurati.** Jahon iqtisodiyotida ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish iqtisodiy resurslarni samarali taqsimlash, byudjet tushumlarini barqaror ta'minlash va teng raqobat muhitini shakllantirishda muhim ahamiyat kasb etadi. Soliqqa tortish mexanizmlarining aniqligi va adolatliligi bozorda mulk qiymatining real aks ettirilishiga, shuningdek, soliq tashuvchilarning majburiyatlarini o'z vaqtida va to'liq bajarishiga turtki beradi. "Bugungi kunda ko'chmas mulk solig'i dunyo bo'ylab umumiy soliq daromadlarining o'rtacha 5-6% ini tashkil etadi. AQSH va Buyuk Britaniyada bu ko'rsatkich 10-12% gacha yetib, YAIMning 2-3%ini qamrab oladi. Kanadada ko'chmas mulk solig'ining ulushi yuqoriroq bo'lib, 15-20% ni tashkil etadi. Fransiyada bu soliq 8-10% ni, Shveysariyada esa 7-8% ni tashkil qiladi. Ayrim mamlakatlarda ko'chmas mulk solig'i mahalliy byudjetlarning o'rtacha 20-40% hissasini tashkil qilishi mumkin. Masalan, Fransiyada bu ko'rsatkich 40-50%, Kanadada 70-80% ni, Shveysariyada esa 10-20% ni tashkil etadi"<sup>1</sup>. Bundan tashqari, zamonaviy metodologiyalar ko'chmas mulk bozorida shaffoflikni oshirish, soliq kamchiliklarini kamaytirish va davlatning makroiqtisodiy barqarorlikka erishishida muhim omil sifatida xizmat qiladi. Shu bois, ushbu metodologiyalarning xalqaro standartlar va raqamli texnologiyalar asosida rivojlantirilishi global iqtisodiy barqarorlikka ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

Hozirgi globallashtirish va raqamli iqtisodiyotning jadal rivojlanishi sharoitida jahon mamlakatlarida ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish va soliq ma'murchiligini soddalashtirish ustuvor vazifa sifatida qaralmoqda. Rivojlangan mamlakatlarda ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish dolzarb bo'lib, bozor qiymatiga asoslangan baholashni joriy etish, raqamli texnologiyalardan foydalanish va soliq ma'murchiligini soddalashtirishga urg'u berilmoqda. Ushbu yondashuvlar mahalliy byudjetlarning moliyaviy mustaqilligini oshirish, soliq tizimining shaffofligi va adolatliligini ta'minlash hamda iqtisodiy o'sishga rag'bat berishda muhim ahamiyat kasb etadi.

O'zbekistondagi ijtimoiy o'zgarishlar – mulkchilik institutining shakllanishi, ko'chmas mulk bozorining shakllanishi ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini isloh qilish uchun shart-sharoit yaratdi va ehtiyojni shakllantirdi. O'zbekiston Respublikasining soliqqa tortish tizimini isloh qilish, xususan, mol-mulk va yer solig'iga yondashuvlarni o'zgartirishni, mol-mulk inventarizatsiya qiymatidan va yerning me'yoriy qiymatidan ko'chmas mulk bozoridagi vaziyatga qarab o'zgarib turadigan "bozor qiymati" indikatoriga o'tishni nazarda tutgan<sup>2</sup>. O'zbekistonda bunday ko'rsatkichni aniqlash usuli ko'chmas mulkni kadastr baholash hisoblanadi. Bozor qiymatiga asoslangan baholashni joriy etish, raqamli texnologiyalar orqali jarayonlarni avtomatlashtirish, sun'iy intellekt hamda

<sup>1</sup> OECD Revenue Statistics 2024: Health Taxes in OECD Countries (1965–2023). oecd.org - sayti ma'lumotlari.

<sup>2</sup> O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018-yil 29-iyundagi PF-5468-son "O'zbekiston Respublikasining soliq siyosatini takomillashtirish konsepsiyasi to'g'risida"gi Farmoni.

blokcheyn texnologiyalaridan foydalanish soliq tizimining shaffofligi va samaradorligini ta'minlaydi. Soliq yukini optimallashtirish va innovatsion yondashuvlar orqali iqtisodiy o'sishni rag'batlantirish bilan birga, ko'chmas mulk solig'i bilan bog'liq muammolarning yechimini topish uchun ilmiy tadqiqotlar o'tkazish muhim ahamiyatga ega bo'lib, bu yo'nalishdagi sa'y-harakatlar byudjet-soliq siyosatini yanada samarali qilishga xizmat qiladi. Hududlarning soliq salohiyatini oshirish va soliqqa tortishda ijtimoiy adolatni qaror toptirish uchun ko'chmas mulkning kadastr qiymati asosida soliqqa tortishga o'tish sharoitida ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish alohida dolzarblik kasb etib, dissertatsiya tadqiqotining mavzusi hamda yo'nalishini belgilashda muhim o'rin tutadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-son "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida", 2022-yil 28-yanvardagi PF-60-son "2022–2026-yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida", 2020-yil 7-sentyabrdagi PF-6061-son "Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida", 2020-yil 3-dekabrda PF-6121-son "Resurs soliqlari va mol-mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida", 2018-yil 29-iyundagi PF-5468-son "O'zbekiston Respublikasining soliq siyosatini takomillashtirish konsepsiyasi to'g'risida"gi farmonlari, 2020-yil 7-sentyabrdagi PQ-4819-son "O'zbekiston Respublikasi davlat soliq qo'mitasi huzuridagi kadastr agentligi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida", 2019-yil 10-iyuldagi PQ-4389-son "Soliq ma'muriyatchiligini takomillashtirish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 22-iyuldagi VM-389-son "Davlat kadastrlarini yuritish sohasini tartibga soluvchi ayrim normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida"gi qarori va mazkur sohaga tegishli boshqa me'yoriy-huquqiy hujjatlarda belgilangan vazifalarni amalga oshirishda ushbu dissertatsiya tadqiqoti muayyan darajada xizmat qiladi.

**Tadqiqotning respublikada fan va texnologiyalarni rivojlantirish ustuvor yo'nalishlariga mosligi.** Mazkur dissertatsiya tadqiqoti respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining I. "Demokratik va huquqiy jamiyatni ma'naviy-axloqiy va madaniy rivojlantirish, innovatsion iqtisodiyotni shakllantirish" ustuvor yo'nalishlariga muvofiq bajarilgan.

**Dissertatsiya mavzusi bo'yicha xorijiy ilmiy tadqiqotlar sharhi**<sup>3</sup>. Ko'chmas mulk solig'ini takomillashtirish bo'yicha ilmiy-uslubiy izlanishlar xalqaro ilmiy markazlar, moliya institutlari va oliy ta'lim muassasalari tomonidan izchil davom ettirilmoqda. Xususan, Xalqaro valyuta jamg'armasi (IMF, AQSH), Iqtisodiy hamkorlik va rivojlanish tashkiloti (OECD, Fransiya), Jahon banki (World Bank, AQSH), Yevropa Komissiyasi (YEK, Belgiya), International

---

<sup>3</sup> IMF. How to Design and Implement Property Tax Reforms. 2024.; OECD. Tax Policy Reforms 2024: OECD and Selected Partner Economies; European Commission. Economic Brief 079 – Growth-Friendly Taxation in a High-Inflation Environment. 2024.; World Bank Blog. How Stronger Land Systems Can Spur Economic Growth and Jobs. 2025.; World Bank TDLC. Technical Deep Dive: Property Tax and Land-Based Financing. 2023.; IAAO. Guidance on Developing Mass Appraisal and Related Tax Policy. 2023.

Association of Assessing Officers (IAAO, AQSH), shuningdek Oxford University (Buyuk Britaniya), Sorbonne University (Fransiya), Columbia University (AQSH), University of Bonn (Germaniya), Rossiya Federatsiyasi hukumati huzuridagi Moliya universiteti (Rossiya), Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti va Termiz davlat universiteti (O‘zbekiston) kabi nufuzli universitetlar ushbu yo‘nalishda keng ko‘lamli tadqiqotlar olib bormoqda.

Jahonda ko‘chmas mulk solig‘i bo‘yicha amalga oshirilgan ilmiy tadqiqotlar asosida qator muhim xulosalar va tavsiyalar ilgari surilgan, jumladan: IMFning 2024-yilgi “How to Design and Implement Property Tax Reforms” qo‘llanmasiga ko‘ra, mulk solig‘i bazasini kengaytirish hamda kadastr qiymatlarini bozorga yaqinlashtirish orqali rivojlanayotgan mamlakatlarda bu soliq tushumlarini hozirgi darajadan kamida ikki barobar oshirish mumkinligi asoslangan. Shu bilan birga, soliq stavkasini mo‘tadil (0,3 – 1,0%) qoldirish tavsiya etilgan<sup>4</sup>; OECDning 2024-yilgi “Tax Policy Reforms” hisobotiga ko‘ra, 2021-yilda ko‘chmas mulk soliqlarining umumiy soliq tushumlaridagi ulushi yuqori daromadli mamlakatlarda o‘rtacha 5,9%, past daromadlilarda esa 1,2% ni tashkil etgan. 2023-yilda Chexiya ko‘chmas mulk solig‘i stavkasi ikki baravar oshirilgan, Seyshel orollari esa stavkani 0,25% dan 0,5% ga ko‘targan<sup>5</sup>; YEKning 2024-yil mart oyidagi “Economic Brief”da yuqori inflyatsiya sharoitida kadastr qiymatlarini tez-tez yangilash va “aktiv-boy, naqd-kambag‘al” uy-egallari uchun kechiktirilgan to‘lov yoki soliq krediti mexanizmlarini joriy etish zarurligi ta’kidlangan<sup>6</sup>; Jahon bankining 2025-yil aprel oyidagi tahlili Kolumbiyada kadastrni raqamlashtirish 2021–2023-yillarda mahalliy mulk solig‘i tushumlarini o‘rtacha 35%, ba’zi shaharlarda 150% gacha oshirgani va markaziy byudjetga bog‘liqlikni 24% ga kamaytirganini ko‘rsatdi<sup>7</sup>; World Bank Tokyo Development Learning Centering 2023-yil sentyabrdagi “Technical Deep Dive: Property Tax and Land-Based Financing” seminarida Yaponiya tajribasi misolida kadastrni geoma’lumotlar bilan integratsiya qilish soliq yig‘im xarajatlarini 12–15% ga qisqartirishi mumkinligi hisoblab chiqildi<sup>8</sup>; IAAOning 2023-yil noyabr oyidagi “Guidance on Developing Mass Appraisal and Related Tax Policy” hujjati ommaviy baholash modellari (AVM)ni joriy etish hisobidan baholash xarajatlarini 15–30% ga kamaytirish imkoni borligini qayd etgan<sup>9</sup>.

Bugungi kunda dunyoning yetakchi ilmiy markazlari tadqiqotlari quyidagi asosiy tendensiyalarni tasdiqlamoqda: kadastr qiymatlarini bozorga mos holda doimiy yangilash – soliq adolatini va tushum prognozi aniqligini oshiradi; raqamlashtirilgan baxolash-billing-ijro zanjiri ko‘chmas mulk solig‘i yig‘imini arzonlashtiradi va shaffoflikni ta’minlaydi; ijtimoiy adolat mexanizmlari (soliq krediti, kechiktirilgan to‘lov) soliq yukini to‘lov qobiliyatidan kelib chiqib tarqatish imkonini beradi; yer qiymatining o‘shishidan kelib chiqqan qo‘shimcha

---

<sup>4</sup> IMF. How to Design and Implement Property Tax Reforms. 2024.

<sup>5</sup> OECD. Tax Policy Reforms 2024: OECD and Selected Partner Economies

<sup>6</sup> European Commission. Economic Brief 079 – Growth-Friendly Taxation in a High-Inflation Environment. 2024.

<sup>7</sup> World Bank Blog. How Stronger Land Systems Can Spur Economic Growth and Jobs. 2025.

<sup>8</sup> World Bank TDLC. Technical Deep Dive: Property Tax and Land-Based Financing. 2023.

<sup>9</sup> IAAO. Guidance on Developing Mass Appraisal and Related Tax Policy. noyabr 2023.

qiymatni infratuzilmaga yoʻnaltirish (land value capture) mahalliy byudjetlarni diversifikatsiya qiladi.

**Muammoning oʻrganilganlik darajasi.** Koʻchmas mulkka soliq solishni takomillashtirish masalalari, eng avvalo, uning adolatligi va qonuniyligi nuqtayi nazaridan doimo jamoatchilik bahslari va ilmiy munozaralar mavzusi boʻlib kelgan.

Koʻchmas mulkka soliq solishning nazariy va amaliy masalalari mamlakatimiz hamda xorijlik olim va amaliyotchilarning koʻplab asarlarida keng muhokama qilingan. Koʻchmas mulkni soliqqa tortish maqsadida baholash masalalari, uning iqtisodiy va ijtimoiy jihatlari, hamda investitsiya jarayonlariga taʼsiri xorijlik olimlar B.Aliyev, V.Bezrukov, M.Berezina, R.Vesseli, S.Gribovskiy, R.Gludemans, T.Loginova, W.McCluskey, R.Bahl, R.Franzsen, I.Mayburov, M.Mishustin, D.Malme, A.Myuller, R.Almy, I.Ozerov, U.Petti, M.Pinskaya, A.Pilayeva, D.Rikardo, A.Smit, N.Turgeneva, D.Fridman, D.Ekkert, S.Shatalova, D.Yangmen, I.Yanjullarning fundamental tadqiqotlarida koʻrib chiqilgan<sup>10</sup>.

Oʻzbekistonlik iqtisodchi olimlar A.Vaxobov, A.Joʻrayev, A.Altiyev, I.Niyazmetov, M.Toʻychiyev, A.Mirxoshimov, U.Pardayev, Gʻ.Safarov, S.Boymurodov, Sh.Musalimov, A.Nazarov, F.Fayziyev, U.Ataqulov, N.Ishonkulov va boshqalarning ilmiy ishlarida koʻchmas mulkni soliqqa tortishni takomillashtirishning nazariy va ilmiy–uslubiy jihatlari qisman oʻz aksini topgan<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Алиев Б.Х., Мусаева Х.М. Развитие налогового федерализма в условиях российских реформ. Налоги и финансовое право. 2012. № 3.; Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, – 2011. – 153 с.; Березин М.Ю. Новый налог на недвижимость в российской налоговой системе. Финансы. 2011. № 4.; Вессели, Р. Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения – российский и зарубежный опыт. Экономические стратегии. – 2008. – № 2. – С. 124–131.; Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 366 с.; Gludemans, R. Mass appraisal of Real Property. International Association of Assessing Officers. – Chicago, 1999.; Логинова Т.А. Концептуальные подходы к налогообложению недвижимого имущества и их реализация в налоговых системах стран ОЭСР и Российской Федерации, Налоги и налогообложение, 2017. №. 9, – сс. 1–14.; McCluskey, W.J., R. Bahl, and R.C.D. Franzsen (eds.). 2022. Property Tax in Asia–Policy and Practice.; Майбуров, И.А. Налоги и налогообложение: учебник. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2010. – 560 с.; Мишустин, М. В. Администрирование имущественного налогообложения в России. Стратегия развития. – М.: ЮНИТИ, 2011. – 367 с.; Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: МКС, 2007. 536 с.; Петти, У. Трактат о налогах и сборах. Классика экономической мысли. – М., 2000.; Пинская М.Р. Налоговая база территории: конкуренция и меры по расширению. Налоговая политика и практика. – 2011. –№5. – С. 26–30; Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: монография. Изд–во ННГАСУ. – Н. Новгород, 2014. – 141 с.; Smith A. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. The Electronic Edition (2000) The Library of Economics and Liberty; Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения. Государственное издательство политической литературы, 1955. С. 193; Тургенев, Н.И. Опыт Теории налогов. У истоков финансового права: сборник. – М.: 1998. – С. 127.; Шаталова, С.С. Совершенствование льгот по налогу на имущество физических лиц. Российское предпринимательство. –Т.: –2015. –№24. –4467–4486 с.; Янжул, И.И. Основные начала финансовой науки: Учение о государственных доходах. – М.: Статут, 2002. – 553 с.; Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело. 2005. С. 86.; Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. – М.: Рос. о–во оценщиков, 1997. – Т. 1–2.; Almy, R. Real property assessment systems. Lincoln institute of Land Policy. – Cambridge: Lincoln institute of Land Policy, 2004.; Malme Jane H. and. Youngman Joan M. eds., The Development of the Property Tax in Economies in Transition, WBI Learning Resources Series (Washington: World Bank, 2001); Мюллер, А. Имущественные налоги и оценка в Дании. Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения: докл. междунар. конф. – Москва, 2005.

<sup>11</sup> Soliqlar va soliqqa tortish: Darslik. Hammual.: A. Vahobov, A. Joʻrayev. – Т.: “Sharq” nashriyoti – 2009.; Altiev, A., Yer resurslaridan foydalanish tizimini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish. i.f.d. ilmiy 8

Ko'chmas mulkni soliqqa tortish masalalari xalqaro konferensiyalar va davriy matbuotda faol muhokama qilinayotganiga qaramay, ushbu muammoning ko'plab jihatlari hali yetarlicha o'rganilmagan va ishlab chiqilmagan. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishdagi yangiliklar batafsil ishlab chiqilmasa, aholining himoyalangan qatlamlarining ijtimoiy ahvolini jiddiy yomonlashtirib yuborishi mumkin. Shu sababli, ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish yuzasidan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalar ishlab chiqish lozim.

**Dissertatsiya mavzusining dissertatsiya bajarilgan oliy ta'lim muassasasining ilmiy-tadqiqot ishlari rejalari bilan bog'liqligi.** Dissertatsiya tadqiqoti Toshkent davlat iqtisodiyot universitetining ilmiy-tadqiqot ishlari rejasiga muvofiq "O'zbekistonda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishning makroiqtisodiy barqarorligi va prognozlashtirilishini ta'minlashning ilmiy-uslubiy asoslari va uslubiyatlarini takomillashtirish" mavzusidagi ilmiy-tadqiqot loyihasi doirasida bajarilgan.

**Tadqiqotning maqsadi** kadastr qiymati asosida ko'chmas mulkni soliqqa tortishga o'tish sharoitida byudjet tizimining barqaror rivojlanishini ta'minlash va yuzaga kelishi mumkin bo'lgan ijtimoiy-iqtisodiy oqibatlarni minimallashtirish uchun ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirishga qaratilgan ilmiy taklif va amaliy tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

**Tadqiqotning vazifalari:**

O'zbekistonda va xalqaro amaliyotda qo'llaniladigan ko'chmas mulk soliqlarining umumiy tavsifini berish;

xorijiy mamlakatlarda ko'chmas mulk solig'i tizimining rivojlanish tendensiyalarini o'rganish va ilg'or tajribalarni tahlil qilish;

O'zbekistonda ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash institutining shakllanish bosqichlarini aniqlash hamda uning barqaror rivojlantirish dasturini taklif etish;

ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash uchun ko'chmas mulk obyektlarini turlash tamoyillarini belgilash;

ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash uchun tasniflashning iqtisodiy samaradorligini baholash uslubini taklif etish;

---

darajasini olish uchun tayyorlangan dissertatsiya. 2018. – 277 b.; Niyazmetov I.M (2018) Soliqqa tortish mexanizmlarini takomillashtirish orqali soliq tizimi barqarorligini ta'minlash. Iqt. fan. dok. diss. avtoref. – Toshkent. – 72 b.; To'ychiev N.J., Mirxoshimov A.M., (2000) Ko'chmas mulkni baholash asoslari. O'quv qo'llanma. – Toshkent: Adolat. 280 b.; Pardayev U. (2018) Davlat byudjetini prognozlashtirish uslubiyotini takomillashtirish. Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (Phd)... diss.avtoref. – Toshkent. 25–26 b.; Safarov G.A. Xo'jalik yurituvchi subyektlarning tabiiy resurslardan samarali foydalanishini soliqlar vositasida rag'batlantirish. Iqtisodiyot fanlari nomzodi ilmiy darajasini olish uchun yozilgan dissertatsiyasi avtoreferati. T. Akademiya. 2006 y. 26 b.; Boymurodov S. (2021) Mahalliy byudjetlar daromadlarini barqarorlashtirishda yer va mol-mulk soliqlaridan foydalanish samaradorligini oshirish masalalari Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 32 b.; Musalimov Sh. (2020) Mol-mulk solig'ini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 32–35 b.; Nazarov A. (2021) Ko'chmas mulk obyektlarining buxgalteriya hisobi va soliqqa tortishni takomillashtirish Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 25–32 b.; Fayziyev F. (2021) Mahalliy byudjet daromadlari bazasini kengaytirishda birlashtirilgan soliqlar rolini oshirish masalalari. Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 22–38 b.; Ataqulov U. (2024) Ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishni takomillashtirish. Iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 21–27 b.; Ishonkulov N. (2025) Ko'chmas mulkni baholash metodologiyasini takomillashtirish. Iqtisodiyot fanlari doktori (DSc). diss. avtoref. – Toshkent. 21–41 b.;

ko'chmas mulk obyektlarining davlat kadastr hisobi holati va ko'chmas mulkni baholash usullarini qo'llash imkoniyati o'rtasidagi bog'liqlikni aniqlash;

baholash yondashuvlari va usullarini qo'llash uchun davlat kadastr hisobi sifatini oshirishga oid tavsiyalar berish;

ko'chmas mulkni kadastr baholash metodologiyasini ishlab chiqish, uning tarkibida ko'chmas mulkni kadastr baholashning davriy, tashkiliy va mantiqiy tuzilmalarini aniqlash;

kadastr baholash yondashuvlari va usullarini aniqlash, ularni qo'llash amaliyotini tadqiq etish, hamda soliq solish uchun ommaviy baholashning xalqaro amaliyotida qo'llaniladigan qiymatni baholash usullari majmui bilan to'ldirish;

jismoniy shaxslarga tegishli bo'lgan ko'chmas mulk obyektlariga solinadigan soliq bo'yicha ijtimoiy soliq chegirmalari ssenariylarini ishlab chiqish;

ko'chmas mulk solig'i modelini ishlab chiqish, modelning qisqa, o'rta va uzoq muddatli davrlardagi parametrlarini aniqlash;

ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimida bozor qiymati asosida ommaviy baholashning rolini oshirish yuzasidan ilmiy-amaliy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqish.

**Tadqiqotning obyekti** sifatida ko'chmas mulkni soliqqa tortish faoliyatini olingan.

**Tadqiqotning predmeti** ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirishda vujudga keladigan iqtisodiy munosabatlar hisoblanadi.

**Tadqiqotning usullari.** Dissertatsiya tadqiqotini amalga oshirishda empirik, institutsional, monografik, qiyosiy va omilli tahlil, tahlil va sintez, induksiya va deduksiya, statistik guruhlash, tizimli yondashuv, ekspert baholash, klasterli, omilli va regression tahlilning matematik modellashtirish, qiyosiy taqqoslash, ekspert baholash va grafik usullaridan keng foydalanilgan.

**Tadqiqotning ilmiy yangiligi** quyidagilardan iborat:

ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda davlat kadastr organlari, soliq ma'muriyatlari va mahalliy hokimiyat organlari o'rtasida institutsional o'zaro hamkorlik mexanizmlarini nazarda tutuvchi, fazoviy axborot texnologiyalariga asoslangan soliq va baholash integratsiyasini ta'minlovchi institutsionallashuv modeli orqali uchta darajada (markaziy, mintaqaviy va mahalliy) soliqqa tortish jarayonlarini samarali muvofiqlashtirish imkoni asoslangan;

ko'chmas mulkni soliqqa tortishning mualliflik modelida obyektning huquqiy maqomi, funksional foydalanish maqsadi, joylashuv jihati va bozordagi nisbiy likvidligini inobatga olgan holda soliq miqdorini hisoblashga imkon beradigan parametrik yondashuv orqali ko'chmas mulk soliq tushumlarini 18-22% ga oshirish imkoni asoslangan;

hududlar bo'yicha toifalangan holda ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatini aniqlashning "hududiy indikatorlarni tuzish – har bir sektorda aniq obyektlar bo'yicha baholash o'tkazish – kadastr qiymatlarini tartibga solish"dan iborat uch bosqichli davriy ommaviy baholash mexanizmini joriy etish orqali har bir 3 yillik baholash davrida soliq bazasini real bozor holatiga yaqinlashtirishni ta'minlash taklifi asoslangan;

ko'chmas mulkni kadastr baholash jarayonini davlat tomonidan boshqarishni joriy etish, ko'chmas mulkni kadastr baholash bo'yicha Milliy markazni tashkil etish hamda oliy ta'lim tizimida yangi "Soliq bahosi" mutaxassisligini joriy etish orqali soliq solish va ko'chmas mulkni kadastr baholash institutini barqaror rivojlantirish taklifi asoslangan;

O'zbekistonda jismoniy shaxslar uchun ko'chmas mulk solig'ida ijtimoiy imtiyozlarning turli ssenariylari va ko'chmas mulkni soliqqa tortishda ommaviy baholashni takomillashtirish maqsadida ekonometrik modellar ishlab chiqilgan.

**Tadqiqotning amaliy natijalari** quyidagilardan iborat:

ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash uchun yagona tasniflagich va uning iqtisodiy samaradorligini baholash uslubiyoti ishlab chiqilgan;

ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholashda tasniflashning funksional va hududiy tamoyillariga ko'ra ko'chmas mulk obyektlarini turlash asoslangan;

ko'chmas mulkni soliqqa tortishda kadastr baholashni korrelyatsion-regression yoki klasterli tahlillar asosida baholash, turlash, matematik va statistik modellashtirish, shuningdek, kadastr qiymatining solishtirma ko'rsatkichlari asosida modellashtirish usullarini MBSga qo'shish asoslangan;

ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholashda tasniflashning funksional va hududiy tamoyillariga ko'ra ko'chmas mulk obyektlarini turlash taklif etilgan;

ko'chmas mulk solig'i modeli ishlab chiqilib unda o'tish davri tuzilmasi aniqlandi va soliq tizimini umumiy takomillashtirish doirasida ko'chmas mulk solig'i modeliga muvozanatli o'tish bo'yicha takliflar shakllantirildi;

ko'chmas mulkka soliq solish va kadastr baholash institutini rivojlantirish uchun jarayonni davlat tomonidan boshqarishni joriy etish, ko'chmas mulkni kadastr baholash bo'yicha Milliy markazni tashkil etish taklif etilgan;

ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimini bosqichma-bosqich, evolyutsion o'zgartirish bo'yicha amaliy taklif va tavsiyalar ishlab chiqilgan.

**Tadqiqot natijalarining ishonchliligi.** Qo'llanilgan yondashuv va usullarning maqsadga muvofiqligi, ma'lumotlarni rasmiy manbalardan, jumladan O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi hamda O'zbekiston Respublikasi Soliq qo'mitasi, O'zbekiston Respublikasi Milliy statistika qo'mitasi, Kadastr agentligi ma'lumotlari, soliq qonunchiligini tartibga soluvchi me'yoriy hujjatlar, mamlakat va xorijiy olimlarning ekspert baholari va ishlanmalaridan foydalanilganligi hamda xulosa va takliflarning soliq idoralari tomonidan amaliyotga joriy etilganligi bilan belgilanadi.

**Tadqiqot natijalarining ilmiy va amaliy ahamiyati.** Tadqiqot natijalarining ilmiy ahamiyati ularning ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish yo'nalishlaridagi ilmiy tadqiqot ishlarini amalga oshirishda ilmiy manba sifatida xizmat qilishi bilan izohlanadi.

Tadqiqot natijalarining amaliy ahamiyati unda ishlab chiqilgan ilmiy-amaliy taklif va tavsiyalardan Soliq idoralari tomonidan ko'chmas mulkni soliqqa tortish

metodologiyasini takomillashtirishga doir me'yoriy-huquqiy hujjatlar loyihalarini ishlab chiqishda manba sifatida foydalanish mumkinligi bilan izohlanadi. Shuningdek ishda bayon etilgan nazariy va metodologik qoidalardan o'quv-pedagogik faoliyatda, oliy ta'lim muassasalarida kadrlar tayyorlash jarayonida, "Soliqlar va soliqqa tortish", "Ko'chmas mulkni kadastr baholash" fanlari bo'yicha kadrlar malakasini oshirish va qayta tayyorlash tizimida foydalanish mumkin.

**Tadqiqot natijalarining joriy qilinishi.** Ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish bo'yicha ishlab chiqilgan takliflar asosida:

ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda davlat kadastr organlari, soliq ma'muriyatlari va mahalliy hokimiyat organlari o'rtasida institutsional o'zaro hamkorlik mexanizmlarini nazarda tutuvchi, fazoviy axborot texnologiyalariga asoslangan soliq va baholash integratsiyasini ta'minlovchi institutsionallashuv modeli orqali uchta darajada (markaziy, mintaqaviy va mahalliy) soliqqa tortish jarayonlarini samarali muvofiqlashtirish taklifidan "O'zbekiston Respublikasi 2025-2027-yilga mo'ljallangan Fiskal strategiyasi"ni ishlab chiqishda hamda byudjet-soliq siyosatiga oid ishchi hujjatlari va qarorlarini shakllantirishda hamda uslubiy tavsiyalarini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Soliq qo'mitasining 2025-yil 18-apreldagi 21/1-46110-sonli dalolatnomasi). Ushbu modelni amaliyotga joriy qilinishi natijasida soliq tizimini umumiy takomillashtirish doirasida ko'chmas mulk solig'ining yangi modeliga muvozanatli o'tish bosqichlari, qisqa, o'rta va uzoq muddatli davrlarda ko'chmas mulk solig'ining yangi modeli parametrlari ishlab chiqilgan. Ko'chmas mulkni soliqqa tortish modeli "O'zbekiston Respublikasi 2025-2027-yilga mo'ljallangan Fiskal strategiyasi" uchun muhim asos bo'lib, u davlat va mahalliy darajada moliyaviy barqarorlikni ta'minlashga, soliqqa tortish jarayonini takomillashtirishga hamda mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishiga katta hissa qo'shib, O'zbekistonning soliq tizimini xalqaro standartlarga muvofiqlashtirish imkonini bergan;

hududlar bo'yicha toifalangan holda ko'chmas mulk obyektlarining bozor qiymatini aniqlashning "hududiy indikatorlarni tuzish – har bir sektorda aniq obyektlar bo'yicha baholash o'tkazish – kadastr qiymatlari tartibga solish"dan iborat uch bosqichli davriy ommaviy baholash mexanizmini joriy etish orqali har bir 3 yillik baholash davrida soliq bazasini real bozor holatiga yaqinlashtirishni ta'minlash taklifi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi PF-43-son Farmonida inobatga olingan (O'zbekiston Respublikasi Soliq qo'mitasining 2025-yil 18-apreldagi 21/1-46110-sonli dalolatnomasi). Taklifning amaliyotga joriy etilishi natijasida 2025-2027-yillarda hududlarda ommaviy baholash ishlari bosqichma-bosqich amalga oshirilib, ommaviy baholash tizimi joriy etilishi natijasida mulkning real bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymati aniqlanib, soliq bazasi 20-30% ga kengayib, taklif etilgan mexanizm joriy qilinganidan keyin kelgusi 3 yil ichida ko'chmas mulk sohasidagi investitsiya hajmini kamida 30% oshirish imkonini yaratgan;

ko'chmas mulkni soliqqa tortishning mualliflik modelida obyektning huquqiy maqomi, funksional foydalanish maqsadi, joylashuv jihati va bozordagi nisbiy likvidligini inobatga olgan holda soliq miqdorini hisoblashga imkon beradigan parametrik yondashuv orqali ko'chmas mulk soliq tushumlarini 18-22% ga oshirish taklifidan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi PF-43-son Farmonini shakllantirishda hamda uslubiy tavsiyalarini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Soliq qo'mitasining 2025-yil 18-apreldagi 21/1-46110-sonli dalolatnomasi). Ommaviy baholash metodologiyasining amaliyotga joriy etilishi ko'chmas mulk bozoriga oid ishonchli, to'liq va muntazam yangilanib boradigan yagona raqamli platforma hamda metodologiyaga asoslangan axborot bazasining shakllanishiga turtki berib, bu esa adolatlilik tamoyilini ta'minlaydi, shaffoflikni oshiradi va korrupsiya xavfini kamaytiradi. Qolaversa, ushbu taklif asosida ko'chmas mulkni ommaviy baholash sohasidagi organlar va ularning vazifalari belgilangan;

ko'chmas mulkni kadastr baholash jarayonini davlat tomonidan boshqarishni joriy etish, ko'chmas mulkni kadastr baholash bo'yicha Milliy markazni tashkil etish hamda oliy ta'lim tizimida yangi "Soliq bahosi" mutaxassisligini joriy etish orqali soliq solish va ko'chmas mulkni kadastr baholash institutini barqaror rivojlantirish taklifi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi PF-43-son Farmonini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Soliq qo'mitasining 2025-yil 18-apreldagi 21/1-46110-sonli dalolatnomasi). Ushbu model amaliyotga joriy etilganidan keyin, ko'chmas mulkni soliqqa tortish va baholash sohasi bo'yicha "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash Milliy markazi" tashkil etildi. Shu bilan birga, Iqtisodiyot va moliya vazirligi hamda Kadastr agentligi hamkorligida mamlakatimizda ko'chmas mulkni soliqqa tortish va baholash instituti yo'lga qo'yildi. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishning va kadastr baholash institutsionallasuvi modeli nafaqat soliq tizimini modernizatsiya qilish, balki hududlarning iqtisodiy mustaqilligini ta'minlash, moliyaviy barqarorlikni kuchaytirish va soliq siyosatida xalqaro standartlarga mos mexanizmlarni joriy etish yo'lida muhim qadam hisoblandi. Shuningdek, mazkur taklif O'zbekistonning 2027-yilgacha mo'ljallangan fiskal strategiyasi doirasida barqaror rivojlanishga erishish uchun muhim vosita bo'lgan;

O'zbekistonda jismoniy shaxslar uchun ko'chmas mulk solig'ida ijtimoiy imtiyozlarning turli ssenariylari va ko'chmas mulkni soliqqa tortishda ommaviy baholashni takomillashtirish maqsadida qurilgan ekonometrik modellari "O'zbekiston Respublikasining 2025-2027-yilga mo'ljallangan Fiskal strategiyasi"ni ishlab chiqishda hamda byudjet-soliq siyosatiga oid ishchi hujjatlari va qarorlarini shakllantirishda, uslubiy tavsiyalarini ishlab chiqishda foydalanilgan (O'zbekiston Respublikasi Soliq qo'mitasining 2025-yil 18-apreldagi 21/1-46110-sonli dalolatnomasi). Natijada ekonometrik modellarga asoslangan prognoz baholash ko'chmas mulkning real bozor qiymatini aniqroq baholash, hisoblash uchun adolatli va shaffof bazani yaratish, turli hududlardagi mulk qiymatini

taqqoslash imkonini berib, O‘zbekiston Respublikasining moliyaviy strategiyalarini rivojlantirishda, soliqqa tortish jarayonini yanada optimallashtirishda va fiskal barqarorlikni ta‘minlashda hamda byudjet-soliq siyosatini samarali yuritishda muhim asos yaratgan.

**Tadqiqot natijalarining aprobatyasi.** Tadqiqot natijalari 8 ta ilmiy-amaliy anjumanlarda, jumladan, 4 ta respublika va 4 ta xalqaro ilmiy-amaliy konferensiyalarida ma‘ruza ko‘rinishida bayon etilgan va ma‘qullangan.

**Tadqiqot natijalarining e‘lon qilinganligi.** Dissertatsiya mavzusi bo‘yicha jami 27 ta ilmiy ish, 1 ta monografiya, shu jumladan, O‘zbekiston Respublikasi Oliy Attestatsiya Komissiyasining doktorlik dissertatsiyalari asosiy ilmiy natijalarini chop etish tavsiya etilgan ilmiy nashrlarda 18 ta maqola, jumladan, 17 tasi respublika va 1 tasi xorijiy jurnallarda nashr etilgan.

**Dissertatsiyaning tuzilishi va hajmi.** Dissertatsiya tarkibi kirish, to‘rtta bob, xulosa, foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati va ilovalardan iborat. Dissertatsiyaning tarkibi 218 betni tashkil etgan.

## DISSERTATSIYANING ASOSIY MAZMUNI

**Kirish** qismida olib borilgan tadqiqotning dolzarbligi va zarurati asoslangan, tadqiqotning respublika fan va texnologiyalari rivojlanishining ustuvor yo‘nalishlariga mosligi, muammoning o‘rganilganlik darajasi, tadqiqotning maqsadi, vazifalari, obekti va predmeti, ilmiy yangiligi va amaliy natijalari bayon qilinib, olingan natijalarning ilmiy va amaliy ahamiyati yoritib berilgan, tadqiqot natijalarining joriy qilinishi, nashr qilingan ishlar hamda dissertatsiya tuzilishi va hajmi to‘g‘risida ma‘lumotlar keltirilgan.

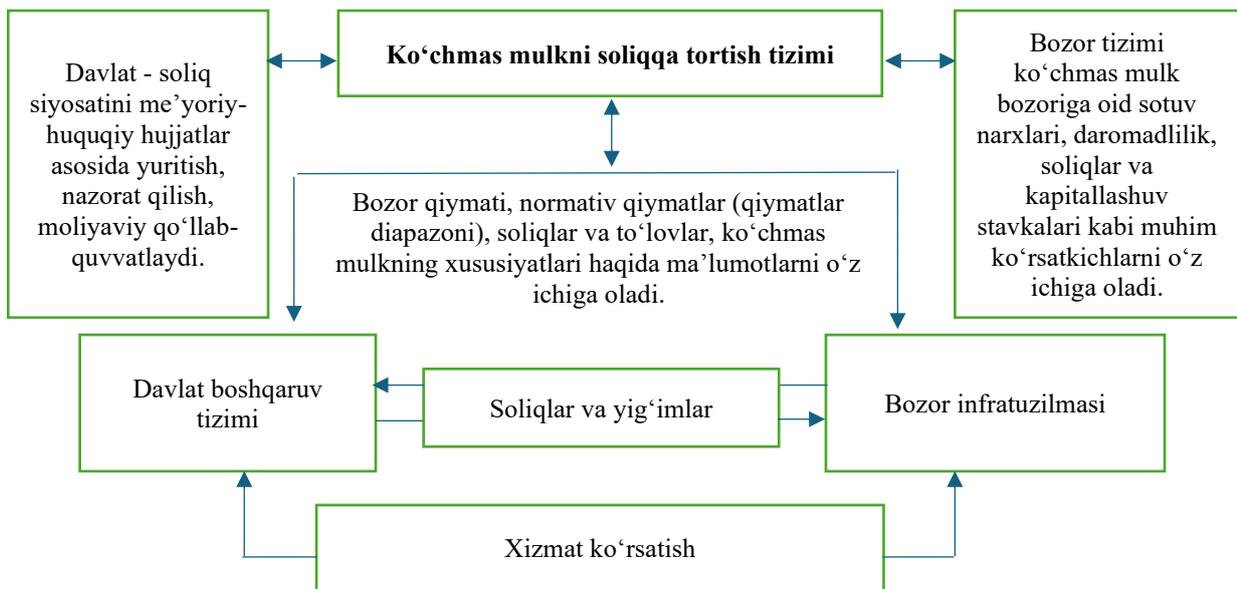
Dissertatsiyaning **“Ko‘chmas mulkni soliqqa tortishning nazariy-konseptual asoslari”** deb nomlangan birinchi bobida ko‘chmas mulk solig‘ining iqtisodiy mohiyati, moliya-byudjet siyosatidagi o‘rni va ahamiyati, xorijiy davlatlar tajribasi asosida soliqqa tortishning ustuvorligi, shuningdek institutlar, kadastr axborot tizimlari va raqamli platformalarni integratsiya qilish orqali milliy soliq-kadastr tizimini modernizatsiya qilish zarurati ilmiy-uslubiy jihatdan izohlab berilgan.

Davlatning fiskal manfaatlari va jamiyat a‘zolarining mulkiy manfaatlari o‘rtasidagi munosabatlar soliqqa tortish tamoyillari soliqning mohiyatiga yangicha falsafiy qarashni belgilab berdi va soliq to‘lovchilarning ham, davlatning ham manfaatlarini hisobga oladigan tizimni ifodalay boshladi. Manfaatlar qutbliligi bozor iqtisodiyotining ikkita modelini belgilab berdi – liberal model bozor erkinligi va samaradorlikni birinchi o‘ringa qo‘yadi, ijtimoiy-yo‘naltirilgan model esa bozor mexanizmlarini saqlagan holda ijtimoiy adolat va keng qamrovli farovonlikni maqsad qiladi<sup>12</sup>.

1–rasmda aynan ko‘chmas mulkni soliqqa tortish tizimi davlat boshqaruvining ajralmas qismi sifatida aks ettirilgan.

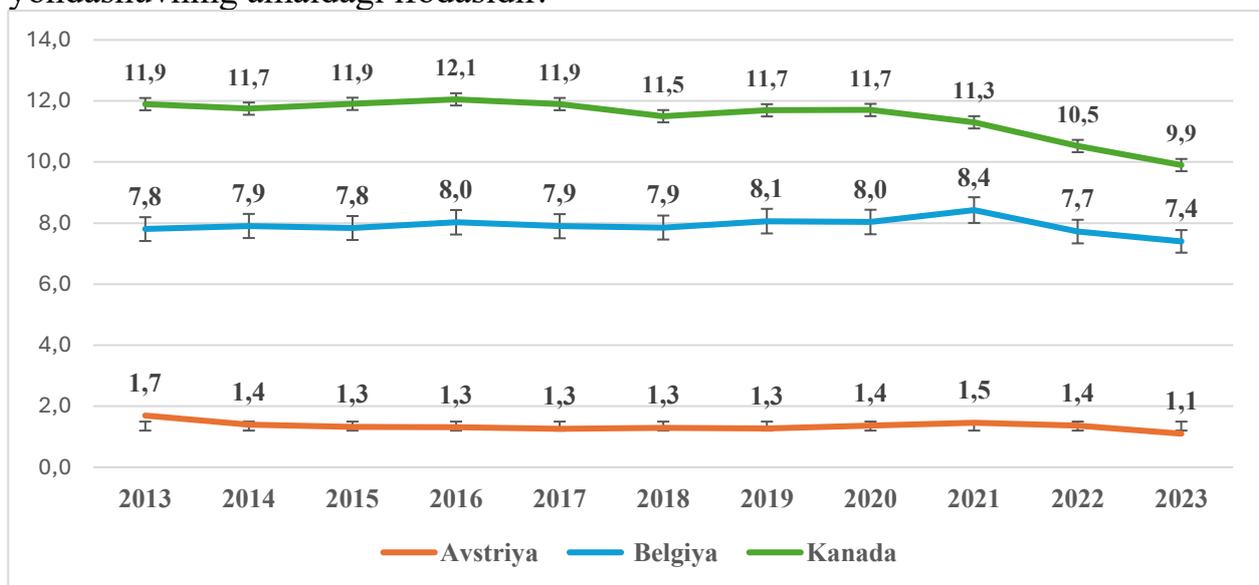
---

<sup>12</sup> Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография. – Новгород: ННГАСУ, 2011. – 153 с.



**1–rasm. Ko'chmas mulk solig'i tizimining davlat va bozor infratuzilmalari bilan integratsiyalashgan modeli<sup>13</sup>.**

Davlat boshqaruv tizimi soliqlar va yig'imlar orqali faoliyat yuritadi, bu esa o'z navbatida turli xizmatlar ko'rsatilishini ta'minlaydi. Eng muhimi, bu soliq tizimi nafaqat fiskal maqsadlarga xizmat qiladi, balki ijtimoiy va iqtisodiy tizimga chuqur integratsiyalashgan bo'lib, jamiyatning umumiy farovonligiga ham hissa qo'shadi. Bir so'z bilan aytganda, ushbu model O'zbekistonda ko'chmas mulkni soliqqa tortishning murakkab, ammo yaxlit tizimini tasvirlaydi. Bu tizim davlat boshqaruvining markaziy elementi bo'lib, bozor ma'lumotlariga tayanadi va eng asosiysi, mamlakatning liberal va ijtimoiy yo'naltirilgan bozor iqtisodiyoti modellari o'rtasidagi nozik muvozanatni ta'minlashga qaratilgan yangi yondashuvning amaldagi ifodasidir.



**2–rasm. 2013-2023 yillarda IHTT mamlakatlari byudjetlarida ko'chmas mulk soliqlarning ulushi, %da<sup>14</sup>**

<sup>13</sup> Muallif tomonidan tayyorlangan

<sup>14</sup> OECD. (2024). Revenue Statistics 2024: Health Taxes in OECD Countries (1965–2023). OECD Publishing. ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tayyorlangan

Iqtisodiy hamkorlik va taraqqiyot tashkilotining (IHTT) 2013–2023-yillardagi ma’lumotlariga ko‘ra, tashkilotga a’zo mamlakatlarda ko‘chmas mulk soliqlarining yillik jami soliq tushumlaridagi ulushi 1% dan 12% gachani tashkil etdi: Avstriyada – 1% dan 2% gacha, Belgiyada – 7,5% dan 8,5% gacha, Kanadada – 10% dan 12% gacha tebrangan (2–rasm).

Mamlakatimizda mol-mulk soliqlarining mahalliy byudjetlar daromadlaridagi ulushini ko‘rib chiqamiz (1–jadval). O‘zbekiston Respublikasi konsolidatsiyalashgan byudjetlari soliq daromadlarida mol-mulk va yer soliqlarining fiskal roli hududlarga qarab sezilarli darajada farq qiladi. O‘zbekiston Respublikasida 2020-2023-yillardagi mahalliy byudjetlar monitoringi natijalariga ko‘ra, o‘z daromadlarida yer va mol-mulk solig‘ining ulushi 16% dan 22% gacha ortib borgan tashkil etadi<sup>15</sup>.

**1–jadval**

**2020-2023 yillarda mol-mulk va yer soliqlaridan tushadigan daromadlarning mahalliy byudjetlardagi ulushi %da<sup>16</sup>**

Hududlar	2020	2021	2022	2023
Qoraqalpog‘iston Respublikasi	19	19	21	22
Andijon viloyati	12	12	10	14
Buxoro viloyati	14	18	20	24
Jizzax viloyati	13	14	15	18
Qashqadaryo viloyati	21	18	21	22
Navoiy viloyati	16	24	24	25
Namangan viloyati	13	14	13	16
Samarqand viloyati	15	17	17	20
Surxondaryo viloyati	16	17	16	19
Sirdaryo viloyati	15	15	14	16
Toshkent viloyati	22	23	26	24
Farg‘ona viloyati	12	13	16	17
Xorazm viloyati	15	16	15	18
Toshkent shahri	23	28	30	31
<b>Jami:</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>22</b>

Ko‘chmas mulkni soliqqa tortish tizimlari sharhi 2–jadval keltirilgan.

**2–jadval**

**Ayrim Yevropa davlatlarida ko‘chmas mulkni soliqqa tortish sharhi<sup>17</sup>**

Mamlakat	Ko‘chmas mulk solig‘i turi	Soliq solish asosi	Foydalaniladigan baholash usullari
Belgiya	Ko‘chmas mulk solig‘i	Ijaradan olingan daromad	Indekslanadigan me’yoriy qiymat. Mahalliy hokimiyatlar tomonidan belgilanadi
Daniya	Yer va binolar solig‘i	Bozor qiymati	Me’yoriy qiymat. Mahalliy hokimiyat tomonidan belgilanadi
Germaniya	Ko‘chmas mulk solig‘i	Normativ qiymati	Me’yoriy qiymat. Moliya vazirligi tomonidan belgilanadi

<sup>15</sup> Fuqarolar uchun byudjet 2023 yil

<sup>16</sup> O‘zbekiston Respublikasi Soliq qo‘mitasi ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tuzilgan

<sup>17</sup> Internet ma’lumotlari asosida muallif tomonidan tuzilgan

Jadval tahlili shuni ko'rsatadiki, mamlakatlarda ko'chmas mulkka nisbatan soliq mavjud bo'lib ularning turi, soliq solish asosi va baholash usullari bo'yicha sezilarli farqlar mavjud. Ayrim Yevropa davlatlarida ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimlari turlicha tashkil etilganligini, xususan, soliq bazasini belgilash va baholash mexanizmlarida yagona standart mavjud emasligini ko'rsatadi.

Olib borilgan tadqiqot natijasida ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash institutining shakllanishini o'rganish uchun institutsional yondashuv nuqtayi nazaridan metodologiya takomillashtirildi va bosqichlari modeli taklif etildi (3–jadval).

### 3–jadval

#### Ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash institutsionallashtirish modeli bosqichlari tavsifi<sup>18</sup>

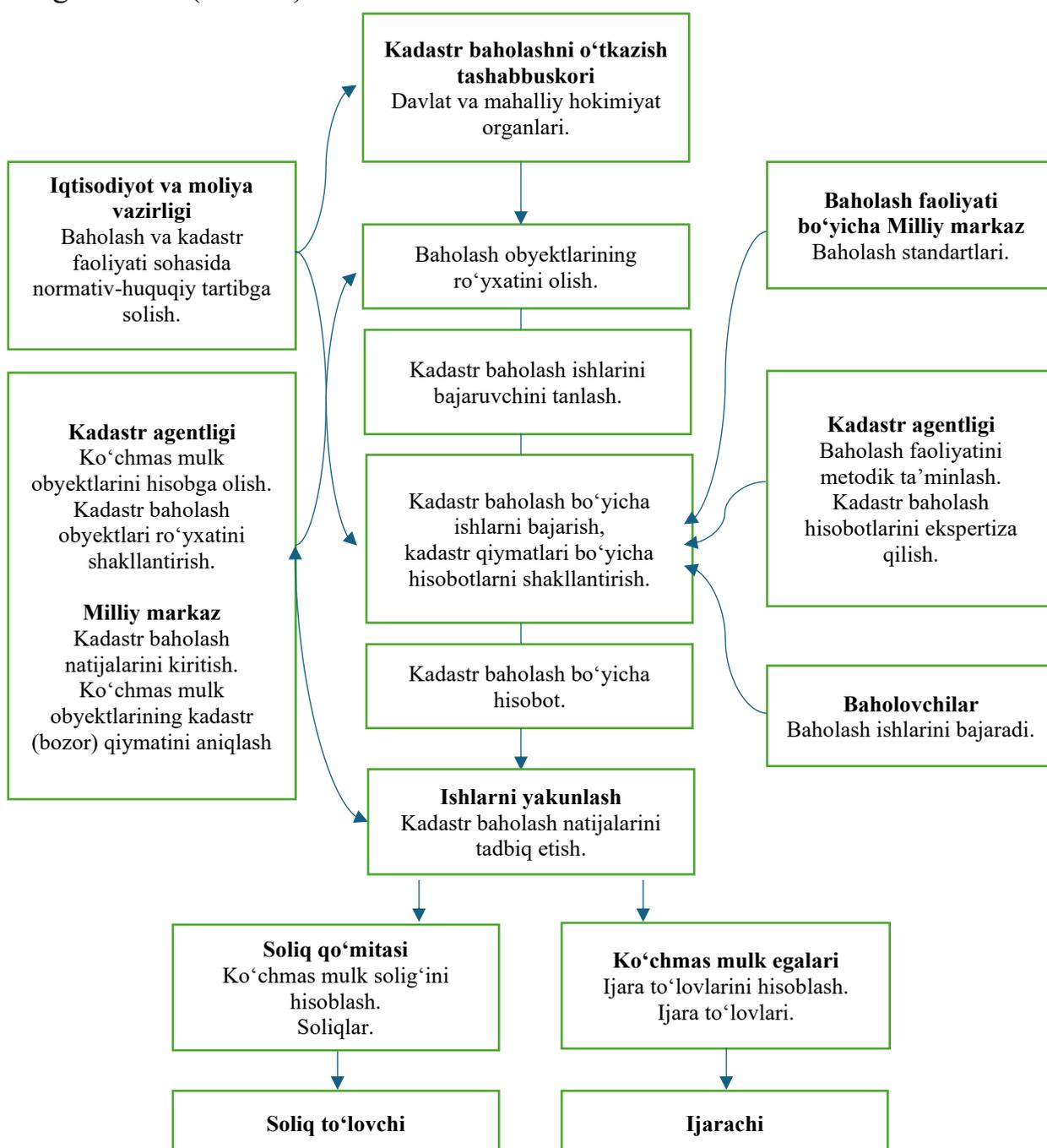
Bosqich	Tavsif	Natija
1. Yaratish	Institutning boshqaruv organlari tashkil etish; Tegishli me'yoriy asos ishlab chiqish; Sudlarni nizolarni hal qilish usuli deb e'lon qilish.	Kadastr baholash institutining shakllanishi uchun huquqiy asos yaratiladi
2. Tashkil etish	Qonunchilik normalarini yo'naltiruvchi va ko'rsatmali tartibga solish; Soliqqa tortish va kadastr baholash jarayonlarini muvofiqlashtirish; Funksional jarayonlar va texnologiyalarni joriy etish.	Soliq ma'muriyatchiligi va kadastr baholash tizimini tashkillashtirish
3. Shakllantirish	Qonunchilikni modifikatsiyalash va yagona me'yoriy bazani ishlab chiqish; Soliqqa tortishda kadastr baholashni rasmiylashtirish; Faoliyat standartlari va sifat nazorati tizimini joriy etish.	Soliq va kadastr baholash institutining to'liq shakllanishi
4. Rivojlantirish	Boshqaruv tizimini takomillashtirish; Soliq va kadastr baholash ma'lumotlari bazasini yaratish; Soliqqa tortish jarayonida raqamlashtirish va avtomatizatsiyani joriy etish.	Soliq va kadastr baholash tizimining samaradorligini oshirish
5. Takomillashtirish	Soliq bazasini aniqlashda kadastr baholash metodlarini takomillashtirish; Soliq yuki va baholash jarayonlarini shaffoflashtirish; Nizolarni sudgacha hal qilish amaliyotini rivojlantirish.	Soliq to'lovchilar va davlat organlari o'rtasida ishonchli hamkorlik

Mamlakatimizda ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash instituti tashkil etilish, shakllanish va tashkil topish kabi uchta bosqichni bosib o'tdi va hozirda to'rtinchi rivojlanish bosqichida turibdi. Mazkur bosqichda maqsadli boshqaruv, qaror qabul qilishda teskari aloqa, infratuzilmaviy hamkorlikning soddalashtirilgan qoidalari joriy etilmoqda. Shuningdek,

<sup>18</sup> Muallif tomonidan tuzilgan.

rivojlangan axborot tizimlaridan foydalanish, ish jarayonlarini takomillashtirish va faoliyat samaradorligini oshirishga alohida e'tibor qaratilmoqda.

Ko'chmas mulk obyektlarini shakllantirish jarayonini tashkil etish bilan hozirda kadastr agentligi xizmati shug'ullanadi. Ko'chmas mulkni davlat kadastr baholash bo'yicha ishlar O'zbekiston Respublikasi mahalliy hokimiyati ijro etuvchi organlari tashabbusi bilan amalga oshiriladi. Kadastr baholash natijalarini tasdiqlash mexanizmini va kadastr qiymatini qo'llash mexanizmlarini shakllantirish bilan Iqtisodiyot va moliya vazirligi hamda Soliq qo'mitasi shug'ullanadi (3-rasm).



**3-rasm. Ko'chmas mulk solig'i bazasini aniqlashda iqtisodiy faoliyat subjektlarining o'zaro hamkorligi<sup>19</sup>**

<sup>19</sup> Muallif tomonidan tayyorlangan.

Baholash faoliyatining asosiy nazorati Iqtisodiyot va moliya vazirligiga yuklatilishi shart. Kadastr qiymatini aniqlash bo'yicha ishlar natijalarini Kadastr agentligi ekspertizadan o'tkazadi. Milliy markaz bevosita baholash ishlarini amalga oshiruvchi, ma'lumotlarni boshqaruvchi va bozorni tahlil qiluvchi asosiy ijro etuvchi organ hisoblanadi. U Kadastr agentligi huzurida tashkil etilgan va uning nazorati ostida faoliyat yuritadi<sup>20</sup>.

Dissertatsiyaning **“Ko'chmas mulkni soliqqa tortishda turlash, tasniflash va hisobga olish mezonlari”** deb nomlangan ikkinchi bobida ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortish maqsadida turlash, ya'ni funksional-hududiy, huquqiy-tajriba va bozor qiymatiga asoslangan tasnifni shakllantirishning nazariy-metodologik asoslari hamda ko'chmas mulk obyektlarini soliqqa tortishda hisobga olish xususiyatlari bayon etilgan holda ilmiy xulosalar ishlab chiqilgan.

Ko'chmas mulkni ommaviy baholash deganda o'xshash xususiyatlarga ega bo'lgan baholash obyektlarini guruhlashda qiymatni aniqlash jarayoni tushuniladi, uning doirasida baholash yondashuvlari asosida qiymatni modellashtirishning matematik va boshqa usullari qo'llaniladi. Turlash, guruhlash, tasniflash – bu tushunchalar-sinonimlar ko'pincha ko'chmas mulkni kadastr baholashda qo'llaniladi (4–jadval).

**4–jadval**

**Baholash obyektlarini turlarga ajratish bo'yicha terminologiyani umumlashtirish<sup>21</sup>**

<b>Jarayon</b>	<b>Tanlash qoidasi</b>	<b>Jarayonni qo'llash asosi</b>	<b>Jarayon natijasi</b>
Turlash	Baholash obyektlari bozorini tahlil qilish, kadastr qiymatini baholash modelini asoslash, narxni shakllantiruvchi omillar tarkibi va baholash obyektlarining qiymatini belgilash uchun zarur ma'lumotlar asosida guruhlash	Baholash obyektlari baholash yondashuvlari va metodologiyasi asosida guruhlarga ajratiladi	Turlar
Tasniflash	Umumiy xususiyatlar bo'yicha guruhlash (funksional, foydalanish, tuzilish xususiyatlari yoki bozor tasnifi)	Baholash obyektining standartlashtirilgan xususiyatlari asosida tasniflash	Sinflar
Guruhlash	Baholash obyektlari o'rtasidagi o'xshashlik va farqlarni aniqlash va ularni tizimlashtirish	Baholash usullari va obyekt xususiyatlari o'rtasidagi bog'liqlikni aniqlash	Guruhlar

Ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash jarayonlari bir tomondan mustaqil bo'lsa, ikkinchi tomondan o'zaro bog'liq. Bu o'zaro bog'liqlik ko'chmas mulk obyektlarini tasniflash orqali yaqqol namoyon bo'ladi.<sup>22</sup>

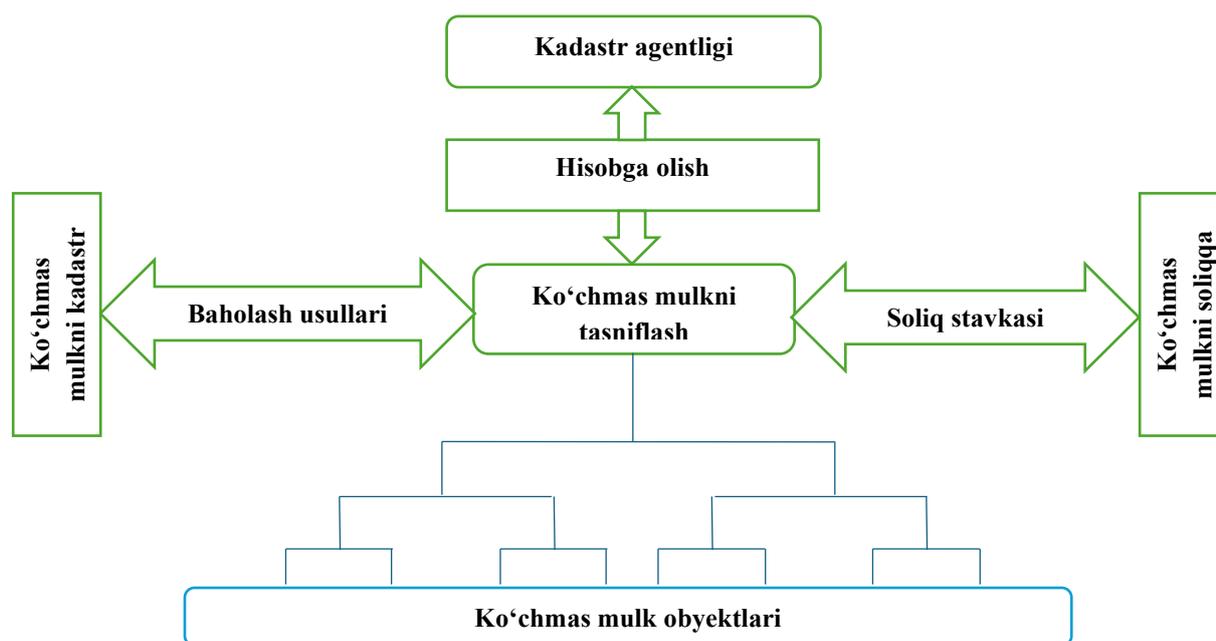
Tasnif soliq bazasini aniqlash usuli sifatida kadastr baholash va soliq stavkalarini belgilash bo'yicha soliqqa tortish o'rtasida bog'lovchi bo'g'in bo'lib xizmat qiladi. Baholash obyektlarining kadastr qiymatini aniqlash uchun har bir

<sup>20</sup> O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi “Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida”gi PF-43-son Farmoni.

<sup>21</sup> Muallif tomonidan tuzilgan

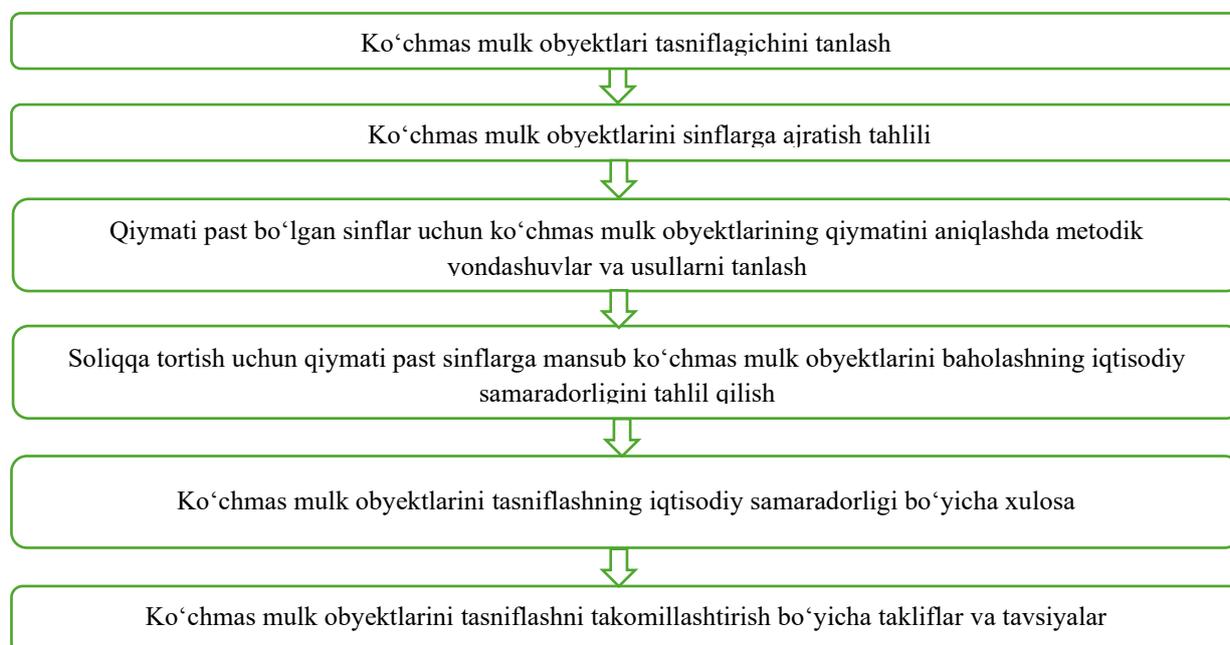
<sup>22</sup> Массовая оценка для налогообложения имущества: междунар. рук. по оценке недвижимости (МСО 2005) MP13. International Valuation Standards Committee.

sinfga baholash usuli moslashtiriladi, soliqla tortishda har bir sinfga soliq stavkasi mos keladi (4–rasm).



**4–rasm. Ko‘chmas mulkni soliqqa tortish va baholash maqsadida hisobga olish tasnifi<sup>23</sup>**

Shunday qilib, tasniflash orqali soliqning ikki elementi – soliq bazasi va soliq stavkasini bog‘lash mumkin bo‘lib, bu soliqqa tortishning samaradorlik va adolat tamoyillarini amalga oshirish imkonini beradi: kadastr baholashda – iqtisodiy samaradorlik, differensiallashtirilgan soliq stavkalarida – ijtimoiy adolat ta’minlanadi.



**5–rasm. Ko‘chmas mulk obyektlari tasnifining iqtisodiy samaradorligini baholash metodikasi bosqichlar<sup>24</sup>.**

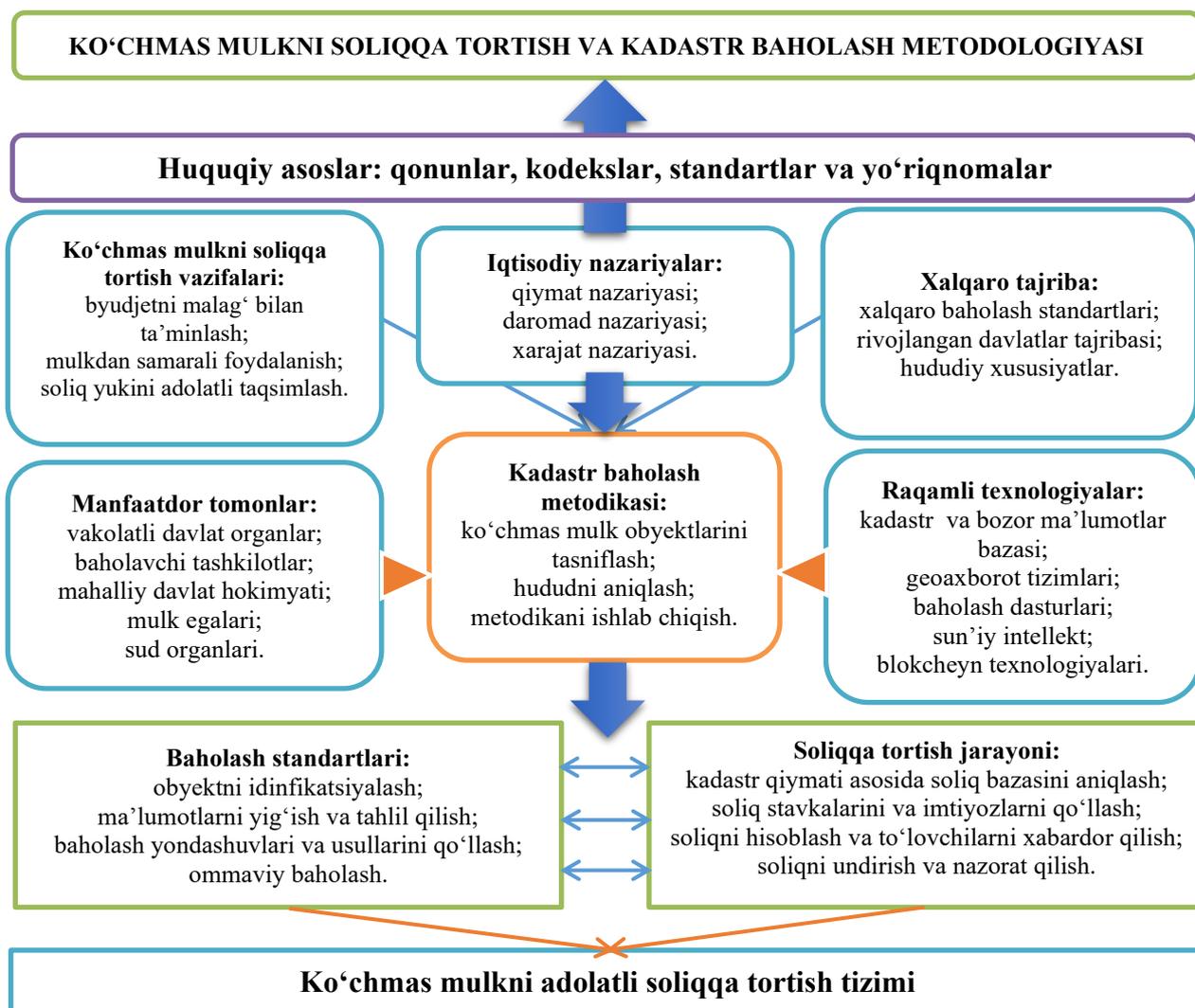
<sup>23</sup> Rasm muallif tomonidan tayyorlangan

<sup>24</sup> Rasm muallif tomonidan tayyorlangan

Metodikani sxematik tarzda ushbu ko‘rinishda taqdim etish mumkin (5–rasm).

Dissertatsiyaning “**Ko‘chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash metodologiyasini takomillashtirish**” deb nomlangan uchinchi bobida O‘zbekistonda kadastr baholash xususiyatlari, uning davriy-tashkiliy va mantiqiy tuzilmasi hamda ko‘chmas mulkni soliqqa tortish modeli ilmiy-usulliy asosda ishlab chiqilib, ommaviy baholashni avtomatlashtirish, soliq bazasini aniq va adolatli hisoblash hamda institutlar o‘rtasida integratsiyalashgan axborot almashinuvini ta‘minlash bo‘yicha taklif va tavsiyalar bayon etilgan.

Amalga oshirilgan tadqiqotlar natijasida ko‘chmas mulkni soliqqa tortish vazifasi, ko‘chmas mulkni soliqqa tortish uchun baholashning iqtisodiy nazariyalari, ko‘chmas mulkni kadastr qiymatini baholash metodikasi hamda ko‘chmas mulkni baholash standarti – metodologiyalarni qo‘llashni tartibga soluvchi bosqichlar, fazalar va etaplardan iborat bo‘lgan ko‘chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash metodologiyasini aks ettiruvchi mualliflik ishlanmasi ishlab chiqilgan (6–rasm).



**6–rasm. Ko‘chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash metodologiyasi<sup>25</sup>**

<sup>25</sup> Muallif tomonidan ishlab chiqilgan

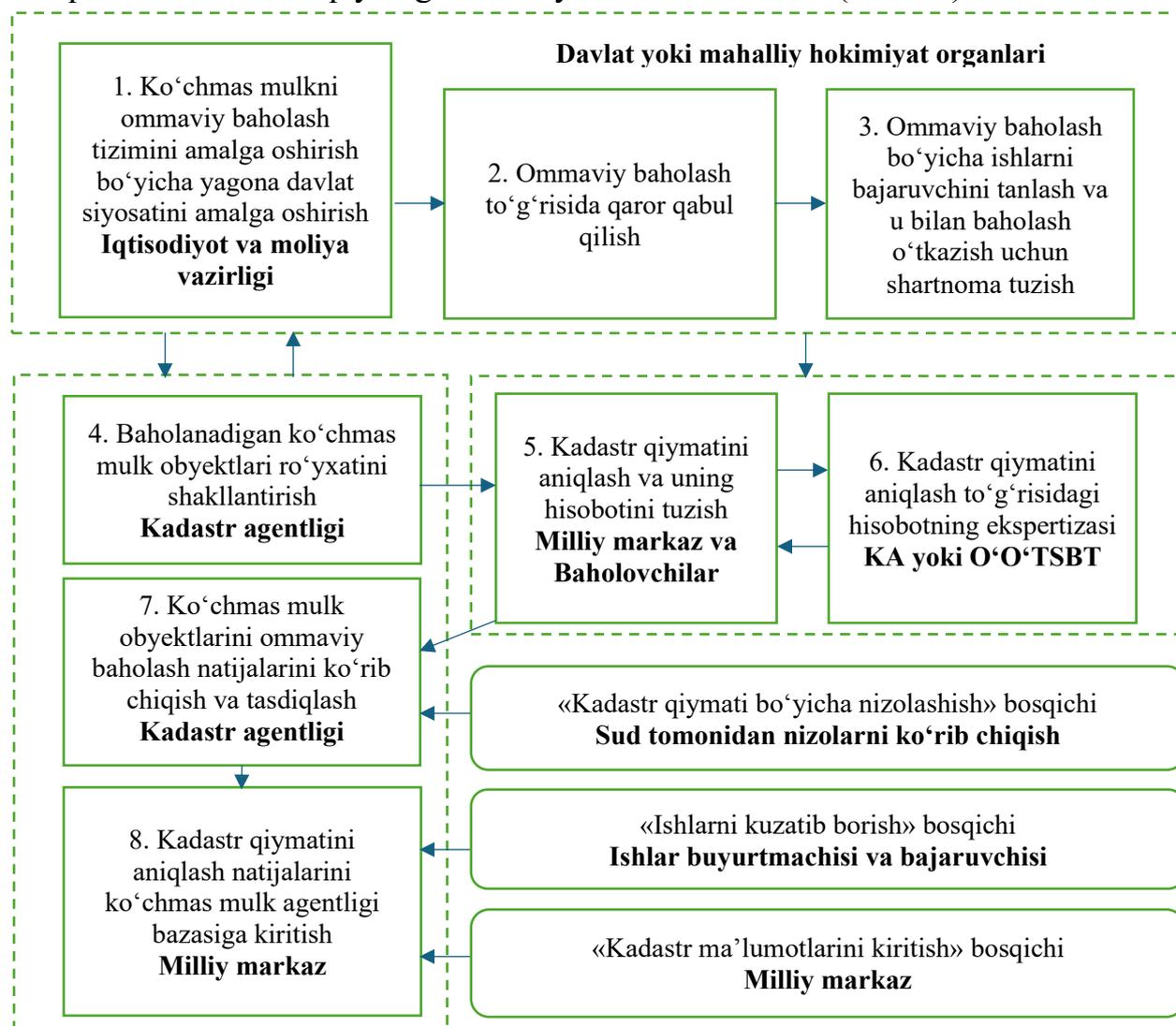
Ko‘chmas mulkning davriy (vaqtga bog‘liq) tuzilmasini aniqlash maqsadida kadastr baholash jarayonini tashkil etuvchi fazalar, bosqichlar va etaplar ajratiladi. Shu asosda faoliyatning tashkiliy, davriy va mantiqiy xususiyatlarini qamrab olgan kadastr baholash tuzilmasi tahlil qilinadi (5–jadval).

5–jadval

**Kadastr baholash davriy tuzilmasi<sup>26</sup>**

Ommaviy baholash (1 yil)	Ishlarni kuzatib borish (5-8 yil)
	Kadastr ma’lumotlarini kiritish (davomiy)
	Kadastr qiymati bo‘yicha nizolashish: sudgacha nizolashish (KAga ma’lumotlar kiritilgan kundan boshlab 5 yilgacha) sudda nizolashish (davomiy)
Kadastr ma’lumotlariga o‘zgartirish kiritish (muddatsiz va uzluksiz)	

“Ommaviy baholash” bosqichi hozirda “kadastr baholash”ning asosiy bosqichi hisoblanib u quyidagi tashkiliy tuzilmadan iborat (7–rasm):



**7–rasm. Ko‘chmas mulkni kadastr (ommaviy) baholashning tashkiliy tuzilmasi<sup>27</sup>**

<sup>26</sup> Muallif tomonidan tayyorlangan.

<sup>27</sup> Muallif tomonidan tayyorlangan.

Umuman olganda, ushbu sxema ko'chmas mulkni ommaviy baholash va kadastr qiymatini aniqlashning murakkab, ko'p bosqichli va turli davlat organlari hamda mutaxassislarni jalb qilgan tizimini aks ettiradi. Bu tizim shaffoflikni ta'minlash va baholash natijalari bo'yicha nizolarni hal qilish mexanizmlarini o'z ichiga oladi.

Faoliyatning mantiqiy tuzilishi faoliyat subyekti, obykti, predmeti uni tashkil etish shakllari, vositalari va usullarini o'z ichiga oladi (6–jadval). Kadastr baholash predmeti – ko'chmas mulk obyektlarining kadastr qiymatini aniqlash, faoliyat natijasi – ko'chmas mulk obyektlarining kadastr qiymati. Faoliyatning mantiqiy tuzilmasi ko'chmas mulkni kadastr baholashning fazalari, bosqichlari va etaplari tavsifida batafsil bayon etilgan. Uning umumlashmasini keltiramiz.

### 6–jadval

#### Ko'chmas mulkni kadastr (ommaviy) baholashning mantiqiy tuzilmasi<sup>28</sup>

Tarkibiy qismlar	Mavjud xususiyatlar	Mualliflik takliflari
Subyekt	Ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi	Davlat yoki xususiy korxonalar
Obyekt	Kadastr agentligiga ro'yxatga olingan ko'chmas mulk obyektlari to'plami	Kadastr agentligi tasdiqlagan, ro'yxatga olingan obyektlar
Predmet	Ko'chmas mulk obyektlarining kadastr qiymatini aniqlash	Ko'chmas mulk obyektlarini bozor qiymati asosida baholash
Faoliyatni tashkil etish tartibi	1. Maxsus davlat organlari tomonidan markazlashgan tartibga solish va boshqaruv. 2. Yagona davlat uslubiyoti, axborot tizimlari va qonunchilik asosida faoliyat yuritish.	1. Jamoaviy – kadastr tizimida baholash jarayonini takomillashtirish. 2. Davlat kadastr organlari tomonidan monitoring o'tkazish. 3. Qonunchilik asosida baholash usullarini joriy etish. 4. Davlat ekspertizasi.
Integratsiyani ta'minlash (boshqaruv)	Kadastr agentligi bilan bog'liq tizimli ma'lumotlar to'plamini ta'minlash	Kadastr ro'yxatining raqamlashtirilgan (elektron) shaklini joriy etish
Faoliyat jarayonini tashkil etish	Kadastr agentligida ma'lumotlarni to'liq shaffofligini ta'minlash	Mustaqil institutlar tomonidan baholash ekspertizasini o'tkazish
Shakllar	Ko'chmas mulk obyektlari ma'lumotlari, hujjatlar, kadastr pasportlari	Kadastr agentligining yangi formatdagi kadastr hujjatlari
Vositalar	Kadastr agentligi, baholovchi markazlar, axborot tizimlari, monitoring va tadqiqotlar	Masofaviy dasturiy komplekslar
Usullar	Kadastr qiymatini hisoblash va turli baholash yondashuvlari	Ko'chmas mulk qiymatini ommaviy baholash usullari
Faoliyat natijasi	Kadastr agentligi tasdiqlagan baholash ma'lumotlari bo'yicha umumiy tarkibiy qismlarni aniqlash bo'yicha hisobot	Soliqqa tortish qiymati aniqlangan rasmiy kadastr hujjatlari

<sup>28</sup> Muallif tomonidan tuzilgan.

Ko'chmas mulkni kadastr (ommaviy) baholashning davriy tuzilmasi 7-jadval keltirilgan.

7-jadval

**Ko'chmas mulkni kadastr (ommaviy) baholash bosqichining davriy tuzilmasi<sup>29</sup>**

Bosqich	Etap nomi	Etapning davomiyligi
1	Baholash ob'yektlari ro'yxatini tuzish	1-1,5 oy
2	Pudratchini tanlash	1-1,5 oy
3	Ishlarni bajarish uchun shartnoma tuzish	10 kun
4	Kadastr qiymatini aniqlash, shu jumladan:	7 oygacha
	Kadastr qiymatini belgilash loyihasini tayyorlash	2-3 oy
	Hisobot loyihasini KA ma'lumotlar fondiga joylashtirish	20 kun
	KA o'lchov ma'lumotlar fondining izohlarini inobatga olgan holda hisobot tayyorlash	1-1,5 oy
5	Hisobotni o'rganish	30 ish kuni
6	Natijalarni tasdiqlash	20 ish kuni
7	KA bazasiga natijalarni kiritish	10-15 ish kuni

“Ommaviy baholash” bosqichining davriy tuzilmasi tahlili uning bir yilgacha davom etishi mumkin degan xulosaga kelish imkonini beradi. Qator bosqichlar o'rtasidagi o'tishga ham vaqt sarflanishi aniq.

8-jadval

**Ko'chmas mulk bilan bog'liq soliqlarning rejalashtirilgan modeli<sup>30</sup>**

Soliq elementlari	Ko'chmas mulk bilan bog'liq soliqlar				Ko'chmas mulk solig'i
	Jismoniy shaxslardan olinadigan mol-mulk solig'i	Yuridik shaxslarning mol-mulkiga solinadigan soliq	Jismoniy shaxslardan olinadigan yer solig'i	Yuridik shaxslardan olinadigan yer solig'i	
Joriy etilgan yili	1992 yil	1992 yil	1994 yil	1993 yil	2025 yildan rejalashtirilgan
Byudjet darajasi	Mahalliy	Mahalliy	Mahalliy	Mahalliy	Mahalliy
Soliq solish obyekti	Ko'chmas mulk	Ko'chmas mulk	Yer uchastkalari	Yer uchastkalari	Ko'chmas mulk
Soliq solish maqsadida obyektlarni hisobga olish	Kadastr agentligi	Soliq organlari. Soliq to'lovchilar.	Kadastr agentligi	Kadastr agentligi	Kadastr agentligi
Soliq solish bazasi	Inventarizatsiya qiymati. Kadastr qiymati.	O'rtaacha yillik (qoldiq) qiymati	Yer uchastkasining umumiy maydoni	Yer uchastkasining umumiy maydoni va normativ qiymati	Kadastr (bozor) qiymati
Soliq bazasini hisoblash	Kadastr agentligi	Soliq to'lovchilar	Kadastr agentligi	Kadastr agentligi	Milliy markaz va mustaqil baholovchilar
Soliq stavkasi	Vazirlar mahkamasi hamda Prezident qarorlari. Soliq kodeksi				Soliq kodeksi

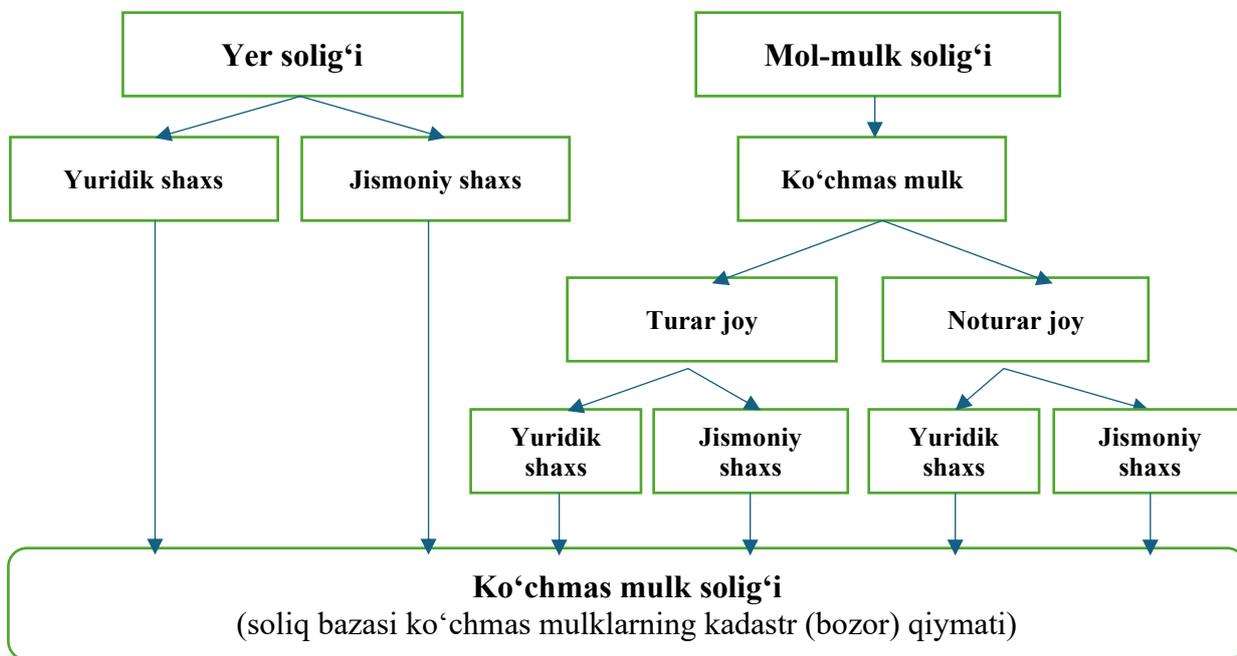
<sup>29</sup> Muallif tomonidan tuzilgan.

<sup>30</sup> Muallif tomonidan tuzilgan.

Ko'chmas mulk solig'ining asosiy elementlarini mumkin bo'lgan modifikatsiyasini ko'rib chiqamiz va ko'chmas mulk solig'ining mualliflik modelini taklif qilamiz. (8–jadval)

Har qanday soliq yoki yig'imdanda oldin uni soliq solish obyektiga bog'lab joriy etish maqsadi bo'lishi kerak. O'zbekistonda uzoq vaqtdan beri yagona ko'chmas mulk solig'ini joriy etish niyati mavjud bo'lib, ular xalqaro tajriba ta'sirida shakllangan, unga asoslanib Toshkent shahri Mirzo Ulug'bek tumanida, Navoiy viloyati Navoiy shahrida, Toshkent viloyati Bo'stonliq tumani va Buxoro viloyati Romitan tumanida ko'chmas mulk solig'ini joriy etish bo'yicha tajriba o'tkazilgan<sup>31</sup>. Tajribaning asosiy sharti huquq obyektini va soliq solish obyektini sifatida yagona soliq solish obyektini – yer va uning ustidagi yaxshilanishlarni birgalikda shakllantirish edi.

Ko'chmas mulk solig'iga o'tishning mualliflik modelini taklif qilamiz (8–rasm).



**8–rasm. Ko'chmas mulk solig'i bo'yicha taklif etilayotgan model<sup>32</sup>**

Amalga oshirilgan tadqiqotlarimiz va berilgan takliflarimiz natijasi o'laroq, O'zbekistonda yagona ko'chmas mulk solig'ini joriy etish ishlarining mantiqiy davomi sifatida 2025-yildan boshlab hududlarda bosqichma-bosqich barcha ko'chmas mulk obyektlarining bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymatini aniqlash maqsadida davriy ravishda ommaviy baholashdan o'tkazilishi belgilandi. Ommaviy baholash ishlari 2025-2026-yillarda – eksperiment tariqasida Toshkent shahrida, 2026-2027-yillarda – Nukus shahri va viloyatlar markazlarida hamda 2027-yil va undan keyingi yillarda – qolgan hududlarda amalga oshiriladi<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 3 dekbrdagi "Resurs soliqlari va mol-mulk solig'ini yanada takomillashtirish to'g'risida"gi PF-6121 son Farmoni.

<sup>32</sup> Muallif tomonidan tayyorlangan.

<sup>33</sup> O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi PF-43-son Farmoni.

Ko'chmas mulk solig'ini joriy etishga tayyorgarlik ko'rishning muhim bosqichi ko'chmas mulkni ommaviy baholash natijalari asosida ko'chmas mulk solig'ini joriy etish shartlari va ijtimoiy-iqtisodiy oqibatlarini aniqlashdan iborat.

Tadqiqotni amalga oshirish jarayonida imtiyoz va chegirmalarning turli variantlari ko'rib chiqildi. Ko'chmas mulk solig'ini joriy etishda quyidagi umumlashgan iqtisodiy tahlil ssenariylari ishlab chiqildi va tadqiq qilindi (9–jadval).

9–jadval

**Ko'chmas mulk solig'i bo'yicha imtiyoz va chegirmalar ssenariylari parametrlari qisqacha tavsifi<sup>34</sup>**

Parametrlar	Qisqacha tavsif
Imtiyozsiz soliqqa tortish	Barcha soliq to'lovchilar uchun teng soliq yuki. Davlat byudjeti daromadlari ortib boradi.
Qiymatga asoslangan imtiyozlar	Ko'chmas mulkning kadastr (bozor) qiymatiga asoslangan, belgilangan limit doirasida soliqdan ozod qilish yoki chegirmalar berish (masalan, 42 mln. so'm).
Maydonga asoslangan imtiyozlar	Ko'chmas mulkning umumiy yoki turar joy maydoniga asoslangan, belgilangan limit (masalan, dastlabki 20 m <sup>2</sup> ) doirasida soliqdan ozod qilish yoki chegirmalar berish.
Ijtimoiy yo'naltirilgan imtiyozlar	Kam ta'minlangan, boquvchisini yo'qotgan, nogironligi bo'lgan shaxslar kabi aholining ijtimoiy himoyaga muhtoj guruhlariga qaratilgan maxsus imtiyozlar va chegirmalar.
Soliq bazasidan chegirmalar	Soliq hisoblashda soliq bazasidan muayyan miqdorni (masalan, kadastr qiymati yoki maydonning bir qismini) chegirib tashlash.

Ko'chmas mulk solig'ini joriy etishning ijtimoiy–iqtisodiy oqibatlarini tahlil qilish natijalari soliq to'lovchilar o'rtasida soliq yukini optimal taqsimlashga, shuningdek, soliq to'lovchilarga soliq tushumlarini taqsimlashga mos keladigan soliqqa tortishning zarur parametrlarini aniqlash imkonini beradi.

Dissertatsiyaning **“Ko'chmas mulkni soliqqa tortishni takomillashtirishda ommaviy baholash istiqbollari”** deb nomlangan to'rtinchi bobida ommaviy baholash usulini joriy etish orqali ko'chmas mulk solig'ini isloh qilish imkoniyatlari, islohotlarni amalga oshirishning tashkiliy-huquqiy yo'llari va ko'chmas mulkni soliqqa tortish hamda ommaviy baholashda qo'llaniladigan ekonometrik modellar ilmiy-uslubiy jihatdan asoslab berilgan.

Ommaviy baholashning amaliyotda keng joriy etilishi va samarali foydalanilishi uchun tegishli qonunchilik bazasini takomillashtirish zarur. Ommaviy baholashga quyidagicha mualliflik ta'rifi berildi: Ommaviy baholash – bu ko'p sonli ko'chmas mulk obyektlarining qiymatini standartlashtirilgan usullar va modellar asosida aniqlash jarayonidir. Ommaviy baholash jarayonida umumiy axborot bazalari, matematik–statistik modellar va avtomatlashtirilgan tizimlardan foydalaniladi. Ushbu yondashuv ko'p obyektlarni qisqa vaqtda va samarali

<sup>34</sup> Muallif tomonidan tuzilgan.

baholash imkonini beradi.

XBSda ko‘chmas mulk obyektlari sinflarini baholashga yondashuvlarni qo‘llashning ustuvor yo‘nalishlari ko‘rsatilgan (10–jadval).

**10–jadval**

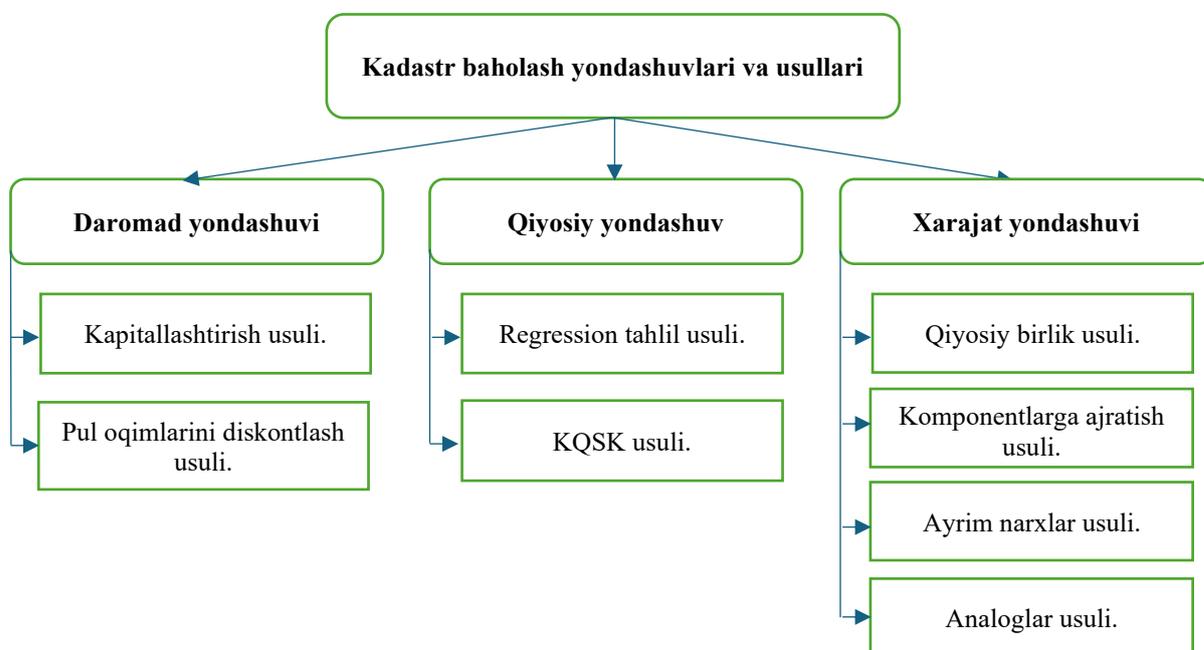
**Ommaviy baholashni o‘tkazishda qiymatni aniqlashga uchta yondashuvni qo‘llashning ustuvorliklari<sup>35</sup>**

Sinf / Yondashuv	Xarajat yondashuvi	Qiyosiy yondashuv	Daromad yondashuvi
Yakka tartibdagi turar joy	2	1	3
Ko‘p qavatli binolar	3	1, 2	1, 2
Tijorat ko‘chmas mulki	3	2	1
Sanoat ko‘chmas mulki	1,2	3	1,2
Qishloq xo‘jalik ko‘chmas mulki	–	2	1
Maxsus maqsadli ko‘chmas mulk	1	2, 3	2, 3

Izoh: har bir yondashuvning afzallik darajasini bildiruvchi reyting (1 yuqori, 2 o‘rta, 3 quyi).

O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni kadastr baholash maqsadlari uchun baholash obyektlari sinflari va baholash usullarining bir qiymatli nisbati ishlarning uslubiy ta‘minoti doirasida mustahkamlandi.

Tahlil natijalari shuni ko‘rsatdiki, baholashning har uchala yondashuvi amaliyotda qo‘llaniladi (9–rasm).



**9–rasm. Ko‘chmas mulkni soliqqa tortishda kadastr baholash yondashuvlari va usullari<sup>36</sup>.**

<sup>35</sup> Muallif tomonidan tayyorlangan.

<sup>36</sup> Muallif tomonidan tayyorlangan.

Shunday qilib, ko'chmas mulk solig'i bo'yicha soliq bazasi sifatida ko'chmas mulkning bozor qiymatini belgilash va keyinchalik uning bir qismini jamiyat foydasiga olib qo'yish adolatli bo'ladi.

Quyida O'zbekistonda kadastr qiymatini indeksatsiyalashning taklif etilayotgan metodologiyasi (11-jadval).

11-jadval

**O'zbekistonda kadastr qiymatini indeksatsiyalashning taklif etilayotgan metodologiyasi**

Komponent	Taklif
Ko'chmas mulk narxlari indeksi	Milliy yoki mahalliy uy-joy narxlari indeksi (agar mavjud bo'lsa). Muqobil sifatida - O'zbekiston Markaziy banki tomonidan e'lon qilinadigan inflyatsiya indeksi.
Indeksatsiya formulasi	Indeksatsiyalangan qiymat = Joriy kadastr qiymati x (Joriy indeks qiymati / Bazaviy indeks qiymati)
Indeksatsiyani yangilash chastotasi	Har yili, bozorning sezilarli tebranishlarida tez-tez yangilanish imkoniyati bilan.
Mavjud tizimlar bilan integratsiyalash	Indekslarni avtomatik ravishda qo'llash va yozuvlarni yangilash uchun "Ko'chmas mulk bozori monitoringi" va "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash" avtomatlashtirilgan axborot tizimlari bilan integratsiyalash.

Taklif etilgan metodologiyadagi bazaviy indeks qiymati joriy kadastr qiymati belgilangan paytdagi indeks qiymatiga mos keladi.

Ko'chmas mulk qiymatini soliqqa tortish maqsadida ommaviy baholashning bozor usullarini turar joy ko'chmas mulkini ANOVA regression modeli yordamida baholashni ko'rib chiqamiz.

12-jadval

**Kvartira narxi shakllanishiga ta'sir etuvchi omillarni baholash natijalari<sup>37</sup>**

Narxy	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf	Interval]	Sig
hududx1	-316.083	16.251	-19.45	0	-348.216	-283.951	***
hududx2	-388.833	16.251	-23.93	0	-420.966	-356.701	***
hududx3	-277.417	16.251	-17.07	0	-309.549	-245.284	***
hududx4	-675.75	16.251	-41.58	0	-707.883	-643.617	***
hududx5	-406.083	16.251	-24.99	0	-438.216	-373.951	***
hududx6	-420.333	16.251	-25.87	0	-452.466	-388.201	***
hududx7	-356.5	16.251	-21.94	0	-388.633	-324.367	***
hududx8	-347.75	16.251	-21.40	0	-379.883	-315.617	***
hududx9	-392.75	16.251	-24.17	0	-424.883	-360.617	***
hududx10	-542.75	16.251	-33.40	0	-574.883	-510.617	***
hududx11	-655.417	16.251	-40.33	0	-687.549	-623.284	***
hududx12	-619.417	16.251	-38.12	0	-651.549	-587.284	***
Bloxx13	-40.769	7.807	-5.22	0	-56.205	-25.333	***
Yogochx14	-87.5	7.807	-11.21	0	-102.936	-72.064	***
xonalix15	20.769	9.014	2.30	.023	2.945	38.593	**
xonalix16	44.359	9.014	4.92	0	26.535	62.183	***
xonalix17	70.256	9.014	7.79	0	52.432	88.08	***
Constant	1011.66	13.521	74.82	0	984.924	1038.396	***
Mean dependent var		587.436	SD dependent var			184.114	
R-squared		0.958	Number of obs			156	
F-test		186.940	Prob > F			0.000	
Akaike crit. (AIC)		1608.995	Bayesian crit. (BIC)			1663.893	

\*\*\*  $p < .01$ , \*\*  $p < .05$ , \*  $p < .1$

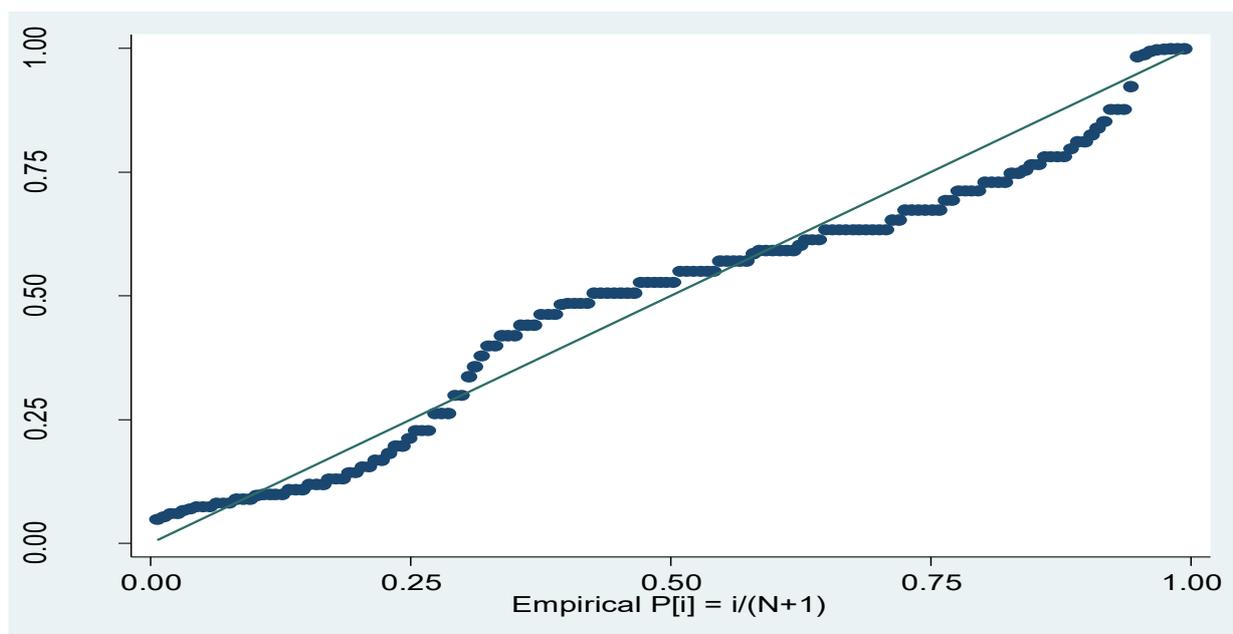
<sup>37</sup> Tadqiqot ma'lumotlari asosida muallif hisob-kitobi

Regressiya natijalariga ko'ra, soliqa tortishda asosiy tarkibiy omillar – joylashuv, devor material va xonalar soni – narxni aniqlashda statistik jihatdan muhim va amaliyotga yaqin. 2-xonali kvartira uchun  $\approx 2\%$ , 3-xonali uchun  $\approx 4\%$ , 4-xonali uchun esa  $\approx 7\%$  qo'shimcha stavkalar qo'llash mumkin (12–jadval).

ANOVA model natijalarini tahlil qiladigan bo'lsak, quyidagi ko'rsatkichlar alohida e'tiborga ega. 13 ta hududdan 11 tasida ko'rsatkichlar  $p$  ning 1% ligida statistik ahamiyatga ega, faqatgina Sirdaryo viloyatida  $p$  ning 5% ligida statistik ahamiyatga ega ya'ni narxni belgilashda omil qiymatning mavjudligi tasodif.

Bu yerda ikkita gipoteza tahlil qilinadi, birinchisi,  $H_0$  – narxning shakllanishida omil belgining mavjudligi tasodif, ikkinchisida esa  $H_a$  (alternativ gipoteza) – narxning shakllanishida omil belgining mavjudligi tasodif emas. Determinatsiya koeffitsiyenti – tahlilda ko'rilayotgan natijaviy belgining ma'lum qiymati o'zgarishi ta'sir etuvchi omil belgilar bilan izohlanadi. Jizzax viloyati hududi, devor materiali yog'och hamda kvartira 4 xonali bo'lganda narxning shakllanishida omilning mavjudligi yoki mavjud emaslik haqidagi gipotezalarni ilgari surishda muammolar mavjudligini ko'rishimiz mumkin. Chunki, model natijalarida yuqorida aytib o'tilgan omillar statistik ahamiyatga ega emasligini ko'rsatyapti.

$R^2=0,958$ , ya'ni bu modeldagi natijaviy belgining 95,8% o'zgarishi omil belgilar ta'siri bilan izohlanadi.  $F\text{-test}=186,94$  va  $\text{Prob}(F\text{-statistik})>F$ , bu model umumiy holda muhim ekanligini ko'rsatadi. Shuningdek, const (o'zgarmas qiymat): 375 – bazaviy narx  $p$  ( $p<0,01$ ,  $p<0,05$ ,  $p<0,1$ ), 1% likda statistik ahamiyatga ega). Grafikdan ko'rishimiz mumkinki, narx to'g'ri chiziq bo'ylab bir tekis joylashmagan demak, bu yerda multikollinearlik mavjud (10–rasm).

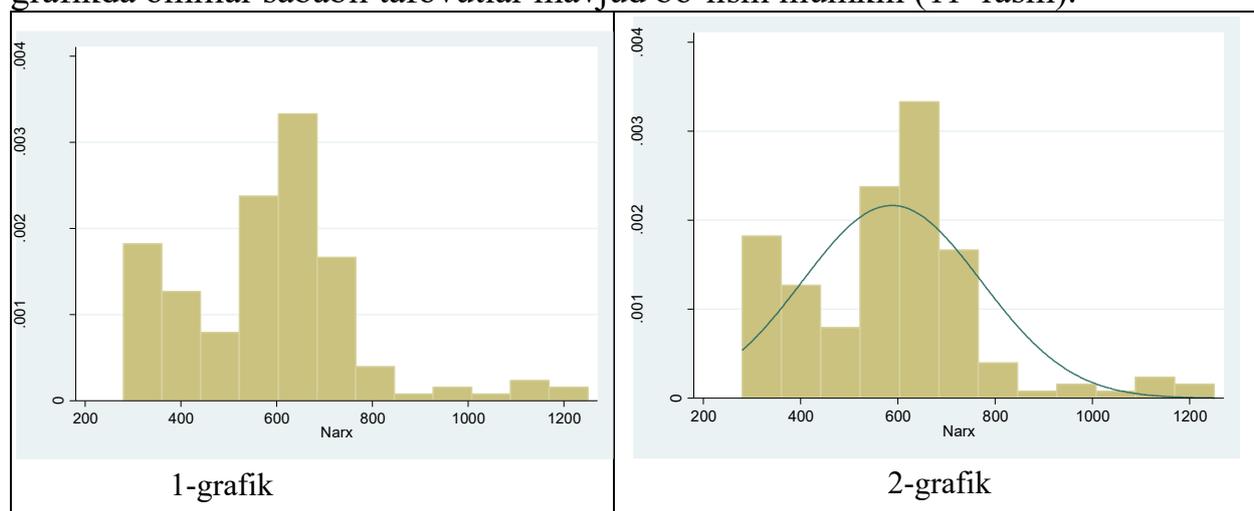


**10–rasm. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda omillar o'rtasida multikollinearlik holati tahlili<sup>38</sup>**

<sup>38</sup> Tadqiqot ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi

Tahlil natijalarining ishonchligini bevosita tadqiqotimizda olingan o'zgaruvchilarning normal taqsimotiga bog'liq. Biz tahlilimiz davomida aynan ko'chmas mulk qiymatini baholashda omillar o'rtasida normal taqsimotga ega yoki ega emasligini tekshirishimiz lozim.

Yuqoridagi grafik bo'yicha tahlil shuni ko'rsatadiki, narx 500 dan 700 oralig'igacha ko'p uchraydi (1-grafik). 2-grafikda aynan narx shakllanishi bo'yicha ko'rsatkichlar normal taqsimotga ega yoki ega emasligini ko'rish mumkin. Normal taqsimotga to'liq ega yoki ega emas deb aytoilmaymiz, chunki grafikda omillar sababli tafovutlar mavjud bo'lishi mumkin (11-rasm).



**11-rasm. Ko'chmas mulk qiymatini baholashda omillar o'rtasida normal taqsimotga ega yoki ega emaslik tahlili<sup>39</sup>**

Bunday holatda biz Shapiro-Wilk<sup>40</sup> testi orqali tekshirishimiz maqsadga muvofiqdir (13-jadval).

**13-jadval**

**Shapiro-Wilk testi natijalari<sup>41</sup>**

Shapiro-Wilk test for normal data

Variable	Obs	W	V	z	Prob>z
Narx	156	0.919	9.745	5.172	0.000

Shapiro-Wilk testida ikkita gipoteza ilgari suriladi: ya'ni  $H_0$  – normal taqsimotga ega,  $H_a$  – normal taqsimotga ega emas. Test natijalari shuni ko'rsatadiki, p-qiymati 0.000 bo'lganligi uchun  $H_0$  gipotezani 1% likda qabul qilamiz, ya'ni kvartira narxi 1% likda normal taqsimotga ega ekanligini ko'rishimiz mumkin.

<sup>39</sup> Tadqiqot ma'lumotlari asosida muallif ishlanmasi

<sup>40</sup> Shapiro S. S., Wilk M. B. An analysis of variance test for normality (complete samples). Biometrika. – 1965. – T. 52. – №. 3/4. – S. 591-611.

<sup>41</sup> Muallif tomonidan stata dasturi asosida olingan natijasi

## XULOSA

Dissertatsiyada ko'chmas mulkni soliqqa tortish metodologiyasini takomillashtirish bo'yicha olib borilgan tadqiqot natijalari quyidagi xulosalarni shakllantirish imkonini berdi:

1. Ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimi – fiskal va ijtimoiy siyosat birligida. Mazkur tadqiqotda soliqqa tortishning nafaqat fiskal, balki ijtimoiy vazifasi ham nazarda tutilib, ko'chmas mulk soliqlari boshqaruv vositasi sifatida o'rganildi. Shu asosda, adolat tamoyili soliqqa tortish tizimining markaziy konsepsiyasi sifatida ilgari surildi va uni ijtimoiy davlat qurish jarayonida asosiy hal qiluvchi mezon sifatida tatbiq etish taklif etildi.

2. Xorijiy davlatlar amaliyotida ommaviy baholashning markaziy o'rni. Tahlil natijalari shuni ko'rsatdiki, rivojlangan mamlakatlarda ko'chmas mulkni soliqqa tortish tizimi tarixiy va institutsional rivojlanish davomida ommaviy baholash tamoyiliga tayanib shakllangan. Bu yondashuv orqali mulk obyektlarining haqiqiy qiymatini aniqlash va soliq yukining adolatli taqsimotiga erishilgan. Bundan tashqari, ommaviy baholash fiskal barqarorlik va boshqaruv samaradorligini oshiruvchi omil sifatida namoyon bo'lgan.

3. Institutsional va tarixiy yondashuv asosida model ishlab chiqildi. Ko'chmas mulkni soliqqa tortish va baholash institutining shakllanishi, taraqqiyot bosqichlari hamda funksional bog'liqligi ilmiy asosda tahlil qilindi. Mulkchilik shakllari va bozor mexanizmlari bilan tizimli aloqalar o'rnatilib, O'zbekiston tajribasida ushbu institutning institutsional yetuklik darajasi baholandi va takomillashtirish bo'yicha aniq takliflar ishlab chiqildi.

4. Davlat darajasida baholash jarayonlarini markazlashtirish zarurati asoslandi. Baholashning samarali boshqaruvi uchun yagona yondashuv zarurligi aniqlanib, Ko'chmas mulkni kadastr baholash bo'yicha Milliy markaz tashkil etish, oliy ta'lim tizimida esa yangi – “Soliq bahosi” yo'nalishini joriy etish tashabbuslari ilgari surildi.

5. Ko'chmas mulk obyektlarining tizimli tasnifi ishlab chiqildi. Tadqiqot doirasida mulk obyektlarini soliqqa tortish, baholash va kadastr hisobi ehtiyojlari uchun ilmiy asoslangan tasnif ishlab chiqildi. Bu tasnif soliq stavkalarini belgilashda, baholash usullarini tanlashda hamda foydalanish turini aniqlashda metodologik asos bo'lib xizmat qiladi. Shuningdek, tiplashtirish yondashuvlari ishlab chiqilib, yer uchastkalari va kapital obyektlarni uzluksiz tasniflash tamoyili asoslandi.

6. Tasniflash tizimining iqtisodiy samaradorligi baholandi. Kadastr baholash xarajatlari va soliqlardan olinadigan daromadlar nisbati asosida tahliliy model ishlab chiqildi. Xarajatlar daromaddan oshgan holatlarda tasnif tizimini takomillashtirish bo'yicha amaliy tavsiyalar ishlab chiqildi.

7. Kadastr baholash metodologiyasi yangilandi. Baholash jarayonining tashkiliy, mantiqiy va davriy strukturalari tizimlashtirildi. Uning sifati, uslubiy asoslari va ekspertlarga qo'yiladigan talablar aniqlanib, baholashning ijtimoiy-

iqtisodiy ahamiyati yoritildi. Jamoatchilik ishtirokini kuchaytirish, xususiy baholash tashkilotlarini shakllantirish taklif qilindi.

8. Ommaviy baholash tizimining samaradorligi asoslandi. Ommaviy baholash tizimi orqali keng ko‘lamli ma’lumotlar tahlil qilinib, qaror qabul qilish jarayoni avtomatlashtiriladi. Bu tizim kadastr qiymatini adolatli aniqlash, shaffoflik va iqtisodiy samaradorlikni ta’minlashga xizmat qilishi isbotlandi.

9. Model asosida metodologik uyg‘unlikka erishildi. Soliq ulushi, statistik modellashtirish va obyektlarni tiplash yondashuvlarining o‘zaro ta’siri o‘rganilib, ularning birgalikdagi qo‘llanilishi orqali umumlashtiruvchi konseptual model ishlab chiqildi.

10. Indeksatsiya mexanizmi taklif qilindi. Kadastr qiymatining doimiy yangilanib borishini ta’minlash maqsadida indeksatsiyalash tizimi ishlab chiqildi. Bu tizim narx indekslarini hisoblashda xalqaro standartlarga asoslanadi va soliqqa tortishdagi aniqlik tamoyilini ta’minlaydi.

11. Jismoniy shaxslar uchun yangi soliq yondashuvi taklif etildi. Tadqiqot natijalari asosida jismoniy shaxslar uchun kadastr yoki bozor qiymatiga asoslangan soliq bazasiga o‘tish ssenariylari ishlab chiqildi. Ularning ijtimoiy adolat va fiskal samaradorlikka muvofiqligi baholandi hamda optimal model tanlab olindi.

12. Mualliflik soliq modeli ishlab chiqildi. Soliq tizimining parametrlarini – obyektlar, stavkalar, imtiyozlar va chegirmalarni adolatli belgilash orqali hududlar barqaror rivojiga xizmat qiluvchi yangi model taklif etildi. Bu modelning qisqa, o‘rta va uzoq muddatli istiqbollari belgilandi.

13. Ekonometrik modellar samaradorligi asoslandi. Tadqiqot davomida ko‘chmas mulk qiymatini aniqlashda ekonometrik modellashtirish eng samarali usul ekanligi isbotlandi. Xususan, hudud, devor materiali va xona soni asosiy omillar sifatida identifikatsiya qilindi. Baholash va soliqqa tortish amaliyotida ushbu usullarni joriy etish tavsiya etildi.

Xulosa qilib aytganda, ushbu tadqiqot ko‘chmas mulkni bozor qiymati asosida soliqqa tortish tizimining ilmiy asoslarini ishlab chiqib, mavjud baholash metodologiyasini yangilash va takomillashtirishga qaratilgan. Natijalar yuqori ilmiy-amaliy ahamiyatga ega bo‘lib, nafaqat amaldagi soliq siyosatini modernizatsiya qilish, balki mutaxassislar tayyorlash tizimiga chuqur integratsiya qilish zaruratini ham asoslab beradi.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ ПО ПРИСУЖДЕНИЮ УЧЁНЫХ СТЕПЕНЕЙ  
DSc.03/10.2019.I.16.01 ПРИ ТАШКЕНТСКОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ  
ЭКОНОМИЧЕСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ**

---

**ТАШКЕНТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ**

**ТУЛАКОВ УЛУГБЕК ТАШМАМАТОВИЧ**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**08.00.07 – Финансы, денежное обращение и кредит**

**АВТОРЕФЕРАТ**

**диссертации доктора экономических наук (Doctor of Science)**

**Ташкент – 2025 год**

Тема диссертации доктора наук (Doctor of Science) зарегистрирована в Высшей аттестационной комиссии под номером B2024.1.DSc/Iqt646.

Диссертация выполнена в Ташкентском государственном экономическом университете.

Автореферат диссертации размещён на трёх языках (узбекском, русском, английском (резюме)) на веб-сайте Научного совета ([www.tsue.uz](http://www.tsue.uz)) и на информационно-образовательном портале "Ziyonet" ([www.ziyonet.uz](http://www.ziyonet.uz)).

**Научный консультант:**

**Худойкулов Садирдин Каримович**  
доктор экономических наук, профессор

**Официальные оппоненты:**

**Кузиева Наргиза Рамазановна**  
доктор экономических наук, профессор

**Ахроров Зариф Орипович**  
доктор экономических наук, доцент

**Бозоров Акмал Амонович**  
доктор экономических наук, доцент

**Ведущая организация:**

**Ташкентский международный университет Кимё**

Защита диссертации состоится в 14<sup>00</sup> часов "2" "10" 2025 года на заседании Научного совета DSc.03/10.12.2019.1.16.01 при Ташкентском государственном экономическом университете. Адрес: 100066, город Ташкент, улица Ислама Каримова, дом 49. Тел.: (99871) 239-28-72, факс: (99871) 239-43-51; e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Ташкентского государственного экономического университета (зарегистрирована под № 1763 Адрес: 100066, город Ташкент, улица Ислама Каримова, дом 49. Тел.: (99871) 239-28-72; факс: (99871) 239-43-51; e-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

Автореферат диссертации распространён "10" "09" 2025 года.

(Протокол реестра № 79 от "10" "09" 2025 года)



**С.У.Мехмонов**

Председатель научного совета по присуждению учёных степеней, доктор экономических наук, профессор

**У.В.Гафуров**

Учёный секретарь научного совета по присуждению учёных степеней, доктор экономических наук, профессор

**Н.Б.Абдусаломова**

Председатель научного семинара при научном совете по присуждению учёных степеней, доктор экономических наук, профессор

## **ВВЕДЕНИЕ (аннотация докторской (DSc) диссертации)**

**Актуальность и необходимость темы диссертации.** В мировой экономике совершенствование методологии налогообложения недвижимости имеет важное значение для эффективного распределения экономических ресурсов, устойчивого обеспечения бюджетных поступлений и формирования равной конкурентной среды. Точность и справедливость механизмов налогообложения стимулируют достоверное отражение рыночной стоимости имущества, а также своевременное и полное исполнение налогоплательщиками своих обязательств. В настоящее время налог на недвижимость составляет в среднем 5–6% от общего объема налоговых поступлений по всему миру. В США и Великобритании данный показатель достигает 10–12%, охватывая 2–3% валового внутреннего продукта. В Канаде доля налога на недвижимость выше и составляет 15–20%. Во Франции данный налог составляет 8–10%, в Швейцарии – 7–8%. В некоторых странах налог на недвижимость может составлять в среднем 20–40% местных бюджетов. Например, во Франции этот показатель достигает 40–50%, в Канаде – 70–80%, а в Швейцарии – 10–20%<sup>1</sup>. Кроме того, современные методологии служат важным фактором повышения прозрачности на рынке недвижимости, сокращения налоговых потерь и достижения государством макроэкономической стабильности. В связи с этим развитие данных методологий на основе международных стандартов и цифровых технологий оказывает положительное влияние на глобальную экономическую устойчивость.

В мировых странах совершенствование методологии налогообложения недвижимости и упрощение налогового администрирования в условиях стремительного развития глобализации и цифровой экономики рассматриваются в качестве приоритетной задачи. В развитых странах актуальным является совершенствование методологии налогообложения недвижимости, при этом особое внимание уделяется внедрению оценки, основанной на рыночной стоимости, использованию цифровых технологий и упрощению налогового администрирования. Эти подходы имеют важное значение для повышения финансовой самостоятельности местных бюджетов, обеспечения прозрачности и справедливости налоговой системы, а также стимулирования экономического роста.

Социальные изменения в Узбекистане – формирование института собственности и становление рынка недвижимости – создали условия и сформировали необходимость для реформирования системы налогообложения недвижимости. Реформирование системы налогообложения Республики Узбекистан, в частности, изменение подходов к налогу на имущество и земельному налогу, предусматривает переход от инвентаризационной стоимости имущества и нормативной стоимости земли к индикатору “рыночной стоимости”, который изменяется в зависимости от

---

<sup>1</sup> OECD Revenue Statistics 2024: Health Taxes in OECD Countries (1965–2023). данные сайта – oecd.org.

ситуации на рынке недвижимости<sup>2</sup>. В Узбекистане методом определения такого показателя является кадастровая оценка недвижимости. Внедрение оценки, основанной на рыночной стоимости, автоматизация процессов с использованием цифровых технологий, применение искусственного интеллекта и технологии блокчейн обеспечивают прозрачность и эффективность налоговой системы. Наряду с оптимизацией налоговой нагрузки и стимулированием экономического роста за счёт инновационных подходов, проведение научных исследований с целью решения проблем, связанных с налогом на недвижимость, имеет важное значение и способствует повышению эффективности бюджетно-налоговой политики. В условиях перехода к налогообложению на основе кадастровой стоимости недвижимости, совершенствование методологии налогообложения недвижимости приобретает особую актуальность для повышения налогового потенциала регионов и установления социальной справедливости в налогообложении, что играет важную роль в определении темы и направления диссертационного исследования.

Данное диссертационное исследование в определённой степени служит выполнению задач, установленных в Указах Президента Республики Узбекистан от 5 марта 2025 года № УП-43 “О внедрении системы массовой оценки недвижимого имущества”, от 28 января 2022 года № УП-60 “О стратегии развития Нового Узбекистана на 2022–2026 годы”, от 7 сентября 2020 года № УП-6061 “О мерах по коренному совершенствованию системы ведения учёта земель и государственных кадастров”, от 3 декабря 2020 года № УП-6121 “О дальнейшем совершенствовании ресурсных налогов и налога на имущество”, от 29 июня 2018 года № УП-5468 “О концепции совершенствования налоговой политики Республики Узбекистан”, постановлениях Президента Республики Узбекистан от 7 сентября 2020 года № ПП-4819 “О мерах по организации деятельности Кадастрового агентства при Государственном налоговом комитете Республики Узбекистан”, от 10 июля 2019 года № ПП-4389 “О дополнительных мерах по совершенствованию налогового администрирования”, постановлении Кабинета Министров Республики Узбекистан от 22 июля 2021 года № КМ-389 “Об утверждении отдельных нормативно-правовых актов, регулирующих сферу ведения государственных кадастров”, а также других нормативно-правовых документах, относящихся к данной сфере.

**Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий в Республике.** Данное диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетными направлениями развития науки и технологий Республики, в частности, по направлению I: “Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики”.

---

<sup>2</sup> Указ Президента Республики Узбекистан от 29 июня 2018 года № ПФ-5468 «О концепции совершенствования налоговой политики Республики Узбекистан».

### **Обзор зарубежных научных исследований по теме диссертации<sup>3</sup>.**

Научно-методические исследования по совершенствованию налога на недвижимость последовательно продолжаются международными научными центрами, финансовыми институтами и высшими учебными заведениями. В частности, в данном направлении проводятся масштабные исследования Международным валютным фондом (МВФ, США), Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР, Франция), Всемирным банком (World Bank, США), Европейской комиссией (ЕК, Бельгия), Международной ассоциацией оценщиков (IAAO, США), а также такими авторитетными университетами, как Оксфордский университет (Великобритания), Сорбоннский университет (Франция), Колумбийский университет (США), Боннский университет (Германия), Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации (Россия), Ташкентский государственный экономический университет и Термезский государственный университет (Узбекистан).

На основе научных исследований, проведённых в мире по налогу на недвижимость, выдвинут ряд важных выводов и рекомендаций, в том числе: согласно руководству МВФ 2024 года “How to Design and Implement Property Tax Reforms”, обосновано, что за счёт расширения налоговой базы и приближения кадастровой стоимости к рыночной в развивающихся странах возможно как минимум двукратное увеличение поступлений от данного налога по сравнению с текущим уровнем. Вместе с тем рекомендовано сохранить умеренную налоговую ставку (0,3–1,0%)<sup>4</sup>; согласно отчету ОЭСР “Tax Policy Reforms” за 2024 год, в 2021 году доля налогов на недвижимость в общем объёме налоговых поступлений составляла в странах с высоким уровнем дохода в среднем 5,9%, а в странах с низким уровнем дохода – 1,2%. В 2023 году ставка налога на недвижимость в Чехии была увеличена вдвое, а на Сейшельских островах ставка была повышена с 0,25% до 0,5%<sup>5</sup>; в “Economic Brief” ЕЕК за март 2024 года подчёркивается необходимость частого обновления кадастровой стоимости в условиях высокой инфляции и внедрения механизмов отсроченного платежа или налогового кредита для владельцев жилья категории “активно-богатые, но с низкой ликвидностью”<sup>6</sup>; анализ Всемирного банка за апрель 2025 года показал, что цифровизация кадастра в Колумбии в 2021–2023 годах увеличила поступления от местного налога на имущество в среднем на 35%, а в отдельных городах – до 150%, и снизила зависимость от центрального бюджета на 24%<sup>7</sup>; на семинаре World Bank Tokyo Development Learning Center “Technical Deep Dive: Property Tax and Land-Based Financing” в сентябре 2023 года было рассчитано, что

---

<sup>3</sup> IMF. How to Design and Implement Property Tax Reforms. 2024.; OECD. Tax Policy Reforms 2024: OECD and Selected Partner Economies; European Commission. Economic Brief 079 – Growth-Friendly Taxation in a High-Inflation Environment. 2024.; World Bank Blog. How Stronger Land Systems Can Spur Economic Growth and Jobs. 2025.; World Bank TDLC. Technical Deep Dive: Property Tax and Land-Based Financing. 2023.; IAAO. Guidance on Developing Mass Appraisal and Related Tax Policy. 2023.

<sup>4</sup> IMF. How to Design and Implement Property Tax Reforms. 2024.

<sup>5</sup> OECD. Tax Policy Reforms 2024: OECD and Selected Partner Economies

<sup>6</sup> European Commission. Economic Brief 079 – Growth-Friendly Taxation in a High-Inflation Environment. 2024.

<sup>7</sup> World Bank Blog. How Stronger Land Systems Can Spur Economic Growth and Jobs. 2025.

интеграция кадастра с геоданными на примере Японии может сократить расходы на сбор налога на 12–15%<sup>8</sup>; в документе IAAO “Guidance on Developing Mass Appraisal and Related Tax Policy” за ноябрь 2023 года отмечено, что внедрение моделей массовой оценки (AVM) может снизить затраты на оценку на 15–30%<sup>9</sup>.

В настоящее время исследования ведущих научных центров мира подтверждают следующие основные тенденции: регулярное обновление кадастровой стоимости в соответствии с рыночными условиями повышает налоговую справедливость и точность прогноза поступлений; цифровая цепочка “оценка – начисление – исполнение” снижает стоимость сбора налога на недвижимость и обеспечивает прозрачность; механизмы социальной справедливости (налоговый кредит, отсрочка платежа) позволяют распределять налоговую нагрузку исходя из платёжеспособности; направление прироста стоимости земли на развитие инфраструктуры (land value capture) способствует диверсификации местных бюджетов.

**Степень изученности проблемы.** Вопросы совершенствования налогообложения недвижимости издавна являются предметом общественных дебатов и научных дискуссий, прежде всего с точки зрения его справедливости и законности.

Теоретические и практические вопросы налогообложения недвижимости широко обсуждались в трудах как отечественных, так и зарубежных учёных и практиков. Проблемы оценки недвижимости в целях налогообложения, её экономические и социальные аспекты, а также влияние на инвестиционные процессы были рассмотрены в фундаментальных исследованиях таких авторов, как Б.Алиев, В.Безруков, М.Березина, Р.Весели, С.Грибовский, Р.Глаудеманс, Т.Логинова, В.МакКласки, Р.Баль, Р.Франзсен, И.Майбуров, М.Мишустин, Д.Малм, А.Мюллер, Р.Алми, И.Озеров, У.Петти, М.Пинская, А.Пилаева, Д.Рикардо, А.Смит, Н.Тургенева, Д.Фридман, Д.Эккерт, С.Шаталова, Д.Янгмен, И.Янжул<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> World Bank TDLC. Technical Deep Dive: Property Tax and Land-Based Financing. 2023.

<sup>9</sup> IAAO. Guidance on Developing Mass Appraisal and Related Tax Policy. ноябр 2023.

<sup>10</sup> Алиев Б.Х., Мусаева Х.М. Развитие налогового федерализма в условиях российских реформ. Налоги и финансовое право. 2012. № 3.; Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, – 2011. – 153 с.; Березин М.Ю. Новый налог на недвижимость в российской налоговой системе. Финансы. 2011. № 4.; Весели, Р. Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения – российский и зарубежный опыт. Экономические стратегии. – 2008. – № 2. – С. 124–131.; Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. – М. : Финансы и статистика, 2008. – 366 с.; Gloudemans, R. Mass appraisal of Real Property. International Association of Assessing Officers. – Chicago, 1999.; Логинова Т.А. Концептуальные подходы к налогообложению недвижимого имущества и их реализация в налоговых системах стран ОЭСР и Российской Федерации, Налоги и налогообложение, 2017. №. 9, – сс. 1–14.; McCluskey, W.J., R. Bahl, and R.C.D. Franzsen (eds.). 2022. Property Tax in Asia–Policy and Practice.; Майбуров, И.А. Налоги и налогообложение: учебник. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2010. – 560 с.; Мишустин, М. В. Администрирование имущественного налогообложения в России. Стратегия развития. – М. : ЮНИТИ, 2011. – 367 с.; Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. – СПб.: МКС, 2007. 536 с.; Петти, У. Трактат о налогах и сборах. Классика экономической мысли. – М., 2000.; Пинская М.Р. Налоговая база территории: конкуренция и меры по расширению. Налоговая политика и практика. – 2011. –№5. – С. 26–30; Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: монография. Изд-во ННГАСУ. – Н. Новгород, 2014. – 141 с.; Smith A. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. The Electronic Edition (2000) The Library of Economics and Liberty; Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения. Государственное издательство политической литературы, 1955. С. 193; Тургенев, Н.И. Опыт Теории

В научных трудах узбекских экономистов А.Вахобова, А.Жураева, А.Алтиева, И.Ниязметова, М.Туйчиева, А.Мирхошимова, У.Пардаева, Г.Сафарова, С.Боймуродова, Ш.Мусалимова, А.Назарова, Ф.Файзиева, У.Атакулова, Н.Ишонкулова и других частично отражены теоретические и научно-методологические аспекты совершенствования налогообложения недвижимости<sup>11</sup>.

Несмотря на активное обсуждение вопросов налогообложения недвижимости на международных конференциях и в периодической печати, многие аспекты данной проблемы до сих пор недостаточно изучены и разработаны. Если нововведения в налогообложении недвижимости не будут детально проработаны, это может серьёзно ухудшить социальное положение незащищённых слоёв населения. В связи с этим необходимо разработать научные предложения и практические рекомендации по совершенствованию методологии налогообложения недвижимости.

**Связь темы диссертации с планами научно-исследовательских работ высшего учебного заведения.** Диссертационное исследование выполнено в соответствии с планом научно-исследовательских работ Ташкентского государственного экономического университета в рамках научно-исследовательского проекта на тему “Совершенствование научно-методологических основ и методик обеспечения макроэкономической стабильности и прогнозирования социально-экономического развития в Узбекистане”.

---

налогов. У истоков финансового права: сборник. – М.: 1998. – С. 127.; Шаталова, С.С. Совершенствование льгот по налогу на имущество физических лиц. Российское предпринимательство. –Т.: –2015. –№24. –4467–4486 с.; Янжул, И.И. Основные начала финансовой науки: Учение о государственных доходах. – М.: Статут, 2002. – 553 с.; Фридман Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: Дело. 2005. С. 86.; Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. – М.: Рос. о-во оценщиков, 1997. – Т. 1–2.; Almy, R. Real property assessment systems. Lincoln institute of Land Policy. – Cambridge: Lincoln institute of Land Policy, 2004.; Malme Jane H. and. Youngman Joan M. eds., The Development of the Property Tax in Economies in Transition, WBI Learning Resources Series (Washington: World Bank, 2001); Мюллер, А. Имущественные налоги и оценка в Дании. Налоговая оценка недвижимости и развитие институтов имущественного налогообложения: докл. междунар. конф. – Москва, 2005.

<sup>11</sup> Soliqlar va soliqlarga tortish: Darslik. Hammual.: A. Vahobov, A. Jo‘rayev. – T.: “Sharq” nashriyoti – 2009.; Altiev, A., Yer resurslaridan foydalanish tizimini tartibga solish mexanizmlarini takomillashtirish. i.f.d. ilmiy darajasini olish uchun tayyorlangan dissertatsiya. 2018. – 277 b.; Niyazmetov I.M (2018) Soliqlarga tortish mexanizmlarini takomillashtirish orqali soliq tizimi barqarorligini ta‘minlash. Iqt. fan. dok. diss. avtoref. – Toshkent. – 72 b.; To‘ychiyev N.J., Mirxoshimov A.M., (2000) Ko‘chmas mulkni baholash asoslari. O‘quv qo‘llanma. – Toshkent: Adolat. 280 b.; Pardayev U. (2018) Davlat byudjetini prognozlashtirish uslubiyotini takomillashtirish. Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (Phd)... diss.avtoref. – Toshkent. 25–26 b.; Safarov G‘.A. Xo‘jalik yurituvchi subyektlarning tabiiy resurslardan samarali foydalanishini soliqlar vositasida rag‘batlantirish. Iqtisodiyot fanlari nomzodi ilmiy darajasini olish uchun yozilgan dissertatsiyasi avtoreferati. T. Akademiya. 2006 y. 26 b.; Boymurodov S. (2021) Mahalliy byudjetlar daromadlarini barqarorlashtirishda yer va mol-mulk soliqlaridan foydalanish samaradorligini oshirish masalalari Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 32 b.; Musalimov Sh. (2020) Mol-mulk solig‘ini hisoblash va undirish mexanizmini takomillashtirish Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 32–35 b.; Nazarov A. (2021) Ko‘chmas mulk obyektlarining buxgalteriya hisobi va soliqlarga tortishni takomillashtirish Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 25–32 b.; Fayziyev F. (2021) Mahalliy byudjet daromadlari bazasini kengaytirishda birlashtirilgan soliqlar rolini oshirish masalalari. Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 22–38 b.; Ataqulov U. (2024) Ko‘chmas mulk obyektlarini soliqlarga tortishni takomillashtirish. Iqtisodiyot fanlari bo‘yicha falsafa doktori (Phd). diss. avtoref. – Toshkent. 21–27 b.; Ishonkulov N. (2025) Ko‘chmas mulkni baholash metodologiyasini takomillashtirish. Iqtisodiyot fanlari doktori (DSc). diss. avtoref. – Toshkent. 21–41 b.;

**Цель исследования** заключается в разработке научных предложений и практических рекомендаций по совершенствованию методологии налогообложения недвижимости в условиях перехода к налогообложению на основе кадастровой стоимости, с целью обеспечения устойчивого развития бюджетной системы и минимизации возможных социально-экономических последствий.

**Задачи исследования:**

дать общую характеристику налогов на недвижимость, применяемых в Узбекистане и в международной практике;

изучить тенденции развития системы налогообложения недвижимости в зарубежных странах и проанализировать передовой опыт;

определить этапы формирования института налогообложения и кадастровой оценки недвижимости в Узбекистане, а также предложить программу его устойчивого развития;

определить принципы классификации объектов недвижимости для целей налогообложения и кадастровой оценки.

предложить методику оценки экономической эффективности классификации для налогообложения и кадастровой оценки недвижимости;

определить взаимосвязь между состоянием государственного кадастрового учета объектов недвижимости и возможностью применения методов оценки недвижимости;

разработать рекомендации по повышению качества государственного кадастрового учета для применения подходов и методов оценки;

разработать методологию кадастровой оценки недвижимости, определив в её структуре периодические, организационные и логические компоненты кадастровой оценки объектов недвижимости.

определить подходы и методы кадастровой оценки, исследовать практику их применения, а также дополнить их комплексом методов оценки стоимости, используемых в международной практике массовой оценки для целей налогообложения;

разработать сценарии предоставления социальных налоговых льгот по налогу на недвижимость, принадлежащую физическим лицам;

разработать модель налога на недвижимость, определить параметры модели на краткосрочный, среднесрочный и долгосрочный периоды;

разработать научно-практически обоснованные предложения и рекомендации по повышению роли массовой оценки на основе рыночной стоимости в системе налогообложения недвижимости.

**Объектом исследования** является деятельность по налогообложению недвижимости.

**Предметом исследования** выступают экономические отношения, возникающие в процессе совершенствования методологии налогообложения недвижимости.

**Методы исследования.** При проведении диссертационного исследования широко использовались эмпирический, институциональный, монографический, сравнительный и факторный анализ, анализ и синтез, индукция и дедукция, статистическая группировка, системный подход,

экспертная оценка, кластерный, факторный и регрессионный анализ, математическое моделирование, сравнительное сопоставление, экспертная оценка и графические методы.

**Научная новизна исследования** заключается в следующем:

Обоснована возможность эффективной координации процессов налогообложения на трёх уровнях (центральном, региональном и местном) посредством институциональной модели, обеспечивающей налогово-оценочную интеграцию на основе пространственных информационных технологий и предусматривающей институциональные механизмы взаимодействия между государственными кадастровыми органами, налоговыми администрациями и органами местной власти при налогообложении объектов недвижимости;

В авторской модели налогообложения недвижимости обоснована возможность увеличения налоговых поступлений от налога на недвижимость на 18–22% за счёт параметрического подхода, позволяющего рассчитывать размер налога с учётом правового статуса объекта, функционального назначения использования, местоположения и относительной ликвидности на рынке;

Обосновано предложение о внедрении трёхступенчатого периодического механизма массовой оценки, основанного на поэтапной системе “формирование территориальных индикаторов – проведение оценки по конкретным объектам в каждом секторе – корректировка кадастровой стоимости”, с целью приближения налоговой базы к реальной рыночной стоимости в каждом трёхлетнем оценочном периоде, за счёт определения рыночной стоимости объектов недвижимости с учётом их категоризации по регионам;

Обосновано предложение по внедрению государственного управления процессом кадастровой оценки недвижимости, созданию Национального центра по кадастровой оценке недвижимости и устойчивому развитию института налогообложения и кадастровой оценки недвижимости путем внедрения новой специальности “Налоговая оценка” в систему высшего образования;

В Узбекистане разработаны эконометрические модели с целью совершенствования массовой оценки недвижимости при налогообложении и рассмотрения различных сценариев предоставления социальных льгот по налогу на недвижимость для физических лиц.

**Практические результаты исследования** заключаются в следующем:

разработана единая классификация для налогообложения и кадастровой оценки недвижимости, а также методика оценки её экономической эффективности;

обоснована система типологии объектов недвижимости по функциональному и территориальному признакам для целей налогообложения и кадастровой оценки;

обоснована необходимость включения в систему массовой оценки недвижимости (МОН) методов моделирования на основе корреляционно-регрессионного и кластерного анализа, типологизации, математического и

статистического моделирования, а также использования сравнительных показателей кадастровой стоимости.

предложена типология объектов недвижимости в налогообложении и кадастровой оценке на основе функциональных и территориальных принципов классификации;

разработана модель налогообложения недвижимости, в которой определена структура переходного периода и сформулированы предложения по сбалансированному переходу к новой модели налогообложения в рамках общего совершенствования налоговой системы;

предложено внедрение государственного управления процессом, а также создание Национального центра по кадастровой оценке недвижимости для развития института налогообложения и кадастровой оценки недвижимости;

разработаны практические предложения и рекомендации по поэтапной, эволюционной трансформации системы налогообложения недвижимости.

**Достоверность результатов исследования** определяется целесообразностью применённых подходов и методов, использованием данных из официальных источников, в том числе Министерства экономики и финансов Республики Узбекистан, Государственного налогового комитета, Агентства кадастра и Комитета по национальной статистике Республики Узбекистан, нормативных документов, регулирующих налоговое законодательство, а также экспертных оценок и разработок отечественных и зарубежных учёных. Достоверность подтверждается также тем, что выводы и предложения внедрены в практику налоговыми органами.

**Научная и практическая значимость результатов исследования.** Научная значимость результатов исследования объясняется тем, что они служат научным источником при осуществлении научных исследований в направлении совершенствования методологии налогообложения недвижимости.

Практическая значимость результатов исследования объясняется тем, что разработанные в нём научно-практические предложения и рекомендации могут быть использованы налоговыми органами в качестве источника при разработке проектов нормативно-правовых документов, направленных на совершенствование методологии налогообложения недвижимости. Также, изложенные в работе теоретические и методологические положения могут быть использованы в учебно-педагогической деятельности, в процессе подготовки кадров в высших учебных заведениях, а также в системе повышения квалификации и переподготовки кадров по дисциплинам “Налоги и налогообложение”, “Кадастровая оценка недвижимости”..

**Внедрение результатов исследования.** На основе разработанных предложений по совершенствованию методологии налогообложения недвижимости:

предложение по эффективной координации процессов налогообложения на трёх уровнях (центральном, региональном и местном) через институциональную модель, обеспечивающую интеграцию налогообложения и оценки на основе пространственных информационных технологий, предусматривающую институциональные механизмы взаимодействия между

государственными кадастровыми органами, налоговыми администрациями и органами местной власти при налогообложении объектов недвижимости, было использовано при разработке “Фискальной стратегии Республики Узбекистан на 2025–2027 годы”, а также при формировании рабочих документов и решений, касающихся бюджетно-налоговой политики, и при разработке методических рекомендаций. (Протокол №21/1-46110 от 18 апреля 2025 года Государственного налогового комитета Республики Узбекистан). В результате внедрения данной модели в практику в рамках общего совершенствования налоговой системы были разработаны этапы сбалансированного перехода к новой модели налога на недвижимость, а также параметры новой модели налога на недвижимость на краткосрочный, среднесрочный и долгосрочный периоды. Модель налогообложения недвижимости стала важной основой для “Фискальной стратегии Республики Узбекистан на 2025–2027 годы”, обеспечив финансовую стабильность на государственном и местном уровнях, способствовал совершенствованию процесса налогообложения и внёсшая значительный вклад в социально-экономическое развитие страны, а также позволившая привести налоговую систему Узбекистана в соответствие с международными стандартами;

предложение о приведении налоговой базы в соответствие с реальной рыночной ситуацией в каждом трёхлетнем оценочном периоде путём внедрения трёхэтапного механизма периодической массовой оценки, включающего: “формирование территориальных индикаторов – проведение оценки по конкретным объектам в каждом секторе – упорядочение кадастровой стоимости”, основанного на определении рыночной стоимости объектов недвижимости в разрезе территориальных категорий, было учтено в Указе Президента Республики Узбекистан от 5 марта 2025 года № УП-43 “О внедрении системы массовой оценки недвижимости” (Протокол № 21/1-46110 от 18 апреля 2025 года Государственного налогового комитета Республики Узбекистан). В результате внедрения предложения в практику в 2025–2027 годах поэтапно были реализованы работы по массовой оценке в регионах, и благодаря внедрению системы массовой оценки была определена стоимость имущества, приближенная к его реальной рыночной цене, налоговая база расширилась на 20–30%, и после внедрения предложенного механизма в течение последующих 3 лет появилась возможность увеличить объём инвестиций в сферу недвижимости как минимум на 30%;

предложение об увеличении налоговых поступлений от недвижимости на 18–22% посредством параметрического подхода, позволяющего рассчитывать сумму налога с учётом правового статуса объекта, цели функционального использования, аспектов его расположения и относительной ликвидности на рынке, в авторской модели налогообложения недвижимости было использовано при формировании Указа Президента Республики Узбекистан от 5 марта 2025 года № УП-43 “О внедрении системы массовой оценки недвижимости”, а также при разработке методических рекомендаций (Протокол Государственного налогового комитета Республики Узбекистан от 18 апреля 2025 года № 21/1-46110).

Внедрение методологии массовой оценки в практику послужило толчком к формированию единой цифровой платформы и информационной базы, основанной на методологии, содержащей достоверную, полную и регулярно обновляемую информацию о рынке недвижимости, что, в свою очередь, обеспечивает принцип справедливости, повышает прозрачность и снижает риск коррупции. Более того, на основе данного предложения были определены органы, осуществляющие массовую оценку недвижимости, и их функции;

предложение о внедрении государственного управления процессом кадастровой оценки недвижимости, создании Национального центра по кадастровой оценке недвижимости, а также введении новой специальности “налоговая оценка” в системе высшего образования для устойчивого развития института налогообложения и кадастровой оценки недвижимости было использовано при разработке Указа Президента Республики Узбекистан от 5 марта 2025 года № УП-43 “О внедрении системы массовой оценки недвижимости” (Протокол № 21/1-46110 Государственного налогового комитета Республики Узбекистан от 18 апреля 2025 года). После внедрения данной модели в практику был создан “Национальный центр массовой оценки недвижимости” в сфере налогообложения и оценки недвижимости. Наряду с этим, в сотрудничестве Министерства экономики и финансов и Агентства кадастра в нашей стране был налажен институт налогообложения и оценки недвижимости. Модель институционализации налогообложения и кадастровой оценки недвижимости стала важным шагом не только в направлении модернизации налоговой системы, но и в обеспечении экономической самостоятельности регионов, укреплении финансовой стабильности и внедрении механизмов, соответствующих международным стандартам в налоговой политике. Также, данное предложение стало важным инструментом для достижения устойчивого развития в рамках фискальной стратегии Узбекистана, рассчитанной до 2027 года;

различные сценарии предоставления социальных льгот по налогу на недвижимость для физических лиц в Узбекистане, а также разработанные эконометрические модели с целью совершенствования массовой оценки в налогообложении недвижимости были использованы при разработке “Фискальной стратегии Республики Узбекистан на 2025–2027 годы”, а также при формировании рабочих документов и решений по бюджетно-налоговой политике и разработке методических рекомендаций (Протокол № 21/1-46110 Государственного налогового комитета Республики Узбекистан от 18 апреля 2025 года). В результате прогнозная оценка, основанная на эконометрических моделях, позволила точнее определить реальную рыночную стоимость недвижимого имущества, создать справедливую и прозрачную базу для расчётов, обеспечить возможность сопоставления стоимости имущества в различных регионах, что создало важную основу для развития финансовых стратегий Республики Узбекистан, дальнейшей оптимизации процесса налогообложения, обеспечения фискальной устойчивости и эффективного ведения бюджетно-налоговой политики.

**Апробация результатов исследования.** Результаты исследования были изложены и одобрены в виде докладов на 8 научно-практических конференциях, в том числе на 4 республиканских и 4 международных научно-практических конференциях.

**Публикация результатов исследования.** По теме диссертации опубликовано всего 27 научных работ, в том числе 1 монография, а также 18 статей в научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией Республики Узбекистан для публикации основных научных результатов докторских диссертаций, из них 17 – в республиканских и 1 – в зарубежном журнале.

**Структура и объём диссертации.** Диссертация состоит из введения, четырёх глав, заключения, списка использованной литературы и приложений. Общий объём диссертации составляет 218 страниц.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ**

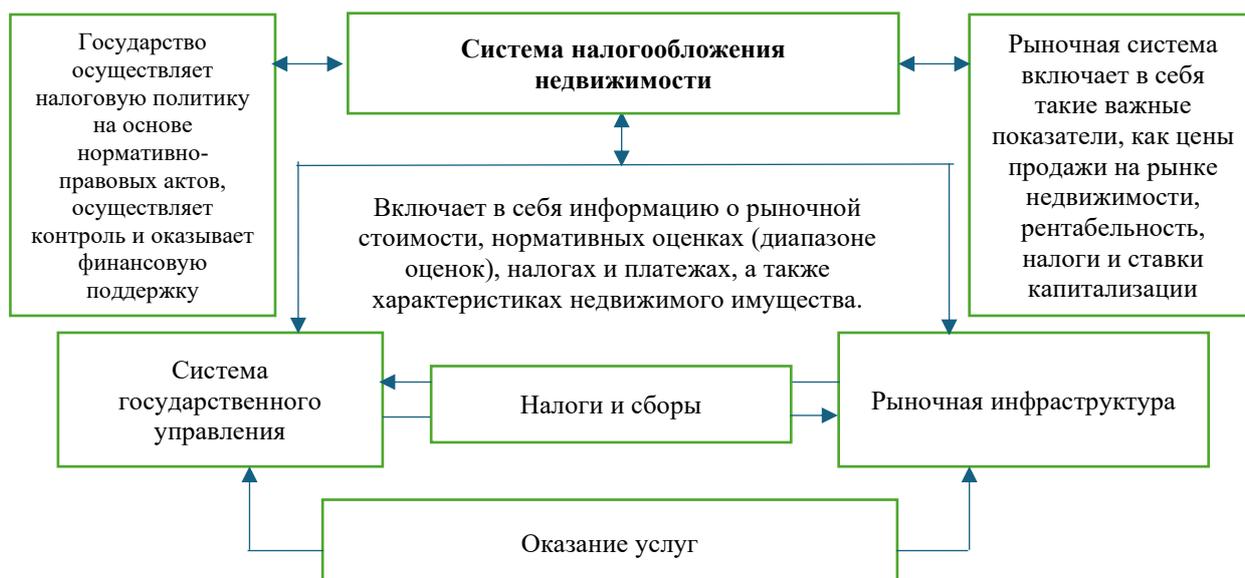
**Во введении** обоснованы актуальность и необходимость проводимого исследования, его соответствие приоритетным направлениям развития науки и технологий республики, степень изученности проблемы, цель, задачи, объект и предмет исследования, изложены научная новизна и практические результаты, раскрыты научная и практическая значимость полученных результатов, представлены сведения о внедрении результатов исследования, опубликованных работах, а также о структуре и объеме диссертации.

В первой главе диссертации, озаглавленной **“Теоретико-концептуальные основы налогообложения недвижимого имущества”**, научно-методически раскрыта экономическая сущность налога на недвижимость, его роль и значение в финансово-бюджетной политике, приоритетность налогообложения на основе зарубежного опыта, а также обоснована необходимость модернизации национальной налогово-кадастровой системы путём интеграции институтов, кадастровых информационных систем и цифровых платформ.

Взаимоотношения между фискальными интересами государства и имущественными интересами членов общества определили новую философскую концепцию сущности налога через принципы налогообложения и начали формировать систему, учитывающую интересы как налогоплательщиков, так и государства. Поляризация интересов определила два типа моделей рыночной экономики: либеральная модель ставит на первое место рыночную свободу и эффективность, тогда как социально-ориентированная модель, сохраняя рыночные механизмы, стремится к социальной справедливости и всеобщему благосостоянию<sup>12</sup>.

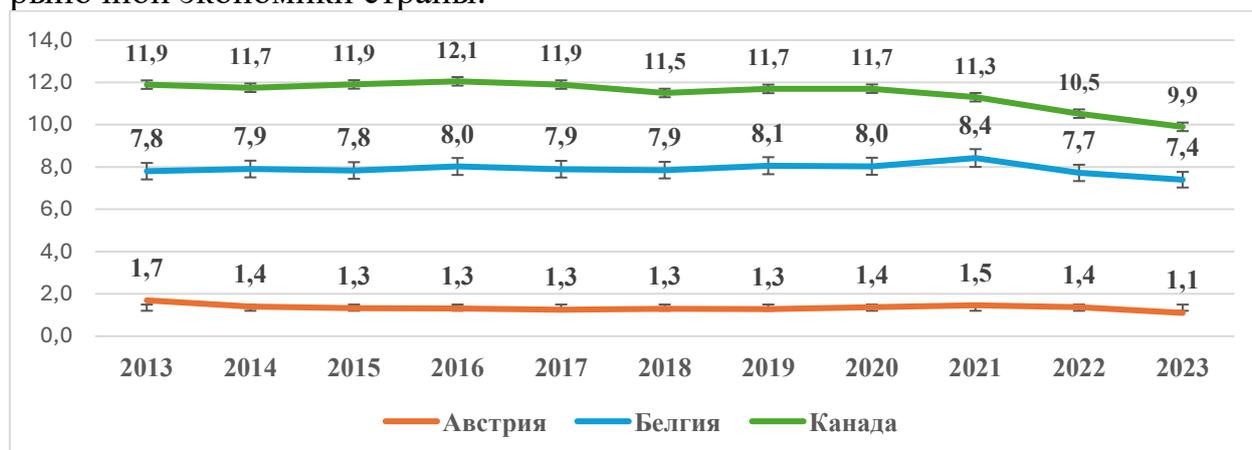
---

<sup>12</sup> Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография. – Новгород: ННГАСУ, 2011. – 153 с.



**Рисунок 1. Интегрированная модель системы налогообложения недвижимости с государственной и рыночной инфраструктурами<sup>13</sup>.**

На рисунке 1 система налогообложения недвижимости представлена как неотъемлемая часть государственного управления. Система государственного управления функционирует за счёт налогов и сборов, что, в свою очередь, обеспечивает предоставление различных услуг. Самое главное – эта налоговая система служит не только фискальным целям, но и глубоко интегрирована в социальную и экономическую систему, внося вклад в общее благополучие общества. Одним словом, эта модель описывает сложную, но целостную систему налогообложения недвижимости в Узбекистане. Эта система является центральным элементом государственного управления, опирается на рыночные данные и, что самое главное, является действующим воплощением нового подхода, направленного на обеспечение тонкого баланса между моделями либеральной и социально ориентированной рыночной экономики страны.



**Рисунок 2. Доля налогов на недвижимое имущество в бюджетах стран ОИСР в 2013–2023 годах, в %<sup>14</sup>**

<sup>13</sup> Составлено автором

<sup>14</sup> Подготовлено автором на основе материалов OECD. (2024). Revenue Statistics 2024: Health Taxes in OECD Countries (1965–2023). OECD Publishing.

Согласно данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) за 2013–2023 годы, доля налогов на недвижимое имущество в общем объеме годовых налоговых поступлений в странах-членах организации составляла от 1% до 12%: в Австрии – от 1% до 2%, в Бельгии – от 7,5% до 8,5%, в Канаде – от 10% до 12% (см. рисунок 2).

Фискальная роль налогов на имущество и на землю в структуре налоговых доходов консолидированных бюджетов Республики Узбекистан существенно различается в зависимости от регионов. Согласно результатам мониторинга местных бюджетов Республики Узбекистан за 2020–2023 годы, доля налога на землю и имущество в собственных доходах регионов составляла от 16% до 22% и имела тенденцию к росту<sup>15</sup> (таблица 1).

**Таблица 1**

**Доля доходов от налогов на имущество и на землю в местных бюджетах в 2020–2023 годах (в %) <sup>16</sup>**

Регионы	2020	2021	2022	2023
Республика Каракалпакстан	19	19	21	22
Андижанская область	12	12	10	14
Бухарская область	14	18	20	24
Джизакская область	13	14	15	18
Кашкадарьинская область	21	18	21	22
Навоийская область	16	24	24	25
Наманганская область	13	14	13	16
Самаркандская область	15	17	17	20
Сурхандарьинская область	16	17	16	19
Сырдарьинская область	15	15	14	16
Ташкентская область	22	23	26	24
Ферганская область	12	13	16	17
Хорезмская область	15	16	15	18
Город Ташкент	23	28	30	31
Всего:	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>22</b>

Обзор систем налогообложения недвижимости представлен в таблице 2.

**Таблица 2**

**Обзор систем налогообложения недвижимости в отдельных европейских странах <sup>17</sup>**

Страна	Виды налогов на недвижимость	Налоговая база	Применяемые методы оценки
Бельгия	Налог на недвижимость	Доход от аренды	Индексируемая нормативная стоимость. Определяется местными органами власти
Дания	Налог на землю и здания	Рыночная стоимость	Нормативная стоимость. Устанавливается местными органами власти
Германия	Налог на недвижимость	Нормативная стоимость	Нормативная стоимость. Устанавливается Министерством финансов

<sup>15</sup> Бюджет для граждан на 2023 год

<sup>16</sup> Составлено автором на основе данных Налогового комитета

<sup>17</sup> Составлено автором на основе интернет-источников

Анализ таблицы показывает, что в странах существует налог на недвижимость, при этом имеются существенные различия по видам налога, налоговой базе и методам оценки. В отдельных европейских государствах системы налогообложения недвижимости организованы по-разному, в частности, отсутствует единый стандарт в механизмах определения налоговой базы и оценки.

В результате проведённого исследования с позиции институционального подхода была усовершенствована методология изучения формирования института налогообложения и кадастровой оценки недвижимости и предложена модель его этапов (таблица 3).

**Таблица 3**

**Описание этапов модели институционализации налогообложения и кадастровой оценки недвижимости<sup>18</sup>**

Этап	Описание	Результат
1. Создание	Создание органов управления института; Разработка соответствующей нормативной базы; Провозглашение судов в качестве способа разрешения споров.	Создание правовой основы для формирования института кадастровой оценки;
2. Организация	Регулирование законодательства в направляющем и рекомендательном порядке; Координация процессов налогообложения и кадастровой оценки; Внедрение функциональных процессов и технологий.	Организация системы налогового администрирования и кадастровой оценки;
3. Формирование	Модификация законодательства и разработка единой нормативной базы; Формализация кадастровой оценки в системе налогообложения; Внедрение стандартов деятельности и системы контроля качества.	Полное формирование института налогообложения и кадастровой оценки;
4. Развитие	Совершенствование системы управления; Создание базы данных по налоговой и кадастровой оценке; Внедрение цифровизации и автоматизации в процесс налогообложения.	Повышение эффективности системы налогообложения и кадастровой оценки;
5. Совершенствование	Совершенствование методов кадастровой оценки при определении налоговой базы; Обеспечение прозрачности налоговой нагрузки и процессов оценки; Развитие практики досудебного урегулирования споров.	Надёжное сотрудничество между налогоплательщиками и государственными органами.

В нашей стране институт налогообложения и кадастровой оценки недвижимого имущества прошёл три этапа – становление, формирование и учреждение, и в настоящее время находится на четвёртом этапе развития. На данном этапе внедряются целевое управление, обратная связь при принятии решений и упрощённые правила инфраструктурного сотрудничества. Также уделяется особое внимание использованию развитых информационных систем, совершенствованию рабочих процессов и повышению эффективности деятельности.

<sup>18</sup> Составлено автором.



**Рисунок 3. Взаимодействие субъектов экономической деятельности при определении базы налога на недвижимость<sup>19</sup>**

В настоящее время организацией процесса формирования объектов недвижимости занимается служба кадастрового агентства. Работы по государственной кадастровой оценке недвижимости осуществляются по инициативе органов исполнительной власти местного самоуправления Республики Узбекистан. Формированием механизма утверждения результатов кадастровой оценки и механизмов применения кадастровой стоимости занимаются Министерство экономики и финансов, а также Налоговый комитет (рисунок 3).

Основной контроль оценочной деятельности должен быть возложен на Министерство экономики и финансов. Результаты работ по определению кадастровой стоимости проходят экспертизу в Кадастровом агентстве. Национальный центр является основным исполнительным органом, непосредственно осуществляющим оценочные работы, управляющим данными и анализирующим рынок. Он создан при Кадастровом агентстве и

<sup>19</sup> Составлено автором.

осуществляет свою деятельность под его контролем<sup>20</sup>.

Во второй главе диссертации, озаглавленной “**Критерии типизации, классификации и учёта при налогообложении недвижимости**”, изложены теоретико-методологические основы формирования классификации объектов недвижимости в целях налогообложения, основанной на функционально-территориальном, правовом-операционном и рыночно-стоимостном подходах, а также раскрыты особенности учёта объектов недвижимости при их налогообложении, на основе чего разработаны научные выводы.

Под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости путём группировки объектов оценки, обладающих схожими характеристиками, в рамках которого применяются математические и другие методы моделирования стоимости на основе оценочных подходов.

Типизация, группировка, классификация – эти синонимичные понятия часто используются при кадастровой оценке недвижимости (таблица 4).

**Таблица 4**

**Обобщение терминологии по типизации объектов оценки<sup>21</sup>**

Процесс	Правило выбора	Основание для применения процесса	Результат процесса
Типизация	Группировка на основе анализа рынка, модели кадастровой стоимости, ценообразующих факторов и необходимых данных	Группировка объектов оценки на основе оценочных подходов и методологии	Типы
Классификация	Группировка по общим функциональным, эксплуатационным, конструктивным или рыночным признакам	Классификация на основе стандартизированных характеристик объекта оценки	Классы
Группировка	Выявление сходств и различий между объектами оценки и их систематизация	Выявление взаимосвязи между методами оценки и характеристиками объекта	Группы

Процессы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости, с одной стороны, являются самостоятельными, а с другой – взаимосвязанными. Эта взаимосвязь наглядно проявляется через классификацию объектов недвижимости. В Международных стандартах оценки (далее – МСО) классификация определяется следующим образом: “Процесс разделения имущества на два или более классов с целью применения к ним различных действующих налоговых ставок, посредством налогообложения данного имущества специальными налогами или применения налоговой системы, основанной на его классификации”<sup>22</sup>.

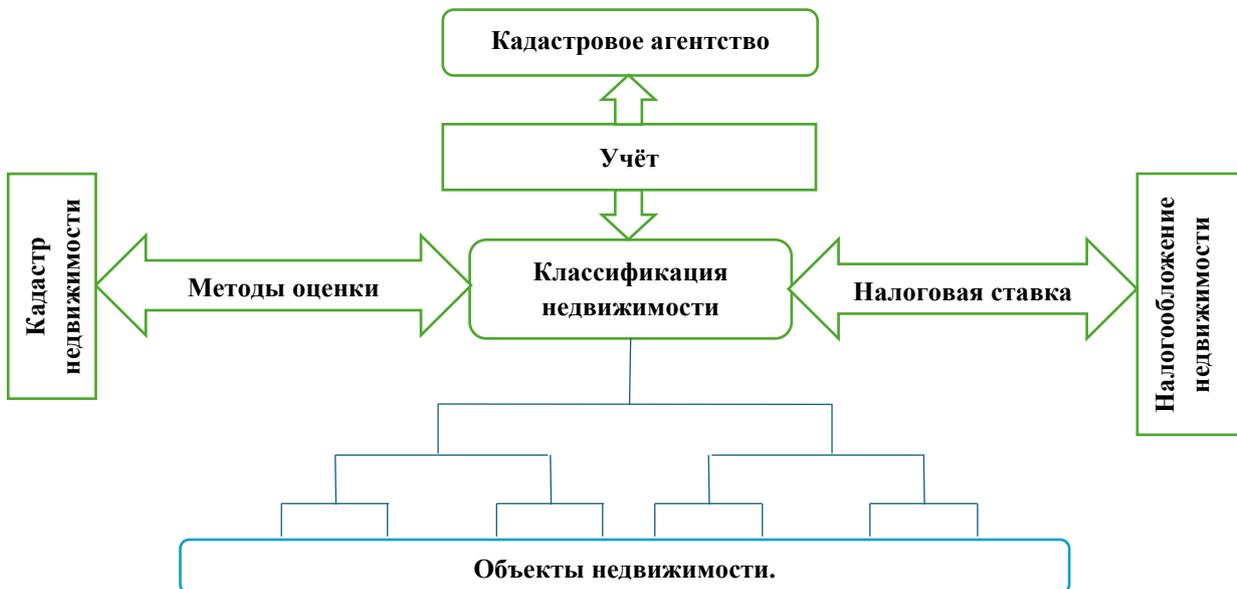
Классификация служит связующим звеном между кадастровой оценкой как способом определения налоговой базы и налогообложением при

<sup>20</sup> O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to‘g‘risida”gi PF-43-son Farmoni.

<sup>21</sup> Составлено автором.

<sup>22</sup> Массовая оценка для налогообложения имущества: междунар. рук. по оценке недвижимости (МСО 2005) MP13. International Valuation Standards Committee.

установлении налоговых ставок. Для определения кадастровой стоимости объектов оценки к каждому классу адаптируется соответствующий метод оценки, а при налогообложении каждой категории соответствует своя налоговая ставка (рисунок 4).



**Рисунок 4. Классификация учёта в целях налогообложения и оценки недвижимости<sup>23</sup>**

Таким образом, посредством классификации можно увязать два элемента налога – налоговую базу и налоговую ставку, что позволяет реализовать принципы эффективности и справедливости налогообложения: в кадастровой оценке – обеспечить экономическую эффективность, а в дифференцированных налоговых ставках – социальную справедливость.



**Рисунок 5. Этапы оценки экономической эффективности классификации объектов недвижимости<sup>24</sup>.**

<sup>23</sup> Составлено автором.

<sup>24</sup> Составлено автором.

В третьей главе диссертации, озаглавленной “Совершенствование методологии налогообложения и кадастровой оценки недвижимости”, разработаны научно-методические основы модели налогообложения недвижимости в Узбекистане, раскрыты особенности кадастровой оценки, её периодическая, организационная и логическая структура. Также представлены предложения и рекомендации по автоматизации массовой оценки, точному и справедливому расчёту налоговой базы, а также обеспечению интегрированного обмена информацией между институтами.

В результате проведённых исследований была разработана авторская разработка, отражающая методологию налогообложения и кадастровой оценки недвижимости, включающую задачи налогообложения недвижимости, экономические теории оценки для налогообложения недвижимости, методику оценки кадастровой стоимости недвижимости, а также стандарты оценки недвижимости – стадии, фазы и этапы, регулирующие применение методологий (рисунок 6).



**Рисунок 6. Методология налогообложения и кадастровой оценки недвижимости<sup>25</sup>**

<sup>25</sup> Составлено автором.

Для определения периодической (временной) структуры недвижимости выделяются фазы, стадии и этапы, составляющие процесс кадастровой оценки. На этой основе анализируется структура кадастровой оценки, охватывающая организационные, периодические и логические характеристики деятельности (таблица 5).

**Таблица 5**

**Периодическая структура кадастровой оценки<sup>26</sup>**

Массовая оценка (1 год)	Мониторинг работ (5–8 лет)
	Внесение кадастровых данных (постоянно) Оспаривание кадастровой стоимости: досудебное оспаривание (в течение 5 лет с момента внесения данных в кадастр); судебное оспаривание (постоянно).
	Внесение изменений в кадастровые данные (бессрочно и непрерывно)

Этап “Массовая оценка” в настоящее время соответствует понятию “кадастровая оценка” и включает в себя следующую организационную структуру (рисунок 7):



**Рисунок 7. Организационная структура кадастровой (массовой) оценки недвижимости<sup>27</sup>**

<sup>26</sup> Составлено автором.

<sup>27</sup> Составлено автором.

В целом данная схема отражает сложную, многоэтапную систему массовой оценки недвижимости и определения её кадастровой стоимости, с привлечением различных государственных органов и специалистов. Эта система включает механизмы обеспечения прозрачности и разрешения споров по результатам оценки.

**Таблица 6**

**Логическая структура кадастровой (массовой) оценки недвижимости<sup>28</sup>**

<b>Составные элементы:</b>	<b>Имеющиеся характеристики:</b>	<b>Авторские предложения</b>
Субъект	Национальный центр массовой оценки недвижимости	Государственные или частные предприятия
Объект	Совокупность объектов недвижимости, зарегистрированных в Агентстве кадастра	Объекты, зарегистрированные и утверждённые Кадастровым агентством
Предмет	Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости	Оценка объектов недвижимости на основе их рыночной стоимости
Порядок организации деятельности	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Централизованное регулирование и управление со стороны специальных государственных органов.</li> <li>2. Деятельность на основе единой государственной методологии, информационных систем и законодательства.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Коллективный – совершенствование процесса оценки в кадастровой системе.</li> <li>2. Проведение мониторинга государственными кадастровыми органами.</li> <li>3. Внедрение методов оценки на основе законодательства.</li> <li>4. Государственная экспертиза.</li> </ol>
Обеспечение интеграции (управление)	Обеспечение системного набора данных, связанных с Агентством кадастра	Внедрение цифровой (электронной) формы кадастрового реестра
Организация процесса деятельности	Обеспечение полной прозрачности данных в Агентстве кадастра	Проведение оценочной экспертизы независимыми институтами
Формы	Данные об объектах недвижимости, документы, кадастровые паспорта	Кадастровые документы нового формата Кадастрового агентства
Средства	Агентство кадастра, оценочные центры, информационные системы, мониторинг и исследования	Дистанционные программные комплексы
Методы	Расчёт кадастровой стоимости и различные оценочные подходы	Методы массовой оценки стоимости недвижимости
Результат деятельности	Отчёт по определению общих структурных компонентов на основе утверждённых Агентством кадастра оценочных данных	Официальные кадастровые документы с установленной налогооблагаемой стоимостью

Логическая структура деятельности включает в себя субъекта, объекта, предмет деятельности, формы её организации, средства и методы (таблица 6). Предметом кадастровой оценки является определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, результатом деятельности – кадастровая стоимость объектов недвижимости. Логическая структура деятельности подробно изложена в описании фаз, этапов и стадий кадастровой оценки недвижимости. Приводим её обобщённый вариант.

Периодическая структура кадастровой (массовой) оценки недвижимости представлена в таблице 7.

<sup>28</sup> Составлено автором.

Таблица 7

**Периодическая структура этапов кадастровой (массовой) оценки  
недвижимости<sup>29</sup>**

Этап	Наименование этапа:	Продолжительность этапа
1	Составление перечня объектов оценки	1–1,5 месяца
2	Выбор подрядчика	1–1,5 месяца
3	Заключение договора на выполнение работ	10 дней
4	Определение кадастровой стоимости, включая:	до 7 месяцев
	Подготовку проекта установления кадастровой стоимости	2-3 месяца
	Размещение проекта отчёта в информационном фонде Кадастрового агентства (КА)	20 дней
	Подготовку отчёта с учётом замечаний информационного фонда КА	1-1,5 месяца
5	Изучение отчёта	30 рабочих дней
6	Утверждение результатов	20 рабочих дней
7	Внесение результатов в базу данных КА	10-15 рабочих дней

Анализ временной структуры этапов “массовой оценки” позволяет сделать вывод, что весь процесс может продолжаться до одного года. Очевидно, что также требуется время на переход между отдельными этапами.

Таблица 8

**Планируемая модель налогообложения, связанного с недвижимым имуществом<sup>30</sup>**

Элементы налогообложения:	Налоги, связанные с недвижимым имуществом				Переходный период	Налог на недвижимое имущество
	Налог на имущество физических лиц	Налог на имущество юридических лиц	Земельный налог с физических лиц	Земельный налог с юридических лиц		
Год введения	1992 год	1992 год	1994 год	1993 год	2025 год (планируется)	Местный Недвижимое имущество Кадастровое агентство Кадастровая (рыночная) стоимость Национальный центр и независимые оценщики Налоговый кодекс
Уровень бюджета	Местный	Местный	Местный	Местный		
Объект налогообложения	Недвижимое имущество	Недвижимое имущество	Земельные участки	Земельные участки		
Учёт объектов в целях налогообложения	Кадастровое агентство	Налоговые органы. Налогоплательщики.	Кадастровое агентство	Кадастровое агентство		
Налоговая база	Инвентар стоимость. Кадастровая стоимость.	Среднегодовая (остаточная) стоимость	Общая площадь земельного участка	Общая площадь и нормативная стоимость		
Расчёт налоговой базы	Кадастровое агентство	Налогоплательщики	Кадастровое агентство	Кадастровое агентство		
Налоговая ставка	Постановления Кабинета Министров и Президента. Налоговый кодекс.					

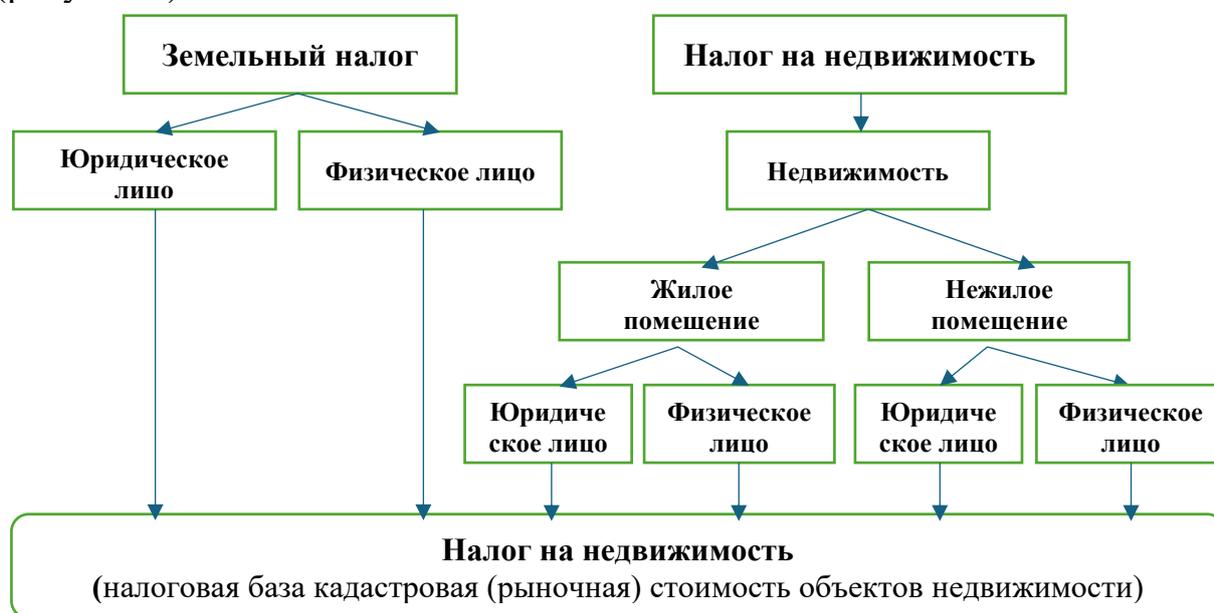
<sup>29</sup> Составлено автором.

<sup>30</sup> Составлено автором.

Рассмотрим возможную модификацию основных элементов налога на недвижимое имущество и предложим авторскую модель налогообложения недвижимости (таблица 8).

Перед введением любого налога или сбора должна быть цель его введения, связанная с объектом налогообложения. В Узбекистане уже долгое время существует намерение ввести единый налог на недвижимость, которое сформировалось под влиянием международного опыта, и на его основе был проведён эксперимент по введению налога на недвижимость в Мирзо-Улугбекском районе города Ташкента, в городе Навои Навоийской области, в Бостанлыкском районе Ташкентской области и в Ромитанском районе Бухарской области<sup>31</sup>. Основным условием эксперимента было формирование единого объекта налогообложения – правового объекта и объекта налогообложения в виде земли и находящихся на ней улучшений в совокупности.

Предлагаем авторскую модель перехода к налогу на недвижимость (рисунок 8).



**Рисунок 8. Предлагаемая модель налога на недвижимость<sup>32</sup>**

В результате проведённых нами исследований и представленных предложений, в качестве логического продолжения работ по внедрению единого налога на недвижимость в Узбекистане, с 2025 года предусмотрено поэтапное проведение периодической массовой оценки всех объектов недвижимости в регионах с целью определения их стоимости, приближённой к рыночной. Работы по массовой оценке будут проводиться в 2025–2026 годах в городе Ташкенте в качестве эксперимента, в 2026–2027 годах – в городе Нукус и центрах областей, а в 2027 году и последующие годы – в остальных регионах<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> Указ Президента Республики Узбекистан от 3 декабря 2020 года No УП-6121 “О дальнейшем совершенствовании ресурсных налогов и налога на имущество.”

<sup>32</sup> Составлено автором.

<sup>33</sup> Указ Президента Республики Узбекистан от 5 марта 2025 года No УП-43 “О внедрении системы массовой оценки недвижимости.”

Важным этапом подготовки к внедрению налога на недвижимость является определение условий введения налога на основе результатов массовой оценки недвижимости, а также выявление его социально-экономических последствий.

В процессе проведения исследования были рассмотрены различные варианты льгот и скидок. При внедрении налога на недвижимость были разработаны и изучены следующие обобщённые сценарии экономического анализа (таблица 9).

**Таблица 9**

**Краткое описание параметров сценариев льгот и скидок по налогу на недвижимость<sup>34</sup>**

<b>Параметры</b>	<b>Краткое описание</b>
Безльготное налогообложение	Равная налоговая нагрузка для всех налогоплательщиков. Доходы государственного бюджета постепенно увеличиваются.
Льготы, основанные на стоимости	Освобождение от налога или предоставление скидок в пределах установленного лимита, основанного на кадастровой (рыночной) стоимости недвижимости (например, 42 млн сумов).
Льготы, основанные на площади	Освобождение от налога или предоставление скидок в пределах установленного лимита, основанного на общей или жилой площади недвижимости (например, первые 20 м <sup>2</sup> ).
Социально ориентированные льготы	Специальные льготы и скидки, направленные на социально уязвимые группы населения, такие как малообеспеченные, лица, потерявшие кормильца, и лица с инвалидностью.
Скидки от налоговой базы	При расчёте налога вычитается определённая сумма из налоговой базы (например, часть кадастровой стоимости или площади).

Результаты анализа социально-экономических последствий внедрения налога на недвижимость позволяют определить необходимые параметры налогообложения, соответствующие распределению налоговых поступлений среди налогоплательщиков, а также обеспечивающие оптимальное распределение налоговой нагрузки между налогоплательщиками.

В четвёртой главе диссертации под названием **“Перспективы массовой оценки в совершенствовании налогообложения недвижимости”** научно-методически обоснованы возможности реформирования налога на недвижимость посредством внедрения метода массовой оценки, организационно-правовые пути реализации реформ, а также эконометрические модели, применяемые в налогообложении недвижимости и массовой оценке.

Для широкого внедрения и эффективного применения массовой оценки на практике необходимо совершенствование соответствующей законодательной базы. Массовая оценка автором определяется следующим образом: массовая оценка – это процесс определения стоимости большого количества объектов недвижимости на основе стандартизированных методов и моделей. В процессе массовой оценки используются общие информационные базы, математико-статистические модели и автоматизированные системы. Такой подход позволяет эффективно и в кратчайшие сроки оценить большое количество объектов.

<sup>34</sup> Составлено автором.

В МСО представлены приоритетные направления применения подходов к оценке классов объектов недвижимости (таблица 10).

**Таблица 10**

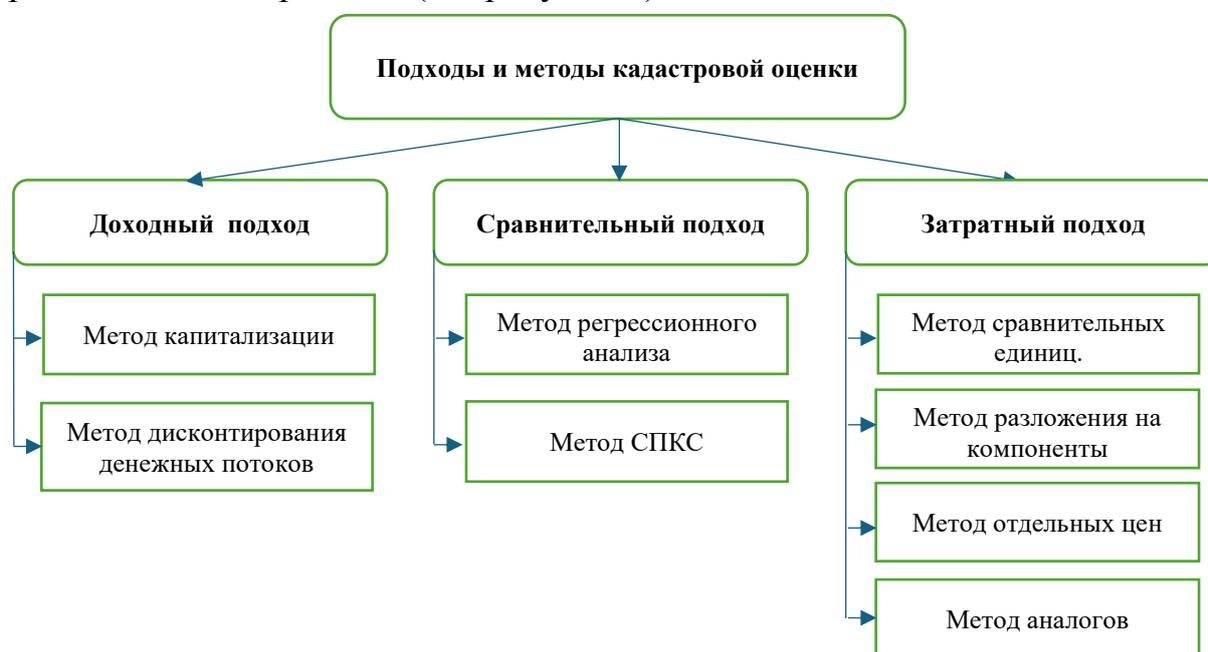
**Преимущества применения трёх подходов к определению стоимости при проведении массовой оценки**<sup>35</sup>

Класс / Подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Индивидуальное жильё	2	1	3
Многоквартирные дома	3	1, 2	1, 2
Коммерческая недвижимость	3	2	1
Промышленная недвижимость	1,2	3	1,2
Сельскохозяйственная недвижимость	–	2	1
Недвижимость специального назначения	1	2, 3	2, 3

**Примечание:** рейтинг отражает степень приоритетности каждого подхода к оценке (1 – высокий, 2 – средний, 3 – низкий).

В Узбекистане соотношение между классами объектов оценки и методами оценки для целей кадастровой оценки недвижимости закреплено в рамках методического обеспечения работ.

Результаты анализа показали, что все три подхода к оценке применяются на практике (см. рисунок 9).



**Рисунок 9. Подходы и методы кадастровой оценки при налогообложении недвижимости**<sup>36</sup>.

Таким образом, справедливым является определение рыночной стоимости недвижимости в качестве налоговой базы по налогу на

<sup>35</sup> Составлено автором.

<sup>36</sup> Составлено автором.

недвижимость с последующим изъятием её части в пользу общества.

Ниже представлена предлагаемая методология индексации кадастровой стоимости в Узбекистане (таблица 11).

**Таблица 11**

**Предлагаемая методология индексации кадастровой стоимости<sup>37</sup>**

Компонент	Предложение
Индекс цен на недвижимость	Индекс цен на жильё на национальном или местном уровне (если имеется). В качестве альтернативы – индекс инфляции, публикуемый Центральным банком Узбекистана.
Формула индексации	Индексированная стоимость = Текущая кадастровая стоимость × (Текущее значение индекса / Базовое значение индекса)
Частота обновления индексации	Ежегодно, с возможностью частого обновления при значительных колебаниях рынка.
Интеграция с существующими системами	Для автоматического применения индексов и обновления записей необходимо интегрировать с автоматизированными информационными системами “Мониторинг рынка недвижимости” и “Массовая оценка недвижимости”.

В предложенной методологии базовое значение индекса соответствует значению индекса на момент установления текущей кадастровой стоимости.

В целях налогообложения недвижимости рассмотрим использование рыночных методов массовой оценки жилой недвижимости с применением регрессионной модели ANOVA.

**Таблица 12**

**Результаты оценки факторов, влияющих на формирование стоимости квартиры<sup>38</sup>**

Ценау	Coef.	St.Err.	t-value	p-value	[95% Conf	Interval]	Sig
регионх1	-316.083	16.251	-19.45	0	-348.216	-283.951	***
регионх2	-388.833	16.251	-23.93	0	-420.966	-356.701	***
регионх3	-277.417	16.251	-17.07	0	-309.549	-245.284	***
регионх4	-675.75	16.251	-41.58	0	-707.883	-643.617	***
регионх5	-406.083	16.251	-24.99	0	-438.216	-373.951	***
регионх6	-420.333	16.251	-25.87	0	-452.466	-388.201	***
регионх7	-356.5	16.251	-21.94	0	-388.633	-324.367	***
регионх8	-347.75	16.251	-21.40	0	-379.883	-315.617	***
регионх9	-392.75	16.251	-24.17	0	-424.883	-360.617	***
регионх10	-542.75	16.251	-33.40	0	-574.883	-510.617	***
регионх11	-655.417	16.251	-40.33	0	-687.549	-623.284	***
регионх12	-619.417	16.251	-38.12	0	-651.549	-587.284	***
Блокх13	-40.769	7.807	-5.22	0	-56.205	-25.333	***
Деревянныйх14	-87.5	7.807	-11.21	0	-102.936	-72.064	***
комнатныйх15	20.769	9.014	2.30	.023	2.945	38.593	**
комнатныйх16	44.359	9.014	4.92	0	26.535	62.183	***
комнатныйх17	70.256	9.014	7.79	0	52.432	88.08	***
<b>Constant</b>	<b>1011.66</b>	13.521	74.82	0	984.924	1038.396	***
Mean dependent var		587.436	SD dependent var			184.114	
<b>R-squared</b>		<b>0.958</b>	Number of obs			156	
<b>F-test</b>		<b>186.940</b>	Prob > F			0.000	
Akaike crit. (AIC)		1608.995	Bayesian crit. (BIC)			1663.893	

\*\*\*  $p < .01$ , \*\*  $p < .05$ , \*  $p < .1$

<sup>37</sup> Составлено автором.

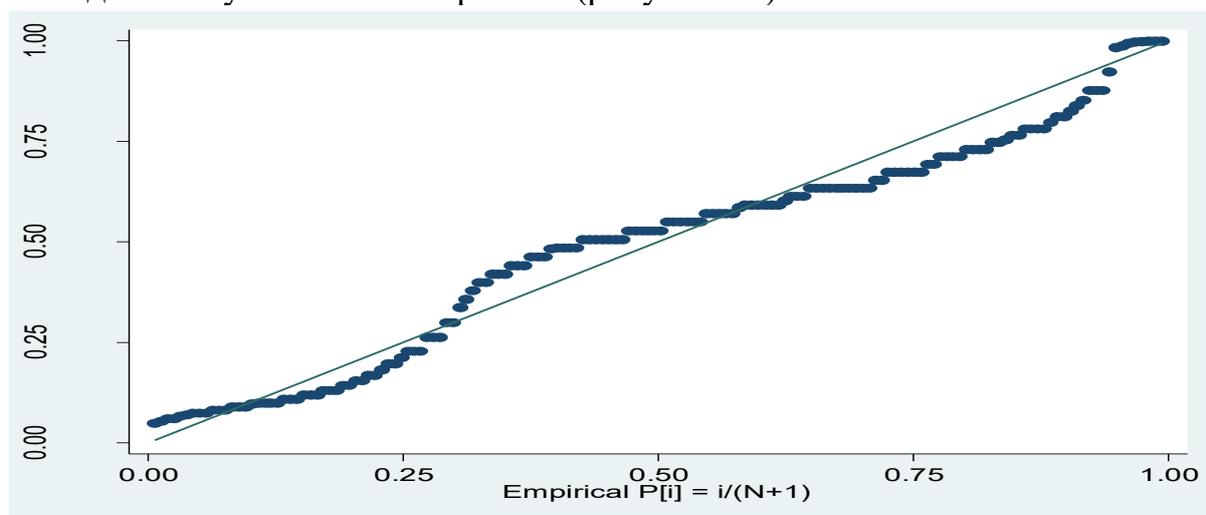
<sup>38</sup> Расчет автора на основе данных исследования

По результатам регрессии ключевыми факторами, статистически значимыми и приближенными к практике при определении налогооблагаемой стоимости, являются: местоположение, материал стен и количество комнат. Для двухкомнатной квартиры может применяться надбавка  $\approx 2\%$ , для трёхкомнатной  $\approx 4\%$ , а для четырёхкомнатной  $\approx 7\%$  (таблица 12).

Если проанализировать результаты модели ANOVA, следует отметить следующие показатели. В 11 из 13 регионов показатели имеют статистическую значимость на уровне 1% по значению  $p$ , тогда как только в Сырдарьинской области они имеют статистическую значимость на уровне 5%, то есть влияние данного фактора на формирование цены можно считать случайным.

Здесь анализируются две гипотезы: первая –  $H_0$  – наличие факторного признака в формировании цены является случайным, вторая –  $H_a$  (альтернативная гипотеза) – наличие факторного признака в формировании цены не является случайным. Коэффициент детерминации – в анализе объясняется изменение определённого значения результативного признака под влиянием факторов. В случае, когда рассматривается территория Джизакской области, материал стен – дерево, а квартира – четырёхкомнатная, можно увидеть наличие проблем при выдвигании гипотез о наличии или отсутствии влияния фактора на формирование цены. Так как результаты модели показывают, что указанные выше факторы не обладают статистической значимостью.

$R^2=0,958$ , то есть 95,8% изменения результативного признака в данной модели объясняется воздействием факторных признаков.  $F$ -критерий = 186,94 и  $\text{Prob}(F\text{-statistic}) > F$  указывает на то, что модель в целом является значимой. Также  $\text{const}$  (постоянная величина): 375 – базовая цена ( $p < 0,01$ ,  $p < 0,05$ ,  $p < 0,1$ ), имеет статистическую значимость на уровне 1%. Из графика видно, что цена расположена неравномерно вдоль прямой линии, следовательно, здесь наблюдается мультиколлинеарность (рисунок 10).

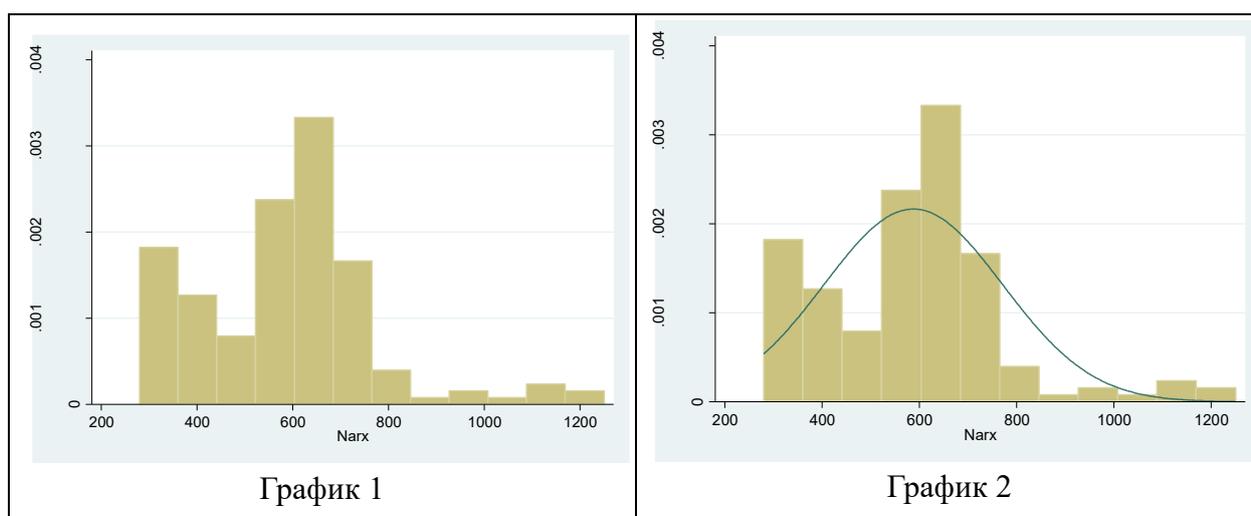


**Рисунок 10. Анализ состояния мультиколлинеарности между факторами при оценке стоимости недвижимости<sup>39</sup>**

<sup>39</sup> Расчет автора на основе данных исследования

Достоверность результатов анализа напрямую зависит от нормального распределения переменных, полученных в нашем исследовании. В ходе нашего анализа нам необходимо проверить, имеют ли или не имеют нормальное распределение именно факторы, используемые при оценке стоимости недвижимости.

Анализ по вышеуказанному графику показывает, что цена чаще всего встречается в диапазоне от 500 до 700 (график 1). На графике 2 можно увидеть, имеют ли или не имеют показатели, связанные с формированием цены, нормальное распределение. Нельзя однозначно сказать, что имеется или не имеется полное нормальное распределение, так как на графике могут присутствовать отклонения по причине влияния факторов (рисунок 11).



**Рисунок 11. Анализ наличия или отсутствия нормального распределения между факторами при оценке стоимости недвижимости<sup>40</sup>**

В таком случае целесообразно провести проверку с помощью теста Шапиро–Уилка (таблица 13).

**Таблица 13**

**Результаты теста Шапиро–Уилка<sup>41</sup>**

Shapiro-Wilk test for normal data

Variable	Obs	W	V	z	Prob>z
Цена	156	0.919	9.745	5.172	0.000

В тесте Шапиро–Уилка выдвигаются две гипотезы: то есть  $H_0$  – имеет нормальное распределение,  $H_1$  – не имеет нормального распределения. Результаты теста показывают, что поскольку р-значение равно 0.000,  $H_0$  принимается на уровне 1%, то есть можно увидеть, что цена квартиры на уровне 1% имеет нормальное распределение.

<sup>40</sup> Расчет автора на основе данных исследования

<sup>41</sup> Результат, полученный автором на основе программы stata

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результаты проведённого в диссертации исследования по совершенствованию методологии налогообложения недвижимости позволили сформулировать следующие выводы:

1. Система налогообложения недвижимости - в единстве фискальной и социальной политики. В данном исследовании учитывалась не только фискальная, но и социальная функция налогообложения, а налоги на недвижимость изучались как инструмент управления. На этой основе принцип справедливости был выдвинут в качестве центральной концепции системы налогообложения и предложено внедрить его в качестве основного решающего критерия в процессе построения социального государства.

2. Центральное место массовой оценки в практике зарубежных стран. Результаты анализа показали, что система налогообложения недвижимости в развитых странах формировалась на протяжении исторического и институционального развития на основе принципа массовой оценки. Благодаря такому подходу удалось определить фактическую стоимость объектов недвижимости и добиться справедливого распределения налогового бремени. Кроме того, массовая оценка проявилась как фактор, повышающий фискальную стабильность и эффективность управления.

3. Разработана модель на основе институционально-исторического подхода. На научной основе проанализированы становление, этапы развития и функциональная зависимость института налогообложения и оценки недвижимости. Установлены системные связи с формами собственности и рыночными механизмами, оценен уровень институциональной зрелости данного института в опыте Узбекистана и разработаны конкретные предложения по его совершенствованию.

4. Обоснована необходимость централизации процессов оценки на государственном уровне. Определена необходимость единого подхода к эффективному управлению оценкой, выдвинуты инициативы по созданию Национального центра по кадастровой оценке недвижимости, а также внедрению нового направления – “Налоговая оценка” в системе высшего образования.

5. Разработана систематическая классификация объектов недвижимости. В рамках исследования разработана научно обоснованная классификация для нужд налогообложения, оценки и кадастрового учета объектов собственности. Эта классификация служит методологической основой для установления налоговых ставок, выбора методов оценки и определения вида использования. Также были разработаны подходы к типизации и обоснован принцип непрерывной классификации земельных участков и капитальных объектов.

6. Оценена экономическая эффективность системы классификации. Разработана аналитическая модель на основе соотношения затрат на

кадастровую оценку и доходов от налогов. Разработаны практические рекомендации по совершенствованию системы классификации в случаях, когда расходы превышают доход.

7. Обновлена методология кадастровой оценки. Систематизированы организационная, логическая и периодическая структуры процесса оценки. Определены его качество, методологические основы и требования к экспертам, освещена социально-экономическая значимость оценки. Предложено усилить участие общественности, сформировать частные оценочные организации.

8. Обоснована эффективность системы массовой оценки. С помощью системы массовой оценки будет проанализирован большой объем данных и автоматизирован процесс принятия решений. Доказано, что эта система служит справедливому определению кадастровой стоимости, обеспечению прозрачности и экономической эффективности.

9. На основе модели достигнута методологическая гармония. Изучено взаимодействие подходов к налоговой доле, статистическому моделированию и типизации объектов, разработана обобщающая концептуальная модель посредством их совместного применения.

10. Предложен механизм индексации. В целях обеспечения постоянного обновления кадастровой стоимости разработана система индексации. Эта система основана на международных стандартах расчета индексов цен и обеспечивает принцип точности в налогообложении.

11. Предложен новый налоговый подход для физических лиц. По результатам исследования были разработаны сценарии перехода физических лиц на налоговую базу, основанную на кадастре или рыночной стоимости. Была проведена оценка их соответствия социальной справедливости и фискальной эффективности, а также выбрана оптимальная модель.

12. Разработана авторская налоговая модель. Предложена новая модель, способствующая устойчивому развитию регионов путем справедливого определения параметров налоговой системы - объектов, ставок, льгот и скидок. Были определены краткосрочные, среднесрочные и долгосрочные перспективы этой модели.

13. В исследовании установлена высокая эффективность оценочных методов и эконометрического моделирования при оценке стоимости недвижимости, а также научно подтверждено, что в данной модели решающими факторами являются район, материал стен и количество комнат. Сделаны выводы о необходимости определения точной кадастровой стоимости объектов недвижимости, при этом отмечена важность практического применения таких эффективных методов, как эконометрическое моделирование, в налогообложении и анализе рынка.

Полученные в ходе научного исследования результаты подтверждают, что методология налогообложения недвижимого имущества была

существенно усовершенствована автором. Указанные результаты позволили найти решение актуальных задач, поставленных в рамках исследования, и свидетельствуют о том, что данное направление обладает большим научным потенциалом в будущем. В целом, исследование обосновало высокую актуальность и значимость проблемы налогообложения недвижимого имущества на основе его рыночной стоимости в условиях текущих реформ. Это, в свою очередь, требует глубокого изучения рынка недвижимости с точки зрения динамики формирования цен и индексации налоговой базы, а также интеграции результатов исследований в данной области в практику подготовки специалистов в системе высшего образования.

**SCIENTIFIC COUNCIL No. DSc.03/10.2019.I.16.01 FOR AWARDING  
SCIENTIFIC DEGREES UNDER THE TASHKENT STATE UNIVERSITY  
OF ECONOMICS**

---

**TASHKENT STATE UNIVERSITY OF ECONOMICS**

**TULAKOV ULUGBEK TOSHMAMATOVICH**

**IMPROVEMENT OF THE METHODOLOGY OF REAL ESTATE  
TAXATION**

**08.00.07 – Finance, money circulation, and credit**

**ABSTRACT  
of the Doctor of Science (DSc) on Economics science**

**Tashkent – 2025 year**

**The topic of the dissertation of Doctor of Science (DSc) has been registered with the Higher Attestation Commission under the number B2024.1.DSc/Iqt646.**

The dissertation was completed at the Tashkent State University of Economics.

The abstract of the dissertation is available in three languages (Uzbek, Russian, and English (summary)) on the Scientific Council's website ([www.tsue.uz](http://www.tsue.uz)) and the "Ziyonet" Information and Educational Portal ([www.ziyonet.uz](http://www.ziyonet.uz)).

**Scientific supervisor:**

**Xudoykulov Sadirdin Karimovich**

Doctor of Economic Sciences, Professor

**Official opponents:**

**Kuziyeva Nargiza Ramazanovna**

Doctor of Economic Sciences, Professor

**Ahrorov Zarif Oripovich**

Doctor of Economic Sciences, Associate Professor

**Bozorov Akmal Amonovich**

Doctor of Economic Sciences, Associate Professor

**Leading organization:**

**Kimyo International University in Tashkent**

The defense of the dissertation will take place on "2" "10", 2025 at 14<sup>00</sup> o'clock at the meeting of the Scientific Council No. DSc.03/10.12.2019.I.16.01 for awarding scientific degrees under the Tashkent State University of Economics. Address: 49 Islam Karimov Street, Tashkent, 100066. Tel.: (99871) 239-28-72, Fax: (99871) 239-43-51; E-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

The dissertation is available for review at the Information Resource Center of the Tashkent State University of Economics (registered under No. 1763). Address: 49 Islam Karimov Street, Tashkent, 100066. Tel.: (99871) 239-28-72; Fax: (99871) 239-43-51; E-mail: [info@tsue.uz](mailto:info@tsue.uz)

The dissertation abstract was distributed on "10" "09", 2025.

(Minutes of the registration record No. 79 dated "10" "09", 2025)



**S.U.Mexmonov**

Chairman of the Scientific Council for Awarding Scientific Degrees, Doctor of Economic Sciences, Professor

**U.V.Gafurov**

Scientific Secretary of the Scientific Council for Awarding Scientific Degrees, Doctor of Economic Sciences, Professor

**N.B.Abdusalomova**

Chairperson of the Scientific Seminar under the Scientific Council for Awarding Scientific Degrees, Doctor of Economic Sciences, Professor

## INTRODUCTION (abstract of the doctoral dissertation (DSc))

**The aim of the research** is to develop scientific proposals and practical recommendations for improving the methodology of property taxation during the transition to cadastral value-based taxation, with the aim of ensuring the sustainable development of the budgetary system and minimizing possible socio-economic consequences.

### **Tasks of the research are:**

To provide a general overview of property taxes applied in Uzbekistan and in international practice;

To study the trends in the development of property taxation systems in foreign countries and to analyze best practices;

To identify the stages of formation of the property taxation and cadastral valuation institution in Uzbekistan and to propose a program for its sustainable development;

To define the principles of real estate classification for taxation and cadastral valuation purposes;

To propose a methodology for assessing the economic efficiency of classification for property taxation and cadastral valuation;

To determine the relationship between the state of public cadastral registration of real estate and the possibility of applying valuation methods;

To develop recommendations for improving the quality of public cadastral registration for the application of valuation approaches and methods;

To develop a methodology for cadastral valuation of real estate, identifying its periodic, organizational, and logical components;

To define approaches and methods of cadastral valuation, explore their application practices, and supplement them with a set of valuation methods used in international mass appraisal practices for taxation purposes;

To develop scenarios for providing social property tax benefits to individuals;

To develop a property tax model and determine the model's parameters for short-term, medium-term, and long-term periods;

To develop scientifically and practically grounded proposals and recommendations for enhancing the role of mass appraisal based on market value in the property taxation system.

**The object of the research** is the activity related to property taxation.

**The subject of the research** is the economic relations arising in the process of improving the methodology of property taxation.

### **The scientific novelty of the research is as follows:**

The feasibility of effective coordination of taxation processes at three levels (central, regional, and local) is substantiated through an institutional model that ensures tax-assessment integration based on spatial information technologies and includes institutional mechanisms of interaction among state cadastral authorities, tax administrations, and local government bodies in the taxation of real estate objects;

The author's model of real estate taxation substantiates the possibility of increasing property tax revenues by 18–22% through a parametric approach, enabling the calculation of tax amounts considering the legal status of the property, its functional usage, location, and relative market liquidity;

The introduction of a three-stage periodic mass appraisal mechanism, based on a phased system “formation of territorial indicators – appraisal of specific objects within each sector – adjustment of cadastral value”, is proposed to bring the tax base closer to the real market value during each three-year appraisal period by determining the market value of real estate objects according to regional categorization;

A proposal is substantiated for the sustainable development of the institution of cadastral appraisal through the introduction of state management of the cadastral valuation process, establishment of a National Center for Cadastral Valuation of Real Estate, and the introduction of a new specialty, “Tax Assessment”, into the higher education system;

Econometric models have been developed for various scenarios of providing social property tax benefits for individuals in Uzbekistan and improving mass appraisal methods in real estate taxation.

**Implementation of Research Results.** Based on the developed proposals for improving the property taxation methodology:

The proposal for effective coordination of taxation processes at three levels (central, regional, and local) through an institutional model integrating taxation and assessment based on spatial information technologies, providing institutional mechanisms for interaction among state cadastral agencies, tax administrations, and local authorities during property taxation, was utilized in the development of the “Fiscal Strategy of the Republic of Uzbekistan for 2025–2027.” It also informed the drafting of working documents and decisions related to fiscal policy, as well as methodological recommendations (Protocol №21/1-46110 dated April 18, 2025, by the State Tax Committee of the Republic of Uzbekistan). Implementing this model facilitated a balanced transition to a new property tax model, establishing its parameters for short-term, medium-term, and long-term periods. This property taxation model became a foundational element of the Fiscal Strategy, ensuring financial stability at both national and local levels, enhancing the taxation process, significantly contributing to socio-economic development, and aligning Uzbekistan's taxation system with international standards.

The proposal to align the tax base with actual market conditions in each three-year valuation period through a three-stage mass valuation mechanism, including territorial indicator formation, specific property assessment in each sector, and organizing cadastral values, based on determining market value of properties across territorial categories, was considered in Presidential Decree № PD-43 of March 5, 2025, “On the Implementation of the Mass Property Valuation System” (Protocol №21/1-46110, April 18, 2025, State Tax Committee). Implementation from 2025–2027 involved phased mass valuation across regions, leading to property values closely matching real market prices. Consequently, the tax base

expanded by 20–30%, and the introduction of this mechanism enabled an investment increase in real estate by at least 30% within the next three years.

The proposal for increasing property tax revenues by 18–22% via a parametric approach, calculating taxes based on legal status, functional use, location aspects, and relative market liquidity, was incorporated into Presidential Decree № PD-43 (March 5, 2025) and related methodological guidelines (Protocol №21/1-46110, April 18, 2025, State Tax Committee). Implementing the mass valuation methodology stimulated the creation of a unified digital platform and database with reliable, comprehensive, and regularly updated real estate market information, thus ensuring fairness, increasing transparency, and reducing corruption risks. Additionally, based on this proposal, bodies responsible for mass property valuation and their functions were clearly defined.

The proposal to implement state management of cadastral property valuation, establish the National Center for Cadastral Property Valuation, and introduce a new specialization—“tax valuation”—in higher education for sustainable development in taxation and cadastral valuation institutions was reflected in Presidential Decree № PD-43 (March 5, 2025, Protocol №21/1-46110, April 18, 2025, State Tax Committee). After implementation, the “National Center for Mass Property Valuation” was established. Additionally, collaboration between the Ministry of Economy and Finance and the Cadastre Agency established a robust institution for property taxation and valuation. Institutionalizing taxation and cadastral valuation became a significant advancement toward modernizing the tax system, ensuring regional economic autonomy, strengthening financial stability, and implementing mechanisms consistent with international taxation standards. This proposal became a key tool for achieving sustainable fiscal development within Uzbekistan’s fiscal strategy up to 2027.

Various scenarios for providing social tax benefits for individuals, along with developed econometric models to improve mass valuation in property taxation, were applied in forming the Fiscal Strategy of the Republic of Uzbekistan for 2025–2027 and drafting related fiscal policy documents and methodological guidelines (Protocol №21/1-46110, April 18, 2025, State Tax Committee). Predictive assessments based on econometric models allowed precise determination of actual market property values, created a fair and transparent calculation base, and facilitated comparability of property values across regions, thus underpinning the financial strategies of Uzbekistan, optimizing taxation processes, and ensuring fiscal sustainability and effective budgetary policies.

**Approbation of Research Results.** The research results were presented and approved in the form of reports at 8 scientific and practical conferences, including 4 national and 4 international scientific and practical conferences.

**Publication of Research Results.** A total of 27 scientific works have been published on the topic of the dissertation, including 1 monograph and 18 articles in scientific journals recommended by the Higher Attestation Commission of the Republic of Uzbekistan for publishing the main scientific results of doctoral dissertations, among which 17 were published in national journals and 1 in an international journal.

**Structure and Volume of the Dissertation.** The dissertation consists of an introduction, four chapters, a conclusion, a list of references, and appendices. The total volume of the dissertation is 218 pages.

**E'LON QILINGAN ISHLAR RO'YXATI**  
**СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ**  
**LIST OF PUBLISHED WORKS**

**I bo'lim (часть I; part I)**

1. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishning nazariy va amaliy jihatlari: Monografiya. – Tashkent: “Publishing high future” OK nashriyoti, 2025. – 125 b.
2. Tulakov U.T. Ways to Improve the Methodological Foundations of Mass Appraisal for Real Estate Taxation // Central Asian Journal of Innovations on Tourism Management and Finance. –2025. –Vol.6, No1. – P. 135–145. (08.00.00).
3. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishda xorijiy davlatlar tajribasi // Iqtisodiyot va ta'lim. – 2023. – T. 24, №1. 407–416 b. (08.00.00).
4. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishda qiymatni baholash usullari // Iqtisodiy taraqqiyot va tahlil. – 2024. – №2 (12). 389–399 b. (08.00.00).
5. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortish modeli // Yangi O'zbekiston iqtisodiyoti. – 2025. – T. 4, №2. 204–212 b. (08.00.00).
6. To'lov U.T. Ko'chmas mulk solig'i islohotlarini amalga oshirish yo'llari // Iqtisodiy taraqqiyot va tahlil. – 2025. – T. 3, №2. 340–367 b. (08.00.00).
7. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni kadastr baholash tuzilmasi // Aktuar moliya va buxgalteriya hisobi. – 2025. – T. 5, №2. 197–209 b. (08.00.00).
8. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni kadastr baholash xususiyatlari // Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot. – 2025. – T. 3, №2. 600–609 b. (08.00.00).
9. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishda ommaviy baholash // Muhandislik va iqtisodiyot. – 2025. – T. 3, №1. 540–552 b. (08.00.00).
10. To'lov U.T. Yerni baholash va soliqqa tortishning metodologik asoslarini takomillashtirish // Ijtimoiy-gumanitar fanlarning dolzarb muammolari. – 2025. – T. 5, №3. 184–193 b. (08.00.00).
11. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholash maqsadida hisobga olish // Moliyaviy texnologiyalar. –2025. –T. 4, №1. 252–261 b. (08.00.00).
12. Tulakov U.T. Implementation of the Mass Appraisal System for Real Estate in Uzbekistan // Innovative Trends in Science, Practice and Education: materials of the International Scientific E-Conference. – Ankara, 2025. – Issue 6. – P. 1–5.
13. Tulakov U.T. Classification in Real Estate Taxation and Cadastral Valuation // Human Resources and Modern Professions in the World: materials of the International Scientific E-Conference. – Aachen, 2025. – Issue 4. – P. 28–34.
14. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishning ilmiy asoslari // “Yangi O'zbekiston: ilmiy tadqiqotlar” mavzusidagi Respublika 72-son ko'p tarmoqli onlayn ilmiy-amaliy konferensiyasi. – 2025. 73–79 b.
15. To'lov U.T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortishning xalqaro tajribasi // “Milliy iqtisodiyotimizda investitsiyalar va moliyaviy rivojlanishni oliy muhandislik maktablari bilan integratsiyalashtirish samaradorligi” mavzusidagi Respublika ilmiy-amaliy konferensiyasi. – 2024. 184–187 b.

## II bo‘lim (часть II; part II)

16. To‘lakov U.T. Ko‘chmas mulkni soliqqa tortishda imtiyozlar samaradorligi // Xalqaro moliya va buxgalteriya hisobi. – 2022. – T. 5, №6. 68–78 b.

17. To‘lakov U., Jo‘rayev S. Ko‘chmas mulkni soliqqa tortishda xorijiy davlatlarda amalga oshirilgan islohotlar // Ijtimoiy-gumanitar fanlarning dolzarb muammolari. – 2023. – T. 3, №8. 85–92 b.

18. To‘lakov U.T. Soliq yuki soliq tizimining qanchalik samarali ekanligini aniqlovchi muhim mezon // Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot. – 2024. – T. 2, №9. 143–151 b.

19. To‘lakov U.T. Soliq organlari va soliq to‘lovchilar o‘rtasidagi munosabatlarni muvofiqlashtirish yo‘nalishlari // Aktuar moliya va buxgalteriya hisobi. – 2024. – T. 4, №9. 283–296 b.

20. To‘lakov U.T. Soliq ma‘muriyatchiligini takomillashtirishda innovatsion yondashuvlar // Ijtimoiy-gumanitar fanlarning dolzarb muammolari. – 2025. – T. 5, №1. 91–105 b.

21. To‘lakov U.T. Soliq ma‘muriyatchiligini takomillashtirishda blokcheyn texnologiyalaridan foydalanish // Raqamli transformatsiya sun‘iy intellekt. – 2025. – T. 3, № 2. 113–123 b.

22. To‘lakov U.T. Zamonaviy soliqqa tortishda sun‘iy intellektning o‘rni // Raqamli iqtisodiyot. – 2025. – № 11. 103–116 b.

23. To‘lakov U.T. Raqamli iqtisodiyot sharoitida soliq ma‘muriyatchiligini raqamlashtirishning xorij tajribasi // Raqamli iqtisodiyot va axborot texnologiyalari. – 2024. – T. 4, № 3. 3–12 b.

24. Tulakov U., Khurramov A., Khurramova M., Tolipova F., Mustafina V., Shaymardanov A., Djalilova M., Soliyev A. The Role of Land Resources Improvement and Development // E3S Web of Conferences. – 2024. – Vol. 587. – P. 04004. (Scopus).

25. Tulakov U.T. Ko‘chmas mulkni soliqqa tortish va kadastr baholashda tasniflash // European Journal of Science Archives Conferences Series. – Aachen, 2025. – Issue 4. – P. 13–23.

26. To‘lakov U.T. Ko‘chmas mulk solig‘ining nazariy-konseptual asoslari // “O‘zbekistonda ilmiy tadqiqotlar” mavzusidagi Respublika ilmiy-amaliy 24-konferensiya. – 2022. 18–21 b.

27. To‘lakov U.T. Soliq ma‘muriyatchiligini takomillashtirish orqali makroiqtisodiy barqarorlikka erishish usullari // “Soliq ma‘muriyatchiligini takomillashtirish orqali makroiqtisodiy barqarorlikni ta‘minlash istiqbollari” mavzusidagi Respublika ilmiy-amaliy konferensiyasi. – 2023. 44–47 b.

Avtoreferat TDIU “Iqtisodiyot va ta’lim” jurnali tahririyatida  
tahrirdan o‘tkazildi.



Bosishga ruxsat etildi: 08.09.2025-yil.  
Bichimi 60x84<sup>1/16</sup>, “Times New Roman”  
garniturada raqamli bosma usulida bosildi.  
Shartli bosma tabog‘i 4.6. Adadi: 100. Buyurtma: № 99.  
Tel (99) 817 44 54.  
Guvohnoma reyestr № 219951  
“PUBLISHING HIGH FUTURE” OK nashriyatida bosildi.  
Toshkent sh., Uchtepa tumani, Ali qushchi ko‘chasi, 2A-uy.





