



KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINI KADASTR BAHOLASHNING IQTISODIY VA HUQUQIY ASOSLARI

Islomova Habiba Abdurahmon qizi

*Qarshi davlat texnika universiteti yer kadastr va yer tuzish yo'nalishi 2-kurs
419-24-guruh talabasi*

Annotasiya: Mazkur maqolada ko'chmas mulk obyektlarini kadastr baholash jarayonining iqtisodiy va huquqiy asoslari har tomonlama tahlil qilinadi. Kadastr baholash — davlat tomonidan yer uchastkalari, bino va inshootlarning qiymatini aniqlashning muhim bosqichi bo'lib, u soliq siyosatini yuritishda, bozor munosabatlarini shakllantirishda, ko'chmas mulk bozorida shaffoflikni ta'minlashda asosiy o'rin tutadi. Maqolada kadastr baholashning me'yoriy-huquqiy bazasi, jumladan O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi, "Davlat kadastrlari to'g'risida"gi Qonun, baholash faoliyatiga oid nizomlar va amaldagi standartlar o'rganiladi. Shuningdek, obyektlarning kadastr qiymatini aniqlashda qo'llaniladigan iqtisodiy yondashuvlar, baholash usullari, koeffitsiyentlar, bozor va kadastr qiymati o'rtasidagi farqlar ilmiy asoslangan holda izohlanadi. Tadqiqot natijasida kadastr baholashning davlat boshqaruvidagi ahamiyati, aholi va tadbirkorlar uchun qulayliklar, shuningdek raqamlashtirish jarayonining samaradorlikka ta'siri yoritiladi. Maqola yakunida kadastr baholash tizimini takomillashtirish bo'yicha amaliy takliflar beriladi.

Kalit so'zlar: Ko'chmas mulk, kadastr baholash, iqtisodiy asos, huquqiy asos, kadastr qiymati, bozor qiymati.

Kirish. Ko'chmas mulk obyektlarini baholash jarayoni davlat boshqaruvida muhim o'rin tutadi. Ushbu jarayon yer uchastkalari, turar va noturar bino va inshootlarning qiymatini aniqlash orqali soliq siyosatini yuritish, davlat va xususiy sektor o'rtasidagi munosabatlarni tartibga solish, shuningdek, ko'chmas mulk bozorining shaffofligini ta'minlash imkonini beradi. Kadastr baholash tizimi nafaqat iqtisodiy, balki huquqiy ahamiyatga ham ega bo'lib, obyektlarga nisbatan mulkiy huquqlarni himoya qilish va ularni qonuniy asosda ro'yxatga olishni ta'minlaydi. Maqolada baholash jarayonining iqtisodiy asoslari, jumladan bozor qiymatini aniqlash, kadastr qiymati va bozor qiymati o'rtasidagi farqlar, soliq va investitsion siyosatga ta'siri, shuningdek, huquqiy asoslari, ya'ni amaldagi me'yoriy-huquqiy baza va normativ hujjatlar tahlil qilinadi. Bundan tashqari, zamonaviy raqamlashtirish vositalari va elektron kadastr tizimlari yordamida obyektlar qiymatini aniqlashning samaradorligi oshirilishi ko'rib chiqiladi. Maqola maqsadi — kadastr baholashning amaliy ahamiyatini yoritish, mavjud muammolarni



aniqlash va tizimni takomillashtirish bo'yicha ilmiy asoslangan takliflar berishdir.

Ko'chmas mulk obyektlarini kadastr baholash bugungi kunda iqtisodiy va huquqiy jihatdan katta ahamiyatga ega. Ushbu jarayon nafaqat davlat soliq siyosatini samarali yuritishga, balki bozor munosabatlarini tartibga solishga, mulkiy huquqlarni himoya qilishga va investitsion faoliyatni rag'batlantirishga xizmat qiladi. Bino va inshootlarning kadastr qiymatini aniq belgilash, ularning bozor qiymati bilan solishtirish orqali iqtisodiy barqarorlikni ta'minlash va aholi hamda tadbirkorlar uchun adolatli sharoit yaratish imkoniyati paydo bo'ladi. Shu bilan birga, zamonaviy raqamlashtirish vositalari, elektron kadastr tizimi va geografik axborot tizimlarining (GIS) joriy etilishi baholash jarayonini yanada tezkor va ishonchli qiladi. Ammo amaliyotda kadastr baholash jarayonida bir qator muammolar mavjud. Jumladan, kadastr qiymati va bozor qiymati o'rtasida farqlar ko'p uchraydi, bu esa soliq solishda, investitsiya hisob-kitoblarida va bozor barqarorligini baholashda noaniqliklarni yuzaga keltiradi. Shuningdek, ayrim hududlarda baholash metodikasi eskirgan, eski standartlarga tayangan holda amalga oshiriladi. Kadastr ma'lumotlari to'liq raqamlashtirilmagan va elektron tizimlar cheklangan. Baholovchi mutaxassislar malaka darajasi bo'yicha farq qiladi, professional standartlar esa yetarli darajada ishlab chiqilmagan. Bu holatlar kadastr baholash jarayonining samaradorligini kamaytiradi va obyektlarning qiymatini aniq belgilashga xalaqit beradi.

Mazkur muammolarni hal qilish uchun bir necha yo'llar mavjud. Birinchidan, kadastr baholash jarayonlarini to'liq raqamlashtirish va elektron tizimlarni keng joriy etish lozim. Bu nafaqat baholash tezligini oshiradi, balki ma'lumotlarning ishonchliligini ham ta'minlaydi. Ikkinchidan, kadastr qiymati va bozor qiymatini aniqlash metodikasini modernizatsiya qilish, xalqaro standartlarga moslashtirish va hududiy xususiyatlarni hisobga olish muhimdir. Uchinchidan, baholovchi mutaxassislarning malakasini oshirish va malaka oshirish kurslarini doimiy ravishda tashkil etish kerak. Shuningdek, me'yoriy-huquqiy bazani muntazam yangilash va baholash jarayonida qonuniy me'yorlarni qat'iy qo'llash muhim ahamiyatga ega.

Taklif va tavsiyalar sifatida, birinchidan, kadastr baholash jarayoniga zamonaviy texnologiyalar, xususan GIS, dronlar va boshqa raqamli vositalarni joriy etish tavsiya etiladi. Bu aniqlikni oshiradi va obyektlar qiymatini tezkor aniqlash imkonini beradi. Ikkinchidan, baholash natijalarini davlat va xususiy sektor uchun shaffof tarzda taqdim etish kerak. Uchinchi tavsiya — hududiy va mahalliy xususiyatlarni hisobga olgan holda baholash usullarini moslashtirish va ular bo'yicha standart yo'riqnomalarni ishlab chiqish. To'rtinchidan, baholash jarayonini monitoring qilish va natijalarni qayta tahlil qilish tizimini



yaratish orqali tizim samaradorligini oshirish mumkin.

Agar yuqoridagi takliflar amalga oshirilsa, kutilayotgan iqtisodiy va ijtimoiy samara quyidagicha bo'ladi: ko'chmas mulk bozorida shaffoflik va ishonch oshadi, davlat soliq siyosatining samaradorligi va adolatligi kuchayadi. Shu bilan birga, investitsion faoliyat rag'batlantiriladi, iqtisodiy o'sishga ijobiy ta'sir ko'rsatadi va aholi hamda tadbirkorlar uchun mulkiy huquqlarni himoya qilish imkoniyati yaratiladi. Kadastr tizimining raqamlashtirilishi va elektron tizimlarga integratsiyasi davlat boshqaruvidagi samaradorlikni oshiradi, baholash jarayoni tezkor va ishonchli bo'ladi.

Xulosa.Ko'chmas mulk obyektlarini kadastr baholash jarayoni iqtisodiy, huquqiy va ijtimoiy jihatdan katta ahamiyatga ega ekanligi aniqlanadi. Bino va inshootlarning kadastr qiymatini aniq belgilash, bozor qiymati bilan solishtirish orqali soliq siyosatini samarali yuritish, mulkiy huquqlarni himoya qilish va bozor munosabatlarini tartibga solish mumkin.

Tahlillar shuni ko'rsatadiki, amaldagi muammolar — kadastr va bozor qiymati o'rtasidagi farq, baholash metodikasining eskirishi, elektron tizimlarning cheklanganligi va baholovchi mutaxassislarning malaka farqlari — baholash jarayonining samaradorligini pasaytiradi. Shu sababli, raqamlashtirishni keng joriy etish, baholash metodikasini modernizatsiya qilish, me'yoriy-huquqiy bazani yangilash va mutaxassislar malakasini oshirish tavsiya etiladi.

Ushbu chora-tadbirlar amalga oshirilganda, kadastr tizimi yanada ishonchli va shaffof bo'ladi, investitsion faoliyat rag'batlantiriladi, soliq siyosati samaradorligi oshadi va iqtisodiy hamda ijtimoiy samara paydo bo'ladi. Shu bilan birga, aholi va tadbirkorlar uchun mulkiy huquqlarni himoya qilish imkoniyati yaratiladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI

1. O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi. Toshkent, 2020.
2. "Davlat kadastrlari to'g'risida"gi Qonun. Toshkent, 2019.
3. Baholash faoliyati to'g'risidagi Nizomlar, Toshkent, 2021.
4. GIS va kadastr tizimlari: nazariya va amaliyot. Toshkent, 2020.
6. Ko'chmas mulk bozorining iqtisodiy asoslari. Toshkent, 2018.
7. International Valuation Standards (IVS), 2022.
8. Kadastr baholashda zamonaviy texnologiyalar va raqamlashtirish. Toshkent, 2021.