

Karimov J.A.

*Abu Rayhon Beruniy nomidagi Urganch davlat universiteti
Geodeziya, kartografiya va kadastr kafedrasi doktoranti
O'zbekiston Respublikasi, Xorazm viloyati, Urganch shahri*
S.A.Avezov

*Abu Rayhon Beruniy nomidagi Urganch davlat universiteti
Geodeziya, kartografiya va kadastr kafedrasi dotsenti
O'zbekiston Respublikasi, Xorazm viloyati, Urganch shahri*
Habibullayev M.R

*Abu Rayhon Beruniy nomidagi Urganch davlat universiteti
1-bosqich magistranti.
O'zbekiston Respublikasi, Xorazm viloyati, Urganch shahri*
S. X.Xaytimmatov

*Abu Rayhon Beruniy nomidagi Urganch davlat universiteti
Geodeziya, kartografiya va kadastr kafedrasi o'qituvchisi*

KO'CHMAS MULK OBYEKTLARINI BAHOLASHDA ME'YORIY TALABLAR TAHLILI VA JOYLASHUV OMILI: GIS TEKNOLOGIYALARINI JORIY ETISH MASALALARI

***Annotatsiya.** Maqolada ko'chmas mulkni baholashdagi me'yoriy-huquqiy talablarni tizimlashtirish, ularda obyekt joylashuvi (lokatsiya) omilining tutgan o'rnini ochib berish hamda ushbu talablarni GIS texnologiyalarining funksional imkoniyatlari orqali hal etishning metodologik jihatlarini aks ettirishdan iborat.*

***Kalit so'zlar:** GIS, IAAO, IVSC, AVM, ommaviy baholash, tuzatishlar, analog obyekt.*

Karimov J.A.

*Urgench State University named after Abu Rayhan Biruni
Doctoral student of the Department of Geodesy, Cartography and Cadastre
Republic of Uzbekistan, Khorezm region, Urgench city*
S.A.Avezov

*Urgench State University named after Abu Rayhon Biruni
Associate Professor of the Department of Geodesy, Cartography and Cadastre
Republic of Uzbekistan, Khorezm region, Urgench city*
Habibullayev M.R

*Ist-Year Master's Student, Urgench State University
named after Abu Rayhan Biruni.*

Urgench City, Khorezm Region, Republic of Uzbekistan
S. X.Xaytimmatov

*Urgench State University named after Abu Rayhan Biruni
Lecturer of the Department of Geodesy, Cartography and Cadastre
Republic of Uzbekistan, Khorezm region, Urgench city*

REGULATORY REQUIREMENTS AND LOCATION FACTORS IN THE VALUATION OF REAL ESTATE OBJECTS: ISSUES OF INTRODUCING GIS TECHNOLOGIES

***Abstract.** The article systematizes the regulatory and legal requirements in real estate valuation, reveals the role of the object's location factor within them, and reflects the methodological aspects of resolving these requirements through the functional capabilities of GIS technologies (Spatial join, Weighted overlay, Euclidean distance, etc.).*

Keywords: GIS, IAAO, IVSC, AVM, mass appraisal, adjustments, comparable property.

Bugungi kunda raqamli iqtisodiyot, fazoviy ma'lumotlar hamda ularning integratsiyalashuvi jadal rivojlangan bir paytda ko'chmas mulk obyektlarini xolis baholash iqtisodiy aktivlarni kapitallashtirish, kreditlash, sug'urta tizimi va davlat soliq siyosatining ajralmas qismi hisoblanadi. Ko'chmas mulkning kadastr qiymatini aniqlash statik mazmundagi hujjatlar va yirik ma'muriy birliklarga asoslangan hamda ushu jarayon umumiy koeffitsentlar asosida amalga oshirib kelingan. Vaholanki, bozor iqtisodiyoti shuni ko'rsatadiki ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir etuvchi mikro-lokatsion (mikrohududiy aniq joylashuv) omillarni (infratuzilma, transport bog'liqligi, ekologik va ijtimoiy muhit) inobatga olishni taqozo etmoqda.

Jahon amaliyotida ommaviy baholash XX asrning ikkinchi yarmidan boshlab AQSh, Kanada va Yevropa davlatlarida rivojlangan. O'zbekistonda esa ushu tizim 2025-yildan boshlab to'liq joriy etila boshlandi [13;8-13-b]. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi PF-43-sonli Farmoni bilan mamlakatda ilk bor 8 milliondan ortiq bino-inshootlar va 7 millionga yaqin yer uchastkalarini ommaviy baholash (mass appraisal) tizimiga o'tkazish vazifasi belgilandi. Shunday ekan bu sohaga Geoinformatsion tizimlar (GIS) va geofazoviy texnologiyalarni keng joriy etishning huquqiy va metodologik asoslarini tadqiq qilishni dolzarb masalaga aylantiradi.

Bozor iqtisodiyoti sharoitida ko'chmas mulk obyektlarining real qiymatini aniqlash nafaqat iqtisodiy, balki muhim ijtimoiy-huquqiy ahamiyat kasb etmoqda. O'zbekiston Respublikasida baholash faoliyatini tartibga solish jarayoni qabul qilingan qator muhim normativ hujjatlar orqali huquqiy jihatdan mustahkamlangan. Ushbu normativ hujjatlarni tizimli ravishda ko'rib chiqamiz. Bugungi kunda baholash sohasidagi turli munosabatlarni tartibga soluvchi asosiy me'yoriy hujjatlardan biri bu — **1999-yil 19-avgustdagi 811-I-sonli O'zbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati to'g'risida”gi Qonunidir.**

Ushbu qonun bilan baholovchilarning mustaqilligi, ularning faoliyatiga buyurtmachi yoki boshqa manfaatdor shaxslarning turli aralashuvlariga yo'l qo'yilmasligi kafolatlangan. Shu nuqtayi nazardan Qonunning 4¹-moddasida “Baholovchi tashkilot baholash faoliyatini amalga oshiruvchi yuridik shaxsdir. Baholovchi tashkilot o'z faoliyatida mustaqildir. Xizmatlarning iste'molchisi (buyurtmachi) yoki boshqa manfaatdor shaxslarning baholovchi tashkilot faoliyatiga aralashishiga yo'l qo'yilmaydi” deb ko'rsatilgan.¹

Shu bilan birga, baholovchi ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda amaldagi baholash standartlarida ko'zda tutilgan uslubiyotlarni mustaqil tanlash va qo'llash huquqiga ega ekanligini alohida ta'kidlash joiz.

Bundan tashqari qonun bilan baholovchilarga baholash faoliyatidan tashqari qo'shimcha quyidagi professional xizmatlar ko'rsatish huquqi berilgan:

- baholash jarayonini avtomatlashtirish va baholash faoliyatiga axborot texnologiyalarini joriy etish;

¹ 1999-yil 19-avgustdagi 811-I-sonli O'zbekiston Respublikasi “Baholash faoliyati to'g'risida”gi Qonuni 4¹-moddasi

- baholash faoliyati sohasida ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish va ularning natijalarini tarqatish.

Ushbu huquqlar bilan birga baholash natijalarining ishonchliligini va baholash faoliyatiga qo'yiladigan qonunchilik talablariga rioya etilishi ta'minlanishi lozim.

1-jadval

“Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonundagi ayrim normalar va texnologik yondashuvlar.

Tartib raqami	Qonuniy tartib (Talab)	Texnologik yondashuv	Metodologik natija
1	Baholovchi tashkilot o‘z faoliyatida mustaqildir.	Obyektiv ma’lumotlar tahlili: Baholash uchun zarur omillarni (infrastruktura, yo'l, masofa va boshqa) subyektiv manbalardan emas, mustaqil raqamli tahlil vositalari orqali shakllantiriladi.	Tashqi ta'sirga bog'liq bo'lmagan, faqat faktik ma'lumotlarga asoslangan xolis xulosa shakllanadi.
2	Turli aralashuvlarga yo'l qo'yilmasligi.	GIS tahlilining xolisligi: Obyekt ko'rsatkichlarini raqamli xaritalar va tizimli hisob-kitoblar orqali aniqlanadi.	Tashqi bosim imkoniyati yo'qoladi, chunki tizim barcha uchun bir xil tahlil algoritmini qo'llaydi.
3	Baholash usullarini baholovchi mustaqil tanlash va qo'llash huquqining mavjudligi.	GIS-metodologiya: Ma'lumotlarni tahlil qilishda zamonaviy fazoviy modellashtirish usuli orqali yaratilgan natijalardan foydalanish imkoniyati yaratiladi.	Baholashning aniqligini oshirish uchun ilg'or texnologik yondashuvdan foydalanish huquqi ta'minlanadi.
4	Baholashni avtomatlashtirish, sohada ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish va IT-texnologiyalarni joriy etish huquqi.	GIS integratsiyasi: Baholash jarayonlarini yangi raqamli xaritalar va avtomatik hisoblash modullari orqali tizimlashtirish imkoniyati mavjud.	Inson mehnati yengillashadi, subyektiv omillar kamayadi, baholashning texnik sifati va tezligi ortadi. Baholash sohasi zamonaviy ilmiy ishlanmalar va raqamli algoritmlar bilan boyitiladi.
5	Ilmiy natijalarni tarqatish huquqi.	Bilimlar bazasi: GIS yordamida olingan tahliliy xaritalar va ijtimoiy indeks ko'rsatkichlarini amaliyotga tatbiq etish imkoniyati mavjud.	Tadqiqot natijalari boshqa baholash sohasi vakillari, kadastr mutaxassislari va boshqalar uchun ham metodik qo'llanma bo'lib xizmat qiladi.
6	Baholash natijalarining ishonchliligi va qonunchilikka rioya etish talabi.	Raqamli nazorat (Monitoring): Har bir baholash xulosasi, natijasini real fazoviy ma'lumotlar va raqamli baholash xaritalari bilan asoslash maqsadga muvofiq.	Baholash natijalariga ta'sir qiluvchi tuzatmalar uchun texnologik jihatdan asosli bo'lib xizmat qiladi.

O‘zbekiston Respublikasining “Baholash faoliyati to‘g‘risida”gi Qonunida mustahkamlangan yuqoridagi to‘rtta fundamental ustun (me’yor) — **subyektlarning mustaqilligi, uslubiy tanlov erkinligi, jarayonlarni**

avtomatlashtirish va ilmiy-tadqiqot ishlarini olib borish huquqi hamda natijalar ishonchliligi uchun mas'uliyat — zamonaviy baholash amaliyotida GIS va SI (Ijtimoiy indeks) modelini joriy etishni huquqiy-texnik zaruriyatga aylantiradi.

Zero, baholovchilarning haqiqiy mustaqilligi va xuloslarning obyektivligi faqatgina inson omili cheklangan, fazoviy infratuzilma ma'lumotlari (gaz ta'minoti, maktab, yo'l va boshqalar) raqamli hisob-kitoblar asosida aniq hisoblangan modeldagina to'laqonli kafolatlanishi mumkin. Shuningdek, Social Index (SI) ko'rsatkichini GIS texnologiyasi orqali tatbiq etish, turli algortimlarni kiritish — bu qonunchilikda belgilangan baholashni ilmiy asoslash va raqamlashtirish talabining to'g'ridan-to'g'ri amaliy ifodasi bo'lib, u kata hajmdagi yirik ma'lumotlarini yagona mezon asosida klasterlash, shaffoflikni ta'minlash va ommaviy baholash (Mass Appraisal) tizimiga o'tishning texnologik yechimidir.

Baholash faoliyatidagi keyingi muhim me'yoriy hujjatlardan yana biri bu— **O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2023-yil 25-oktabrdagi 01/11-14/29-sonli “O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartini tasdiqlash to'g'risida”gi buyrug'i** hisoblanadi (Keyingi o'rinlarda YAMBS deb yuritiladi). Hujjat O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2023-yil 28-dekabrda 3487-son bilan ro'yxatdan o'tkazilgan.

Mazkur YAMBS umumiy baholash standartlari, maxsus baholash standartlari hamda muayyan baholash obyektlarining qiymatini baholash uchun zarur bo'lgan minimal usullarni belgilaydigan metodikalarni o'z ichiga oladi.²

Bugungi kunda Milliy baholash standartlari 15 tadan iborat bo'lib, ular ichida ko'chmas mulkning fazoviy, joylashuv xususiyatlarini inobatga oluvchi bir qator standartlar ustuvor ahamiyatga ega. Xususan, 1-son MBS “Baholash faoliyatining tushunchalari, ta'riflari va prinsiplari”, 3-son MBS “Baholash jarayonida o'tkaziladigan o'rganishlar va tahlillar, 4-son MBS “Baholash to'g'risidagi hisobot va uni tuzish tartibi”, 6-son MBS “Baholash yondashuvlari va usullari”, 10-son MBS “Ko'chmas mulk qiymatini baholash” standartlari shular jumlasidandir.

Baholash standartida 6 ta prinsip keltirilgan bo'lib, **xolislik (obyektivlik) prinsipiga** alohida e'tibor qaratishimiz lozim. Sababi, ushbu prinsipda baholash natijasining ishonchliligini ta'minlash uchun obyektiv mulohazalar shaffof hamda har qanday subyektiv omillarning baholash jarayoniga ta'sirini minimallashtirish zarurligi aniq belgilangan. Mazkur talabning amaliy ijrosini ta'minlash maqsadida, standartning 27-bandida baholovchi zimmasiga aniq vazifalar yuklatilgan. Unga ko'ra, subyektivlikni kamaytirish va xulosalarni dalillash uchun obyektни identifikatsiya qilish (ko'zdan kechirish), tizimli so'rovlar o'tkazish hamda chuqur tahliliy hisob-kitoblar orqali yetarli miqdordagi axborotlar jamlanishi shart.

Ushbu jarayonning mantiqiy davomi sifatida, yig'ilayotgan ma'lumotlar tarkibi baholash obyektining qiymat shakllantiruvchi barcha fundamental

² O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2023-yil 25-oktabrdagi 01/11-14/29-sonli “O'zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartini tasdiqlash to'g'risida”gi buyrug'i

xususiyatlarini o'z ichiga olishi lozim. Xususan, obyektning nomi, funksional maqsadi va joriy foydalanilishidan tashqari, uning joylashgan o'рни (hududiy zonasi), fizik hamda huquqiy tavsiflari, umumiy maydoni va mulkka nisbatan o'rnatilgan har qanday cheklovlar (servitutlar, yuklamalar) to'liq qamrab olinishi shart.

Mazkur tizimli identifikatsiya va tahlil bosqichlaridan so'ng, baholash jarayonining protsessual yakuni sifatida barcha to'plangan materiallarning butligini ta'minlash talab etiladi. Xususan, qiymat to'g'risidagi yakuniy xulosaga asos bo'lgan boshlang'ich axborotlar, hisob-kitoblar, o'tkazilgan o'rganishlar va tahliliy hujjatlar qonunchilikda belgilangan muddat davomida (qog'oz yoki elektron shaklda) majburiy tartibda saqlanishi lozim.

Baholash jarayonida to'plangan ma'lumotlarni tahlil qilish va yakuniy xulosaga kelishda **qiyosiy, daromad hamda xarajat yondashuvlari** asosiy metodologik yo'nalishlar hisoblanadi. Ushbu yondashuvlarning har biri obyektning o'ziga xos xususiyatlaridan kelib chiqib, turlicha qo'llash usullarini qamrab oladi. Yondashuvlar doirasida usullarning xilma-xilligiga qaramay, baholovchi muayyan vazifa shartlaridan kelib chiqib, yagona baholash usulining **aniqliligi va to'g'riligiga** ishonch hosil qilishi lozim. Bunday hollarda, baholash to'g'risidagi hisobotda tegishli asoslar keltirilgan holda, qiymatni aniqlashning bitta usulidan foydalanishga ruxsat etiladi.

Baholash jarayonida eng keng qo'llaniladigan usullardan biri **qiyosiy yondashuv** bo'lib, u almashtirish prinsipiga tayanadi. Mazkur yondashuv baholash obyektini narxi ma'lum bo'lgan o'xshash yoki taqqoslanuvchi (analog) obyektlar bilan qiyoslash orqali aniq qiymat ko'rsatkichlarini shakllantirish imkonini beradi. Ushbu yondashuv usullari, ayniqsa, bozor qiymati haqida to'liq tasavvur beradigan **faol bozor** mavjud bo'lgan sharoitda yuqori samaradorlikka ega. Binobarin, taqqoslanuvchi obyektlar bo'yicha real bitimlar yoki takliflar bazasining mavjudligi, baholash natijalarining aniqliligini ta'minlash bilan birga, subyektiv yondashuvlarni cheklab, bozor konyunkturasini xolis aks ettirishda asosiy vosita bo'lib xizmat qiladi. Qiyosiy tahlil jarayonida obyekt va analoglar o'rtasidagi tafovutlarni bartaraf etish uchun **asoslantirilgan tuzatishlar** kiritish zaruriy bosqich hisoblanadi. Har bir tuzatish sababi baholash hisobotida qat'iy hujjatlashtirilishi va uning miqdoriy qiymati shaffof tushuntirib berilishi shart.

Qiyosiy tahlil doirasida baholovchi analog va baholash objekti o'rtasidagi har bir **taqqoslash elementi** bo'yicha mavjud farqlarni tizimli ravishda tahlil qilishi shart. Xususan, analog joylashgan hududning o'ziga xosliklaridan kelib chiqib, uning narxiga tuzatish kiritishda **joylashgan yer bilan bog'liq** tafovutlar aniqlanadi va ushbu farqlarning ko'chmas mulk qiymatiga qo'shgan hissasi (ulushi) aniq hisoblanadi. Shuningdek, **uchastka ekologiyasi** va boshqa bir muhim taqqoslash elementlari bo'lib, u analogning narxiga o'ziga xos holatlarda tuzatishlar kiritishni taqozo etadi.

GAT texnologiyalari ushbu jarayonda analog obyektlarni fazoviy joylashuvi bo'yicha filtrlash va taqqoslash elementlaridagi masofaviy omillarni (masalan, yo'ldan uzoqlik) aniq hisoblash imkonini beradi.

Yuqorida keltirilgan algoritmnı muvaffaqiyatli amalga oshirish va ko‘chmas mulkning bozor qiymatini argumentlangan tarzda asoslash uchun baholovchi subyekt mintaqaviy iqtisodiy dinamika, ko‘chmas mulk bozorining joriy holati, obyektning geografik joylashuvi va uning fizik holatiga oid barcha axborotlar majmuasini chuqur tadqiq etishi talab etiladi. Aynan mana shu kompleks tahlil natijasidagina qiyosiy yondashuv orqali olingan natijalar verifikatsiyalangan (haqiqiy) qiymatni aks ettiradi.

Baholovchi baholash obyektining joylashgan joyini tahlil qilishda:

1. atrofdaagi yerdan foydalanish xususiyatini;
2. transport qatnovi qulayligini;
3. muhandislik tarmoqlari va kommunal xizmat ko‘rsatishni;
4. ijtimoiy infratuzilmani;
5. iqtisodiy o‘rnini;
6. tutash hududning ekologik holatini;
7. ijtimoiy obro‘cini;
8. boshqa qulay va noqulay ta’sirlarni o‘rganadi.

Baholash obyektı joylashgan joyı tahlilining natijalariga ko‘ra, baholovchi baholash obyektı joylashgan yerning mazkur obyekt qiymatiga ta’sir etishi mumkin bo‘lgan ijobiy va salbiy tavsiflari hamda imkoniyatlarini asoslaydi.³

Mazkur geografik joylashuv omillarnı tahlil qilishda **GAT texnologiyalari** va undagi **fazoviy algoritmlar** (Near, Overlay, MCDA, FUZZU va hokazo) hal qiluvchi ahamiyatga ega. Ushbu raqamli uslublar obyektning infratuzilmaga bo‘lgan masofasini matematik aniqlikda hisoblash, ekologik noqulay zonalarnı buferlash orqali aniqlashtirish va barcha ijobiy-salbiy tavsiflarnı yagona raqamli indeksga keltirish imkonini beradi. Natijada, baholash jarayonidagi subyektiv xatolar kamayib, har bir omilning ko‘chmas mulk qiymatiga ta’siri vizual va ilmiy asoslangan xaritalar ko‘rinishida namoyon bo‘ladi.

2-jadval

YABMSdagi ayrim normalar va texnologik yondashuvlar.

Tartib raqami	Qonuniy tartib (Talab)	Texnologik yondashuvlar	Metodologik natija
1	Xolislik (Obyektivlik) prinsipi talabi. Xolislik prinsipida baholash natijasining ishonchliligini ta’minlash uchun obyektiv mulohazalar shaffof hamda har qanday subyektiv faktorlarning baholash jarayoniga ta’sirini minimallashtirish	Baholashda baholovchining shaxsiy mulohazasi o‘rniga ochiq geo-ma’lumotlar va hududiy omillarning raqamli koeffitsientlaridan foydalanish mumkin.	Subyektiv omillar minimallashtirish. Ilmiy jihatdan baholashning metodologik xolisligini ta’minlaydigan va hisob-kitoblarnı aniqligi uchun raqamli poydevor yaratiladi.

³ O‘zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2023-yil 25-oktabrdagi 01/11-14/29-sonli “O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartini tasdiqlash to‘g‘risida”gi buyrug‘i

	zarurligi aniq belgilangan.		
2	Baholashdagi qiyosiy yondashuvda aniqlanadigan tafovutlarni bartaraf etish uchun asoslantirilgan va shaffof tuzatishlar kiritish.	Analoglar va baholash obyekti o'rtasidagi farq qiluvchi masofa, infratuzilma va ekologik farqlarni GISning fazoviy tahlil asboblari matematik hisoblash va hujjatlashtirish imkoni bor.	Ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda qo'llaniladigan tuzatmalarning texnologik (uslubiy) jihatdan asoslanganligini belgilab beradi.
3	Obyektning ijtimoiy-iqtisodiy nufuzi, ekologiyasi va kommunal xizmatlar bilan ta'minlanganligini o'rganish.	Fazoviy omillar qatlamlarini raqamli xaritada ustma-ust integratsiyalash hamda ko'p mezonli tahlil usullari orqali ularning obyekt qiymatini shakllantirishdagi ulushli ta'sirini matematik modellashtirish	Ko'chmas mulk joylashuvining obyekt qiymatiga ta'sir etuvchi barcha qulay va noqulay omillari aniq raqamlar va xaritalar bilan isbotlanadi.

Tadqiqotning huquqiy asoslarini o'rganishda **O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2017-yil 30-dekabrda 1043-sonli qarori bilan tasdiqlangan "Soliq solish maqsadida jismoniy shaxslarga tegishli bo'lgan ko'chmas mulk obyektlarining, turar joy fondining kadastr qiymatini hisoblash tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida"**gi qarori alohida o'rin tutadi. Mazkur hujjat jismoniy shaxslarga tegishli turar joylarning kadastr qiymatini hisoblash qoidalarini belgilaydi. Bu hisob-kitoblar kelgusida aynan shu mulklar uchun soliq miqdorini aniqlashda asos bo'lib xizmat qiladi. Foydalanishga qabul qilingan jismoniy shaxslar mulki hisoblangan turar joy fondi obyektlari, shu jumladan, ko'p kvartirali uylar va jamoaviy bog'dorchilik xo'jaliklari tarkibidagi dala-hovli inshootlari kadastr qiymati hisoblanadigan asosiy obyektlar hisoblanadi.

Kadastr qiymatini aniqlash obyektlari tarkibiga qurilishi yakunlanmagan, huquqiy jihatdan egasiz deb topilgan hamda vakolatli davlat organlari tomonidan yaroqsiz deb xulosa berilgan ko'chmas mulklar kiritilmaydi.

Yakka tartibdagi uy-joy (dala-hovlida) ko'chmas mulk obyektlarining kadastr qiymati quyidagi formula bo'yicha hisoblab chiqiladi:

$$S = ((P_1 * S_{\text{baz}}) + P_{\text{stroyen}} * (S_{\text{baz}} / 5)) * (K_1 * K_2 * K_3) \quad (1)$$

bunda:

P_1 — umumiy foydali maydon, kv.m.

S_{baz} — umumiy foydali maydonning bir kvadrat metrining kadastr qiymati;

K_1 — eskirish koeffitsenti;

K_2 — hududiy tuzatish koeffitsenti;

K_3 — tuman tuzatish koeffitsenti (*Toshkent shahrida qo'llanilmaydi*).

P_{stroyen} — umumiy foydali maydon tarkibida hisobga olinmagan yordamchi-xo'jalik imoratlarining maydoni, kv.m.;

$S_{\text{baz}}/5$ — yordamchi-xo'jalik imoratlari bir kvadrat metri kadastr qiymatining asosiy binoning bir kvadrat metri bo'yicha hisoblab chiqilgan 20 foizi.

1043-sonli nizomda keltirilgan tuzatish koeffitsiyentlari ko'chmas mulkning kadastr qiymati uning geografik va ma'muriy o'rniga to'g'ridan-to'g'ri bog'liqligini ko'rsatadi:

➤ **Regional tabaqalanish (K_2):** Hududiy koeffitsiyentlar respublika bo'yicha iqtisodiy faollikni aks ettiradi. Masalan, Toshkent shahri uchun eng yuqori koeffitsiyent (1,20 gacha) belgilangan bo'lsa, Xorazm viloyati va Qoraqalpog'iston Respublikasi uchun bu ko'rsatkich 0,50 ni tashkil etadi. Bu degani, bir xil parametrlarga ega bino Toshkentda Xorazmga nisbatan **2,4 barobar** qimmatroq baholanishi mumkin.

➤ **Urbanizatsiya darajasi (K_3):** Tuman tuzatish koeffitsiyenti aholi punktining maqomiga ko'ra qiymatni o'zgartiradi. Viloyat markazlari (1,00) va chekka qishloqlar (0,75) o'rtasidagi **25 foizlik farq** infratuzilma rivojlanganligining qiymatga ta'sirini ifodalaydi.

Ushbu koeffitsiyentlar GATga asoslangan metodologiya uchun **normativ poydevor** bo'ladi. Qarorda joylashuv o'rne (tuman va hudud) umumiy tarzda olingan bo'lsa, GAT algoritmlari (MCDA) orqali ushbu koeffitsiyentlarni yanada aniqlashtirishni (masalan, tuman ichidagi mikrozonalashtirishni) ilmiy yangilik sifatida taklif qiladi.

Jismoniy shaxslarga tegishli bo'lgan noturar ko'chmas mulk obyektlarining (savdo, xizmat ko'rsatish, ishlab chiqarish binolari va h.k.) kadastr qiymatini aniqlash tartibi **Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 20-iyuldagi 561-sonli qarori** bilan belgilanadi. Ushbu nizomda turar joylardan farqli o'laroq, qiymatni shakllantirishda obyektidan foydalanish maqsadi va hududiy joylashuviga alohida yondashiladi. Mazkur qarorda ham **joylashuv omili** (lokatsiya) markaziy o'rin tutadi. Garchi unda alohida tuman koeffitsiyenti qo'llanilmasa-da, **hududiy tuzatish koeffitsiyentlari (K_2)** orqali respublikaning iqtisodiy zonalari bo'yicha tabaqalanish saqlanib qolgan (masalan, Toshkent shahri uchun 1,20 gacha, Xorazm viloyati uchun 0,50). Bu esa noturar joyning iqtisodiy samaradorligi uning qaysi mintaqada va qanday iqtisodiy muhitda joylashganiga bevosita bog'liqligini ko'rsatadi.

Ko'chmas mulk obyektlarining normativ qiymatlarini aniqlashdagi yana bir muhim normativ hujjat bu **O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi 05-mart 2025-yildagi PF-43-sonli Farmonidir**. Mazkur hujjat ko'chmas mulkning real bozor narxiga yaqin qiymatini aniqlashning innovatsion mexanizmlarini tatbiq etish hamda aholi va tadbirkorlik subyektlari aktivlarining kapitallashuv darajasini oshirish uchun zarur shart-sharoitlar yaratishni nazarda tutadi.

Farmonni qabul qilishdan ko'zlangan asosiy maqsadlar etib quyidagilar belgilangan:

(a) respublikadagi mavjud 8 milliondan ortiq turar va noturar joylar, 7 millionga yaqin yer uchastkalarining iqtisodiy aktiv sifatidagi qiymatini aniqlash;

(b) ko'chmas mulk obyektining soliq solish, oldi-sotdi qilish, garovga qo'yish, jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish va boshqa holatlar uchun aniqlanadigan qiymati o'zaro mutanosib bo'lishini ta'minlash;

(v) ko'chmas mulk bozoriga oid ishonchli, to'liq va davriy ravishda yangilanib boradigan axborot bazani yaratish;

(g) soliq solishda adolatlilik tamoyilini yanada keng joriy etish. ⁴

Belgilangan tartibga muvofiq, 2025-yildan e'tiboran respublikadagi barcha ko'chmas mulk birliklari ularning real bozor kon'yunkturasiga mos keluvchi qiymatini shakllantirish maqsadida, bosqichma-bosqich tizimli ravishda ommaviy baholash (mass appraisal) jarayonlaridan o'tkazilishi nazarda tutilgan. Sohada institutsional islohotlarni amalga oshirish maqsadida, Kadastr agentligi tarkibida davlat muassasasi maqomiga ega bo'lgan Ko'chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi faoliyati yo'lga qo'yilmoqda. Mazkur tuzilma Davlat budjeti mablag'lari hisobidan moliyalashtirilishi hamda 30 nafardan iborat malakali mutaxassislar tarkibida ommaviy baholash jarayonlarini muvofiqlashtiruvchi tayanch organ sifatida shakllantirilishi nazarda tutilgan. Mazkur islohotlar doirasida uch oy ichida Ko'chmas mulkni ommaviy baholash metodologiyasini o'rnatilgan tartibda tasdiqlash hamda uni me'yoriy-huquqiy hujjat sifatida davlat ro'yxatidan o'tkazish vazifasi belgilangan.

Belgilangan vazifalar ijrosini huquqiy jihatdan mustahkamlash maqsadida, Iqtisodiyot va moliya vazirining tegishli buyrug'i asosida ishlab chiqilgan va **2025-yil iyul oyida 3649-son bilan davlat ro'yxatidan o'tkazilgan "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotini tasdiqlash to'g'risida" uslubiy qo'llanma** ko'chmas mulkni ommaviy baholashning fundamental asosi etib belgilandi. Mazkur hujjat ko'chmas mulkni qonunchilikda nazarda tutilgan maqsadlarda ommaviy baholash tartibini belgilab, u baholovchi tashkilotlar va baholovchilarning professional faoliyatiga nisbatan tatbiq etilmaydi.

Mazkur uslubiyotda ommaviy baholashga ta'rif berilgan bo'lib, unga ko'ra ommaviy baholash bu -baholash yondashuvlaridan foydalangan holda aniqlangan birlik qiymati asosida o'xshash tavsif va xususiyatlarga ega bo'lgan obyektlarni guruhlashtirib, obyektning bozor narxiga yaqin bo'lgan qiymatni aniqlash jarayoni hisoblanadi. ⁵

Ommaviy baholash jarayoni ko'chmas mulk bozori ma'lumotlarini yig'ish va tahlil qilish, obyektlarni tegishli qoidalar asosida guruhlash, umumiy xususiyatlar asosida ma'lum zonalarga ajratish, ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir qiluvchi koeffitsiyentlarni aniqlash, qiymatni shakllantirish hamda natijalarni tasdiqlashdan iborat.

Ijro etuvchi organ tomonidan ko'chmas mulk bozori ma'lumotlarini yig'ish va tahlil qilish ishlarida quyidagilar muhim ahamiyat kasb etadi:

- qiymatni shakllantiruvchi faktorlar;
- banklar, notarial idoralar, rieltorlik tashkilotlarining obyekt qiymatini o'z ichiga olgan ma'lumotlari hamda elektron savdolar tashkil etiladigan saytlardagi axborotlar, e'lonlar;

⁴ O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida"gi 05-mart 2025-yildagi PF-43-sonli Farmoni

⁵ O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2025-yil 14-iyulda 3649-raqam bilan ro'yxatdan o'tkazilgan O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirining "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotini tasdiqlash to'g'risida"gi buyrug'i

- obyektlar qiymatini aniqlash uchun zarur bo'lgan baholashning turli yondashuvlari doirasidagi ma'lumotlar;

Ijro etuvchi organga ommaviy baholash bo'yicha ma'lumot zarur bo'lganda respublika ijro etuvchi hokimiyat organlari va mahalliy davlat hokimiyati organlari, fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari va boshqa tashkilotlar so'rov yuborilgan kundan boshlab 10 kun ichida ma'lumotlarni taqdim etishlari shart.

Ko'chmas mulk bozorini tahlil qilishda mavjud bino va inshootlar, yangi qurilgan obyektlar, muhandislik-kommunikatsiyalar bilan ta'minlanganligi, transport va ijtimoiy infratuzilmaning rivojlanish darajasi, ekologik holat, aholi soni, qurilish zichligi va boshqalar ko'rib chiqilishi lozim. [11]

Kichik guruhlar obyektlar qiymatining aniqliligini yuqori darajada ta'minlash maqsadida shakllantiriladi. Bunda o'ziga xos xususiyatlar ya'ni geografik joylashuvi, sifat jihatdan holati, noturar obyektlar mavjudligi, biznes imkoniyati va boshqalar inobatga olinadi. Bu borada shunday qoida o'rnatilganki bitta obyekt ikkita yoki undan ko'p guruhda bo'lmasligi kerak. Bundan tashqari guruhlash obyektlarning geografik joylashuvi, ko'chmas mulk bozorining segmentlari va narx bo'yicha zonalarga ajratish natijalariga asoslanishi lozim.

Yana bitta eng muhim jarayonlardan biri "narx shakllantiruvchi omillar va ularning obyektlar qiymatini aniqlashga ta'sir qilish darajasini (koeffitsiyent) belgilash" jarayoni hisoblanadi.

Narx shakllantiruvchi omillar quyidagi toifalarni o'z ichiga olishi mumkin:

- iqtisodiyotning umumiy holatiga, mamlakat, mintqa yoki mahalliy darajadagi vaziyatga bog'liq bo'lgan iqtisodiy omillar;

- turar joy fondining obyektlari, shuningdek ushbu obyektlar joylashgan yer uchastkalariga bo'lgan talabni va ularning narxlarini tushuntirish imkonini beradigan ijtimoiy omillar;

- hayot sifatini yaxshilashga qaratilgan hududni rivojlantirish (sog'liqni saqlash, ta'lim, dam olish va boshqa sohalar) hamda aholini imtiyozli kreditlash dasturlari mavjudligini o'z ichiga olgan huquqiy omillar;

- obyekt joylashgan joyning atrof-muhiti yoki joylashuvi bilan bog'liq tabiiy omillar. Mazkur omil shahar yoki hududdagi obyektlarning qiymatini aniqlash uchun hal qiluvchi ahamiyatga ega bo'lishi mumkin.⁶

Uslubiy qo'llanmaning asosiy hisoblash mezonlarni yorituvchi jarayonlaridan biri bu obyekt qiymatini aniqlashdir. Ommaviy baholashda ham obyektlarning qiymatini aniqlashda obyektning joylashuv o'ri, tavsiflari va xususiyatlaridan kelib chiqib qiyoslash, xarajat va daromad yondashuvlaridan biri qo'llaniladi.

Biroq alohida baholanadigan holatlar mavjud bo'lib ular quyidagilar:

⁶ O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2025-yil 14-iyulda 3649-raqam bilan ro'yxatdan o'tkazilgan O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirining "Ko'chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotini tasdiqlash to'g'risida"gi buyrug'i

-yondashuvlarning biridan foydalangan holda baholash mumkin bo'lmagan, shu jumladan analogi bo'lmasa;

-ommaviy baholash o'tkazilayotgan hududda yagona bo'lgan va (yoki) o'ziga xos (individual) xususiyatlarga ega bo'lsa;

5-jadval

Yondashuvlarni qo'llashdagi formulalar

Qiyoslash yondashuvi	Xarajat yondashuvi	Daromad yondashuvi
$OQ = (BN \times BM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn) + (YEN \times YEM \times K1 \times K2 \times \dots \times Kn),$ <p>bunda, OQ — obyekt qiymati; BN — ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari tahlili asosida shakllangan binoning 1 kv.m. uchun narxi; BM — binoning maydoni; YEN — ko'chmas mulk bozori ma'lumotlari tahlili asosida shakllangan yer uchastkasining (huquq turini hisobga olgan holda) 1 kv.m. uchun narxi (faqat alohida yer uchastkasida joylashgan obyektlar uchun); YEM — yer uchastkasining maydoni (faqat alohida yer uchastkasida joylashgan obyektlar uchun); K1, K2...Kn — narxni shakllantiruvchi omillarni aks ettiruvchi koeffitsiyentlar.</p>	$OQ = QX \times (1 + TF) \times (1 - JE) + YEQ,$ <p>bunda: OQ — obyektning qiymati; QX — obyektning qurish xarajatlari miqdori; TF — tadbirkorning foydasi miqdori (%); JE — jami eskirish miqdori (%); YEQ — yer uchastkasining qiymati (faqat alohida yer uchastkasida joylashgan obyektlar uchun).</p>	$OQ = SOD / KS,$ <p>bunda, OQ — obyektning qiymati; SOD — sofiy operatsion daromad; KS — kapitallashtirish stavkasi.</p>

Ushbu uslubiyotdan tashqari ommaviy baholashning o'ziga xos xususiyatlarini nazarda tutuvchi texnik yo'riqnoma agentlik tomonidan Ijro etuvchi organ xodimlari foydalanishi uchun belgilangan tartibda tasdiqlanadi. Agentlik direktori ommaviy baholash natijalarini tasdiqydi hamda rasmiy veb-saytiga joylash uch kun ichida amalga oshirilishi lozim. Kadastr raqami asosida mulkdorlar ushbu saytdan obyektning obyektlarning qiymati to'g'risidagi ma'lumotni olishi mumkin.

Rasmiy veb-saytda quyidagi ma'lumotlar joylashtirilgan bo'lishi lozim:

obyektning qiymati to'g'risidagi ma'lumotlar;

obyektning qiymatini aniqlash usuli;

narxni shakllantiruvchi omillar va ularning obyektlar qiymatini aniqlashga ta'sir qilish darajasi (koeffitsiyent) to'g'risidagi ma'lumotlar;

Ommaviy baholashdagi ayrim normalar va texnologik yondashuvlar.

Tartib raqami	Qonuniy tartib (Talab)	Texnologik yondashuvlar	Metodologik natija
1	Ommaviy baholash va obyektlarni guruhlashtirish talabi. Xususiyat jihatdan o'xshash obyektlarni guruhlab, ularning bozor qiymatini ommaviy aniqlash.	Ko'chmas mulk obyektlarini xususiyati jihatdan o'xshashligini GIS ning <i>Spatial join</i> , <i>Select by attributes</i> va analoglar qiymatini fazoviy uzluksiz taqsimlash Kriging, IDW kabi vositalar orqali ta'minlash mumkin. <i>Spatial join</i> vositasining yana bir muhim jihati shundaki, zona ID raqamlarini har bir turar joy yoki noturar joy atributiga qisqa vaqtda kiritish mumkin.	Guruhlashtirish ishlarini ma'lum omillar asosida matematik yo'l bilan yaratilib, xatoliklar minimallasadi.
2	Ko'p mezonli fazoviy-tashkiliy tahlil qilish. Infratuzilma (muhandislik, transport, ijtimoiy), ekologiya, demografiya va qurilish zichligi omillarini kompleks baholash.	Obyektlar zichligini hisoblashda— <i>Kernel density</i> , masofaviy ta'sirni aniqlash— <i>Euclidean distance</i> , omillarni qatlamlab ustma-ust tahlil qilish— <i>Intersect</i> , <i>Weighted overlay</i> va demografik ma'lumotlarni bog'lash— <i>Spatial join</i> vositalari orqali bajariladi.	Ko'chmas mulk qiymatiga ta'sir etuvchi shaharsozlik va ekologik omillarning umumlashgan raqamli modeli yaratiladi.
3	Obyektlarni guruhlash va kichik guruhlarga ajratish talabi. Bitta obyektning ikkita guruhga aralashib ketmasligini ta'minlash.	GIS da topologik nazorat o'tkazish orqali amalga oshirish mumkin. (<i>Clip</i> , <i>Intersect</i> , <i>Topology Check</i>).	Topologik tahlil orqali baholash zonalarining chegaralari aniqlashtiriladi. Ma'lumotlar bazasida obyektlarning noto'g'ri guruhlanishi oldi olinadi.

O'zbekiston Respublikasida joriy etilayotgan ommaviy baholash tizimi va unda obyekt joylashuvini tahlil qilish zaruriyati **Xalqaro baholash standartlari (IVSC-2025)** me'yorlari bilan hamohangdir. Xususan, standartning "Glossariy" qismida insonning subyektiv mulohazasisiz, algoritmlar yordamida qiymatni avtomatik hisoblovchi **Avtomatlashtirilgan baholash modellari (AVM)** tushunchasi qonuniylashtirilgan [14;8-b]. Bu esa milliy qonunchiligimizdagi ommaviy baholash talablarini GIS bazasidagi avtomatik fazoviy hisoblash modellari orqali amalga oshirishning xalqaro metodologik tayanchi hisoblanadi.

Shu bilan birga, standart baholovchidan ma'lumotlarni to'plash va qayta ishlashning har bir bosqichida tizimli shubha (asoslash) bilan yondashishni (*Professional Scepticism*) va baholash modeli kalitlarining xolisligini tekshirishni qat'iy talab qiladi [14;13-b].

Xalqaro baholash organlari uyushmasi (IAAO) tomonidan tasdiqlangan ommaviy baholash standartiga (**IAAO–2025 Standard on Mass Appraisal of Real Property**) muvofiq, baholash natijalarining adolatliligi, xolisligi va aniqligi to'g'ridan-to'g'ri hududiy geoinformatsion tizimlarining (GIS) integratsiyalashuv darajasiga bog'liqdir [15;2-b]. Standartda alohida ta'kidlanishicha, GIS texnologiyalari ommaviy baholash tizimiga (**CAMA**) bog'langanda, bozordagi oldi-sotdi narxlarini, baholangan qiymatlarni, yerdan foydalanish turlarini va bozor trendlarini fazoviy vizuallashtirish hamda mahallalar (mikrohududlar) darajasida yuqori aniqlikdagi fazoviy tahlillarni amalga oshirish imkoniyati yaratiladi [15;2-b]. Bu esa baholash modellarini ishlab chiqishda obyektning fazoviy joylashuvi (lokatsiyasi) va atrof-muhit omillarini xolis hisobga olishning eng samarali vositasi bo'lib xizmat qiladi.

Shu bilan birga, IAAO standarti ommaviy baholash jarayonida masofaviy o'lchash texnologiyalari va geofazoviy ma'lumotlardan majburiy foydalanish tartibini belgilaydi [15;7-b]. Xususan, baholash modellarining sifatini ta'minlash uchun yuqori aniqlikdagi ortofotoplanlar (*Orthophoto images*), ko'chalarning panoramali tasvirlari va binolarning fazoviy o'lchamlarini xaritalashda Lidar (masofaviy lazerli skanerlash) hamda o'zgarishlarni avtomatik aniqlovchi texnologiyalarni (*Change detection*) qo'llash tavsiya etiladi [15;7-b]. Mazkur xalqaro talablar milliy tizimda ko'chmas mulkni ommaviy baholash modellarini yaratishda nafaqat an'anaviy atribut ma'lumotlariga, balki GIS muhitida shakllantirilgan va masofaviy zondlash orqali olingan raqamli geoma'lumotlar bazasiga tayanish zarurligini ilmiy-metodologik jihatdan to'liq asoslab beradi.

Xulosa. Tadqiqot jarayonida mamlakatimizda baholash xizmatlari bozorini rivojlantirish va tizimni takomillashtirishga oid qabul qilingan boshqa muhim me'yoriy-huquqiy hujjatlar, jumladan, baholovchi tashkilotlar faoliyatini tartibga soluvchi, xizmatlar sifati va mas'uliyatini oshirishga qaratilgan Prezident qarorlari (PQ-843, PQ-3764, PQ-4381), shuningdek, baholash standartlarini ishlab chiqish hamda hisobotlarni ekspertizadan o'tkazish tizimini belgilovchi hukumat qarorlari (322-son, 161-son) ham o'rganildi va inobatga olindi. Biroq, baholash sohasida GIS-integratsiyalashuvining fazoviy-konseptual yo'nalishini va tizimli yechimlarini yaqqol ochib berish uchun maqolada eng ustuvor, baholashning fundamental huquqiy poydevori va mikro-lokatsion prinsiplarini belgilovchi asosiy me'yoriy-hujjatlar tahliliga birlamchi urg'u berildi. Tahlillar shuni ko'rsatadiki, mamlakatimizda ko'chmas mulk qiymatini aniqlash tizimi an'anaviy yondashuvdan zamonaviy ommaviy baholash (mass appraisal) mexanizmiga o'tmoqda. Yuridik normalar ijrosi doirasida obyektlar qiymatini aniqlashda shaxsiy qarashlarni cheklash hamda jarayonni geofazoviy-tuzilmaviy tahlillarga tayanadigan matematik algoritmlar asosida shakllantirish talab etiladi. Baholash xaritalari bu jarayonda GIS asosidagi joylashuv qulayligini aks ettiruvchi hal qiluvchi ahamiyatga ega. Ushbu xaritalar baholovchini shaxsiy tajribaga tayanuvchi subyektiv mulohazalardan qutqaradi. Jarayonni esa raqamli ma'lumotlarga asoslangan, xalqaro standartlarga (IAAO, IVSC) mos va shaffof texnologik modelga o'tkazadi.

Ma'lumki, *“Odamzod tarixida, Aristotel zamonidan to bizning kunimizgacha ham hech kimga bozor bahosining aniq miqdorini belgilash usulini topish nasib etmagan”*⁷. Muayyan hududga xos fazoviy ko'rsatkichlarni raqamli ko'rinishga keltirish hamda GIS platformasining maxsus algoritmlari (Spatial Join, MCDA) negizida jarayonlarni tizimlashtirish baholash ishlarida inson omili tufayli yuzaga keladigan xatoliklarni kamaytiradi, shuningdek, tizimga subyektiv aralashuvlar hamda g'ayriqonuniy suiiste'molchilik xavfini keskin pasaytiradi. Ushbu yondashuv soliq tizimida ijtimoiy adolatni qaror toptirish, ko'chmas mulk aktivlari qiymatini oshirish hamda bozor o'zgarishlariga mos keluvchi, doimiy yangilanadigan ma'lumotlar bazasini yaratishga xizmat qiladi. Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, ko'chmas mulkning haqiqiy bozor bahosini topishda GAT texnologiyalaridan (Kernel Density, Spatial Join, MCDA) foydalanish shunchaki ixtiyoriy tanlov emas. Bu — xalqaro standartlar (IAAO, IVSC) mezonlariga javob beradigan eng zarur ilmiy yondashuvdir.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati (References)

1. O'zbekiston Respublikasining 1999-yil 19-avgustdagi “Baholash faoliyati to'g'risida”gi 811-I-sonli Qonuni.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 5-martdagi “Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida”gi PF-43-sonli Farmoni.
3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2008-yil 24-apreldagi “Baholovchi tashkilotlar faoliyatini yanada takomillashtirish va ko'rsatilayotgan xizmatlar sifati uchun ularning mas'uliyatini oshirish to'g'risida”gi PQ-843-sonli Qarori.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018-yil 1-iyundagi “Baholash xizmatlari bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi PQ-3764-sonli Qarori.
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 1-iyuldagi “Baholash faoliyatini yanada takomillashtirish hamda past rentabelli va faoliyat yuritmayotgan davlat ishtirokidagi korxonalarini sotish mexanizmlarini soddalashtirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi PQ-4381-sonli Qarori.
6. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2008-yil 28-iyuldagi “Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tkazish mexanizmini tasdiqlash haqida”gi 161-sonli qarori.
7. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2009-yil 21-dekabrda “Mol-mulkni baholash standartlarini ishlab chiqish, tasdiqlash, ularga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida”gi 322-sonli qarori.
8. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2017-yil 30-dekabrda “Soliq solish maqsadida jismoniy shaxslarga tegishli bo'lgan ko'chmas mulk obyektlarining, turar joy fondining kadastr qiymatini hisoblash tartibi to'g'risidagi nizomni tasdiqlash haqida”gi 1043-sonli qarori.

⁷ Abdikarimova D.R., Bekimbetova G.M. Ko'chmas mulkni baholash. Kasb-hunar kollejlari uchun o'quv qo'llanma. – Toshkent: «NISO POLIGRAF», 2017

9. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 20-iyuldagi “Jismoniy shaxslarga tegishli bo‘lgan noturar ko‘chmas mulk obyektlarining kadastr qiymatini aniqlash tartibi to‘g‘risida”gi 561-sonli qarori.
10. O‘zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi direktorining 2023-yil 28-dekabrda 3487-son bilan ro‘yxatdan o‘tkazilgan “O‘zbekiston Respublikasining Yagona milliy baholash standartini tasdiqlash to‘g‘risida”gi buyrug‘i.
11. O‘zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirining 2025-yil 14-iyuldagi 3649-raqam bilan davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash uslubiyotini tasdiqlash to‘g‘risida”gi buyrug‘i.
12. Abdikarimova D.R., Bekimbetova G.M. Ko‘chmas mulkni baholash. Kasb-hunar kollejlari uchun o‘quv qo‘llanma. – Toshkent: “NISO POLIGRAF”, 2017.
13. Karimov B.K., Mirzaraiova D.X. O‘zbekistonda ko‘chmas mulkni ommaviy baholash tizimining shakllanishi va rivojlanishi // Geodeziya kartografiya va kadastr muammolari. – 2026. – 1-maxsus son.
14. International Valuation Standards Council (IVSC). International Valuation Standards (IVS). – London, UK, 2025.
15. IAAO. Standard on Mass Appraisal of Real Property. – International Association of Assessing Officers, Revised 2025.
16. Karimov J.A. Kadastr sohasida geoaxborot dasturlari imkoniyatlaridan kengroq foydalanib ma’lumotlarni boshqarish va tahlil qilish // Экономика и социум. – 2025. – № 10-1(137). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kadastr-sohasida-geoaxborot-dasturlari-imkoniyatlaridan-kengroq-foydalanib-ma-lumotlarni-boshqarish-va-tahlil-qilish> (murojaat qilingan sana: 11.06.2026).
17. Allanazarov D.Ya., Adambayev A.R., Ibragimov O.D., Haytimmatov S.X. GOOGLE EARTH ENGINE PLATFORMASI ASOSIDA TUYAMO‘YIN SUV OMBORINI YUZA SUV SATHINI O‘ZGARISHINI TAXLIL QILISH // Экономика и социум. 2024. №6-1 (121). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/google-earth-engine-platformasi-asosida-tuyamo-yin-suv-omborini-yuza-suv-sathini-o-zgarishini-taxlil-qilish> (murojaat qilingan sana: 12.06.2026).
18. Matchanov M.J., Jumaboyev R.R., Allanazarov D.Ya. YERLARNI SHO‘RLANISHINI SUNIY YO‘LDOSHLARDAN OLINGAN MA‘LUMOTLAR ASOSIDA ANIQLASH // Экономика и социум. 2023. №6-1 (109). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/yerlarni-sho-rlanishini-suniy-yo-ldoshlardan-olingan-ma-lumotlar-asosida-aniqlash> (murojaat qilingan sana: 12.06.2026).
19. Allanazarov D.Ya., Sadiqov S.Q. ZAMONAVIY GAT DASTURLARI ORQALI QISHLOQ XOJALIGI YERLARIDAN FOYDALANISH KARTALARINI TUZISH // Экономика и социум. 2023. №6-1 (109). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/zamonaviy-gat-dasturlari-orqali-qishloq-xojaligi-yerlaridan-foydalanish-kartalarini-tuzish> (murojaat qilingan sana: 12.06.2026).