



# О‘ЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASI PREZIDENTINING FARMONI

2025 yil « 5 » март

№ ПФ–43

## Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тизимини жорий этиш тўғрисида

Кўчмас мулк объектларининг бозор нархига яқин бўлган қийматини аниқлашнинг замонавий усуллари ва механизмларини жорий этиш ва кенг қўллаш, аҳоли ва тадбиркорларнинг иқтисодий активлари ўсиб бориши учун қулай шарт-шароит яратиш мақсадида:

### I. Мақсадлар.

1. Ушбу Фармонни қабул қилишдан кўзланган асосий мақсадлар этиб қуйидагилар белгилансин:

(а) республикадаги мавжуд **8 миллиондан ортиқ турар ва нотурар жойлар, 7 миллионга яқин ер участкаларининг** иқтисодий актив сифатидаги қийматини аниқлаш;

(б) кўчмас мулк объектининг солиқ солиш, олди-сотди қилиш, гаровга қўйиш, жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ва бошқа ҳолатлар учун аниқланадиган қиймати ўзаро мутаносиб бўлишини таъминлаш;

(в) кўчмас мулк бозорига оид ишончли, тўлиқ ва даврий равишда янгиланиб борадиган ахборот базани яратиш;

(г) солиқ солишда адолатлилик тамойилини янада кенг жорий этиш.

2. 2025 йилдан бошлаб босқичма-босқич барча кўчмас мулк объектлари уларнинг бозор нархига яқин бўлган қийматини аниқлаш мақсадида даврий равишда **оммавий баҳолашдан ўтказилиши** белгилансин.
3. Оммавий баҳолаш ишлари **қуйидаги босқичларда** амалга оширилсин:
  - (а) 2025–2026 йилларда – эксперимент тариқасида **Тошкент шаҳрида**;
  - (б) 2026–2027 йилларда – **Нукус шаҳри ва вилоятлар марказларида**;
  - (в) 2027 йил ва ундан кейинги йилларда – **қолган ҳудудларда**.

## II. Ташкилий ва молиявий таъминот.

4. Кадастр агентлиги ҳузурида давлат муассасаси шаклида бошқарув ходимларининг чекланган сони **30 нафардан** иборат бўлган, Давлат бюджети маблағлари ҳисобидан молиялаштириладиган **Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш миллий маркази** (кейинги ўринларда – Миллий марказ) ташкил этилсин.
5. Қуйидагилар:
  - (а) **Иқтисодиёт ва молия вазирлиги** – кўчмас мулкни оммавий баҳолаш соҳасида ягона давлат сиёсатини амалга оширувчи орган;
  - (б) **Кадастр агентлиги** – кўчмас мулкни оммавий баҳолаш соҳасида махсус ваколатли орган;
  - (в) **Миллий марказ** – кўчмас мулкни оммавий баҳолаш соҳасида ижро этувчи орган этиб белгилансин.
6. Иқтисодиёт ва молия вазирлиги, Кадастр агентлиги ҳамда Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш миллий маркази ўртасида **кўчмас мулкни оммавий баҳолаш соҳасидаги вазифалар тақсимооти** 1-иловага мувофиқ тасдиқлансин.
7. Миллий марказ фаолияти, шу жумладан, кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тадбирлари қуйидаги манбалар ҳисобидан **молиялаштирилсин**:
  - (а) Давлат бюджети;
  - (б) халқаро молия институтлари ва хорижий ҳукумат молия ташкилотларидан жалб қилинадиган грантлар ва техник кўмаклар;

- (в) Миллий марказнинг вақтинча бўш турган маблағларини тижорат банклари депозитларига жойлаштиришдан олинадиган даромадлар;
- (в) қонунчилик ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа маблағлар.

### **III. Норматив-ҳуқуқий, услубий, ахборот ва дастурий таъминот.**

**8. Оммавий баҳолаш тизимини норматив-ҳуқуқий ва услубий жиҳатдан таъминлаш учун** Иқтисодиёт ва молия вазирлиги, Кадастр агентлиги:

- (а) бир ой муддатда Миллий марказ фаолиятини ташкил этиш тўғрисидаги қарор лойиҳасини Вазирлар Маҳкамасига киритсин;
- (б) уч ой муддатда **Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш услубиётини** белгиланган тартибда тасдиқласин ва давлат рўйхатидан ўтказсин;
- (в) 2026 йил охирига қадар Тошкент шаҳридаги эксперимент натижалари, илғор хорижий тажриба ҳамда халқаро экспертларнинг хулосалари ва тавсиялари асосида **“Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тўғрисида”**ги қонун лойиҳасини Вазирлар Маҳкамасига киритсин.

**9. Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги Кадастр агентлиги билан биргаликда** икки ой муддатда бино ва иншоотлар қурилишининг замонавий тенденцияларини ҳисобга олган ҳолда уларни **қайта тиклаш қийматининг жамланма кўрсаткичларини** тасдиқласин.

**10. Оммавий баҳолаш тизимини дастурий жиҳатдан таъминлаш учун** Иқтисодиёт ва молия вазирлиги, Кадастр агентлиги 2025 йил 1 ноябрга қадар **Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш услубиётига** асосан:

- (а) кўчмас мулк бозори тўғрисидаги маълумотларни тўплаш, қайта ишлаш ва таҳлил қилиш бўйича – **“Кўчмас мулк бозори мониторинги” автоматлаштирилган ахборот тизимини;**
- (б) кўчмас мулкнинг бозор нархига яқин бўлган қийматини аниқлаш бўйича **“Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш”** автоматлаштирилган ахборот тизимини ишлаб чиқсин ва амалиётга жорий этсин.

**11.** Белгилансинки, республика ижро этувчи ҳоқимият органлари ва маҳаллий давлат ҳоқимияти органлари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ва бошқа ташкилотлар Миллий марказнинг сўровига кўра ўн кун ичида оммавий баҳолаш тизими учун **зарур бўлган ахборотларни бепул тақдим этишлари**, ўзларининг ахборот тизимларини Миллий марказнинг **ахборот тизимлари билан интеграция қилишлари** лозим.

#### **IV. Фармон ижросини ташкил этиш ва назорат қилиш.**

**12.** Иқтисодиёт ва молия вазирлиги:

(а) икки ҳафта муддатда Иқтисодиёт ва молия вазирлиги тизимидаги ташкилотлар ходимларининг **чекланган умумий сони доирасида** Кадастр агентлиги марказий аппарати тузилмасида Давлат бюджетидан молиялаштириладиган 7 та штат бирлигидан иборат **Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш тизимини мувофиқлаштириш бошқармасини** ташкил этсин;

(б) 2025 йил 1 декабрга қадар Тошкент шаҳридаги экспериментнинг дастлабки натижаларидан келиб чиқиб, оммавий баҳолашдан ўтказилган мол-мулклар ва ер участкалари учун мол-мулк солиғи ва ер солиғи бўйича солиқ солинадиган базани қайтадан белгилаш ва **солиқ ставкаларини пасайтириш** бўйича Вазирлар Маҳкамасига таклифлар киритсин.

**13.** Кадастр агентлиги директориغا Иқтисодиёт ва молия вазирлиги билан келишилган ҳолда Миллий марказ ходимларининг иш юкламаси ва фаолияти самарадорлигидан келиб чиқиб, Миллий марказга қўшимча штат бирликларини ажратиш ваколати берилсин.

**14.** Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 25 январдаги “Республика ижро этувчи ҳоқимият органлари фаолиятини самарали йўлга қўйишга доир биринчи навбатдаги ташкилий чора-тадбирлар тўғрисида”ги ПФ–14-сон Фармонига 2-иловага мувофиқ ўзгартиришлар ва қўшимча киритилсин.

- 15.** Мазкур Фармоннинг ижросини самарали ташкил қилишга масъул ва шахсий жавобгар этиб Бош вазир ўринбосари Ж.А. Қўчқоров ва Кадастр агентлиги директори Ф.Ж. Пўлатов белгилансин.
- 16.** Фармон ижросини ҳар ойда муҳокама қилиб бориш, ижро учун масъул идоралар фаолиятини мувофиқлаштириш ва назорат қилиш Ўзбекистон Республикаси Бош вазири А.Н. Арипов зиммасига юклансин.

**Ўзбекистон Республикаси  
Президенти**



**Ш. Мирзиёев**

Тошкент шаҳри

**Иқтисодиёт ва молия вазирлиги, Кадастр агентлиги  
ҳамда Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш миллий маркази ўртасида  
кўчмас мулкни оммавий баҳолаш соҳасидаги  
ВАЗИФАЛАР ТАҚСИМОТИ**

**1. Иқтисодиёт ва молия вазирлигининг кўчмас мулкни оммавий баҳолаш соҳасидаги асосий вазифалари:**

- (а) оммавий баҳолаш тизимини амалга ошириш бўйича ягона давлат сиёсатини ишлаб чиқиш ва юритиш;
- (б) оммавий баҳолаш жараёнини тартибга солувчи чора-тадбирлар ва механизмларни ишлаб чиқиш, шу жумладан, оммавий баҳолаш услубиётини такомиллаштириш;
- (в) оммавий баҳолаш натижаларини амалиётга татбиқ этиш ҳамда такомиллаштириш юзасидан таклифлар ишлаб чиқиш;
- (г) республика миқёсида ва алоҳида ҳудудларида, шу жумладан, урбанизация жараёнлари ва инфратузилманинг ривожланиши, нархлар даражаси ва бошқа бозор кўрсаткичларининг ўзгариши муносабати билан республиканинг алоҳида туман (шаҳар)ларидаги кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолашдан ўтказиш бўйича таклифларни ишлаб чиқиш.

**2. Кадастр агентлигининг кўчмас мулкни оммавий баҳолаш соҳасидаги асосий вазифалари:**

- (а) оммавий баҳолаш жараёнида маълумотлар базасида мавжуд бўлган кўчмас мулк объектларига оид маълумотларнинг тўлиқлигини ва сифатлигини таъминлаш;

- (б) оммавий баҳолаш ўтказилиши лозим бўлган кўчмас мулк объектлари рўйхатини шакллантириш ва янгилаб бориш;
- (в) оммавий баҳолаш маълумотлари мониторингини юритиш;
- (г) оммавий баҳолаш тизимини самарали ташкил этиш, шунингдек, жараёни рақамлаштириш ва автоматлаштириш;
- (д) Иқтисодиёт ва молия вазирлигига кўчмас мулк объектларининг оммавий баҳолаш жараёнини тартибга солувчи чора-тадбирлар ва механизмларни ишлаб чиқиш, шу жумладан, оммавий баҳолаш услубиётини такомиллаштириш юзасидан таклифлар киритиш;
- (е) кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолаш натижаларини кўриб чиқиш ва тасдиқлаш.

**3. Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш миллий марказининг кўчмас мулкни оммавий баҳолаш соҳасидаги асосий вазифалари:**

- (а) кўчмас мулк объектларининг бозор нархига яқин бўлган қийматини оммавий баҳолаш орқали аниқлаш;
- (б) оммавий баҳолашнинг электрон маълумотлар базасини яратиш, юритиш ва янгилаб бориш, оммавий баҳолаш натижаларини ушбу базага алоҳида мурожаатсиз ва ҳақ ундирмасдан киритиш;
- (в) кўчмас мулк объектларини оммавий баҳолаш билан боғлиқ маълумотларни ўрганиш, тўплаш ва қайта ишлаш асосида кўчмас мулк бозорини мониторинг ва таҳлил қилиш.

**Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 25 январдаги  
“Республика ижро этувчи ҳокимият органлари фаолиятини самарали  
йўлга қўйишга доир биринчи навбатдаги ташкилий чора-тадбирлар  
тўғрисида”ги ПФ–14-сон Фармониغا киритилаётган  
ЎЗГАРТИРИШЛАР ВА ҚЎШИМЧА**

**1. 1-иловада:**

(а) “Жами” позицияси қуйидаги таҳрирда баён этилсин:

“ 

Жами	53 754	49 293	4 461
------	--------	--------	-------

 ”;

(б) “1. Иқтисодиёт ва молия вазирлиги” бўлимининг “4. Кадастр агентлиги” позицияси қуйидаги таҳрирда баён этилсин:

“ 

Кадастр агентлиги	995	422	573
<i>шу жумладан директор ўринбосарлари сони</i>	2	2	

 ”;

(в) Изоҳлар қисми қуйидаги мазмундаги 5.22.-кичик банд билан тўлдирилсин:

“5.22. Кадастр агентлиги ҳузуридаги **Кўчмас мулкни оммавий баҳолаш миллий маркази**”.







# О‘ЗБЕКИСТОН RESPUBLIKASI PREZIDENTINING FARMONI

2025 yil « 5 » марта

№ УП–43

## О внедрении системы массовой оценки недвижимого имущества

В целях внедрения и широкого применения современных методов и механизмов **определения** стоимости, **приближенной к рыночной цене** объектов недвижимого имущества, а также создания благоприятных условий для приумножения экономических активов населения и предпринимателей:

### I. Цели.

1. Определить **основными целями** принятия настоящего Указа:

- (а) установление в качестве экономического актива стоимости имеющихся в республике **свыше 8 миллионов** жилых и нежилых помещений, **около 7 миллионов** земельных участков;
- (б) обеспечение **взаимно сбалансированной** стоимости объекта недвижимого имущества, определяемой в целях налогообложения, купли-продажи, передачи в залог, изъятия для общественных нужд и иных случаев;
- (в) создание надежной, полной и обновляемой на периодической основе **базы данных рынка недвижимого имущества**;
- (г) наиболее широкое внедрение **принципа справедливости** при налогообложении.

2. Установить, что в целях определения стоимости, приближенной к рыночной цене, поэтапно на периодической основе начиная с 2025 года проводится **массовая оценка** всех объектов недвижимого имущества.

3. Провести работу по массовой оценке **на следующих этапах:**

(а) 2025–2026 годы – в порядке эксперимента **в городе Ташкенте;**

(б) 2026–2027 годы – **в городе Нукусе и областных центрах;**

(в) 2027 год и последующие годы – **на остальных территориях.**

## **II. Организационное и финансовое обеспечение.**

4. Образовать **Национальный центр по массовой оценке недвижимого имущества** при Агентстве по кадастру (далее – Национальный центр) в форме государственного учреждения, финансируемый за счет средств Государственного бюджета, с предельной численностью управленческого персонала – **30 единиц.**

5. Определить:

(а) **Министерство экономики и финансов** – органом, осуществляющим единую государственную политику в сфере массовой оценки недвижимого имущества;

(б) **Агентство по кадастру** – специальным уполномоченным органом в сфере массовой оценки недвижимого имущества;

(в) **Национальный центр** – исполнительным органом в сфере массовой оценки недвижимого имущества.

6. Утвердить **Распределение задач в сфере массовой оценки недвижимого имущества** между Министерством экономики и финансов, Агентством по кадастру и Национальным центром по массовой оценке недвижимого имущества **согласно приложению № 1.**

7. Финансирование деятельности Национального центра, включая мероприятия по массовой оценке недвижимого имущества, осуществлять за счет следующих источников:

- (а) Государственного бюджета;
- (б) привлекаемых грантов и технического содействия международных финансовых институтов и зарубежных правительственных финансовых организаций;
- (в) доходов от размещения временно свободных средств Национального центра на депозиты коммерческих банков;
- (г) иных средств, не запрещенных актами законодательства.

### **III. Нормативно-правовое, методическое, информационное и программное обеспечение.**

8. Министерству экономики и финансов, Агентству по кадастру в целях **нормативно-правового и методического обеспечения** системы массовой оценки:

- (а) в месячный срок внести в Кабинет Министров проект постановления по организации деятельности Национального центра;
- (б) в трехмесячный срок утвердить в установленном порядке и осуществить государственную регистрацию **Методики массовой оценки недвижимого имущества**;
- (в) в срок до конца 2026 года на основе результатов эксперимента в городе Ташкенте, передового зарубежного опыта, а также заключений и рекомендаций международных экспертов внести в Кабинет Министров проект закона **«О массовой оценке недвижимого имущества»**.

9. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства совместно с Агентством по кадастру в двухмесячный срок утвердить **Сводные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений** с учетом современных тенденций их строительства.

**10.** Министерству экономики и финансов, Агентству по кадастру в срок до 1 ноября 2025 года в целях программного обеспечения системы массовой оценки на основе Методики массовой оценки недвижимого имущества разработать и внедрить на практике:

(а) автоматизированную информационную систему «Мониторинг рынка недвижимого имущества» по сбору, обработке и анализу данных по рынку недвижимого имущества;

(б) автоматизированную информационную систему «Массовая оценка недвижимого имущества» по определению стоимости, приближенной к рыночной цене объекта недвижимого имущества.

**11.** Определить, что республиканские органы исполнительной власти, органы государственной власти на местах, органы самоуправления граждан и другие организации по запросам Национального центра в течение десяти дней обязаны бесплатно представить необходимые данные для системы массовой оценки, а также осуществить интеграцию своих информационных систем с информационными системами Национального центра.

#### **IV. Организация и контроль исполнения Указа.**

**12.** Министерству экономики и финансов:

(а) в двухнедельный срок в рамках предельной общей численности работников организаций в системе Министерства экономики и финансов образовать в структуре центрального аппарата Агентства по кадастру **Управление координации системы массовой оценки недвижимого имущества**, состоящее из 7 штатных единиц, финансируемое из Государственного бюджета;

(б) в срок до 1 декабря 2025 года внести в Кабинет Министров предложения о снижении налоговых ставок и переустановлении баз налогообложения по налогу на имущество и земельному налогу, по объектам имущества и земельным участкам, массовая оценка которых проведена исходя из предварительных результатов эксперимента в городе Ташкенте.

- 13.** Уполномочить директора Агентства по кадастру выделять по согласованию с Министерством экономики и финансов дополнительные штатные единицы для Национального центра исходя из рабочей нагрузки и эффективности деятельности его работников.
- 14.** Внести изменения и дополнение в Указ Президента Республики Узбекистан от 25 января 2023 года № УП–14 «**О первоочередных организационных мерах по эффективному налаживанию деятельности республиканских органов исполнительной власти**» согласно приложению № 2.
- 15.** Возложить на заместителя Премьер-министра Кучкарова Д.А. и директора Агентства по кадастру Пулатова Ф.Ж. персональную ответственность за эффективную организацию исполнения настоящего Указа.
- 16.** Ежемесячное обсуждение хода исполнения настоящего Указа, осуществление координации и контроля за деятельностью ведомств, ответственных за его исполнение, возложить на Премьер-министра Республики Узбекистан Арипова А.Н.

**Президент  
Республики Узбекистан**



**Ш. Мирзиёев**

город Ташкент

## **РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАЧ**

**в сфере массовой оценки недвижимого имущества  
между Министерством экономики и финансов, Агентством по кадастру  
и Национальным центром по массовой оценке недвижимого имущества**

- 1. Основные задачи Министерства экономики и финансов в сфере массовой оценки недвижимого имущества:**
  - (а) разработка и ведение единой государственной политики по реализации системы массовой оценки;
  - (б) разработка мер и механизмов, регулирующих процесс массовой оценки, в том числе совершенствование методики массовой оценки;
  - (в) выработка предложений по внедрению в практику результатов массовой оценки и их совершенствованию;
  - (г) выработка предложений по проведению массовой оценки объектов недвижимого имущества в масштабе республики и в ее отдельных регионах, в том числе в отдельных районах (городах) республики в связи с развитием процессов урбанизации и инфраструктуры, изменением уровня цен и других рыночных показателей.
  
- 2. Основные задачи Агентства по кадастру в сфере массовой оценки недвижимого имущества:**
  - (а) обеспечение в процессе массовой оценки полноты и качества сведений касательно объектов недвижимого имущества, имеющих в базе данных;
  - (б) формирование и обновление перечня объектов недвижимого имущества, подлежащих проведению массовой оценки;
  - (в) ведение мониторинга сведений массовой оценки;

- (г) эффективная организация системы массовой оценки, а также цифровизация и автоматизация процесса;
- (д) внесение в Министерство экономики и финансов предложений по разработке мер и механизмов, регулирующих процесс массовой оценки объектов, в том числе совершенствованию методики массовой оценки;
- (е) рассмотрение и утверждение результатов массовой оценки объектов недвижимого имущества.

**3. Основные задачи Национального центра по массовой оценке недвижимого имущества в сфере массовой оценки недвижимого имущества:**

- (а) выявление путем массовой оценки стоимости объектов недвижимого имущества, приближенной к рыночной цене;
- (б) создание, ведение и обновление электронной базы данных массовой оценки, внесение в данную базу результатов массовой оценки без отдельного обращения и взимания платы;
- (в) мониторинг и анализ рынка недвижимого имущества на основе изучения, сбора и обработки данных, связанных с массовой оценкой объектов недвижимого имущества.

**ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЕ,  
вносимые в Указ Президента Республики Узбекистан от 25 января  
2023 года № УП–14 «О первоочередных организационных мерах  
по эффективному налаживанию деятельности республиканских  
органов исполнительной власти»**

**1. В приложении № 1:**

(а) позицию «Всего» изложить в следующей редакции:

« 

Всего	53 754	49 293	4 461
-------	--------	--------	-------

 »;

(б) позицию «4. Агентство по кадастру» раздела «1. Министерство экономики и финансов» изложить в следующей редакции:

« 

Агентство по кадастру	995	422	573
<i>в т. ч. количество заместителей директора</i>	2	2	

 »;

(в) Примечания дополнить подпунктом 5.22. следующего содержания:

**«5.22. «Национальный центр по массовой оценке недвижимого имущества при Агентстве по кадастру».**

