

SCIENCE
PROBLEMS.UZ

ISSN 2181-1342

Actual problems of social and humanitarian sciences
Актуальные проблемы социальных и гуманитарных наук

Ijtimoiy-gumanitar fanlarning dolzarb muammolari

3-son (6-jild)

2026

SCIENCEPROBLEMS.UZ

IJTIMOIIY-GUMANITAR FANLARNING DOLZARB MUAMMOLARI

№ 3 (6) – 2026

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОЦИАЛЬНО- ГУМАНИТАРНЫХ НАУК

ACTUAL PROBLEMS OF HUMANITIES AND SOCIAL SCIENCES

TOSHKENT-2026

BOSH MUHARRIR:

Isanova Feruza Tulqinovna

TAHRIR HAY'ATI:

07.00.00- TARIX FANLARI:

Yuldashev Anvar Ergashevich – tarix fanlari doktori, siyosiy fanlar nomzodi, professor;

Mavlanov Uktam Maxmasabirovich – tarix fanlari doktori, professor;

Xazratkulov Abror – tarix fanlari doktori, dotsent;

Tursunov Ravshan Normuratovich – tarix fanlari doktori;

Xolikulov Axmadjon Boymahmatovich – tarix fanlari doktori;

Gabrielyan Sofya Ivanovna – tarix fanlari doktori, dotsent;

Saidov Sarvar Atabullo o'g'li – katta ilmiy xodim, Imom Termiziy xalqaro ilmiy-tadqiqot markazi, ilmiy tadqiqotlar bo'limi.

08.00.00- IQTISODIYOT FANLARI:

Karlibayeva Raya Xojabayevna – iqtisodiyot fanlari doktori, professor;

Nasirxodjayeva Dilafruz Sabitxanovna – iqtisodiyot fanlari doktori, professor;

Ostonokulov Azamat Abdukarimovich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor;

Arabov Nurali Uralovich – iqtisodiyot fanlari doktori, professor;

Xudoyqulov Sadirdin Karimovich – iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent;

Azizov Sherzod O'ktamovich – iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent;

Xojayev Azizxon Saidaloxonovich – iqtisodiyot fanlari doktori, dotsent

Xolov Aktam Xatamovich – iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent;

Shadiyeva Dildora Xamidovna – iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD), dotsent v.b.;

Shakarov Qulmat Ashirovich – iqtisodiyot fanlari nomzodi, dotsent.;

Jabborova Charos Aminovna - iqtisodiyot fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD).

09.00.00- FALSAFA FANLARI:

Hakimov Nazar Hakimovich – falsafa fanlari doktori, professor;

Yaxshilikov Jo'raboy – falsafa fanlari doktori, professor;

G'aybullayev Otabek Muhammadiyevich – falsafa fanlari doktori, professor;

Saidova Kamola Uskanbayevna – falsafa fanlari doktori;

Hoshimxonov Mo'min – falsafa fanlari doktori, dotsent;

O'roqova Oysuluv Jamoliddinovna – falsafa fanlari doktori, dotsent;

Nosirxodjayeva Gulnora Abdukaxxarovna – falsafa fanlari nomzodi, dotsent;

Turdiyev Bexruz Sobirovich – falsafa fanlari doktori (DSc), Professor.

10.00.00- FILOLOGIYA FANLARI:

Axmedov Oybek Saporbayevich – filologiya fanlari doktori, professor;

Ko'chimov Shuxrat Norqizilovich – filologiya fanlari doktori, dotsent;

Hasanov Shavkat Ahadovich – filologiya fanlari doktori, professor;

Baxronova Dilrabo Keldiyorovna – filologiya fanlari doktori, professor;

Mirsanov G'aybullo Qulmurodovich – filologiya fanlari doktori, professor;

Salaxutdinova Musharraf Isamutdinovna – filologiya fanlari nomzodi, dotsent;

Kuchkarov Raxman Urmanovich – filologiya fanlari nomzodi, dotsent v/b;

Yunusov Mansur Abdullayevich – filologiya fanlari nomzodi;

Saidov Ulugbek Aripovich – filologiya fanlari nomzodi, dotsent;

Qodirova Muqaddas Tog'ayevna - filologiya fanlari nomzodi, dotsent.

12.00.00- YURIDIK FANLAR:

Axmedshayeva Mavlyuda Axatovna – yuridik fanlar doktori, professor;

Muxitdinova Firyuza Abdurashidovna – yuridik fanlar doktori, professor;

Esanova Zamira Normurotovna – yuridik fanlar doktori, professor, O'zbekiston Respublikasida xizmat ko'rsatgan yurist;

Hamroqulov Bahodir Mamasharifovich – yuridik fanlar doktori, professor v.b.,;

Zulfiqorov Sherzod Xurramovich – yuridik fanlar doktori, professor;

Xayitov Xushvaqt Saparbayevich – yuridik fanlar doktori, professor;

Asadov Shavkat G'aybullayevich – yuridik fanlar doktori, dotsent;

Ergashev Ikrom Abdurasulovich – yuridik fanlari doktori, professor;

Utemuratov Maxmut Ajimuratovich – yuridik fanlar nomzodi, professor;

Saydullayev Shaxzod Alixanovich – yuridik fanlar nomzodi, professor;

Hakimov Komil Baxtiyarovich – yuridik fanlar doktori, dotsent;

Yusupov Sardorbek Baxodirovich – yuridik fanlar doktori, professor;

Amirov Zafar Aktamovich – yuridik fanlar doktori (PhD);

Jo'rayev Sherzod Yuldashevich – yuridik fanlar nomzodi, dotsent;

Babadjanov Atabek Davronbekovich – yuridik fanlar nomzodi, professor;

Normatov Bekzod Akrom o'g'li — yuridik fanlar bo'yicha falsafa doktori;

Rahmatov Elyor Jumaboyevich — yuridik fanlar nomzodi;

13.00.00- PEDAGOGIKA FANLARI:

Xashimova Dildarxon Urinboyevna – pedagogika fanlari doktori, professor;

Ibragimova Gulnora Xavazmatovna – pedagogika fanlari doktori, professor;

Zakirova Feruza Maxmudovna – pedagogika fanlari doktori;

Kayumova Nasiba Ashurovna – pedagogika fanlari doktori, professor;

Taylanova Shoxida Zayniyevna – pedagogika fanlari

doktori, dotsent;

Jumaniyozova Muhayyo Tojiyevna – pedagogika fanlari doktori, dotsent;

Ibraximov Sanjar Urunbayevich – pedagogika fanlari doktori;

Javliyeva Shaxnoza Baxodirovna – pedagogika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD);

Bobomurotova Latofat Elmurodovna — pedagogika fanlari bo'yicha falsafa doktori (PhD).

19.00.00- PSIXOLOGIYA FANLARI:

Karimova Vasila Mamanosirovna – psixologiya fanlari doktori, professor, Nizomiy nomidagi Toshkent davlat pedagogika universiteti;

Hayitov Oybek Eshboyevich – Jismoniy tarbiya va sport bo'yicha mutaxassislarni qayta tayyorlash va malakasini oshirish instituti, psixologiya fanlari doktori, professor

Umarova Navbahor Shokirovna– psixologiya fanlari doktori, dotsent, Nizomiy nomidagi Toshkent davlat pedagogika universiteti, Amaliy psixologiyasi kafedrasini mudiri;

Atabayeva Nargis Batirovna – psixologiya fanlari doktori, dotsent;

Shamshetova Anjim Karamaddinovna – psixologiya fanlari doktori, dotsent;

Qodirov Obid Safarovich – psixologiya fanlari doktori (PhD).

22.00.00- SOTSIOLOGIYA FANLARI:

Latipova Nodira Muxtarjanovna – sotsiologiya fanlari doktori, professor, O'zbekiston milliy universiteti kafedra mudiri;

Seitov Azamat Po'latovich – sotsiologiya fanlari doktori, professor, O'zbekiston milliy universiteti;

Sodiqova Shohida Marxaboyevna – sotsiologiya fanlari doktori, professor, O'zbekiston xalqaro islom akademiyasi.

23.00.00- SIYOSIY FANLAR

Nazarov Nasriddin Ataqulovich –siyosiy fanlar doktori, falsafa fanlari doktori, professor, Toshkent arxitektura qurilish instituti;

Bo'tayev Usmonjon Xayrullayevich –siyosiy fanlar doktori, dotsent, O'zbekiston milliy universiteti kafedra mudiri.

OAK Ro'yxati

Mazkur jurnal Vazirlar Mahkamasi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasi Rayosatining 2022-yil 30-noyabrdagi 327/5-son qarori bilan tarix, iqtisodiyot, falsafa, filologiya, yuridik va pedagogika fanlari bo'yicha ilmiy darajalar yuzasidan dissertatsiyalar asosiy natijalarini chop etish tavsiya etilgan ilmiy nashrlar ro'yxatiga kiritilgan.

“Ijtimoiy-gumanitar fanlarning dolzarb muammolari” elektron jurnali 2020-yil 6-avgust kuni 1368-sonli guvohnoma bilan davlat ro'yxatiga olingan.

Muassis: “SCIENCEPROBLEMS TEAM” mas'uliyati cheklangan jamiyati

Tahririyat manzili:

100070. Toshkent shahri, Yakkasaroy tumani, Kichik Beshyog'och ko'chasi, 70/10-uy. Elektron manzil:

scienceproblems.uz@gmail.com

Bog'lanish uchun telefon:

(99) 602-09-84 (telegram).

MUNDARIJA

07.00.00 – TARIX FANLARI

<i>Yusupov Shakir Xaitbayevich</i> AMIR TEMUR VA TEMURIYLAR DAVRIDA XORAZM SHAHARSOZLIK MADANIYATI TARAQQIYOTINING NATIJALARI	11-18
<i>Saparbaev Bunyod Khurrambek ogli</i> THE ART OF NEGOTIATION: KHIVA AND RUSSIA ENGAGEMENT UNDER MUHAMMAD RAHIMKHAN I (1806–1825)	19-28
<i>Tursunova Gavhar Begmurodovna</i> ROSSIYA IMPERIYASINING SIRDARYO VILOYATIGA AHOLINI KO'CHIRISHDA MAHALLIY AHOLINING QARSHILIK HARAKATLARI (1890–1916-YILLAR)	29-32
<i>Polvonov Kozimbek Naimovich, Baratov Otabek Aripovich</i> SHAHARLAR DEMOGRAFIYASI VA KLASSIFIKATSIYASIDAGI O'ZGARISHLAR (QASHQADARYO VILOYATI MISOLIDA)	33-40
<i>Сагатовна Зиёдахон Бахтияровна</i> МИГРАЦИОННЫЕ ПРОЦЕССЫ МЕЖДУ УЗБЕКИСТАНОМ И ТУРЦИЕЙ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ	41-45
<i>Saidboboyeva Gulzora Nematjonovna</i> STATISTIK NASHRLAR VA ADABIYOTLARDA TURKISTONNI ELEKTRLASHTIRISH MASALASI (XX ASRNING 20–50-YILLARI)	46-51
<i>Shamshidinov Baxriddin Sharobiddin o'g'li</i> FARG'ONA VODIYSI AHOLISINING ETNIK TARKIBI, ETNOSLARNING JOYLASHUVI VA ETNODEMOGRAFIK XUSUSIYATLARI (XIX ASR — XXI ASR BOSHLARI)	52-56

08.00.00 – IQTISODIYOT FANLARI

<i>Xudayberganov Dilshod Tuxtabayevich, Achilova Firuza Kurbanovna</i> MINTAQA IQTISODIYOTIDA XIZMATLAR SOHASINI SAMARALI RIVOJLANTIRISH YO'NALISHLARI	57-67
<i>Султанова Дина Файзрахмановна</i> НАУЧНАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО МЕХАНИЗМА В ЭКОНОМИКЕ ОТРАСЛИ КОНЕВОДСТВА	68-72
<i>Xushvaqtov Jasur Shuhrat o'g'li</i> KO'CHMAS MULKNI HAYOTIY SIKL YONDASHUVI ASOSIDA OMMAVIY BAHOLASH METODOLOGIYASINI TAKOMILLASHTIRISH	73-82
<i>Jabbarov Nurbek Atanazarovich</i> O'ZBEKISTON SANOATIGA ENERGIYA RESURSLARINING TA'SIRINI BAHOLASHNING NAZARIY ASOSLARI	83-88

09.00.00 – FALSAFA FANLARI

<i>Zaripova Hulkan Toxir qizi</i> O'ZBEKISTONDAGI TARIXIY-MADANIY JARAYONLARDA MARGINAL QATLAMLARNING O'RNI	89-95
---	-------

<i>Abdullayeva Saodat Nurillo qizi</i> PAZANDACHILIK MADANIYATI VA SALOMATLIK FALSAFASI: VOZEHNING “KONI LAZZAT XONI NE’MAT” ASARIDA TAOMLARNING TIZIMLASHTIRILISHI	96-99
<i>Rajabov Behruz Baxshillayevich</i> TINCHLIK VA HAMKORLIKNING FALSAFIY MOHIYATI HAMDA ZAMONAVIY JAMIYAT TARAQQIYOTIDAGI O’RNI.....	100-104
<i>Artigova Adolat Ataboyevna</i> MAHMUD AZ-ZAMAXSHARIYNING “AL-KASHSHAF” ASARI VA UNING TARIXIY AHAMIYATI	105-109
<i>Umarova Feruza</i> MAFKURAVIY TAHDIDLARGA QARSHI KURASHDA DIN VA DAVLAT MUNOSABATLARI TAHLILI	110-116
<i>Djalalova Nigora Xusanovna</i> IJTIMOIY-MADANIY TEXNOLOGIYALARNI O’RGANISHDA RAQAMLI ONG KONSEPSIYASI	117-120
<i>Ходжиметов Шахрух Русланбекович</i> ЭМИГРАЦИОННЫЕ И ИММИГРАЦИОННЫЕ ПРОЦЕССЫ ВЛИЯНИЕ НА СТАБИЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА	121-124
<i>Islamova Gulzamon Madiyevna</i> JADIDLAR DAVRIDA TA’LIM TIZIMIDAGI ISLOHOTLARNING FALSAFIY ASOSLARI.....	125-130
<i>Uraqov Nodirbek Boboqulovich</i> HECI KONSEPSIYASI VA MAHDUMI A’ZAM MEROSI: BAG’RIKENGLIK, AKSIOLOGIK MUSHTARAKLIK, METODOLOGIK TAFOVUT, UMUMIY NUQTALAR VA FARQLAR HAMDA AGRAR TA’LIMDA INSONPARVARLIK G’OYALARINI INTEGRATSIYA QILISH MASALASI.....	131-136
10.00.00 – FILOLOGIYA FANLARI	
<i>Baydjanova Iroda Abdullayevna</i> TARJIMADA HAZIL-MUTOYIBA KONSEPTINING SAQLANISHI MUAMMOLARI: “SHUM BOLA” ASARINING O’ZBEK, INGLIZ VA RUS TILLARIDAGI TARJIMALARI MISOLIDA	137-143
<i>Imomiddinova Nargiza</i> ASL XITOYCHA HARBIY TERMINLARNING SHAKLLANISHI VA RIVOJLANISHI	144-154
<i>Sobirov Anvar Kuvandikovich</i> JONLI SO’ZLASHUV NUTQIDA SO’Z TARTIBINING LINGVOPOETIK VA LINGVOPRAGMATIK XUSUSIYATLARI	155-159
<i>Азизова Насиба Бахритдиновна</i> ЯЗЫКОВАЯ ЛИЧНОСТЬ КАК КУЛЬТУРНЫЙ КОНЦЕПТ: РЕКОНСТРУКЦИЯ ИДЕЙ АЛИШЕРА НАВАИ И ИХ РЕЛЕВАНТНОСТЬ ДЛЯ СОВРЕМЕННОЙ ЛИНГВОКУЛЬТУРОЛОГИИ.....	160-168
<i>Ishankulova Diyora Allovidinovna</i> UMAR XAYYOM SHE’RIYATINING G’OYAVIY-MAZMUNII MOHIYATI VA ULARNING TARJIMADAGI TALQINI	169-174

<i>Olimjon Jalilov Muxidinovich</i> INGLIZ VA O'ZBEK EPOSARIDA LINGVISTIK MODELLARNING QIYOSIY XUSUSIYATLARI	175-178
<i>Achilova Zuxra Qurbonovna</i> "MALLA SAVDOGAR" DOSTONI VARIANTLARIDA BAXSHIYONA JANG POLOTNOSI VA PEYZAJ ESKIZLARI	179-184
<i>Orazgalieva Ayjamal Marat qizi</i> SYNONYMIC AND PRAGMATIC VERBALISATION OF CHILD/BALA IN ENGLISH AND KARAKALPAK LEXICOGRAPHY	185-192
<i>Babayeva Irada Sabirovna</i> LINGUOCULTUROLOGICAL APPROACH TO THE STUDY OF EMPATHIC COMMUNICATION	193-198
<i>Тоштемурова Фарангиз Шухратовна</i> РАЗВИТИЕ СЛОВАРНОГО СОСТАВА СОВРЕМЕННОГО РУССКОГО ЯЗЫКА И РОЛЬ СЛОВООБРАЗОВАНИЯ В ЕГО ОБОГАЩЕНИИ	199-202

12.00.00 – YURIDIK FANLAR

<i>Utemuratova Sapargul Shamshetovna</i> EKOLOGIYA SOHASIDAGI JINOYATLARDA MAXSUS SUBYEKT TUSHUNCHASI VA MANSABDOR SHAXSLARNING JINOIY JAVOBGARLIGI	203-207
<i>Qilichev Xayrulla Mamatovich</i> FUQAROLARNING O'ZINI O'ZI BOSHQARISH ORGANLARINING DAVLAT XUSUSIY SHERIKLIK BITIMIDA ISHTIROK ETISHINING O'ZIGA XOS JIHATLARI	208-217
<i>Бурханова Шийрин Жамшитовна</i> ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРАВОВАЯ ПОЛИТИКА И НОРМОТВОРЧЕСТВО: ВЗАИМОСВЯЗЬ И ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ	218-223
<i>Akayeva Marapat Abduhalikovna</i> GENDER TENGLIGINI TA'MINLASHDA HUQUQIY SIYOSAT: O'ZBEKISTON TAJRIBASINING TAHLILI.....	224-232
<i>Chuboyeva Ozodaxon Quvonbekovna</i> XOTIN-QIZLARNING JAMIYAT IJTIMOIIY-SIYOSIY HAYOTIDAGI O'RNI	233-240
<i>Хидоятлов Бахтиер Батырович, Парахатова Шахноза Ерназаровна</i> ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЗНАНИЙ В ПОЛУЧЕНИИ ОБРАЗЦОВ ДЛЯ ЭКСПЕРТНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ В УГОЛОВНОМ ПРОЦЕССЕ	241-250
<i>Dadaboyeva Jumagul Anvarovna, Habibullayev Muhammadrajab Obidjonov</i> JAHON HAMJAMIYATINING GENDER TENGLIGINI TA'MINLASHGA QARATAYOTGAN E'TIBORI	251-256
<i>Абдулжаппоров Шахбоз Музаффар ўғли</i> МОБИЛЬНОЕ БАНКОВСКОЕ МОШЕННИЧЕСТВО: УГРОЗЫ, МЕХАНИЗМЫ СОВЕРШЕНИЯ И КОМПЛЕКСНЫЕ МЕРЫ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ	257-267
<i>Nasridinov Yigitali Borataliyevich</i> XOTIN-QIZLARNI TAZYIQ VA ZO'RAVONLIKDAN HIMOYA QILISH SOHASIDA DAVLAT SIYOSATI VA HUQUQIY ASOSLAR	268-276

<i>Mirzakarimova Dilafruz Doniyorjon qizi</i> SUN'IIY INTELLEKT YORDAMIDA KIBERHUJUMLARNI ANIQLASH VA OLDINI OLISH	277-281
<i>Mamatmurodov Farrux Farxod o'g'li</i> O'ZBEKISTON KAPITAL BOZORINI RIVOJLANTIRISHDA SUKUK INSTRUMENTLARINING INSTITUTSIONAL ROLI	282-289
<i>Нодирбекова Дилдона Абдумалик кизи</i> КОНСТИТУЦИОННЫЕ ОСНОВЫ ПРАВА НА ДОСТУП К ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ИНФОРМАЦИИ И ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ АДМИНИСТРАТИВНОЙ ПРАКТИКИ	290-297
<i>Ahmadjonov Sultonbek Shukurillo o'g'li</i> QALBAKI PUL, AKSIZ MARKASI YOKI QIMMATLI QOG'OZLAR YASASH VA ULARNI O'TKAZISH JINOYATINING AYRIM JINOIY-HUQUQIY JIHATLARI	298-307
<i>Отлубаева Айгуль Бахрамовна</i> КЛАССИФИКАЦИЯ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ПРАВОНАРУШЕНИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ С ОПЫТОМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН	308-316
<i>Mukimbayev Otabek Sattarovich</i> GUVOHNING MAQOMINI HUQUQIY HIMOYALASHDA KONSEPTUAL YONDASHUVLAR.....	317-324
<i>Yakubov Mirzaxid Turabayevich</i> NORMATIV-HUQUQIY Hujjatlar ijrosini ta'minlashning Xorijiy modellari va milliy amaliyot uchun xulosalar	325-333
13.00.00 – PEDAGOGIKA FANLARI	
<i>Jumaniyozova Muhayyo Tojiyevna</i> RAQAMLI TA'LIMDA KREATIV KOMPETENTLIKNI RIVOJLANTIRISHNING DIDAKTIK TALABLARI.....	334-338
<i>Raxmatullaev Dilmurod Raxmatullayevich</i> PROFESSIONAL TA'LIM TIZIMINI RIVOJLANTIRISH VA BO'LAJAK MUTAXASSISLARINING KASBIY KOMPETENSIYALARINI SHAKLLANTIRISHDA STRATEGIK YONDASHUVNING KONSEPTUAL ASOSLARI.....	339-348
<i>Yusupova Kamola Nuriddinovna</i> NEYROPEDAGOGIKA TA'LIM TIZIMINING YANGI ILMIY TARMOG'I SIFATIDA.....	349-353
<i>Umurzoqov Baxtiyor Boxodirovich</i> ZAMONAVIY SHAROITDA HARBIY KADRLAR BOSHQARUVI TIZIMI SAMARADORLIGINING ILMIY-AMALIY ASOSLARI.....	354-358
<i>Qobilova Nilufar Xudoyshukurovna, Xujamova Dilobar Berdiyrovna</i> OLIY PEDAGOGIK TA'LIM MUASSASALARIDA BO'LAJAK O'QITUVCHILARNING SHAXSIY VA KASBIY KONGRUENTLIGINI LOYIHAVIY YONDASHUV ASOSIDA RIVOJLANTIRISH MAZMUNI.....	359-366
<i>Xaitbayeva Durdona Zokirjon qizi</i> SUN'IIY INTELLEKT ASOSIDAGI ADAPTIV RAQAMLI TA'LIM TIZIMINI LOYIHALASHNING NAZARIY-METODIK ASOSLARI	367-371

<i>Исмаилов Шухрат Абдусоат угли, Инназаров Маджид Амонович</i> МЕХАНИЗМЫ ВНЕДРЕНИЯ МОДЕЛИ ФИНАНСИРОВАНИЯ, ОСНОВАННОГО НА РЕЗУЛЬТАТАХ (PERFORMANCE-BASED FUNDING), В ПРОФЕССИОНАЛЬНОМ РАЗВИТИИ РУКОВОДЯЩИХ КАДРОВ ВЫСШИХ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ	372-378
<i>Rakhmatova Madina Abdumumin kizi</i> IMPLEMENTATION OF PROGRAMS FOR AUTOMATIC DETECTION AND CORRECTION OF GRAMMATICAL ERRORS IN ENGLISH WRITING.....	379-384
<i>To'rayev Azamat Maqsudovich</i> TALABALARNING ILMIY-TADQIQOTCHILIK KOMPETENTLIGINI RIVOJLANTIRISHDA BO'SH VAQTNI TASHKIL ETISHNING RAQAMLI METODIKASI	385-390
<i>Mahmudova Farangiz Qurbonboy qizi</i> STUDENTS' ATTITUDES TOWARD AI USE IN ENGLISH LANGUAGE LEARNING: HELP OR HINDRANCE?	391-399
<i>Burxonova Muxlisa Murtoz qizi</i> O'QISH SAVODXONLIGI DARSLIKLARIDAGI BADIY MATNLARNI O'QITISH ORQALI O'QUVCHILARDA 4K KO'NIKMALARINI SHAKLLANTIRISH	400-404

Received: 16 February 2026

Accepted: 01 March 2026

Published: 15 March 2026

Article / Original Paper

IMPROVEMENT OF PUBLIC VALUATION METHODOLOGY BASED ON THE LIFE CYCLE APPROACH OF REAL ESTATE

Khushvaqtov Jasur Shuhrat o'glu

Independent researcher at Termez State University

Abstract. This article provides a comprehensive analysis of the issues of improving the methodology for real estate valuation based on the life cycle approach. The study examines the suitability of valuation approaches for the phases of the real estate life cycle, from the land plot stage to planning, construction, operation and final disposal. Based on international valuation standards, the features of the application of market, income, cost and residual methods at different stages are analyzed based on empirical data. The results of the study show that important turning points in the life cycle - obtaining zoning and building permits, completion of the development process, commissioning and abandonment of the facility - are of decisive importance in choosing a valuation methodology. The conclusions obtained serve as a methodological basis for improving the practice of mass valuation of real estate, increasing the reliability of valuation results and providing a reasonable explanation for sharp changes in value.

Keywords: real estate valuation, life cycle, valuation methodology, value change, valuation of developing real estate.

KO'CHMAS MULKNI HAYOTIY SIKL YONDASHUVI ASOSIDA OMMAVIY BAHOLASH METODOLOGIYASINI TAKOMILLASHTIRISH

Xushvaqtov Jasur Shuhrat o'g'li

Termiz davlat universiteti mustaqil izlanuvchisi

E-mail: xjasur@tersu.uz

<http://www.orcid.org/0009-0009-0666-1313>

Annotatsiya. Mazkur maqolada ko'chmas mulkni baholash metodologiyasini hayotiy sikl yondashuvi asosida takomillashtirish masalalari kompleks tahlil qilinadi. Tadqiqotda ko'chmas mulkning yer uchastkasi bosqichidan boshlab rejalashtirish, qurilish, foydalanish va yakunda tasarrufdan chiqarishgacha bo'lgan hayotiy sikl fazalarida baholash yondashuvlarining maqbulligi o'rganilgan. Xalqaro baholash standartlariga tayangan holda bozor, daromad, xarajat va qoldiq usullarining turli bosqichlarda qo'llanish xususiyatlari empirik ma'lumotlar asosida tahlil qilingan. Tadqiqot natijalari hayotiy siklning muhim burilish nuqtalari – zonalashtirish va qurilish ruxsatnomalarini olish, rivojlanish jarayonining yakunlanishi, obyektning foydalanishga topshirish hamda undan voz kechish holatlari baholash metodologiyasini tanlashda hal qiluvchi ahamiyatga ega ekanligini ko'rsatadi. Olingan xulosalar ko'chmas mulkni ommaviy baholash amaliyotini takomillashtirish, baholash natijalarining ishonchlilikini oshirish va qiymatdagi keskin o'zgarishlarni asosli tushuntirish uchun metodologik asos bo'lib xizmat qiladi.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulkni baholash, hayotiy sikl, baholash metodologiyasi, qiymatning o'zgarishi, rivojlanayotgan ko'chmas mulkni baholash.

DOI: <https://doi.org/10.47390/SPR1342V6I3Y2026N10>

Kirish. Ko'chmas mulkni baholash zamonaviy iqtisodiyotda investorlar, banklar, sug'urta kompaniyalari, auditorlik tashkilotlari hamda davlat moliya institutlari faoliyatida muhim o'rin egallaydi. Ko'chmas mulk qiymati investitsiya qarorlarini qabul qilish, kreditlashni

ta'minlash, moliyaviy hisobotlarni shakllantirish va soliqqa tortish bazasini aniqlashda asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlardan biri hisoblanadi. Shu sababli baholash natijalarining ishonchligi va metodologik asoslanganligi alohida ahamiyat kasb etadi.

Ko'chmas mulkni baholash metodologiyasi erkin bozor iqtisodiyoti tamoyillariga asoslanib, asosan bozor, daromad va xarajat yondashuvlari orqali amalga oshiriladi. Biroq amaliyot shuni ko'rsatadiki, ushbu yondashuvlardan qaysi birini tanlash ko'chmas mulkning turi, undan foydalanish maqsadi, mavjud axborotlar hajmi hamda eng muhimi – ko'chmas mulkning hayotiy sikl bosqichiga bevosita bog'liqdir. Aynan shu jihat baholash amaliyotida turli baholovchilar tomonidan bir xil obyekt uchun turlicha qiymatlarning aniqlanishiga olib kelishi mumkin.

Ko'chmas mulk o'zining hayotiy sikli davomida – yer uchastkasi bosqichidan boshlab, rejalashtirish, qurilish, ekspluatatsiya va yakunda buzish yoki qayta rivojlantirish bosqichlarigacha – turli iqtisodiy, huquqiy va texnik o'zgarishlarni boshdan kechiradi. Ushbu bosqichlar o'rtasida mavjud bo'lgan muhim burilish nuqtalari, jumladan zonalashtirish va qurilish ruxsatnomalarining olinishi, obyektни foydalanishga topshirish yoki undan voz kechish holatlari baholash metodologiyasini o'zgartirish zaruratini keltirib chiqaradi. Natijada baholash metodologiyasidagi bunday o'zgarishlar ko'pincha ko'chmas mulk qiymatining sezilarli darajada oshishi yoki kamayishiga sabab bo'ladi.

Shu munosabat bilan mazkur maqolada ko'chmas mulkni baholash metodologiyasini hayotiy sikl kontekstida tahlil qilish, baholash yondashuvlarining turli fazalarga mosligini empirik ma'lumotlar asosida aniqlash hamda qiymatdagi sezilarli yillik o'zgarishlarning asosiy sabablarini ochib berish maqsad qilib qo'yilgan. Tadqiqot natijalari baholash metodologiyasini tanlashda hayotiy sikl yondashuvining muhimligini asoslab berib, baholash amaliyotini yanada takomillashtirishga xizmat qiladi.

Adabiyotlar sharhi. Ko'chmas mulkni baholash nazariyasi iqtisodiy baholashning alohida sohasi sifatida XX asrning ikkinchi yarmidan boshlab faol rivojlandi. Dastlabki tadqiqotlar ko'chmas mulk qiymatini aniqlashda klassik uch yondashuv – bozor, daromad va xarajat yondashuvlarining iqtisodiy mohiyatini izohlashga qaratilgan. Xususan, P. Wyatt ko'chmas mulk qiymatini iqtisodiy kontekstda shakllanuvchi ko'p omilli ko'rsatkich sifatida talqin qilib, baholash natijasi asosan bozordagi kutilmalar va risklarni hisobga olish darajasiga bog'liqligini ta'kidlaydi [3].

Xalqaro baholash standartlari kengashi tomonidan ishlab chiqilgan IVS standartlarida ko'chmas mulk qiymati bozor tamoyillariga asoslangan holda aniqlanishi, bunda baholovchi mavjud axborotlar to'liqligiga qarab bir yoki bir nechta yondashuvlardan foydalanishi lozimligi qayd etiladi [2]. TEGoVA tomonidan ishlab chiqilgan Yevropa baholash standartlarida ham baholash metodologiyasini tanlash aktivning funksional holati va foydalanish maqsadiga bog'liq ekanligi alohida ko'rsatib o'tiladi [4].

Ko'chmas mulkning daromadlilikka asoslangan qiymatini aniqlash masalalari French tomonidan chuqur o'rganilib, diskontlangan pul oqimlari modeli investitsion ko'chmas mulkni baholashda eng ishonchli vositalardan biri sifatida e'tirof etiladi [6]. Hlavinkova esa daromad yondashuvi bozor ishtirokchilarining kutilmalarini aks ettirish orqali kapital qiymatni aniqlashda muhim rol o'ynashini ko'rsatadi [5].

RICS tashkiloti tomonidan ishlab chiqilgan mulk hayotiy sikli konsepsiyasi ko'chmas mulk qiymati vaqt o'tishi bilan funksional holat, foydalanish samaradorligi va investitsiya

bosqichiga qarab o'zgarishini ko'rsatadi [9]. Ushbu yondashuvga ko'ra, yer uchastkasidan foydalanishdan boshlab obyektni buzishgacha bo'lgan davr yagona iqtisodiy jarayon sifatida qaraladi. Shuning uchun baholash metodologiyasini tanlash ham statik emas, balki dinamik jarayon bo'lishi kerak.

Tadqiqot metodologiyasi. Tadqiqot ko'chmas mulkni baholash nazariyasi va hayotiy sikl yondashuviga asoslandi. Jarayonda xalqaro baholash standartlari (IVS, RICS) va ilmiy manbalar tahlil qilindi. Empirik ma'lumotlar sifatida real baholash hisobotlari tanlanib, obyektlar hayotiy sikl bosqichlari bo'yicha guruhlandi. Taqqoslash, statistik va sezgirlik tahlillari orqali baholash metodologiyasining almashuvi va uning qiymatdagi sezilarli yillik o'zgarishlarga ta'siri aniqlab berildi.

Natija va muhokamalar. Ko'chmas mulkning hayotiy sikli davomida baholash metodologiyasining o'zgarishiga olib keladigan asosiy farazlarda sezilarli o'zgarishlar yuz beradi. Baholash standartlari global sharoitlarga moslashtirilishi zarur bo'lib, shu sababli ular, odatda, juda umumiy xarakterga ega. Ko'chmas mulkni baholash subyektiv jarayon hisoblanadi. Har bir baholovchi ko'chmas mulk qiymati bo'yicha turlicha fikrga ega bo'lishi va baholashda turli yondashuvlardan foydalanishi mumkin. Hozirgi kunda bozor qiymati asosan o'xshash obyektlar bilan taqqoslash, xarajatlar hamda ko'chmas mulkning daromadlilikini tahlil qilish asosida aniqlanadi [1].

Xalqaro baholash standartlariga muvofiq [2], ko'chmas mulkni baholashda uchta asosiy va umumiy qabul qilingan yondashuv mavjud: qiyosiy yondashuvi, daromad yondashuvi va xarajat yondashuvi. Alohida (yakka) baholash yondashuvlaridan foydalanish, ayniqsa, o'zining eng yuqori va eng samarali foydalanishiga mos keladigan, yetarli daromad keltirayotgan yoki bozorda keng muomalada bo'lgan obyektlar uchun maqsadga muvofiqdir.

Takomillashtirish ishlari boshlangan, biroq hali yakuniga yetmagan rivojlanayotgan ko'chmas mulk obyektlarini baholashda faqat bitta baholash yondashuviga tayanish yetarli bo'lmaydi. Qurilish jarayonida bo'lgan yoki rekonstruksiya qilinayotgan ko'chmas mulkni baholashda, odatda, qoldiq usuli qo'llaniladi.

Ikki nafar mustaqil baholovchi tomonidan aniqlangan qiymatlar o'rtasidagi eng ko'p uchraydigan farqlardan biri baholash metodologiyasini belgilovchi asosiy farazlarning turlicha talqin qilinishi bilan bog'liq. Bunga qurilish uchun mo'ljallangan yer uchastkasi misol bo'la oladi. Masalan, bir baholovchi hududdagi o'xshash bitimlarni hisobga olib, qiyosiy yondashuvdan foydalanishi mumkin. Boshqa baholovchi esa obyektning rivojlanish imkoniyatlarini yuqoriroq baholab, qoldiq usulini qo'llashi ehtimol.

Har ikkala baholovchi ham tegishli baholash standartlariga muvofiq harakat qilgan bo'lsa-da, ushbu baholash metodlari asosida aniqlangan qiymatlar o'rtasidagi farq sezilarli darajada bo'lishi mumkin. Tadqiqotning maqsadi – baholash metodologiyasini to'g'ri tanlashda qo'llaniladigan ilg'or bozor amaliyotini umumlashtirishdan iborat.

IVS 400 Real Property Interest standartiga muvofiq [2], ko'chmas mulkni baholashda uchta asosiy baholash yondashuvi qo'llaniladi va ularning barchasi bozor tamoyillariga asoslanadi.

Bozor yondashuvi – aktiv qiymatini aniqlashda narx ma'lumotlari mavjud bo'lgan aynan o'sha yoki o'xshash aktivlar bilan taqqoslashga asoslanadi [2]. Taqqoslash tamoyili iqtisodiy o'rinbosarlik konsepsiyasiga tayanadi, ya'ni oqilona va xabardor xaridor bir xil darajada qoniqarli bo'lgan muqobil obyektni sotib olish xarajatidan ortiq mablag'ni ko'chmas mulk

uchun to'lamaydi [3]. Amaliyotda ko'chmas mulkni baholashda asosan taqqoslanadigan bitimlar usuli qo'llaniladi. Ushbu yondashuv yaqinda bozorda amalga oshirilgan va narxlari ma'lum bo'lgan o'xshash ko'chmas mulk obyektlari bilan taqqoslashga asoslanadi. Mazkur ma'lumotlar asosida baholanayotgan obyekt narxini individual aniqlash imkoniyati mavjud bo'ladi. Ushbu usul kamida uchta o'xshash obyekt bo'yicha amalga oshirilgan savdo bitimlari yoki takliflar mavjud bo'lgan hollarda qo'llaniladi. Qiyosiy yondashuv bozor sharoitida real shakllanayotgan narxlar haqida eng aniq tasavvur beradi.

Daromad yondashuvi – investitsiya maqsadida foydalanilayotgan ko'chmas mulk obyektlarini baholashda qo'llaniladi [3]. Ushbu yondashuvda baholash ko'chmas mulkni ijaraga berishdan olinishi kutilayotgan sof daromadni, mulkka egalik qilish bilan bog'liq investitsiya risklarini hisobga olgan holda kapitalizatsiya qilish orqali amalga oshiriladi. Mazkur yondashuv to'g'ri qo'llanilgan taqdirda, ko'chmas mulkning daromad keltirish qobiliyatiga asoslangan qiymatini aniqlashda ishonchli natija beradi. Daromad yondashuvi kelgusida olinishi kutilayotgan daromadlarni kapitalizatsiya qilish yoki diskontlash orqali obyektning kapital qiymatini aniqlashni nazarda tutuvchi baholash usullarini o'z ichiga oladi [4]. Daromadlilikni aniqlashning eng keng tarqalgan usullariga quyidagilar kiradi: doimiy daromadni hisoblash, baholash normasi asosida daromadlilikni aniqlash hamda o'zgaruvchan daromadlilikni hisoblash usullari [5].

Xarajat yondashuvi – xarajatlarga asoslangan baholash modeli bo'lib, baholanayotgan holatga yetkazish uchun ko'chmas mulkni qayta qurish yoki yangidan barpo etish bilan bog'liq barcha joriy xarajatlarni, shu jumladan yer uchastkasini sotib olish xarajatlarini hisobga oladi [6]. Ushbu yondashuv aktiv qiymati uni qayta tiklash yoki xuddi shunday foydalilikka ega bo'lgan boshqa obyekt bilan almashtirish xarajatlari orqali ifodalanishi mumkinligini e'tirof etadi. Agar baholanayotgan aktivning foydaliligi yangi obyektga nisbatan past bo'lsa, yangi obyektни yaratish qiymati jismoniy eskirish, funksional va iqtisodiy ma'naviy eskirishni hisobga olgan holda tuzatilib boriladi. Sodaroq qilib aytganda, xarajat yondashuvi yer qiymati va bino o'rnini bosuvchi qurilish qiymatining yig'indisidan iborat bo'lib, u taqqoslanadigan obyektlar bilan bog'liq holda aniqlanadi [4].

Asosiy baholash yondashuvlaridan foydalanish, ayniqsa, o'zining eng yuqori va eng samarali foydalanishiga mos keladigan, yetarli daromad keltirayotgan hamda bozorda faol muomalada bo'lgan obyektlar uchun maqsadga muvofiq hisoblanadi. Ushbu uchta asosiy baholash yondashuvi IVS 410 Development Property standartida belgilangan qo'shimcha baholash usuli bilan to'ldiriladi [2].

Qoldiq usul – uchta asosiy baholash yondashuvini o'zida mujassamlashtiradi. Ushbu usulda loyiha yakunlangandan keyingi kutilayotgan qiymatdan, loyihani tugallash uchun zarur bo'lgan barcha ma'lum yoki prognoz qilinayotgan xarajatlar hamda loyiha yakunlanishi bilan bog'liq risklar chegirib tashlanadi. Natijada qoldiq qiymat aniqlanadi [3]. Ushbu usul asosida hisoblangan qoldiq qiymat rivojlanayotgan ko'chmas mulkning joriy holatdagi bozor qiymatiga teng bo'lishi ham, teng bo'lmasligi ham mumkin. Ushbu usul rivojlanish loyihalarini baholashda qo'llaniladigan mumkin bo'lgan usullardan biri bo'lib, joriy bozor holatiga mos farazlarga asoslanadi.

Shuningdek, o'zaro taqqoslanadigan ko'chmas mulk obyektlarini baholashda ommaviy baholash modellari va "avtomatlashtirilgan baholash modellari (AVM)"dan foydalanish ham

mumkin. Bunday maqsadlar uchun bir qator baholash usullari ishlab chiqilgan bo'lib, ularga to'g'ridan-to'g'ri bozor modellari va taqqoslanadigan savdo bitimlari modellari kiradi [7].

Baholash yondashuvini to'g'ri tanlash ko'chmas mulkning turi, mavjud ma'lumotlar hamda boshqa ko'plab farazlarga bog'liq bo'ladi. Odatda, qaysi baholash usuli eng maqsadga muvofiq ekanini bozor amaliyoti belgilab beradi. Shu sababli amaliyotda baholashning barcha yondashuvlari va usullari keng qo'llaniladi.

Har qanday ko'chmas mulk aktivi, undan foydalanish maqsadi yoki hajmiga qaramay, vaqt o'tishi bilan ma'lum bir rivojlanish jarayonidan o'tadi. Bu jarayon dastlabki g'oyaning paydo bo'lishidan boshlanib, rejalashtirish, qurilish, foydalanish hamda oxir-oqibat tasarrufdan chiqarish bosqichlarini o'z ichiga oladi. Bunday rivojlanish bino va inshootlarning xizmat muddati cheklanganligi bilan bog'liq. Xizmat muddatining chegaralanganligi esa ularni ma'lum vaqtdan keyin yangilash zaruratini keltirib chiqaradi. Natijada jarayonning bosqichma-bosqich eskirishi yuz beradi va bu holat "hayotiy sikl" deb yuritiladi.

Britaniya standartlari instituti hayotiy siklni ko'rib chiqilayotgan obyektning ketma-ket va o'zaro bog'liq bosqichlari majmui sifatida ta'riflaydi [8].

Ko'chmas mulkning hayotiy siklini hal qilinadigan muammolar nuqtai nazaridan asosiy bosqichlarga ajratish mumkin. Har bir bosqich o'ziga xos xususiyatlar va faoliyat turlari bilan tavsiflanadi. Yer, mulk, infratuzilma va qurilish sohasida malaka va standartlar bo'yicha dunyodagi yetakchi professional tashkilotlardan biri bo'lgan Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) tasnifiga ko'ra, ko'chmas mulk hayotiy siklining asosiy bosqichlari quyidagilardan iborat:

Yer – mazkur bosqich, odatda, ko'chmas mulk hayotiy siklining boshlang'ich bosqichi hisoblanadi. Yer uchastkasidan foydalanish imkoniyatlari ko'pincha hududni rejalashtirish hujjatlari, bosh reja yoki yer foydalanishini tartibga soluvchi boshqa normativ hujjatlar bilan belgilanadi. Investorlar ushbu bosqichda ko'chmas mulkni keyingi rivojlantirish maqsadida sotib oladilar. RICS mulk hayotiy sikli doirasida bu bosqich yashil hududlari va mulklarni sotib olish yoki boshqarish jarayonida amalga oshiriladigan faoliyatlarni o'z ichiga oladi [9].

Investitsiya – rejalashtirish – ushbu bosqichning asosiy mazmuni kelgusidagi investitsiya niyatini bir yoki bir nechta variantlarda shakllantirish va aniqlashdan iborat. Ishlab chiqilgan variantlar doirasida loyiha amalga oshirilishining maqbulligi va alohida variantlarning moliyaviy samaradorligi baholanadi. Ushbu bosqichning asosiy maqsadi – amalga oshirishning barcha muqobil variantlarini tahlil qilish, investitsiya loyihasining hayotga tatbiq etilish imkoniyatlarini baholash hamda investitsiya qarorini qabul qilish uchun zarur bo'lgan barcha asoslarni yaratishdir.

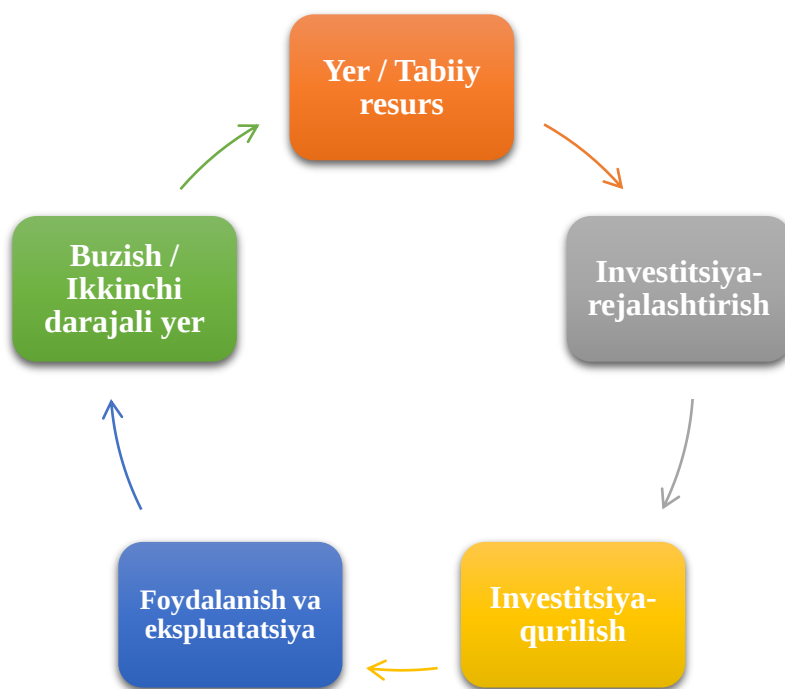
Bundan tashqari, mazkur rejalashtirish bosqichi ruxsatnomalar olish jarayonini ham o'z ichiga oladi. Hududiy rejalashtirish va qurilish ruxsatnomalarining muvaffaqiyatli olinishi ko'chmas mulk hayotiy siklidagi muhim bosqich hisoblanadi. RICSga ko'ra, bino dizayni unga to'lanadigan narxga, demakki, uning qiymatiga ta'sir ko'rsatishi mumkin. Shu sababli, ayniqsa, investitsiya qarorlarini qabul qilishda ushbu omil alohida e'tiborga olinishi lozim [9].

Investitsiya – qurilish – ushbu bosqichda pudratchi tanlanadi, unga qurilish maydonchasiga kirish huquqi beriladi va amaliy yakuniga qadar qurilish ishlari amalga oshiriladi. Qurilish bosqichi, odatda, qurilish ruxsatnomasini olish va investitsiya qarorini qabul qilish bilan boshlanadi. Bu bosqich ko'chmas mulk hayotiy siklida investitsiya

mablag'larining eng katta qismi sarflanadigan davr hisoblanadi. Investitsiya bosqichi qurilish ishlari tugallanishi va obyekt foydalanishga topshirilishi bilan yakunlanadi.

Foydalanish va ekspluatatsiya – ko'chmas mulkning hayotiy siklidagi eng uzoq davom etadigan bosqich hisoblanadi. Aynan shu davrda obyekt kutilgan daromadni keltiradi. Qurilmaning xizmat muddati hamda investitsiyaning ekspluatatsiya bosqichi rekonstruksiya yoki ta'mirlash ishlari orqali uzaytirilishi mumkin. Agar yirik investitsiyalar doirasida avvalgi bosqichlarning ayrim elementlarini o'z ichiga olgan o'zgarishlar amalga oshirilsa, yangi investitsiya siklining boshlanishi haqida gapirish mumkin. Masalan, yangi ruxsatnomalar talab qilinadigan to'liq rekonstruksiya bunga misol bo'la oladi.

Buzish – xizmat muddati cheklanganligi sababli vaqt o'tishi bilan ko'chmas mulk texnik talablarga javob bermaydigan yoki undan foydalanish iqtisodiy jihatdan maqsadga muvofiq bo'lmagan holatga keladi. Baholash standartlari baholovchini aktivlarning barqarorligi bilan bog'liq aniq qiymatni belgilashga majbur qilmaydi. Yangi ko'chmas mulk loyihasini amalga oshirish uchun esa yangi investitsiya siklini boshlash talab etiladi. Eski bino va inshootlarni tasarrufdan chiqarish jarayoni yangi investitsiya siklining investitsiya bosqichiga kiradi.



1-rasm. Ko'chmas mulkning hayotiy sikli¹.

Baholash metodologiyasining butun hayotiy sikl kontekstidagi maqbulligini to'g'ri baholash uchun ko'chmas mulk bo'yicha yetarli miqdordagi baholash hisobotlari va bitimlar mavjud bo'lishi zarur.

Baholash hisobotlari odatda buxgalteriya ehtiyojlari uchun (adolatli qiymatni aniqlash maqsadida) yoki garov bilan ta'minlangan kreditlash jarayonini qo'llab-quvvatlash uchun (bozor qiymatini belgilash maqsadida) tayyorlanadi. Ko'chmas mulkning adolatli qiymati bilan bozor qiymati o'rtasida ma'lum darajada kichik tafovutlar mavjud bo'lsa-da, ushbu farqlar baholash metodologiyasiga sezilarli ta'sir ko'rsatmaydi va mazkur tadqiqot doirasida muhim ahamiyat kasb etmaydi.

¹ Muallif tomonidan tayyorlandi.

Tadqiqotlar natijasida tanlangan obyektlar hayotiy sikl bosqichlariga muvofiq guruhlariga ajratildi. Shundan so'ng, har bir obyektning baholashda qaysi baholash metodologiyasi qo'llanilgani tahlil qilindi.

Baholash metodlarining hayotiy sikl bosqichlariga nisbatan qo'llanish chastotasi quyidagi jadvalda keltirilgan.

1-jadval.

Hayotiy sikl bosqichlari bo'yicha baholash usullaridan foydalanish chastotasi¹

Hayotiy sikl bosqichi	Daromad yondashuvi	Qiyosiy (bozor) yondashuvi	Qoldiq usul	Bir nechta usul
Yer / Tabiiy resurs	0	14	4	2
Investitsiya – rejalashtirish	0	13	13	0
Investitsiya – qurilish	0	0	16	0
Foydalanish va ekspluatatsiya	146	26	22	18
Buzish / Ikkinchi darajali yer	0	6	2	0

Keyinchalik baholash metodologiyasidagi o'zgarishlarga sabab bo'lgan muhim bosqich qaysi biri asosiy omil sifatida qabul qilingani tahlil qilindi. Olingan ma'lumotlar asosida hayotiy sikl baholash metodologiyasining mosligiga qarab alohida bosqichlarga ajratildi. Har bir bosqichning batafsil tavsifi esa quyida bayon etiladi.

I-faza ko'chmas mulkning hayotiy sikli boshlanishi bilan boshlanadi va hududiy rejalashtirish ruxsatnomasini olish bilan yakunlanadi. Ushbu fazaga xos bo'lgan ko'chmas mulkning tipik namunasi – qurilish uchun mo'ljallangan yer uchastkasi yoki qayta rivojlantirish rejalashtirilgan buzish hududidir. Bu bosqichda ko'chmas mulkning salohiyati hali to'liq rivojlantirilmagan bo'ladi. Mazkur bosqichda obyekt hech qanday daromad keltirmaydi yoki daromad miqdori juda cheklangan bo'ladi. Shu sababli daromad yondashuvidan foydalanish maqsadga muvofiq emas.

Yer reyestri, ko'chmas mulk e'lonlari hamda ommaviy axborot vositalari kabi ochiq manbalarda odatda taqqoslanadigan bitimlar haqida yetarli ma'lumotlar mavjud bo'ladi. Shu bois ushbu fazada qiyosiy yondashuv eng mos baholash usuli hisoblanadi. Biroq bu davrda ko'chmas mulk sezilarli rivojlanish imkoniyatiga ega bo'lishi mumkinligi sababli, qoldiq usul qiyosiy yondashuvni to'ldiruvchi yordamchi vosita sifatida qo'llanilishi mumkin. Shunga qaramay, mazkur bosqichda kelgusidagi loyiha ko'lami hali aniq belgilanmagan bo'ladi va ruxsat berish jarayonining yakuniy natijasini ishonchli tarzda oldindan prognoz qilish qiyin. Qoldiq usulning yuqori sezgirligini inobatga olgan holda, uni mazkur fazada asosiy baholash usuli sifatida qo'llash maqsadga muvofiq emas.

II-faza hududiy rejalashtirish ruxsatnomasini olish bilan boshlanadi va tayyor obyekt foydalanishga topshirilishi bilan yakunlanadi. Mazkur fazaga xos bo'lgan ko'chmas mulkning tipik ko'rinishi rivojlanayotgan ko'chmas mulk obyektidir. Ushbu davr investitsiya xarajatlari o'zlashtiriladigan hamda qisqa vaqt ichida ko'chmas mulk qiymati tez sur'atlarda o'zgaradigan bosqich hisoblanadi.

¹ Muallif tomonidan tayyorlandi.

Hududiy rejalashtirish uchun beriladigan ruxsatnoma, odatda, rivojlanish loyihasini amalga oshirishda muhim ahamiyat kasb etadi va loyiha rejalashtirilgan ko'lamini aniq belgilab beradi. Zonalashtirish jarayoni doirasida tayyorlangan loyiha hujjatlari esa investitsiya xarajatlarini ancha aniqroq hisoblash imkonini yaratadi. Qurilish jarayonida qiymatning tez o'zgarishi sababli, ushbu fazada ko'chmas mulkni baholashning yagona maqbul usuli qoldiq usul hisoblanadi.

Shu bilan birga, qoldiq usulning asosiy kirish parametrlariga nihoyatda sezgir ekanligini alohida qayd etish zarur. Ushbu sezgirlikni ko'rsatish maqsadida muallifning ichki ma'lumotlar bazasidan ofis ko'chmas mulkni baholashga oid bitta baholash hisobotidan foydalanildi va unda asosiy kirish ko'rsatkichlari bo'yicha sezgirlik tahlili amalga oshirildi.

2-jadval.

Qoldiq usul bo'yicha sezgirlik tahlili¹

Asosiy kirish ko'rsatkichi	Asosiy kirishdagi o'zgarish	Qoldiq qiymatdagi o'zgarish
Baholangan ijara daromadi	-10 %	-24,4 %
Ijaraga beriladigan maydon	-10 %	-10,0 %
Kapitalizatsiya stavkasi	-10 %	-25,4 %
Qurilish xarajatlari	+10 %	-15,4 %
Qo'shimcha (soft) xarajatlar	+10 %	-2,0 %
Moliyaviy xarajatlar	+1 % p.a.	-4,5 %
Qurilish muddati	+1 yil	-8,9 %
Rivojlanish foydasi	20 %	-5,9 %

2-jadvaldan ko'rinib turibdiki, baholangan ijara daromadi, kapitalizatsiya stavkasi yoki qurilish xarajatlari kabi o'zgaruvchilardagi nisbatan kichik o'zgarishlar ham qoldiq qiymatga nomutanosi darajada katta ta'sir ko'rsatadi. Qurilish ruxsatnomasi olinmaguncha va obyektni real amalga oshirish ishlari boshlanmaguncha qiyosiy yondashuvdan foydalanish ham mumkin. Biroq ushbu muhim bosqichdan keyin qiyosiy yondashuvdan foydalanish muammoli bo'lib qoladi.

III-faza hayotiy sikl davomida eng uzoq davom etadigan bosqich bo'lib, RICS tomonidan belgilangan "Foydalanish va ekspluatatsiya" bosqichiga mos keladi. Ichki ma'lumotlar bazasidagi ko'chmas mulk obyektlarining taxminan 75 foizi aynan ushbu fazaga to'g'ri keladi. Mazkur faza tayyor obyekt foydalanishga topshirilishi bilan boshlanadi va undan foydalanish to'xtatilishi bilan yakunlanadi. Ushbu bosqichda ko'chmas mulk, odatda, o'zining eng yuqori va eng samarali foydalanishiga mos bo'ladi hamda yetarli daromad keltiradi.

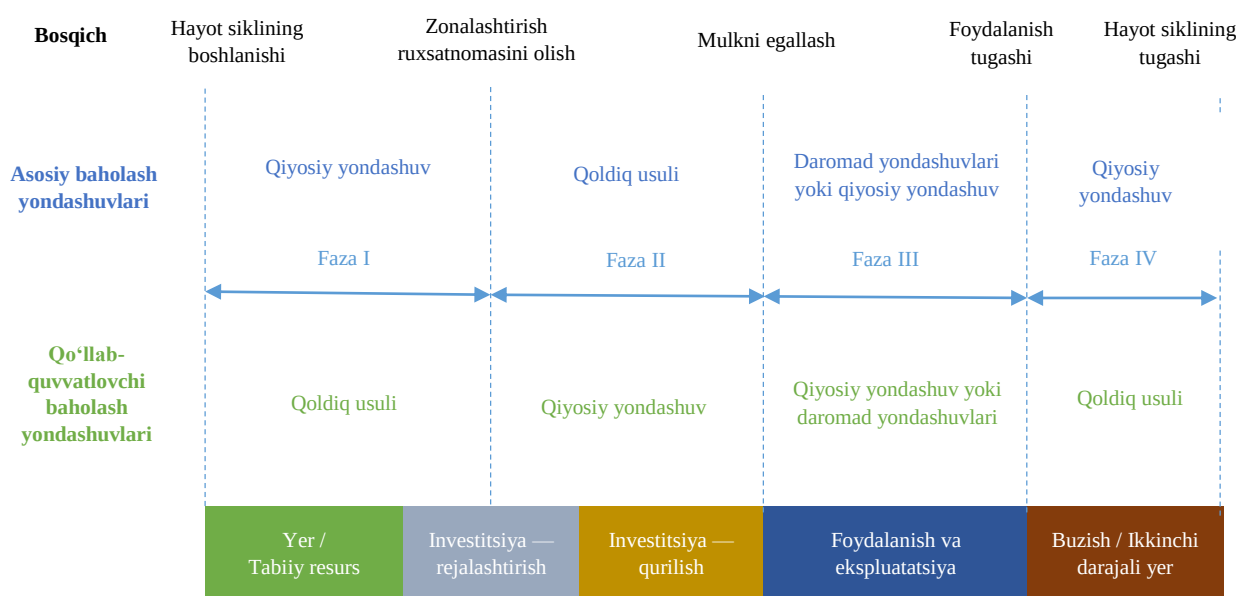
Mazkur bosqichda ko'chmas mulkni baholash, asosan, taqqoslanadigan bitimlar haqidagi mavjud ma'lumotlarga yoki kelgusidagi daromadlarni modellashga asoslangan usullar yordamida amalga oshiriladi. Umuman olganda, turar joy ko'chmas mulkni baholashda qiyosiy yondashuv ko'proq qo'llanilsa, ofislar, savdo obyektlari hamda omborxonalar kabi tijorat ko'chmas mulkni baholashda daromad yondashuvi ustun hisoblanadi. Shu bilan birga, zarur va yetarli ma'lumotlar mavjud bo'lgan taqdirda, ikkala baholash yondashuvini birgalikda qo'llash ham mumkin.

IV-faza esa ko'chmas mulkdan foydalanish muddati yakunlangandan keyin boshlanadi. Bu davrda obyektlar odatda texnik jihatdan eskirgan yoki yomon holatda bo'ladi va iqtisodiy

¹ Muallif tomonidan tayyorlandi.

jihatdan jozibador bo'lgan boshqa foydalanish imkoniyatlarini cheklaydi. Agar obyektning yanada samarali tarzda ishlatish imkoniyati mavjud bo'lsa, IV-faza bilan I-faza o'rtasida uzluksiz o'tish yuz beradi va ko'chmas mulk yangi hayotiy siklni boshlaydi. Bu holda ekologik utilizatsiya demontaj va chiqindilarni yo'q qilish xarajatlari yangi hayotiy siklning I-fazasi tarkibiga kiradi.

Mazkur fazada ko'chmas mulk endi yetarli daromad keltirmaydi. Shu sababli, ushbu bosqichda qo'llaniladigan baholash yondashuvi, amalda, I-fazada qo'llaniladigan baholash yondashuvi bilan deyarli bir xil hisoblanadi.



2-rasm. Hayotiy sikl kontekstida baholash metodologiyasining mosligi¹

Xulosa va tavsiyalar. Ko'chmas mulkni baholash investorlar, banklar, auditorlar va boshqa moliyaviy institutlar faoliyati uchun katta ahamiyatga ega. Baholash metodologiyasi erkin bozor iqtisodiyoti tamoyillariga asoslanadi. Qaysi baholash yondashuvini tanlash ko'chmas mulkning turi, mavjud ma'lumotlar hamda boshqa ko'plab farazlarga bog'liq bo'lib, amaliyotda bozor tajribasi odatda eng maqbul baholash usulini aniqlashda asosiy yo'l ko'rsatadi.

Ko'chmas mulkning hayotiy sikli davomida baholash metodologiyasini belgilovchi bir qator muhim bosqichlar mavjud bo'lib, ular baholash jarayonida burilish nuqtalari sifatida namoyon bo'ladi. Ushbu bosqichlarga erishilishi baholash amaliyotida metodologiyaning o'zgarishiga olib keladi. Baholash metodologiyasining almashuvi esa yangi farazlar yoki asosiy kirish ko'rsatkichlarining paydo bo'lishini anglatadi va ko'pincha qiymatning sezilarli darajada o'zgarishiga sabab bo'ladi.

Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatdiki, ko'chmas mulkning hayotiy siklida keyingi bosqichga o'tishi bilan baholash metodologiyasidagi o'zgarishlar qiymatdagi eng sezilarli yillik o'zgarishlarga olib keladi. Ushbu o'zgarishlarga sabab bo'lgan omillar alohida tahlil qilindi. Ko'chmas mulkni baholash nuqtai nazaridan eng muhim bosqichlar sifatida rivojlanish jarayonining keyingi bosqichga o'tishi, ko'chmas mulkni foydalanishga topshirish, zonalashtirish yoki qurilish ruxsatnomasini olish hamda ko'chmas mulkdan voz kechish holatlari tan olindi.

¹ Muallif tomonidan tayyorlandi.

Mazkur bosqichlar ko'chmas mulkning hayotiy sikli davomida baholash metodologiyasini qo'llashning maqbullik chegaralarini ajratib turuvchi mezonlar sifatida qaralishi mumkin.

Adabiyotlar/Литература/References:

1. Heralova, R. Building's value assessment using the utility and the LCC. CESB 2007 PRAGUE International Conference – Central Europe Towards Sustainable Building. Prague 2007, volume 1, pp. 126-131.
2. International valuation standards council, International valuation standard 2017. EKOPRESS, s.r.o., 2018.
3. Peter Wyatt, Property Valuation in an economic context, First edition. Blackwell Publishing Ltd, 2007.
4. The European Group Of Valuers Associations, European valuation standards 2016, eighth edition. Tegova 2016.
5. Hlavinkova, V. The market valuation of real estate. Brno University of Technology, 2012, vol. 1, pp. 19-22.
6. French, N. The discounted cash flow model for property valuations: Quarterly in advance cash flows. Oxford Brookes University Oxford, United Kingdom. Journal of Property Investment and Finance, volume 31, Issue 6, 2013, pp. 610-614.
7. The Appraisal Foundation. Identifying Comparable Properties in Automated Valuation Models for Mass Appraisal. APB Valuation Advisory, The Appraisal Foundation, Washington, DC, 2013, pp. 1-5.
8. British Standards Institution; ISO 15686-5:2017, Buildings and constructed assets – Service life planning – Part 5: Life-cycle costing
9. Royal Institution Of Chartered Surveyors (RICS); Sustainability and the RICS property lifecycle, first edition, June 2009.
10. British Standards Institution; Standardized Method of Life Cycle Costing for Construction Procurement; first edition;
11. IFRS Foundation, IFRS Standards required 1 January 2018.
12. CBRE, Czech Republic Property Investment Q4 2017 Snapshot, February 2018.
13. CBRE, Czech Republic Property Investment Q4 2018 Snapshot, February 2019.
14. To'lakov, U. T. O'zbekistonda ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etishning strategik va uslubiy jihatlari / U. T. To'lakov // Iqtisodiy taraqqiyot va tahlil. – 2026. – 4-tom, № 1. – B. 223–228.
15. To'lakov, U. T. Ko'chmas mulkni soliqqa tortish va ommaviy baholashda ekonometrik modellashtirish / U. T. To'lakov // Ilg'or iqtisodiyot va pedagogik texnologiyalar. – 2025. – 2-tom, № 3. – B. 807–847.

SCIENCEPROBLEMS.UZ

IJTIMOYIY-GUMANITAR FANLARNING DOLZARB MUAMMOLARI

№ 3 (6) – 2026

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ СОЦИАЛЬНО- ГУМАНИТАРНЫХ НАУК

ACTUAL PROBLEMS OF HUMANITIES AND SOCIAL SCIENCES

“Ijtimoiy-gumanitar fanlarning dolzarb muammolari” elektron jurnali 2020-yil 6-avgust kuni 1368-sonli guvohnoma bilan davlat ro‘yxatiga olingan.

Muassis: “SCIENCEPROBLEMS TEAM”
mas’uliyati cheklangan jamiyati

Tahririyat manzili:

100070. Toshkent shahri, Yakkasaroy tumani, Kichik Beshyog‘och ko‘chasi, 70/10-uy. Elektron manzil:

scienceproblems.uz@gmail.com

Bog‘lanish uchun telefon:

(99) 602-09-84 (telegram).