



БУХГАЛТЕРИЯ ҲИСОБИ МАҚСАДИДА КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ

Нарзуллаев Шерзод Фозилович

Тошкент давлат иқтисодийёт университети

ORCID: 0009-0003-6710-7910

sherttesi@mail.ru

Аннотация. Мақолада кўчмас мулк объектларини бухгалтерия ҳисоби мақсадида баҳолаш масалалари ёритилган. Кўчмас мулк объектларини баҳолаш усуллари молиявий ҳисоботнинг халқаро стандартларидан фойдаланиб кўрсатиб берилган.

Калит сўзлар: кўчмас мулк, мулкни баҳолаш, ҳаққоний қиймат, бухгалтерия ҳисоби, амортизация, МҲҲС.

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Нарзуллаев Шерзод Фозилович

Ташкентский государственный экономический университет

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы оценки стоимости объектов недвижимости для целей бухгалтерского учета. Приведены методы оценки недвижимости с использованием международных стандартов финансовой отчетности.

Ключевые слова: недвижимость, оценка имущества, справедливая стоимость, бухгалтерский учет, амортизация, МСФО.

VALUATION OF REAL ESTATE OBJECTS FOR ACCOUNTING PURPOSES

Narzullaev Sherzod Fozilovich

Tashkent State University of Economics

Abstract. The article discusses the valuation of real estate objects for accounting purposes. The methods of valuation of real estate objects are shown using international financial reporting standards.

Keywords: real estate, property valuation, fair value, accounting, depreciation, IFRS.

Кириш.

Ўзбекистонда кўчмас мулкни баҳолаш, бухгалтерия ҳисобини ташкил этиш ва амалиётга МҲХСларини қўллашни такомиллаштиришни муҳимлигини белгилайди. Кўчмас мулк объектларини баҳолашда бозор қийматига яқин бўлган кадастр қийматини ҳисоблашнинг аниқ методикаси ишлаб чиқилмаганлиги, уларнинг молиявий ҳисобини ташкил этишда МҲХСларини амалиётда тўлиқ қўлланилмаётганлиги долзарб масала бўлиб ҳисобланади.

Халқаро амалиётда кўчмас мулкни бухгалтерия ҳисобининг объекти сифатида ҳисобга олишда бир нечта МҲХСлардан фойдаланилади, жумладан, МҲХС (IAS) 16 – “Асосий воситалар”, МҲХС (IAS) 2 – “Товар-моддий захиралар”, МҲХС (IAS) 40 – “Инвестициявий кўчмас мулк” ва бошқа стандартлардан. “Молиявий ҳисоботнинг халқаро стандартларига асосан кўчмас мулк объектларининг бошланғич қиймати ҳақиқий харажатлар (МҲХС-16 “Асосий воситалар”) ёки қайта баҳоланган қиймат (МҲХС-36 “Активларнинг қадрсизланиши”) стандартларидаги нормалар билан аниқланади”.

Адабиётлар шарҳи.

Кўчмас мулкни бухгалтерия ҳисобининг объекти сифатида қараш мақсадида, унинг бошланғич қийматини аниқлаш лозим. Ушбу муаммони ўрганишда таҳлил қилинган меъёрий ҳужжатлар ва илмий адабиётларда кўчмас мулк, унинг таркиби, баҳолаш усуллари масалаларида турли хил фикрлар мавжудлигига гувоҳ бўлдик.

Коновалов (2017) кўчмас мулкни баҳолаш умумқабул қилинган учта ёндашувни: харажат, таққослаш (бозор) ва даромад усуллари қайд этган.

Тепман (2016) эса кўчмас мулкни баҳолашда харажат усулини қўллашни эътироф этиб, бу усул ушбу объектни яратишда қилинган харажатларни унинг қиймати билан солиштирган ҳолда баҳолашни мақуллайди. Унинг фикрича харажат усули юридик ва жисмоний шахслар мулкни солиққа тортиш мақсадида фойдаланилади.

Хомитовнинг (2019) бу борада қуйидаги фикрни билдирган: “Мутахассисларда энг кўп танилган баҳолаш усуллари учта гуруҳга бирлашган: 1) харажатли ёндашув; 2) даромадли ёндашув; 3) қиёсий ёндашув”.

Дружиловская (2014) қуйидаги фикрларни билдирган: Молиявий ҳисоботнинг халқаро стандарти (IFRS) 13-“Ҳаққоний қиймат бўйича баҳолаш”да келтирилган “ҳаққоний қиймат” ва “бозор қиймати” тушунчалар синонимлар эмас.

Ишонқулов (2024) ўзининг илмий ишларида кўчмас мулкни баҳолаш ёндашувларини тадқид этиб, қуйидаги ёндашувларни эътироф этган: қиёсий ёндашув, даромад ёндашуви ва харажат ёндашуви. Кўчмас мулк объектлари қиймати учун корреляция-регрессия таҳлили усулининг қўлланишини таклиф қилган.

Тўлаков (2024) кўчмас мулкни баҳолаш борасида қуйидагиларни такидлайди: Оммавий баҳолаш, индивидуал баҳолаш каби, баҳолашнинг маълум бўлган: қиёсий, харажат ва даромадли ёндашувларидан фойдаланишни назарда тутди. Ушбу баҳолаш ёндашувларининг (усулларининг) ҳар бири, моҳиятан, энг эҳтимоллий қиймат, аналог объектларнинг қийматлари ва қийматни шакллантирувчи омиллар ўртасидаги боғлиқликни ўрнатадиган қандайдир математик моделни қуриш процедурасини ифодалайди.

Россиялик иқтисодчи Слезко (2020) ўзининг илмий-тадқиқот ишларида “Россия Федерациясида кўчмас мулк бозорини баҳолашга оид бўлган баҳолаш ёндашувлари корпорациянинг кўчмас мулкни бизнес қийматини ошириш нуқтаи назаридан баҳолашда даромадли ёндашув (пул оқимларини дисконтлаш) усули энг мос келишини таъкидлаган”.

Тадқиқот методологияси.

Ушбу мақолада кўчмас мулкнинг бухгалтерия ҳисобининг объекти сифатида қийматини аниқлаш ва ҳисоби МҲХСлари асосида такомиллаштириш масалалари илмий жиҳатдан таҳлил қилинган. Кўчмас мулкни баҳолаш ва қиймати тушунчаларига иқтисодчи олимлар томонидан берилган таърифлар ва меъёрий ҳужжатлардага келтирилган нормалар илмий жиҳатдан ўрганилган. Тадқиқотни амалга оширишда индукция, дедукция, статистик кузатиш, статистик ва солиштирма таҳлил усулларидан фойдаланилган.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.

Кўчмас мулкнинг бухгалтерия ҳисобини ташкил этишда унинг бошланғич қийматини шакллантириш муҳим ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасининг 2016 йил 13 апрелдаги “Бухгалтерия ҳисоби тўғрисида”ги ЎРҚ-404-сон қонуни 17-моддасида активларни, шу жумладан, асосий воситаларни баҳолаш бўйича қуйидаги норма келтирилган: Асосий воситалар ва номоддий активлар уларнинг бошланғич (қайта тикланиш) қиймати бўйича ҳисобга олинади” (Қонун, 2016).

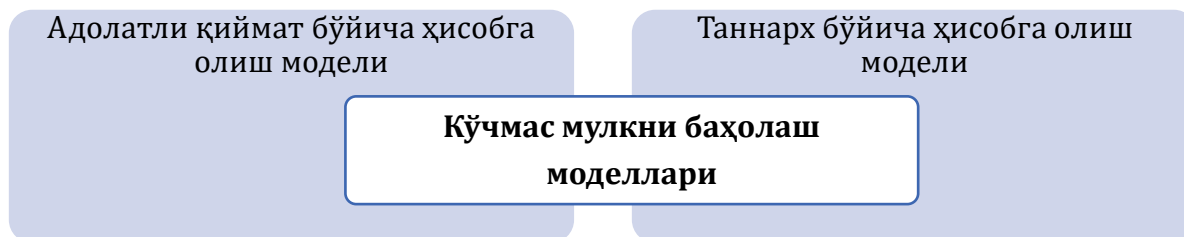
Ўзбекистон Республикасининг бухгалтерия ҳисобининг миллий стандарти 5-сонли “Асосий воситалар” БҲМСда (2024) бошланғич қийматга қуйидагича изоҳ берилган: “Бошланғич қиймат-асосий воситаларни яратиш (қуриш ва қуриб битказиш) ёки харид қилиш бўйича қилинган харажатларнинг қиймати, шу жумладан тўланган ва қопланмайдиган солиқлар (йиғимлар), шунингдек активни ундан мақсадга мувофиқ фойдаланиш учун ишчи ҳолатига келтириш билан бевосита боғлиқ бўлган етказиб бериш ва монтаж қилиш, ўрнатиш, ишга тушириш ва исталган бошқа харажатлар”. Шунингдек, бухгалтерия ҳисобининг миллий стандарти 5-сонли “Асосий воситалар” БҲМСда бухгалтерия ҳисобида асосий воситалар бошланғич қиймат бўйича ҳисобга олиниши белгилаб қўйилган: “Асосий воситалар корхона балансига бошланғич қиймати бўйича киритилиши лозим ва у харид қилиш қиймати (етказиб берувчига тўланган сумма) ҳамда асосий воситаларни харид қилиш билан боғлиқ барча харажатларни ўз ичига олади”.

Хўжалик юритувчи субъектнинг ҳисоб сиёсатида кўчмас мулкни акс эттириш модели (1-расм).



1-расм. Хўжалик юритувчи субъектнинг ҳисоб сиёсатида кўчмас мулкни акс эттириш модели

Корхона кўчмас мулкнинг дастлабки таннархини баҳолашда адолатли қиймат бўйича ҳисобга олиш моделини ёки таннарх бўйича ҳисобга олиш моделини танлаши мумкин (2 расм).



2-расм. Инвестициявий кўчмас мулкни баҳолаш моделлари

8-сон БҲХС (2018) “Ҳисоб сиёсатлари, ҳисоблаб чиқилган баҳолардаги ўзгаришлар ва хатолар”га асосан тадбиркорлик субъекти ўзининг ҳисоб сиёсати сифатида адолатли қиймат бўйича ҳисобга олиш моделини ёки таннарх бўйича ҳисобга олиш моделини танлаши лозим ва ушбу сиёсатни ўзининг барча кўчмас мулкларига нисбатан қўллаши лозим.

13-сонли МҲХС (IFRS) (2018) “Адолатли қийматни баҳолаш” стандартда адолатли қийматга қуйидагича таъриф берилган: **Адолатли қиймат** - бу баҳолаш санасида бозор иштирокчилари ўртасидаги одатдаги операцияда активни сотишда олиниши мумкин бўлган ёки мажбуриятни ўтказишда тўланиши мумкин бўлган нархдир. Адолатли қийматни баҳолаш ҳар доим бозор омилларига асосланади.

Хомитов (2019) ўз тадқиқотларида хусусийлаштириш жараёнида кўчмас мулк қийматини баҳолаш хусусиятларини ўрганишни таклиф этади. Бунда, хусусийлаштириш мақсадидаги баҳолаш объектлари таркибини ўрганиш орқали баҳолашнинг давлат талабларига алоҳида аҳамият қаратади.

“Хусусийлаштириладиган кўчмас мулк қийматини баҳолашдаги давлат талаблари қуйидагилардир:

- баҳолаш ҳақидаги вазифани белгилаш ва баҳолаш объектини баҳолаш тўғрисида шартнома тузиш;
- баҳолаш объектини идентификация қилиш;
- ахборот йиғиш ва уни таҳлил қилиш;
- баҳолаш объектидан энг мақбул ва энг самарали фойдаланишнинг таҳлили;
- баҳолаш ёндошувлари ва усуллари танлаш, асослаш ва қўллаш;
- баҳолаш натижаларини, қўлланилган баҳолаш ёндашувларини мувофиқлаштириш ва баҳолаш объектининг якуний қийматини ҳисоблаш;
- баҳолаш ҳақидаги ҳисоботни тузиш”.

Адолатли баҳолаш натижасида қийматнинг камайиши ёки қайта баҳолаш натижасида активларнинг баланс қийматининг ошиши юз берган ҳолларда натижаларни фойда ва зараралар ҳамда резерв капиталига боғланган ҳолда акс эттиришнинг услубий тартиби халқаро стандартлар талабларига мувофиқ акс эттириш имкониятини беради (Рахманова, 2024).

Хулоса ва таклифлар.

Инвестициявий кўчмас мулк дастлаб бошланғич қийматда баҳоланади. Харид қилинган инвестициявий кўчмас мулкнинг бошланғич қиймати унинг харид нархи ва уни харид қилиш билан боғлиқ бўлган бевосита сарфлардан ташкил топади. Бевосита сарфларга инвестициявий кўчмас мулкни харид қилиш жараёнидаги юридик хизматлар учун ҳақлар, тўланадиган солиқлар ва бошқа сарфларни ўз ичига олади. Агарда

инвестициявий кўчмас мулк, тўловни кечиктириб тўлаш шарт билан харид қилинган бўлса, унинг бошланғич қиймати сотувчига дарҳол тўланиши лозим бўлган пул маблағлари миқдorigа тенг бўлган эквивалент қийматда баҳоланади. Тўловни кечиктириб тўлаш шарт билан харид қилинган қиймат билан унинг дарҳол тўланган ҳолда харид қилиш қиймати ўртасидаги фарқ фоиз харажатлари сифатида тан олинади. Демак инвестициявий кўчмас мулк бухгалтерия ҳисобида дастлаб бошланғич қийматда акс эттирилади. Инвестициявий кўчмас мулк бухгалтерия ҳисобида актив сифатида тан олингандан сўнг унинг кейинги қийматини баҳолаш ва ҳисобда акс эттириш муҳим аҳамият касб этади. Инвестициявий кўчмас мулк тан олингандан сўнг у бухгалтерия ҳисобида ҳаққоний қиймати ёки бошланғич қиймати бўйича акс эттирилиши мумкин. Буни ташкилот ўзининг ҳисоб сиёсатида ҳаққоний қиймат моделини ёки бошланғич қиймат моделини танлаш орқали амалга оширилади. Ҳисоб сиёсатида қайси модель танланган бўлса ушбу модель ташкилотдаги барча инвестициявий кўчмас мулкларга нисбатан қўллаши лозим бўлади.

Адабиётлар / Литература / Reference:

БҲМС (2024) Ўзбекистон Республикасининг Бухгалтерия ҳисобининг миллий стандарти 5-сонли “Асосий воситалар” БҲМС Ўзбекистон Республикаси иқтисодиёт ва молия вазирининг 2024 йил 14 июндаги 133-сон буйруғи билан тасдиқланган.

БҲХС (2018) 8-сон БҲХС “Ҳисоб сиёсатлари, ҳисоблаб чиқилган баҳолардаги ўзгаришлар ва хатолар” стандарт.

Дружиловская Э.С. (2014) Проблемы применения справедливой стоимости в российском и международном бухгалтерском учёте // Международный бухгалтерский учет, № 17.

Ишонқулов Н.Ф. (2024) Кўчмас мулк қийматини баҳолашдаги услубий ёндашувлар. *Barqaror iqtisodiy o'sish orqali aholi turmush farovonligini oshirish masalalari*. 24-may. 121-132 бетлар.

Коновалов А.Н. (2017) Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. Коновалова. – М.: ИНФРА-М, – 356 с.

Қонун (2016) Ўзбекистон Республикасининг 2016 йил 13 апрелдаги “Бухгалтерия ҳисоби тўғрисида”ги (янги таҳрири) ЎРҚ-404-сонли қонуннинг 17-модда.

МҲХС (2018) 13-сонли МҲХС (IFRS) “Адолатли қийматни баҳолаш” стандарт.

Рахманова Ю.Ш. (2024) Инвестициявий кўчмас мулкларнинг қайта таснифланиши ҳисоби. *Iqtisodiy taraqqiyot va tahlil*, III- son - mart, 423-433 бетлар.

Слезко Л. В. (2020) Оценка недвижимого имущества в системе корпоративного управления собственностью. 08.00.05. – Экономика и управление народным хозяйством (предпринимательство). Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. Москва.

Тепман Л.Н. (2016) Оценка недвижимости. – М.: ЮНИТИ, – 465 с.

Тўлаков У.Т. (2024) Кўчмас мулкни солиққа тортишда қийматни баҳолаш усуллари. *Iqtisodiy taraqqiyot va tahlil*. XII son. dekabr. 389-399 бетлар.

Хомитов З.Т. (2019) “Кўчмас мулк қийматини баҳолаш”. Дарслик. “Иқтисод-молия”, 568 б.