



INVESTITSIYA KO'CHMAS MULK HISOBINI TAKOMILLASHTIRISHNING USLUBIY VA AMALIY YO'NALISHLARI

METHODOLOGICAL AND PRACTICAL APPROACHES TO IMPROVING INVESTMENT PROPERTY ACCOUNTING

¹Maxmudov Jamshed
Ashrafovich

¹Toshkent davlat iqtisodiyot universitetining mustaqil tadqiqotchisi

Annotatsiya Abstract

Uzb. - Mazkur maqolada investitsiya ko'chmas mulkini tan olish, tasniflash, baholash va buxgalteriya hisobida alohida aks ettirishning uslubiy hamda amaliy masalalari tadqiq etiladi. Tadqiqot BHXS 40 "Investitsiya ko'chmas mulki" talablari, milliy hisob amaliyoti va "O'ztransgaz" AJ ma'lumotlari asosida olib boriladi. Maqolada investitsiya ko'chmas mulki obyektlarini asosiy vositalardan iqtisodiy mazmuniga ko'ra ajratish, ularning qiymati va amortizatsiyasini alohida nazorat qilish maqsadida 0195 - "Investitsiya ko'chmas mulki" hamda 0295 - "Investitsiya ko'chmas mulki amortizatsiyasi" schyotlarini qo'llash yondashuvi asoslanadi. Shuningdek, ijara munosabatlarida tavakkalchilikni kamaytirishga qaratilgan ijarachining "to'lovga qobiliyatsizlik xavfi kartasi", investitsiya ko'chmas mulkning haqqoniy qiymati oshishini kapital tarkibida aks ettirish uchun 8540 - "Investitsiya ko'chmas mulkni haqqoniy qiymatda baholash rezervi" schyotidan foydalanish hamda obyektlar daromadliligi, sof tushumi, rentabelligi va o'zini oqlash muddatini tezkor baholovchi raqamli monitoring tizimi yoritiladi. Bundan tashqari, rekonstruksiya va joriy ta'mirlash xarajatlarini ajratish, aralash foydalaniladigan ko'chmas mulk obyektlarini to'g'ri tasniflash va obyektlarni mustaqil baholash bo'yicha amaliy yondashuvlar ishlab chiqiladi. Taklif etilayotgan mexanizmlar moliyaviy hisobot shaffofligini oshirish, investitsiya obyektlari samaradorligini aniq baholash va boshqaruv qarorlarini axborot bilan ta'minlashga xizmat qiladi.

Eng. - This article examines methodological and practical issues related to the recognition, classification, measurement, and separate accounting of investment property. The study is based on the requirements of IAS 40 Investment Property, national accounting practice, and data from Uztransgaz JSC. It substantiates an approach to separating investment property from property, plant and equipment according to its economic substance and proposes the use of accounts 0195 "Investment Property" and 0295 "Depreciation of Investment Property" to monitor carrying amounts and depreciation separately. The article also considers a tenant "insolvency risk card" designed to reduce risks arising from lease relationships, the use of account 8540 "Reserve for Fair Value Measurement of Investment Property" to reflect increases in fair value within equity, and a digital monitoring system for the rapid assessment of rental income, net returns, profitability, and payback periods. In addition, practical approaches are developed for distinguishing reconstruction costs from current repair expenses, classifying mixed-use properties correctly, and conducting independent valuation of investment property. The proposed mechanisms are intended to enhance the transparency of financial reporting, improve the assessment of investment property performance, and strengthen the information basis for managerial decision-making.

Kalit so'zlar:**Keywords:**

❖ *investitsiya ko'chmas mulki, BHXS 40, haqqoniy qiymat, tannarx modeli, 0195 schyot, 0295 schyot, 8540 schyot, ijara daromadi, to'lovga qobiliyatsizlik xavfi, rentabellik, raqamli monitoring.*

❖ *investment property, IAS 40, fair value, cost model, account 0195, account 0295, account 8540, rental income, insolvency risk, profitability, digital monitoring.*

Kirish.

Jahon iqtisodiyotida investitsiya oqimlarining kengayishi, kapital bozorlarining integratsiyalashuvi hamda ko'chmas mulk bozorining iqtisodiy jarayonlardagi roli ortib borishi investitsiya ko'chmas mulkini hisobga olish masalalariga yangicha yondashuvni talab etmoqda. Investitsiya ko'chmas mulki xo'jalik yurituvchi subyekt uchun oddiy uzoq muddatli aktiv bo'libgina qolmay, balki ijaradan barqaror daromad olish, kapital qiymatini oshirish va investitsion salohiyatni mustahkamlash imkonini beruvchi muhim iqtisodiy resurs hisoblanadi. Shu sababli mazkur aktivlarning iqtisodiy mazmunini to'g'ri aniqlash, ularni boshqa ko'chmas mulk obyektlaridan ajratish, haqqoniy baholash hamda moliyaviy hisobotlarda ishonchli aks ettirish korxonaning moliyaviy holati va investitsion jozibadorligini baholashda alohida ahamiyat kasb etadi.

Xalqaro amaliyotda investitsiya ko'chmas mulkini tan olish, dastlabki va keyingi baholash hamda ular to'g'risidagi axborotni moliyaviy hisobotlarda ochib berish BHXS (IAS) 40 "Investitsiya ko'chmas mulki" standarti asosida tartibga solinadi. Mazkur standart investitsiya ko'chmas mulkini ishlab chiqarish, xizmat ko'rsatish yoki ma'muriy maqsadlarda foydalaniladigan asosiy vositalardan iqtisodiy mazmuniga ko'ra ajratishni nazarda tutadi. Bunda aktivni ijaradan daromad olish yoki kapital qiymatining o'sishidan manfaat ko'rish maqsadida saqlash uning investitsiya ko'chmas mulki sifatida tasniflanishida asosiy mezon bo'lib xizmat qiladi. Keyingi baholashda tannarx yoki haqqoniy qiymat modelidan foydalanish imkoniyatining mavjudligi esa korxona hisob siyosatini shakllantirishda muhim strategik qarorlardan biri hisoblanadi.

So'nggi yillarda ko'chmas mulk bozoridagi narxlar dinamikasining o'zgaruvchanligi, qurilish xarajatlarining ortishi, ijara munosabatlaridagi tavakkalchiliklar hamda aktivlarning bozor qiymatini ishonchli aniqlash bilan bog'liq muammolar investitsiya ko'chmas mulk hisobining amaliy ahamiyatini yanada oshirmoqda. Ayniqsa, haqqoniy qiymatni aniqlash uchun rivojlangan baholash infratuzilmasi, taqqoslanadigan bozor ma'lumotlari va malakali mustaqil baholovchilar zarur bo'ladi. Bunday sharoitda investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha hisob ma'lumotlari faqat aktivning balans qiymatini ko'rsatish bilan cheklanib qolmasdan, uning ijara daromadi, saqlash va ta'mirlash xarajatlari, rentabelligi, qiymat o'zgarishi hamda ijarachilarning to'lov intizomi to'g'risida ham boshqaruv uchun zarur axborotni shakllantirishi lozim.

O'zbekistonda xalqaro moliyaviy hisobot standartlarini bosqichma-bosqich joriy etish va moliyaviy hisobot sifatini oshirishga qaratilgan islohotlar investitsiya ko'chmas mulk hisobini ham xalqaro talablar asosida takomillashtirish zaruratini kuchaytirmoqda. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 15-sentyabrdagi PQ-282-son "Moliyaviy hisob tizimini xalqaro talab va standartlarga muvofiq takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida [1]"gi hamda 2024-yil 12-iyuldagi PQ-258-son "Aksiyadorlik jamiyatlarida korporativ boshqaruv tizimini yanada takomillashtirish hamda kapital bozorini rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida [2]"gi qarorlarida moliyaviy axborotning ishonchliligi, shaffofligi va xalqaro standartlarga muvofiqligini oshirishga alohida e'tibor qaratilgan. Ushbu vazifalarning amalga

oshirilishi investitsiya ko'chmas mulk obyektlarini to'g'ri tasniflash, baholash va alohida hisobga olish mexanizmlarini rivojlantirish bilan bevosita bog'liqdir.

Biroq amaldagi hisob amaliyotida ijaraga berilgan yoki kapital qiymatini oshirish maqsadida saqlanayotgan ayrim bino va inshootlarning asosiy vositalar tarkibida umumlashtirilgan holda yuritilishi kuzatiladi. Natijada investitsiya ko'chmas mulk obyektlarining qiymati va amortizatsiyasini alohida nazorat qilish, ular bo'yicha shakllanayotgan ijara daromadlari va tegishli xarajatlarni taqqoslash, obyektlarning real rentabelligini aniqlash hamda moliyaviy hisobotlarda mazkur aktivlar haqidagi axborotni to'liq ochib berish imkoniyati cheklanadi. Bundan tashqari, rekonstruksiya va joriy ta'mirlash xarajatlarini iqtisodiy mazmuniga ko'ra to'g'ri ajratish, aralash foydalaniladigan obyektlarni tasniflash, haqqoniy qiymatdagi o'zgarishlarni hisobda aks ettirish hamda ijarachilar bilan bog'liq to'lov risklarini oldindan baholash amaliyotida ham uslubiy yechimlarga ehtiyoj mavjud.

Mazkur muammolar investitsiya ko'chmas mulk hisobini faqat alohida buxgalteriya operatsiyalari darajasida emas, balki tan olish, tasniflash, baholash, daromad va xarajatlarni hisobga olish, tavakkalchilikni nazorat qilish hamda iqtisodiy samaradorlikni monitoring qilishni o'zaro bog'lovchi kompleks tizim sifatida tadqiq etishni taqozo etadi. Shu nuqtayi nazardan, investitsiya ko'chmas mulk obyektlari uchun maxsus hisobvaraqlardan foydalanish, haqqoniy qiymat o'zgarishlarini alohida nazorat qilish, ijarachilarning moliyaviy barqarorligini baholash hamda obyektlarning daromadlilik ko'rsatkichlarini raqamli monitoring qilish imkoniyatlarini ishlab chiqish ilmiy va amaliy jihatdan dolzarb hisoblanadi.

Maqolaning maqsadi investitsiya ko'chmas mulk obyektlarini tan olish, tasniflash, baholash va buxgalteriya hisobida aks ettirish amaliyotini takomillashtirish,

ularning qiymati, daromadlilik va ijara munosabatlari bilan bog'liq tavakkalchiliklarni tizimli nazorat qilishga qaratilgan uslubiy yondashuvlarni ishlab chiqish hamda ularni "O'ztransgaz" AJ amaliy ma'lumotlari asosida asoslashdan iborat. Ushbu maqsadga erishish doirasida investitsiya ko'chmas mulkni asosiy vositalardan ajratib hisobga olish, rekonstruksiya va joriy ta'mirlash xarajatlarini to'g'ri tasniflash, haqqoniy qiymatda baholash mexanizmlarini takomillashtirish, ijara to'lovlari bo'yicha risklarni baholash va investitsiya obyektlarining iqtisodiy samaradorligini tezkor monitoring qilish masalalari tadqiq etiladi.

Mavzuga oid adabiyotlar sharhi.

Investitsiya ko'chmas mulkni buxgalteriya hisobida tan olish, baholash va moliyaviy hisobotlarda aks ettirish masalalari xorijiy hamda mahalliy ilmiy adabiyotlarda turli yo'nalishlarda tadqiq etilgan. Mavjud ilmiy qarashlarning muhim qismi investitsiya ko'chmas mulkni asosiy vositalardan iqtisodiy mazmuniga ko'ra ajratish, keyingi baholashda tannarx va haqqoniy qiymat modellaridan foydalanish, baholash natijalarining ishonchliligi hamda ushbu axborotning investorlar qarorlariga ta'sirini o'rganishga qaratilgan. Shu bilan birga, investitsiya ko'chmas mulkni alohida hisobga olish, ijara daromadlari va xarajatlarini obyektlar kesimida nazorat qilish, ijarachilar bilan bog'liq tavakkalchiliklarni baholash hamda daromadlilikni raqamli monitoring qilish masalalari nisbatan kam yoritilgan.

Karl A. Muller, Edward J. Riedl va Torsten Sellhorn Yevropa ko'chmas mulk kompaniyalari misolida investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha haqqoniy qiymat axborotlarini oshkor etishning kapital bozori uchun ahamiyatini tahlil qilgan. Ularning tadqiqot natijalariga ko'ra, haqqoniy qiymat haqidagi axborotning majburiy oshkor etilishi bozor shaffofligini oshirishi va axborot assimetriyasini kamaytirishi mumkin. Biroq

mualliflar bunday axborotning foydaliligi baholash sifati, qo'llanilgan metodlar va tashqi ekspertiza darajasiga bevosita bog'liqligini ham ta'kidlaydilar. Bu yondashuv investitsiya ko'chmas mulkini hisobga olishda faqat baholangan qiymatning o'zi emas, balki uning shakllanish manbalari va ishonchlilik darajasini ham hisobga olish zarurligini ko'rsatadi [3].

A. Quagli va F. Avallone BHXS 40 doirasida haqqoniy qiymat yoki tannarx modelini tanlashga ta'sir etuvchi omillarni o'rgangan. Mualliflar model tanlovi faqat buxgalteriya siyosatining texnik masalasi emasligini, balki institutsional muhit, baholash infratuzilmasi, qarz shartnomalaridagi cheklovlar, agentlik xarajatlari va korporativ boshqaruv xususiyatlari bilan ham bog'liqligini asoslaganlar. Faol ko'chmas mulk bozori va rivojlangan baholash infratuzilmasiga ega sharoitda kompaniyalarning haqqoniy qiymat modeliga moyilligi yuqori bo'lsa, ishonchli baholash qimmat yoki murakkab bo'lgan sharoitlarda tannarx modeli ko'proq tanlanadi. Demak, baholash modelini tanlashda axborotning foydaliligi bilan uni shakllantirish xarajatlari o'rtasidagi muvozanat muhim ahamiyatga ega [4].

Hans B. Christensen va Valeri V. Nikolaev moliyaviy bo'lmagan aktivlar uchun haqqoniy qiymat modelining amaliy samaradorligini bozor sharoitlari bilan bog'liq holda tadqiq qilganlar. Ularning fikricha, haqqoniy qiymatdan foydalanish aktiv bo'yicha ishonchli bozor ma'lumotlari mavjud bo'lgan va baholash xarajatlari maqbul darajada shakllangan holatlarda ko'proq samara beradi. Likvidligi past, baholash noaniqligi yuqori bo'lgan aktivlarda esa tannarx modelining amaliy ustunligi saqlanib qoladi. Ushbu xulosa investitsiya ko'chmas mulkini keyingi baholashda yagona modelni barcha obyektlarga mexanik tarzda qo'llashdan ko'ra, bozor axboroti va baholash imkoniyatlarini hisobga olgan holda asoslangan hisob siyosatini shakllantirish zarurligini ko'rsatadi [5].

Haqqoniy qiymat modelining qo'llanilishi bilan bog'liq yana bir muhim jihat audit va nazorat xarajatlaridir. Igor Goncharov, Edward J. Riedl va Torsten Sellhorn investitsiya ko'chmas mulkini haqqoniy qiymatda baholash audit jarayonini murakkablashtirishi va auditorlardan qo'shimcha vaqt hamda ekspert resurslarini talab etishini aniqlaganlar. Ayniqsa, qiymat tashqi baholovchi xulosalari va yuqori darajadagi professional mulohazalarga asoslanganda audit xarajatlari ortishi mumkin. Shu sababli investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha haqqoniy qiymatni joriy etishda axborotning dolzarbligi va shaffofligini oshirish bilan bir qatorda, baholashning hujjatlashtirilishi va ichki nazorat tizimining sifati ta'minlash ham muhimdir [6].

S. Sundgren, J. Mäki va A. Somoza-López Yevropa ko'chmas mulk kompaniyalarida BHXS 40 va MHXS 13 talablariga muvofiq haqqoniy qiymat bo'yicha axborotlarni ochib berish sifati o'rganganlar. Tadqiqotda tahlilchilar tomonidan faol kuzatiladigan kompaniyalarda haqqoniy qiymatga oid izohlar batafsilroq shakllanishi, yuqori sifatli oshkor etish esa bozor ishtirokchilari o'rtasidagi axborot assimetriyasini kamaytirishga xizmat qilishi ko'rsatilgan. Mazkur yondashuv investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha moliyaviy hisobotda faqat umumiy balans qiymatini emas, balki baholash modeli, qo'llanilgan taxminlar, ijara daromadlari, bevosita xarajatlar va qiymat o'zgarishlari kabi ko'rsatkichlarni ham tizimli ochib berish zarurligini asoslaydi [7].

Stella So va Malcolm Smith investitsiya ko'chmas mulkining haqqoniy qiymatidagi o'zgarishlarni moliyaviy natijalarda aks ettirishning bozor qiymatiga ta'sirini tahlil qilganlar. Ularning xulosalariga ko'ra, haqqoniy qiymat o'zgarishlari foyda va zarar hisobotida tan olinganda ushbu axborot investorlar uchun yuqoriroq qiymatga ega bo'lib, kompaniya rentabelligi va bozor bahosi o'rtasidagi bog'liqlik aniqroq namoyon bo'ladi. Bu natija investitsiya ko'chmas mulki

qiymatidagi o'zgarishlarni hisobda qanday aks ettirish masalasi moliyaviy hisobot foydalanuvchilarining qarorlariga sezilarli ta'sir ko'rsatishini tasdiqlaydi [8].

O'zbekistonlik olimlar tadqiqotlarida ham investitsion mulk hisobini takomillashtirish masalalariga alohida e'tibor qaratilgan. A.Z. Avlokulov investitsion mulkni ijaraga berish yoki kapital qiymatini oshirish orqali iqtisodiy manfaat olishga mo'ljallangan aktiv sifatida tavsiflab, uni asosiy vositalardan alohida hisobga olish va audit mexanizmlarini takomillashtirish moliyaviy hisobot ishonchliligini oshirishini qayd etadi. A.N. To'rayev va hammualliflar investitsion mulkning asosiy xususiyatini uning ishlab chiqarish yoki ma'muriy ehtiyojlarda foydalanish uchun emas, balki ijara daromadi yoki kapital qiymati o'sishidan foyda olish maqsadida saqlanishi bilan izohlaydilar. Mualliflar bunday obyektlarni moliyaviy hisobotlarda alohida ochib berish investorlar uchun muhim axborot manbai ekanini ta'kidlaydilar [9, 10].

B.K. Hamdamov va X.X. Obidxonov O'zbekiston sharoitida investitsiya ko'chmas mulki hisobini MHXS talablariga uyg'unlashtirish masalalarini tadqiq etib, ushbu aktivlarning ijara daromadi yoki kapital qiymati o'sishi orqali korxona moliyaviy natijalariga ta'sirini asoslaydilar. Ularning fikricha, investitsion mulkni MHXS talablari asosida tashkil etish, haqqoniy baholash va moliyaviy hisobotlarda to'liq aks ettirish korxonaning investitsion jozibadorligini oshirishga xizmat qiladi. O.T. Astanakulov esa investitsiya faoliyatini boshqarishda iqtisodiy tahlilning metodologik ahamiyatiga urg'u berib, investitsiya samaradorligi, kapital qo'yimlar rentabelligi va investitsiya risklarini kompleks baholash boshqaruv qarorlarining sifatini oshirishini ko'rsatadi. Mazkur qarashlar investitsiya ko'chmas mulkni hisobga olishni uning iqtisodiy samaradorligini tahlil qilish bilan uzviy bog'lash zarurligini ko'rsatadi [11, 12].

Umuman olganda, o'rganilgan adabiyotlarda investitsiya ko'chmas mulkni tan olish, tasniflash, baholash va axborotni ochib berish masalalari keng yoritilgan. Biroq investitsiya ko'chmas mulkni alohida schyotlarda yuritish, ijarachilar to'lov riskini hisob bilan bog'lash va obyektlar daromadlilikini real vaqt rejimida monitoring qilishni yagona mexanizmida birlashtirish masalalari yetarli darajada tadqiq etilmagan.

Tadqiqot metodologiyasi.

Mazkur tadqiqot investitsiya ko'chmas mulkni tan olish, tasniflash, baholash va buxgalteriya hisobida aks ettirishning amaldagi holatini o'rganish, mavjud uslubiy muammolarni aniqlash hamda xalqaro moliyaviy hisobot standartlari talablariga mos takomillashtirilgan hisob mexanizmlarini ishlab chiqishga qaratilgan. Tadqiqot obyekti sifatida "O'ztransgaz" aksiyadorlik jamiyatining moliyaviy-xo'jalik faoliyati, xususan, uning uzoq muddatli aktivlari, asosiy vositalari va investitsiya maqsadida foydalanilayotgan ko'chmas mulk obyektlari tanlangan. Tadqiqot predmeti esa investitsiya ko'chmas mulkni tan olish, dastlabki va keyingi baholash, amortizatsiya hisobini yuritish, rekonstruksiya va joriy ta'mirlash xarajatlarini tasniflash, ijara munosabatlarini hisobga olish, haqqoniy qiymatdagi o'zgarishlarni aks ettirish hamda obyektlarning iqtisodiy samaradorligini baholash bilan bog'liq nazariy, uslubiy va tashkiliy munosabatlarni qamrab oladi.

Tadqiqotning nazariy-uslubiy asosini, avvalo, BHXS (IAS) 40 "Investitsiya ko'chmas mulki" standarti talablari tashkil etadi. Mazkur standartdan investitsiya ko'chmas mulkni boshqa uzoq muddatli aktivlardan iqtisodiy mazmuniga ko'ra ajratish, dastlabki qiymatini shakllantirish va keyingi baholash modelini tanlashda asosiy metodologik mezon sifatida foydalanildi. Investitsiya ko'chmas mulkning korxona tomonidan bevosita ishlab chiqarish yoki ma'muriy ehtiyojlar uchun

foydalaniladigan qismini aniqlashda BHXS (IAS) 16 "Asosiy vositalar" talablari, haqqoniy qiymatni aniqlash yondashuvlarini baholashda MHXS (IFRS) 13 "Haqqoniy qiymatni baholash" standarti, tannarx modeli asosida hisobga olinadigan obyektlar bo'yicha qadrsizlanish ehtimolini tahlil qilishda esa BHXS (IAS) 36 "Aktivlarning qadrsizlanishi" talablari [13] metodik asos sifatida qabul qilindi.

Tadqiqot jarayonida tahlil va sintez, induksiya va deduksiya, tizimli yondashuv, abstrakt-mantiqiy fikrlash, monografik kuzatuv, qiyosiy tahlil, statistik guruhlash, iqtisodiy tahlil hamda iqtisodiy-matematik

usullardan kompleks ravishda foydalanildi. Tahlil va sintez usuli investitsiya ko'chmas mulki hisobining alohida elementlarini - tasniflash, baholash, amortizatsiya, ijara daromadlari, ta'mirlash xarajatlari va haqqoniy qiymat o'zgarishlarini - alohida o'rganib, keyinchalik yagona hisob tizimi sifatida umumlashtirish imkonini berdi. Induksiya usuli "O'ztransgaz" AJ amaliy ma'lumotlarida aniqlangan alohida holatlar asosida umumiy uslubiy xulosalarni shakllantirishda, deduksiya usuli esa BHXS 40da belgilangan umumiy qoidalarni konkret ko'chmas mulk obyektlariga tatbiq etishda qo'llanildi.

1-jadval

Tadqiqotning asosiy bosqichlari va qo'llanilgan usullar

Tadqiqot bosqichi	Tahlil obyekti	Qo'llanilgan usul	Olinadigan natija
1. Identifikatsiya va tasniflash	Ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish maqsadi	Tizimli va qiyosiy tahlil	BHXS 40 yoki BHXS 16 doirasida to'g'ri tasniflash
2. Hisob holatini baholash	Asosiy vositalar va analitik registrlar	Monografik kuzatuv, iqtisodiy tahlil	Investitsiya ko'chmas mulkini alohida hisobga olish ehtiyojini aniqlash
3. Keyingi baholash	Tannarx va haqqoniy qiymat modellari	Qiyosiy tahlil, hisob-kitob	Baholash modelining aktiv qiymati va moliyaviy axborotga ta'sirini aniqlash
4. Ijara riskini baholash	Ijara tushumlari, debitor qarzdorlik va to'lov intizomi	Guruhlash va koeffitsiyent usuli	Ijarachilarni risk darajasi bo'yicha tasniflash
5. Samaradorlik monitoringi	Ijara daromadi, xarajatlar, aktiv qiymati	Iqtisodiy-matematik va koeffitsiyent usullari	Sof daromad, rentabellik va o'zini oqlash muddatini aniqlash

Manba: muallif tomonidan tadqiqot metodologiyasi asosida tuzildi.

Qiyosiy tahlil yordamida investitsiya ko'chmas mulkini hisobga olishning amaldagi yondashuvlari bilan BHXS 40da nazarda tutilgan tartiblar solishtirildi. Taqqoslash mezonlari sifatida obyektning foydalanish maqsadi, tan olish shartlari, dastlabki qiymat tarkibi, keyingi baholash modeli, amortizatsiya, haqqoniy qiymatdagi o'zgarishlarni aks ettirish hamda moliyaviy hisobotlarda axborotni ochib berish tartibi olindi. Mazkur yondashuv investitsiya maqsadida foydalanilayotgan ko'chmas mulk obyektlarini asosiy vositalar tarkibida umumlashtirib yuritish natijasida ularning qiymati, amortizatsiyasi, ijara

daromadi va iqtisodiy samaradorligi bo'yicha alohida axborot shakllanishi cheklanishini baholash imkonini berdi.

Empirik tahlilda "O'ztransgaz" AJning 2024-2025-yillardagi konsolidatsiyalangan moliyaviy hisobotlari, asosiy vositalar tarkibi, moliyaviy natijalar va pul oqimlari haqidagi ma'lumotlardan foydalanildi. Ushbu ma'lumotlar korxonaning kapital sig'imi, uzoq muddatli aktivlar ulushi va asosiy vositalar tarkibidagi investitsiya maqsadida foydalanilishi mumkin bo'lgan obyektlarni aniqlash uchun axborot bazasi vazifasini bajardi. Obyektlarni ajratishda ularning

huquqiy nomlanishidan ko'ra iqtisodiy foydalanish maqsadiga ustuvor ahamiyat berildi: ijaradan daromad olish yoki kapital qiymatini oshirish uchun saqlanadigan obyektlar investitsiya ko'chmas mulki mezonlari bo'yicha tahlil qilindi.

Investitsiya ko'chmas mulkini buxgalteriya hisobida alohida aks ettirish imkoniyatini baholashda amaldagi hisobvaraqlar tizimi bilan taklif etilayotgan 0195 - "Investitsiya ko'chmas mulki" va 0295 - "Investitsiya ko'chmas mulki amortizatsiyasi" maxsus hisobvaraqlaridan foydalanish imkoniyati qiyoslandi. Metodik jihatdan ushbu hisobvaraqlar obyektning boshlang'ich va qoldiq qiymatini, jamg'arilgan amortizatsiyasini, unga tegishli xarajatlarni va obyekt kesimidagi daromadlilik ko'rsatkichlarini alohida shakllantirishga xizmat qilishi nuqtayi nazaridan baholandi.

Keyingi baholashni tadqiq etishda tannarx va haqqoniy qiymat modellarining mazmuni hamda hisob natijalariga ta'siri qiyoslandi. Haqqoniy qiymat bo'yicha tahlilda obyektning baholash sanasidagi bozor qiymati

bilan hisobda aks ettirilgan balans qiymati o'rtasidagi tafovut asosiy tahliliy ko'rsatkich sifatida olindi. Mazkur tafovut $\Delta FV = FV - BV$ munosabati orqali ifodalanib, bunda FV - obyektning haqqoniy qiymatini, BV - baholashgacha bo'lgan balans qiymatini, ΔFV esa qiymat o'zgarishini anglatadi. Ushbu hisob-kitob 8540 - "Investitsiya ko'chmas mulkni haqqoniy qiymatda baholash rezervi" hisobvarag'idan foydalanish bo'yicha taklifning metodik asosini baholash uchun qo'llanildi.

Ijara munosabatlaridagi tavakkalchiliklarni baholashda ijarachilarning to'lov intizomi, muddati o'tgan qarzdorlik mavjudligi, real pul tushumlarining hisoblangan ijara summasiga nisbati va moliyaviy barqarorlik holati o'zaro bog'liq mezonlar sifatida olindi. Ushbu ko'rsatkichlar asosida ijarachilarni past, o'rta va yuqori risk guruhlariga ajratish imkonini beruvchi "to'lovga qobiliyatsizlik xavfi kartasi"ning metodik tuzilishi shakllantirildi. Bunda ijara daromadining hisoblanishi bilan uning real pul oqimiga aylanishi o'rtasidagi farq boshqarilishi lozim bo'lgan moliyaviy risk sifatida qaraldi.

2-jadval

Investitsiya ko'chmas mulki samaradorligini baholashda qo'llaniladigan ko'rsatkichlar

Ko'rsatkich	Hisoblash tartibi	Iqtisodiy mazmuni
Sof ijara daromadi (SID)	$SID = ID - EX$	Ijara daromadidan obyektни saqlash va ekspluatatsiya xarajatlari chegirilgandan keyingi natija
Rentabellik (R)	$R = (SID / IKM) \times 100$	Investitsiya ko'chmas mulki qiymatining sof daromad yaratish darajasi
To'lov intizomi koeffitsiyenti (TIK)	$TIK = (RT / HI) \times 100$	Hisoblangan ijara summasining amalda pul tushumiga aylanish darajasi
O'zini oqlash muddati (OOM)	$OOM = IKM / YSID$	Obyekt qiymatini yillik sof ijara daromadi hisobidan qoplash uchun zarur davr

Izoh: ID - ijara daromadi; EX - ekspluatatsiya xarajatlari; IKM - investitsiya ko'chmas mulki qiymati; RT - real tushum; HI - hisoblangan ijara; YSID - yillik sof ijara daromadi.

Manba: muallif tomonidan ishlab chiqildi.

Tadqiqotning yakuniy bosqichida yuqoridagi hisob, tahlil va baholash usullari yagona mantiqiy ketma-ketlikka birlashtirildi. Unga ko'ra, avvalo ko'chmas mulk obyektining foydalanish maqsadi aniqlanadi va BHXS 40

mezonlari bo'yicha tasniflanadi; keyin obyektning alohida hisobini yuritish, tanlangan keyingi baholash modelini qo'llash, haqqoniy qiymat o'zgarishini aks ettirish, ijarachi to'lov riskini baholash va obyekt rentabelligini

monitoring qilish amalga oshiriladi. Bunday metodologik yondashuv investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha shakllanadigan buxgalteriya axborotini faqat moliyaviy hisobot tuzish vositasi sifatida emas, balki aktivdan foydalanish samaradorligi va boshqaruv qarorlarini asoslash uchun zarur axborot tizimi sifatida talqin qilish imkonini beradi.

Tahlil va natijalar muhokamasi.

Tadqiqot natijalari investitsiya ko'chmas mulkini buxgalteriya hisobida alohida obyekt sifatida identifikatsiya qilish va uning iqtisodiy mazmuniga mos hisob mexanizmini shakllantirish zarurligini ko'rsatdi. "O'ztransgaz" AJda 2025-yil yakuniga ko'ra jami aktivlar 27 971 mlrd so'mni, uzoq muddatli aktivlar 17 280 mlrd so'mni, asosiy vositalarning balans qiymati esa 14 909 mlrd so'mni tashkil etgan. Uzoq muddatli aktivlarning jami aktivlardagi yuqori ulushi korxonaning kapital sig'imi katta ekanligini ko'rsatadi va asosiy vositalar tarkibida investitsiya maqsadida foydalanilayotgan obyektlarni iqtisodiy vazifasiga ko'ra qayta

ko'rib chiqishni talab etadi. Mazkur yondashuv aktivning huquqiy nomidan ko'ra undan foydalanish maqsadiga ustuvor ahamiyat berishga asoslanadi: ijaradan daromad olish yoki kapital qiymatining o'sishidan foyda ko'rish uchun saqlanayotgan obyektlar investitsiya ko'chmas mulki sifatida ajratilishi lozim [14].

Asosiy vositalar tarkibining tahlili natijasida 2025-yil 31-dekabr holatiga 358 mlrd so'mlik obyektlar investitsiya ko'chmas mulki sifatida ajratilgan. Shundan 320 mlrd so'mi binolar va inshootlarga, 38 mlrd so'mi esa boshqa ko'chmas mulk obyektlariga to'g'ri keladi. Mazkur summa jami asosiy vositalarning qariyb 2,4 foizini tashkil etadi. Qayta tasniflash natijasida asosiy vositalar tarkibida qoladigan obyektlar qiymati 14 551 mlrd so'mni tashkil etadi. Bu natija investitsiya maqsadida foydalanilayotgan obyektlarni asosiy ishlab chiqarish aktivlari tarkibida umumlashtirib yuritish moliyaviy axborotning tahliliy imkoniyatlarini cheklashini ko'rsatadi.

3-jadval

"O'ztransgaz" AJ asosiy vositalari tarkibidan investitsiya ko'chmas mulk sifatida ajratilgan qismi, mlrd so'm

Ko'rsatkichlar	Gaz transport tizimi aktivlari	Binolar va inshootlar	Boshqa aktivlar	Tugallanmagan qurilish	Jami
Balans qiymati, 31.12.2024	10 356	772	264	2 578	13 970
Balans qiymati, 31.12.2025	12 523	601	271	1 514	14 909
Investitsiya ko'chmas mulk sifatida ajratilgan qismi	-	320	38	-	358
Asosiy vositalar tarkibida qoladigan qismi	12 523	281	233	1 514	14 551

Manba: "O'ztransgaz" AJning 2024-2025-yillar moliyaviy hisobotlari ma'lumotlari asosida muallif tomonidan tuzilgan.

Qayta tasniflangan obyektlarni alohida hisobga olish uchun tadqiqotda 0195 - "Investitsiya ko'chmas mulki" va 0295 - "Investitsiya ko'chmas mulki

amortizatsiyasi" maxsus hisobvaraqlarini joriy etish taklif qilingan. Bunda 358 mlrd so'mlik obyektlar 0195-hisobvarag'iga o'tkazilib, ularning avval hisoblangan jamg'arilgan

amortizatsiyasi 0295-hisobvarag'ida alohida jamlanadi. Natijada investitsiya ko'chmas mulkning boshlang'ich va qoldiq qiymati, amortizatsiyasi, ijara bilan bog'liq xarajatlari hamda daromadlilik ko'rsatkichlari asosiy

vositalardan mustaqil ravishda shakllantiriladi. Bu yondashuv moliyaviy hisobotda aktivlarning iqtisodiy vazifasini aniqroq ochib berish bilan birga, boshqaruv hisobi uchun ham obyektlar kesimida tahliliy axborot yaratadi.

4-jadval

Investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha taklif etilayotgan asosiy buxgalteriya yozuvlari

Nº	Operatsiya mazmuni	Buxgalteriya yozuvi	Hisobdagi natija
1	Asosiy vositalardan investitsiya ko'chmas mulkiga qayta tasniflash	Dt 0195; Kt 0120 – 320 mlrd so'm; Kt 0190 – 38 mlrd so'm	Investitsiya maqsadidagi obyekt alohida hisobga olinadi
2	Avval hisoblangan amortizatsiyani alohida hisobvaraqa o'tkazish	Dt 0220 / 0290; Kt 0295	Jamg'arilgan amortizatsiya alohida kontraktiv hisobvaraqa yuritiladi
3	Tannarx modeli qo'llanganda amortizatsiya hisoblash	Dt 9430; Kt 0295	Eskirish qismi davr xarajati sifatida tan olinadi
4	Mustaqil baholovchi xulosasiga ko'ra haqqoniy qiymat oshishi	Dt 0195; Kt 8540	Qiymat oshishi tadqiqotda taklif etilgan rezervda alohida aks ettiriladi
5	Haqqoniy qiymatning avvalgi rezerv doirasida kamayishi	Dt 8540; Kt 0195	Qiymat pasayishi mavjud rezerv hisobidan qoplanadi
6	Qiymat kamayishining rezervdan ortiq qismi	Dt 9430; Kt 0195	Rezerv yetmagan qism xarajat sifatida tan olinadi
7	Avval xarajatga yozilgan kamayishning keyingi tiklanishi	Dt 0195; Kt 9390	Tiklangan qism boshqa operatsion daromad sifatida tan olinadi
8	Obyekt sotilganda yoki hisobdan chiqarilganda rezervni o'tkazish	Dt 8540; Kt 8720	Qayta baholash rezervi jamg'arilgan foydaga o'tkaziladi

Manba: dissertatsiyada ishlab chiqilgan metodik yondashuvlar asosida tuzilgan.

Tadqiqotda investitsiya ko'chmas mulkini keyingi baholash masalasi alohida ahamiyat kasb etadi. Tannarx modeli qo'llanganda obyekt qiymati jamg'arilgan amortizatsiya va zarur hollarda qadrsizlanish ta'siri hisobga olingan holda yuritiladi. Haqqoniy qiymatga asoslangan yondashuvda esa bozor sharoitidagi qiymat o'zgarishlarini muntazam qayd etish talab etiladi. Shu bois dissertatsiyada investitsiya ko'chmas mulki obyektlarini har yili mustaqil baholovchi tomonidan baholash tartibi asoslangan. Bunday davriy baholash obyektning balans qiymati bilan bozor sharoitida shakllangan qiymati o'rtasidagi tafovutni o'z vaqtida aniqlash, qiymat dinamikasini kuzatish va hisob siyosatida tanlangan modelning izchil qo'llanilishini ta'minlashga xizmat qiladi.

Haqqoniy qiymat oshishini kapital tarkibida alohida ko'rsatish maqsadida 8540 – "Investitsiya ko'chmas mulkni haqqoniy qiymatda baholash rezervi" hisobvarag'ini joriy etish tadqiqotning muhim metodik takliflaridan biridir. Taklifning mazmuni qiymat o'zgarishlarini operatsion faoliyat natijalaridan ajratib kuzatish va kapital tarkibida ular bo'yicha alohida axborot shakllantirishdan iborat. Shu tariqa rahbariyat investitsiya ko'chmas mulkning bozor qiymati o'zgarishini joriy ijara faoliyati natijalari bilan aralashtirmasdan tahlil qilishi mumkin. Mazkur yondashuv dissertatsiyada ishlab chiqilgan mualliflik modeli sifatida qaraladi va uning amaliy vazifasi qiymat o'zgarishlari ustidan nazoratni kuchaytirish hamda kapital

tuzilmasining tahliliy shaffofligini oshirishdan iborat.

Investitsiya ko'chmas mulkidan olinadigan daromadning barqarorligi faqat obyektning qiymatiga emas, balki ijarachining to'lov qobiliyatiga ham bog'liq. "O'ztransgaz" AJ ma'lumotlarida debitor qarzlari 2024-yildagi 413 mlrd so'mdan 2025-yilda 1 246 mlrd so'mga yetib, 833 mlrd so'mga yoki 201,7 foizga

oshgani kuzatilgan. Mazkur holat ijara va boshqa shartnomaviy munosabatlarda real pul tushumlari bilan hisoblangan daromadlar o'rtasidagi tafovutni nazorat qilish zarurligini kuchaytiradi. Shu asosda tadqiqotda ijaraga oluvchining moliyaviy barqarorligini oldindan baholashga xizmat qiluvchi "to'lovga qobiliyatsizlik xavfi kartasi"ni joriy etish taklif etilgan.

5-jadval

"To'lovga qobiliyatsizlik xavfi kartasi"ning asosiy mezonlari va boshqaruv chorasi

Baholash mezonlari	Tahlil mazmuni	Risk belgisi	Tavsiya etiladigan boshqaruv chorasi
To'lov tarixi	Ijara to'lovlarning o'z vaqtida amalga oshirilishi	Takroriy kechikishlar	Oldindan to'lov yoki to'lov davriyligini qisqartirish
Qarzdorlik holati	Muddati o'tgan va joriy qarzdorlik	Muddati o'tgan qarzning mavjudligi yoki o'sishi	Qo'shimcha kafolat, qarzdorlik limiti va monitoring
Moliyaviy barqarorlik	Ijarachining moliyaviy holati va to'lov salohiyati	Barqarorlikning pasayishi	Qisqa muddatli shartnoma yoki ta'minot talab qilish
Faoliyat davomiyligi	Ijarachining bozordagi faoliyat tarixi	Faoliyat muddati qisqa yoki uzilishlar mavjud	Shartnoma shartlarini konservativ belgilash
Shartnoma intizomi	Shartnoma majburiyatlari va hujjatlar bajarilishi	Majburiyatlarni takroriy buzish	Shartnomani qayta ko'rib chiqish yoki qo'shimcha javobgarlik chorasi

Izoh: dissertatsiyada karta ijarachilarni past, o'rta va yuqori risk guruhlariga ajratishga xizmat qilishi belgilangan; aniq ball va chegaralar korxonaning ichki risk siyosatida belgilanadi.

Risk kartasining boshqaruv ahamiyati shundaki, u ijarachi bilan shartnoma tuzishdan oldingi baholashni keyingi hisob nazorati bilan bog'laydi. Past riskli ijarachilar bo'yicha standart shartlar saqlanishi mumkin bo'lsa, yuqori riskli subyektlar uchun oldindan to'lov talab qilish, qisqa muddatli ijara shartnomasi tuzish, qo'shimcha kafolat yoki ta'minot belgilash kabi choralar ko'zda tutiladi. Natijada ijara daromadining faqat hisoblanishi emas, balki real pul oqimiga aylanish darajasi ham boshqaruv nazoratining obyekti bo'ladi.

Tadqiqotning amaliy natijalaridan yana biri investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha rekonstruksiya, modernizatsiya va joriy

ta'mirlash xarajatlarini iqtisodiy mazmuniga ko'ra ajratish bilan bog'liq. Obyektning kelgusidagi iqtisodiy nafini oshiradigan, xizmat muddatini uzaytiradigan yoki daromad keltirish salohiyatini kuchaytiradigan xarajatlar aktiv qiymatiga kapitalizatsiya qilinishi; obyektni mavjud holatda saqlashga qaratilgan joriy ta'mirlash va texnik xizmat ko'rsatish xarajatlari esa davr xarajatlari sifatida tan olinishi taklif etilgan. Bunday ajratish aktiv qiymatini sun'iy oshirib yuborish yoki, aksincha, kapital xarajatlarni joriy davr natijasiga noto'g'ri olib borish xavfini kamaytiradi.

6-jadval

Investitsiya ko'chmas mulkiga oid ta'mirlash va rekonstruksiya xarajatlarini hisobga olish mezonlari

Xarajat turi	Iqtisodiy mazmuni	Hisobda aks ettirish	Kutiladigan natija
Rekonstruksiya	Obyektning funksional yoki iqtisodiy imkoniyatini oshiradi	Aktiv qiymatiga kapitalizatsiya	Balans qiymati va kelgusi iqtisodiy naf oshadi
Modernizatsiya	Texnik daraja yoki daromad keltirish salohiyatini yaxshilaydi	Aktiv qiymatiga kapitalizatsiya	Foydalanish samaradorligi ortadi
Kapital ta'mir	Agar xizmat muddatini uzaytira yoki nafni oshirsa	Mezonlar bajarilganda kapitalizatsiya	Aktivning foydali xizmat salohiyati tiklanadi/oshadi
Joriy ta'mir	Obyektning mavjud ish holatini saqlaydi	Davr xarajati	Joriy davr moliyaviy natijasida aks etadi
Texnik xizmat	Muntazam ekspluatatsiya va xizmat ko'rsatish	Davr xarajati	Obyektning normal ishlashi ta'minlanadi

Manba: dissertatsiyada taklif etilgan xarajatlarni iqtisodiy mazmuniga ko'ra ajratish yondashuvi asosida tuzilgan.

Aralash foydalaniladigan obyektlarni tasniflash ham investitsiya ko'chmas mulki hisobida amaliy ahamiyatga ega. Binoning bir qismi ijaraga berilib, qolgan qismidan korxonaning o'zi foydalanadigan holatlarda obyektning iqtisodiy vazifasi bir xil emas. Tadqiqotda bunday holatlar uchun alohida uslubiy yo'riqnoma ishlab chiqilib, ijaradan daromad keltiruvchi qismni investitsiya ko'chmas mulki sifatida, korxonaning ishlab chiqarish yoki ma'muriy faoliyatida foydalaniladigan qismini esa asosiy vosita sifatida ajratib hisobga olish zarurligi asoslangan. Mazkur yondashuv ayniqsa yirik bino va inshootlarga ega xo'jalik yurituvchi subyektlarda aktivlar tarkibini iqtisodiy mazmuniga mos ravishda shakllantirishga xizmat qiladi.

Investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha hisob axborotining boshqaruv qiymatini oshirish uchun tadqiqotda raqamli daromadlilik monitoring tizimi ishlab chiqilgan. Amaliyotda daromadlar va xarajatlar ko'pincha hisobot davri yakunida umumlashtiriladi, bu esa iqtisodiy samaradorligi pasaygan obyektlarni tezkor aniqlash imkoniyatini cheklaydi. Taklif etilgan tizim esa har bir obyekt bo'yicha ijara daromadi, sof daromad, aktiv rentabelligi, amortizatsiya ta'siri, to'lov intizomi va qoplanish muddatini muntazam hisoblab borishga mo'ljallangan. Bu ko'rsatkichlarning bir tizimda jamlanishi buxgalteriya ma'lumotlarini boshqaruv qaroriga aylantirish imkonini kengaytiradi.

7-jadval

Investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha raqamli daromadlilik monitoring tizimi ko'rsatkichlari

Nº	Ko'rsatkich nomi	Hisoblash tartibi	Boshqaruv ahamiyati
1	Ijara daromadi	Hisobot davrida olingan ijara tushumlari	Obyekt bo'yicha yalpi daromad hajmini aniqlaydi
2	Sof daromad	Ijara daromadi – ekspluatatsiya va ta'mir xarajatlari	Obyektning haqiqiy iqtisodiy samaradorligini ko'rsatadi
3	Aktiv rentabelligi	Sof daromad / obyektning o'rtacha qiymati × 100%	Investitsiya samaradorligini baholaydi

4	To'lov intizomi koeffitsiyenti	<i>O'z vaqtida tushgan to'lovlar / umumiy hisoblangan ijara</i>	<i>Ijarachilarning moliyaviy intizomini aniqlaydi</i>
5	Amortizatsiya ta'siri	<i>Hisoblangan amortizatsiya summasi</i>	<i>Aktiv qiymatining kamayish dinamikasini baholaydi</i>
6	Qoplanish muddati	<i>Obyekt qiymati / yillik sof daromad</i>	<i>Investitsiyaning o'zini qoplash davrini aniqlaydi</i>

Manba: muallif tomonidan investitsiya ko'chmas mulkini boshqarish va iqtisodiy samaradorlikni baholash mezonlari asosida ishlab chiqilgan.

Raqamli monitoring tizimining amaliy qiymati obyektlar kesimida daromadlilik va to'lov intizomini bir vaqtning o'zida nazorat qilish imkoniyatida namoyon bo'ladi. Masalan, ijara daromadi yuqori bo'lgan obyektning ekspluatatsiya va ta'mir xarajatlari ham yuqori bo'lsa, sof daromad va rentabellik kutilgan darajada shakllanmasligi mumkin. Xuddi shuningdek, hisoblangan ijara daromadining yuqoriligi real tushumlar kechikayotgan holatda likvidlikni to'liq ifodalaymaydi. Shu sababli sof daromad, rentabellik va to'lov intizomi koeffitsiyentini kompleks ko'rib chiqish past samarali obyektlarni aniqlash, ijara shartlarini qayta ko'rib chiqish, xarajatlarni optimallashtirish yoki obyekt bo'yicha boshqa boshqaruv qarorlarini qabul qilishga yordam beradi.

Olib borilgan natijalar investitsiya ko'chmas mulki hisobini takomillashtirishning alohida takliflari o'zaro uzviy bog'liq ekanligini ko'rsatadi. 0195 va 0295 hisobvaraqlari aktiv qiymati va amortizatsiyasining alohida axborot bazasini yaratadi; har yillik mustaqil baholash va 8540 rezerv hisobvarag'i qiymat o'zgarishlarini nazorat qilishga xizmat qiladi; to'lovga qobiliyatsizlik xavfi kartasi ijara tushumlari bilan bog'liq moliyaviy risklarni boshqarishga yordam beradi; raqamli monitoring esa bu ma'lumotlarni obyekt rentabelligi va qoplanish muddati bilan birlashtiradi. Rekonstruksiya va joriy ta'mirlash xarajatlarini iqtisodiy mazmuniga ko'ra ajratish hamda aralash foydalaniladigan obyektlarni to'g'ri tasniflash esa ushbu axborot bazasining ishonchligini ta'minlaydi.

Dissertatsiyada qayd etilishicha, 0195 va 0295 maxsus hisobvaraqlarini joriy etish,

“to'lovga qobiliyatsizlik xavfi kartasi”, 8540 rezerv hisobvarag'i hamda raqamli daromadlilik monitoring tizimi bo'yicha takliflar “O'ztransgaz” AJ amaliyotiga joriy qilingan. Joriy etish natijasida investitsiya ko'chmas mulki obyektlarini alohida hisobga olish, ularning qiymati va amortizatsiyasini aniq aks ettirish, ijarachilarning to'lov intizomi va moliyaviy holatini oldindan baholash, qiymat o'zgarishlarini alohida nazorat qilish hamda obyektlar bo'yicha daromadlilik, sof tushum, rentabellik va o'zini oqlash ko'rsatkichlarini tezkor tahlil qilish imkoniyati kengaygani ko'rsatilgan. Shu jihatdan tadqiqot natijalari investitsiya ko'chmas mulkini hisobga olishni faqat moliyaviy hisobotning texnik jarayoni sifatida emas, balki aktivlarning iqtisodiy samaradorligi va tavakkalchiligini boshqarishga xizmat qiluvchi integratsiyalashgan axborot tizimi sifatida rivojlantirish zarurligini tasdiqlaydi [15].

Xulosa va takliflar.

Olib borilgan tadqiqot investitsiya ko'chmas mulkini buxgalteriya hisobida alohida iqtisodiy mazmunga ega aktiv sifatida tan olish, uni asosiy vositalardan foydalanish maqsadiga ko'ra ajratish, keyingi baholash va daromadlilik ko'rsatkichlarini tizimli nazorat qilish zarurligini tasdiqladi. “O'ztransgaz” AJ amaliy ma'lumotlari asosida o'tkazilgan tahlil investitsiya maqsadida foydalanilayotgan ko'chmas mulk obyektlarini umumiy asosiy vositalar tarkibida yuritish ularning qiymati, amortizatsiyasi, ijara daromadlari va iqtisodiy samaradorligi bo'yicha alohida axborot shakllanishini cheklashini ko'rsatdi. Shu bois investitsiya ko'chmas mulki hisobini takomillashtirish moliyaviy hisobotning

shaffofligini oshirish bilan bir qatorda, aktivlardan foydalanish samaradorligini boshqarish uchun ham muhim ahamiyat kasb etadi.

Birinchidan, investitsiya ko'chmas mulkini tasniflashda obyektning huquqiy nomidan ko'ra uning real iqtisodiy vazifasiga ustuvor ahamiyat berish lozim. Ijaradan daromad olish, kapital qiymatining o'sishidan manfaat ko'rish yoki ushbu ikki maqsadning uyg'unligi investitsiya ko'chmas mulkini BHXS 40 doirasida tan olishning asosiy mezoni sifatida qaralishi kerak. Mazkur yondashuv aralash foydalaniladigan binolarni ham iqtisodiy mazmuniga muvofiq ravishda investitsiya ko'chmas mulki va asosiy vositalar qismlariga ajratish imkonini beradi.

Ikkinchidan, "O'ztransgaz" AJ asosiy vositalarining 2025-yil 31-dekabr holatidagi 14 909 mlrd so'mlik balans qiymati tarkibidan 358 mlrd so'mlik obyektlarni investitsiya ko'chmas mulki sifatida ajratish imkoniyati aniqlandi. Shundan 320 mlrd so'mi binolar va inshootlarga, 38 mlrd so'mi boshqa ko'chmas mulk obyektlariga to'g'ri keladi. Ushbu qayta tasniflash investitsiya maqsadidagi aktivlarni asosiy ishlab chiqarish aktivlaridan ajratib, ular bo'yicha mustaqil tahliliy axborot shakllantirishga zamin yaratadi.

Uchinchidan, investitsiya ko'chmas mulkini alohida hisobga olish uchun 0195 - "Investitsiya ko'chmas mulki" va 0295 - "Investitsiya ko'chmas mulki amortizatsiyasi" maxsus hisobvaraqlarini joriy etish maqsadga muvofiq. Mazkur hisobvaraqlar obyektlarning boshlang'ich va qoldiq qiymati, jamg'arilgan amortizatsiyasi, ular bilan bog'liq xarajatlar hamda daromadlilik ko'rsatkichlarini asosiy vositalardan mustaqil ravishda kuzatishga imkon beradi. Natijada moliyaviy hisob ma'lumotlari boshqaruv tahlili bilan uzviy bog'lanadi.

To'rtinchidan, investitsiya ko'chmas mulkini haqqoniy qiymat asosida baholashda obyektlarni kamida yiliga bir marta mustaqil baholovchi tomonidan baholash amaliyotini

yo'lga qo'yish zarur. Tadqiqotda qiymat oshishini kapital tarkibida alohida aks ettirish uchun 8540 - "Investitsiya ko'chmas mulkni haqqoniy qiymatda baholash rezervi" hisobvarag'idan foydalanish bo'yicha metodik yondashuv taklif etildi. Bu mexanizm qiymat dinamikasini alohida nazorat qilish, qayta baholash natijalarini izchil aks ettirish va boshqaruv qarorlarining axborot bazasini kengaytirishga xizmat qiladi.

Beshinchidan, investitsiya ko'chmas mulki bilan bog'liq rekonstruksiya, modernizatsiya va joriy ta'mirlash xarajatlarini iqtisodiy mazmuniga ko'ra farqlash hisobning haqqoniyligi uchun muhimdir. Obyektning kelgusidagi iqtisodiy nafini, xizmat ko'rsatish quvvatini yoki foydali xizmat muddatini oshiruvchi xarajatlar aktiv qiymatiga kapitalizatsiya qilinishi, mavjud holatni saqlashga qaratilgan joriy xarajatlar esa tegishli davr xarajatlari tarkibida tan olinishi lozim. Bunday yondashuv aktiv qiymatining asossiz oshirilishi yoki xarajatlarning noto'g'ri davrlarga taqsimlanishi xavfini kamaytiradi.

Oltinchidan, investitsiya ko'chmas mulkidan olinadigan daromadning barqarorligi ijarachilarning moliyaviy holati va to'lov intizomi bilan bevosita bog'liq. Shu sababli tadqiqotda taklif etilgan "to'lovga qobiliyatsizlik xavfi kartasi" ijara shartnomasini tuzishdan oldingi baholashni keyingi hisob nazorati bilan bog'laydigan amaliy vosita sifatida qaraladi. Ijarachilarni past, o'rta va yuqori risk guruhlariga ajratish avans, kafolat, depozit, to'lov muddati va monitoring chastotasini risk darajasiga mos ravishda belgilash imkonini beradi.

Yettinchidan, investitsiya ko'chmas mulki obyektlarining samaradorligini faqat ijara daromadi summasi bilan baholash yetarli emas. Bunda sof ijara daromadi, rentabellik, real tushumning hisoblangan ijara summasiga nisbati, saqlash va ekspluatatsiya xarajatlari hamda obyektning o'zini oqlash muddati kabi ko'rsatkichlar birgalikda tahlil qilinishi lozim. Ushbu ko'rsatkichlarni obyektlar kesimida real

vaqt rejimida shakllantiruvchi raqamli daromadlilik monitoring tizimi samarasiz yoki yuqori riskli obyektlarni tezkor aniqlash va ularga nisbatan boshqaruv choralari belgilash imkonini beradi.

Sakkizinchidan, investitsiya ko'chmas mulkini ijaraga berish jarayonida yagona shartnoma shakli, obyektning tan olish va baholash mezonlari, keyingi baholash modeli, xarajatlarni tasniflash qoidalari hamda moliyaviy hisobotda ochib beriladigan ko'rsatkichlarni ichki hisob siyosatida tizimli belgilash zarur. Bu yondashuv hisobning izchilligini ta'minlaydi, turli bo'linmalar tomonidan bir xil operatsiyalarga turlicha munosabatda bo'lish holatlarini kamaytiradi va BHXS 40 talablariga mos axborot shakllanishini kuchaytiradi.

To'qqizinchidan, tadqiqotda ishlab chiqilgan 0195 va 0295 maxsus hisobvaraqlari, 8540 rezerv hisobvarag'i, ijarachilar uchun to'lovga qobiliyatsizlik xavfi kartasi hamda raqamli daromadlilik monitoring tizimi o'zaro bog'langan holda qo'llanilganda investitsiya

ko'chmas mulki hisobining yagona kompleks mexanizmini shakllantiradi. Dissertatsiya ma'lumotlariga ko'ra, ushbu takliflar "O'ztransgaz" AJ amaliyotiga joriy etilgan bo'lib, natijada investitsiya obyektlarini alohida hisobga olish, qiymat va amortizatsiyani aniqroq aks ettirish, ijarachilar riskini baholash hamda daromadlilik ko'rsatkichlarini tezkor tahlil qilish imkoniyatlari kengaygan.

Umuman olganda, taklif etilgan uslubiy va amaliy yechimlar investitsiya ko'chmas mulki hisobini xalqaro standartlar talablariga yaqinlashtirish, moliyaviy hisobotlarda aktivlar to'g'risidagi axborotning ishonchliligi va shaffofligini oshirish, ijara munosabatlaridagi moliyaviy risklarni kamaytirish hamda daromad keltiruvchi ko'chmas mulk portfelidan foydalanish samaradorligini oshirishga xizmat qiladi. Mazkur yondashuvlar yirik aksiyadorlik jamiyatlari va balansida daromad keltiruvchi ko'chmas mulk obyektlari mavjud boshqa xo'jalik yurituvchi subyektlar amaliyotida ham qo'llanishi mumkin.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 15-sentabrdagi "Moliyaviy hisob tizimini xalqaro talab va standartlarga muvofiq takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-282-son Qarori.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024-yil 12-iyuldagi "Aksiyadorlik jamiyatlarida korporativ boshqaruv tizimini yanada takomillashtirish hamda kapital bozorini rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-258-son Qarori.
3. Muller K. A., Riedl E. J., Sellhorn T. Mandatory fair value accounting and information asymmetry: Evidence from the European real estate industry // *Management Science*. – 2011. – Vol. 57, No. 6. – P. 1138–1153. – DOI: <https://doi.org/10.1287/mnsc.1110.1339>
4. Quagli A., Avallone F. Fair value or cost model? Drivers of choice for IAS 40 in the real estate industry // *European Accounting Review*. – 2010. – Vol. 19, No. 3. – P. 461–493. – DOI: <https://doi.org/10.1080/09638180.2010.496547>
5. Christensen H. B., Nikolaev V. V. Does fair value accounting for non-financial assets pass the market test? // *Review of Accounting Studies*. – 2013. – Vol. 18, No. 3. – P. 734–775. – DOI: <https://doi.org/10.1007/s11142-013-9232-0>
6. Goncharov I., Riedl E. J., Sellhorn T. Fair value and audit fees // *Review of Accounting Studies*. – 2014. – Vol. 19, No. 1. – P. 210–241. – DOI: <https://doi.org/10.1007/s11142-013-9248-5>
7. Sundgren S., Mäki J., Somoza-López A. Analyst coverage, market liquidity and disclosure quality: A study of fair-value disclosures by European real estate companies under IAS 40 and IFRS

13 // *The International Journal of Accounting*. – 2018. – Vol. 53, No. 1. – P. 54-75. – DOI: <https://doi.org/10.1016/j.intacc.2018.02.003>

8. So S., Smith M. Value-relevance of presenting changes in fair value of investment properties in the income statement: Evidence from Hong Kong // *Accounting and Business Research*. – 2009. – Vol. 39, No. 2. – P. 103-118. – DOI: <https://doi.org/10.1080/00014788.2009.9663352>

9. Avlokulov A.Z. *Iqtisodiyotni erkinlashtirish sharoitida investitsion mulk hisobi va auditini takomillashtirish: iqtisod fanlari nomzodi dissertatsiyasi avtoreferati*. – Toshkent: O'zbekiston Respublikasi Bank-moliya akademiyasi, 2007. – 24 b.

10. To'rayev A.N. va boshqalar. *Moliyaviy hisobotning xalqaro standartlari: o'quv qo'llanma*. – Toshkent: Iqtisod-moliya, 2019. – 332 b.

11. Хамдамов Б. К., Обидхонов Х. Х. Учет инвестиционной недвижимости в Республике Узбекистан и её гармонизация с МСФО // *Инновации в экономике*. – 2023. – № 1. – С. 22-28.

12. Astanakulov O.T. *Korxonalar investitsiya faoliyati tahlili metodologiyasini takomillashtirish: iqtisodiyot fanlari doktori (DSc) dissertatsiyasi*. – Toshkent, 2020. – 72 b.

13. International Accounting Standards Board. IAS 40 Investment Property. IFRS Foundation; International Accounting Standards Board. IAS 16 Property, Plant and Equipment. IFRS Foundation; International Accounting Standards Board. IFRS 13 Fair Value Measurement. IFRS Foundation; International Accounting Standards Board. IAS 36 Impairment of Assets. IFRS Foundation.

14. IAS 40 Investment Property va "O'ztransgaz" AJ 2024-2025-yillar moliyaviy hisobotlari.

15. "O'ztransgaz" AJning investitsiya ko'chmas mulki hisobini takomillashtirish bo'yicha ilmiy natijalarni joriy etish to'g'risidagi 2026-yil 16-martdagi 03/17-son ma'lumotnomasi.