

KORXONALARDA INVESTITSIYA KO'CHMAS MULKI AUDITINI TASHKIL ETISH MASALALARI

Maxmudov Jamshed Ashrafovich

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti mustaqil izlanuvchisi

<https://doi.org/10.5281/zenodo.19752959>

Annotatsiya: Mazkur tezisdagi korxonalarda investitsiya ko'chmas mulki auditini tashkil etishning nazariy va amaliy jihatlari yoritilgan. Investitsiya ko'chmas mulkining buxgalteriya hisobida tan olinishi, dastlabki va keyingi baholanishi, adolatli qiymat hamda tannarx modeli asosida hisob yuritish masalalari tahlil qilingan. Shuningdek, mazkur obyektlar bo'yicha auditni rejalashtirish, audit xavflarini baholash, dalillarni to'plash va auditorlik xulosasini shakllantirish bosqichlari ilmiy asosda ko'rib chiqilgan. Tezisdagi investitsiya ko'chmas mulki auditida uchraydigan asosiy muammolar, xususan obyektlarni noto'g'ri tasniflash, baholashdagi subyektivlik, hujjatlashtirishdagi kamchiliklar va ichki nazorat tizimining yetarli emasligi kabi holatlar yoritilib, ularni bartaraf etish bo'yicha takliflar ishlab chiqilgan. Tadqiqot natijasida investitsiya ko'chmas mulki auditini samaradorligini oshirish korxonalarda moliyaviy hisobotning ishonchliligi, shaffofligi va investitsion jozibadorligini kuchaytirishi asoslab berilgan.

Kalit so'zlar

investitsiya ko'chmas mulki, audit, buxgalteriya hisobi, adolatli qiymat, tannarx modeli, audit dalillari, audit xavfi, ichki nazorat, moliyaviy hisobot, baholash.

Asosiy qism

Kirish

Bozor iqtisodiyoti sharoitida korxonalar o'z mablag'larini ko'paytirish, passiv daromad olish hamda kapital qiymatini saqlash maqsadida turli aktivlarga investitsiya kiritadilar. Shunday aktivlardan biri investitsiya ko'chmas mulki hisoblanadi. Xalqaro moliyaviy hisobot standartlariga ko'ra, investitsiya ko'chmas mulki – ijaradan daromad olish, kapital qiymatining oshishidan foyda ko'rish yoki shu ikkala maqsad uchun ushlab turiladigan ko'chmas mulkdir; u tovar ishlab chiqarish, xizmat ko'rsatish, ma'muriy foydalanish yoki oddiy xo'jalik faoliyatida sotish uchun ushlab turiladigan mulkdan farq qiladi. IAS 40 standartida investitsiya ko'chmas mulki dastlab tannarx bo'yicha tan olinishi, keyinchalik esa korxonalar hisob siyosatiga muvofiq adolatli qiymat yoki tannarx modeli asosida hisobga olinishi belgilangan.

Investitsiya ko'chmas mulki korxonalar balansida muhim ulushni egallagan hollarda uning noto'g'ri tasniflanishi va baholanishi moliyaviy hisobot ishonchliligiga bevosita ta'sir qiladi. Ayniqsa, adolatli qiymat modelidan foydalanilganda aktiv qiymatidagi o'zgarishlar bevosita foyda yoki zararda tan olinadi, bu esa auditor oldiga yuqori darajadagi professional mulohaza, chuqur tahlil va ishonchli dalillar to'plash vazifasini qo'yadi. IAS 40 korxonalariga adolatli qiymat modeli va tannarx modeli o'rtasida tanlov imkonini beradi, biroq tanlangan model barcha investitsiya ko'chmas mulk obyektlariga izchil qo'llanishi kerak.

Shu bois investitsiya ko'chmas mulki auditini tashkil etish masalalari nafaqat buxgalteriya hisobi, balki auditning metodologik va tashkiliy jihatlari ham alohida dolzarblik kasb etadi. Auditor investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha xatoliklar xavfini baholashi, yetarli va mos audit dalillarini yig'ishi hamda moliyaviy hisobotda mazkur obyektlarning haqqoniy aks ettirilganligi yuzasidan xulosa berishi lozim. ISA 315 (Revised 2019) auditorga xatoliklar xavfini aniqlash va

baholash jarayonini kuchaytirgan bo'lsa, ISA 330 ushbu baholangan xatoliklarga javoban mos audit amallarini qo'llash zarurligini ta'kidlaydi. Audit dalillari bo'yicha ISA 500 esa auditor fikri uchun asos bo'ladigan yetarli va mos axborotni olishni talab qiladi.

Mazkur tezisning maqsadi korxonalarda investitsiya ko'chmas mulki auditini tashkil etishning asosiy yo'nalishlarini yoritish, mavjud muammolarni aniqlash va ularni takomillashtirish bo'yicha ilmiy-amaliy takliflar ishlab chiqishdan iborat.

Tahlil

Investitsiya ko'chmas mulki auditini tashkil etishda birinchi navbatda mazkur obyektning iqtisodiy mazmuni va tasnif mezonlari to'g'ri tushunilishi lozim. Chunki amaliyotda ko'plab xatolar aktivni investitsiya ko'chmas mulki, asosiy vosita yoki zaxira sifatida noto'g'ri tasniflash natijasida yuzaga keladi. Masalan, ijara berish maqsadida ushlab turilgan bino investitsiya ko'chmas mulki bo'lsa, korxonada ma'muriy faoliyatida foydalanayotgan ofis binosi asosiy vosita hisoblanadi. Shuningdek, keyinchalik sotish uchun qurilayotgan obyektlar ayrim holatlarda zaxira sifatida e'tirof etilishi mumkin. IAS 40 doirasida obyektning maqsadi va undan foydalanish usuli auditning eng muhim boshlang'ich nuqtasi hisoblanadi.

Auditni tashkil etishning keyingi bosqichi risklarni aniqlash va baholashdir. Investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha audit xavfi odatda quyidagi omillar bilan tavsiflanadi:

1. obyektning noto'g'ri tasniflanishi;
2. adolatli qiymatning noto'g'ri aniqlanishi;
3. ijara daromadlarining to'liq aks ettirilmasligi;
4. xarajatlarning noto'g'ri kapitallashtirilishi;
5. mulk huquqini tasdiqlovchi hujjatlarda kamchiliklar mavjudligi;
6. moliyaviy hisobotda yetarli oshkor etishlarning berilmasligi.

ISA 315 (Revised 2019) auditorning tashkilot, uning muhiti va ichki nazorat tizimini tushunishi asosida jiddiy xatoliklar xavfini baholashini nazarda tutadi. Bu investitsiya ko'chmas mulki auditida ayniqsa muhim, chunki ushbu aktiv turi ko'pincha baholovchi xulosalari, menejment mulohazalari va bozor ma'lumotlariga tayanadi.

Quyidagi jadvalda investitsiya ko'chmas mulki auditining asosiy yo'nalishlari umumlashtirilgan.

1-jadval

Investitsiya ko'chmas mulki auditining asosiy obyektlari va auditorlik amallari

Audit obyektlari	Ehtimoliy xatoliklar	Auditorlik amallari
Obyektning tasniflash	Investitsiya mulki o'rniga asosiy vosita yoki zaxira sifatida aks ettirish	Hisob siyosatini o'rganish, foydalanish maqsadini tahlil qilish, ichki buyruqlar va shartnomalarni tekshirish
Dastlabki baholash	Tannarx tarkibining noto'g'ri shakllanishi	Xarid shartnomalari, to'lov hujjatlari, qabul-topshirish dalolatnomalarini tekshirish
Keyingi baholash	Adolatli qiymatni asossiz belgilash, amortizatsiya xatolari	Baholovchi xulosasi, bozor ma'lumotlari, qayta hisob-kitob va solishtirma tahlil

Ijara daromadlari	Daromadlarni yashirish yoki kechiktirib tan olish	Ijara shartnomalari, bank ko'chirmalari, schyot-fakturalarni solishtirish
Oshkor etishlar	Moliyaviy hisobotda yetarli izohlarning berilmasligi	Hisobot ilovalari va standart talablarini o'zaro solishtirish

Mazkur jadvaldan ko'rinadiki, investitsiya ko'chmas mulki auditida faqat buxgalteriya yozuvlarini ko'rib chiqish yetarli emas. Auditor huquqiy, iqtisodiy va baholashga oid manbalarni ham kompleks o'rganishi zarur.

Investitsiya ko'chmas mulki auditida baholash masalasi alohida o'rin tutadi. IAS 40ga ko'ra, korxonaning keyingi hisobda adolatli qiymat modelini tanlasa, mulk qiymatidagi o'zgarishlar foyda yoki zararda tan olinadi; tannarx modeli tanlanganida esa obyekt tannarxda, yig'ilgan amortizatsiya va qadrsizlanish zararlarini chegirgan holda hisobga olinadi, biroq adolatli qiymat odatda baribir oshkor etiladi. Standart mustaqil va tegishli malakaga ega baholovchi xizmatidan foydalanishni tavsiya etadi, garchi buni majburiy deb belgilamasa-da.

Shu nuqtada auditor quyidagi masalalarga e'tibor qaratishi kerak:

- baholash metodikasi tanlangan modelga mosmi;
- qo'llangan taxminlar bozor sharoitiga mos keladimi;
- diskont stavkalari, ijara oqimlari, bo'sh turish davri kabi ko'rsatkichlar asoslimi;
- baholovchi mustaqil va malakalimi;
- hisob-kitoblarda subyektivlik darajasi qanchalik yuqori.

ISA 330 ga ko'ra, auditor baholangan xatoliklar xavfiga javoban mazmunan va hajman mos audit tartib-taomillarini ishlab chiqishi kerak. Demak, investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha risk yuqori bo'lsa, auditorning tekshiruv chuqurligi ham oshadi: qo'shimcha dalillar yig'iladi, tashqi manbalar bilan solishtiriladi, qayta hisob-kitoblar amalga oshiriladi va zarur hollarda ekspert xulosasiga murojaat qilinadi.

Quyidagi jadvalda investitsiya ko'chmas mulki auditidagi xavf omillari va ularni kamaytirish choralarini ko'rsatamiz.

2-jadval

Investitsiya ko'chmas mulki auditidagi asosiy xavflar va ularni kamaytirish choralari

Xavf omili	Mazmuni	Kamaytirish chorasi
Noto'g'ri tasniflash xavfi	Obyektning haqiqiy maqsadi hisobda noto'g'ri aks ettiriladi	Foydalanish maqsadini tasdiqlovchi hujjatlarni tekshirish
Baholash xavfi	Adolatli qiymat subyektiv yoki asossiz aniqlanadi	Mustaqil baholovchi hisobotini tekshirish, bozor tahlili o'tkazish
Huquqiy xavf	Mulk huquqi bo'yicha cheklovlar yoki nizolar mavjud bo'lishi mumkin	Kadastr, mulk huquqi hujjatlari va garov shartlarini o'rganish
Daromadlar xavfi	Ijara tushumlari to'liq tan olinmaydi	Shartnoma, bank ko'chirmasi va hisob yozuvlarini taqqoslash
Oshkor etish xavfi	Moliyaviy hisobotda muhim izohlar keltirilmaydi	Standart talablariga nisbatan chek-list asosida tekshirish

Auditni samarali tashkil etishda ichki nazorat tizimining roli ham katta. Agar korxonada investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha alohida registrlar, obyekt pasportlari, ijara shartnomalari bazasi, davriy inventarizatsiya va baholash hujjatlari mavjud bo'lsa, auditor xavfni nisbatan past deb baholashi mumkin. Aksincha, hujjatlar tarqoq, mas'ullar aniq belgilanmagan va hisob siyosati noaniq bo'lsa, auditor nazorat xavfini yuqori baholaydi hamda ko'proq mazmuniy testlardan foydalanadi. ISA 315 auditorni ichki nazoratni tushunishga, ISA 500 esa auditor fikri uchun yetarli va mos dalillarni to'plashga yo'naltiradi.

Amaliyotda investitsiya ko'chmas mulki auditida quyidagi kamchiliklar ko'p uchraydi: birinchidan, mulkdan qaysi maqsadda foydalanilayotganini aniq tasdiqlovchi ichki hujjatlarning yetishmasligi;

ikkinchidan, adolatli qiymatni aniqlashda faqat menejment fikriga tayanish;

uchinchidan, ijaradan tushgan daromadlarning davrlar bo'yicha to'g'ri ajratilmasligi;

to'rtinchidan, obyektning qayta tasniflashda standart talablari buzilishi. IAS 40da investitsiya ko'chmas mulkini boshqa toifalarga o'tkazish faqat foydalanish maqsadi o'zgartirishda amalga oshirilishi aniqlashtirilgan.

Natija

O'tkazilgan tahlil shuni ko'rsatadiki, investitsiya ko'chmas mulki auditini samarali tashkil etish uchun quyidagi ustuvor yo'nalishlarga e'tibor qaratish zarur.

Birinchidan, korxonada hisob siyosatida investitsiya ko'chmas mulkining tan olish mezonlari, baholash modeli, qayta tasniflash holatlari va daromadlarni tan olish tartibi aniq belgilanishi lozim. Bu nafaqat buxgalteriya hisobi, balki audit jarayonida ham mezonlarning bir xilda qo'llanishini ta'minlaydi.

Ikkinchidan, auditorlik tekshiruvini riskka yo'naltirilgan yondashuv asosida tashkil etish maqsadga muvofiq. Ya'ni, baholashdagi yuqori noaniqlik, ijaradan daromad olish murakkabligi, obyektlar sonining ko'pligi yoki huquqiy cheklovlar mavjudligi audit dasturida alohida aks ettirilishi kerak. ISA 315 va ISA 330ning mazmuni ham aynan shunga qaratilgan: avval xatoliklar xavfini puxta baholash, so'ng unga mos javob choralarini ishlab chiqish.

Uchinchidan, investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha baholash jarayoniga mustaqil ekspertlarni jalb etish auditorlik ishonchliligini oshiradi. IAS 40 mustaqil, tegishli malakaga va amaliy tajribaga ega baholovchi xizmatidan foydalanishni rag'batlantiradi. Bu ayniqsa adolatli qiymat modeli qo'llanilganda muhimdir.

To'rtinchidan, audit dalillarini yig'ishda birgina ichki hujjatlar bilan cheklanib qolmaslik kerak. Auditor mulk huquqi hujjatlari, kadastr ma'lumotlari, bank ko'chirmalari, ijara shartnomalari, bozor narxlari va ekspert xulosalarini o'zaro taqqoslab, manbalararo moslikni tekshirishi lozim. ISA 500 audit fikri uchun zarur bo'lgan dalillar faqat hisob yozuvlaridan emas, balki boshqa ma'lumotlardan ham iborat ekanini ko'rsatadi.

Beshinchidan, moliyaviy hisobotda oshkor etish sifati kuchaytirilishi kerak. Investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha tanlangan model, adolatli qiymatni baholash asoslari, ijara daromadlari, xarajatlar va qayta tasniflash holatlari yetarlicha yoritilsa, foydalanuvchilar uchun hisobotning mazmuni ancha tushunarli bo'ladi.

Shunday qilib, investitsiya ko'chmas mulki auditini takomillashtirish quyidagi amaliy natijalarga olib keladi:

- moliyaviy hisobotning ishonchlilik darajasi oshadi;

- aktivlarning haqiqiy qiymati to'g'riroq aks ettiriladi;
- investorlar va kreditorlar uchun shaffoflik kuchayadi;
- ichki nazorat va boshqaruv intizomi yaxshilanadi;
- auditorlik xulosasining sifat darajasi ortadi.

Xulosa

Korxonalarda investitsiya ko'chmas mulki auditini tashkil etish masalalari zamonaviy audit amaliyotining muhim yo'nalishlaridan biridir. Chunki investitsiya ko'chmas mulki korxonalarining katta qismini tashkil etishi, uning baholanishi ko'p hollarda professional mulohazalarga tayangan holda amalga oshirilishi va moliyaviy natijalarga sezilarli ta'sir ko'rsatishi bilan tavsiflanadi. Shu sababli bu obyektlar bo'yicha audit jarayoni oddiy aktivlar auditini bilan cheklanmay, keng qamrovli tahliliy va ekspert yondashuvni talab qiladi.

Tadqiqot natijasida quyidagi xulosalarga kelindi. Birinchidan, investitsiya ko'chmas mulki auditining sifati, avvalo, aktivni to'g'ri tasniflashga bog'liq. Ikkinchidan, adolatli qiymat modelidan foydalanilganda audit xavfi oshadi va bu holat auditorlik amallarini chuqurlashtirishni talab etadi. Uchinchidan, audit jarayonida ichki nazorat tizimi, baholash usullari, huquqiy hujjatlar hamda daromadlarni tan olish tartibi kompleks ravishda tekshirilishi lozim. To'rtinchidan, investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha moliyaviy hisobotlarda yetarli oshkor etishlar mavjud bo'lishi shart.

Nazariy va amaliy tahlillar asosida quyidagi takliflar ishlab chiqildi:

1. Korxonalar hisob siyosatida investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha alohida bo'lim kiritish;
2. Auditda riskka yo'naltirilgan yondashuvni keng qo'llash;
3. Adolatli qiymatni aniqlashda mustaqil baholovchilar xulosalaridan tizimli foydalanish;
4. Ijara daromadlari va mulk huquqiga oid hujjatlar bo'yicha ichki nazoratni kuchaytirish;
5. Moliyaviy hisobot ilovalarida investitsiya ko'chmas mulki bo'yicha oshkor etishlarni kengaytirish.

Umuman olganda, investitsiya ko'chmas mulki auditini samarali tashkil etish korxonada moliyaviy intizomni mustahkamlaydi, hisobotning shaffofligini ta'minlaydi va tashqi foydalanuvchilar uchun ishonchli axborot bazasini yaratadi. Bu esa korxonaning bozor qiymati, investitsion jozibadorligi va uzoq muddatli barqaror rivojlanishiga ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

Adabiyotlar, References, Литературы:

1. International Financial Reporting Standards Foundation. IAS 40 Investment Property. Rasmiy standart va sharhlar.
2. International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). ISA 315 (Revised 2019): Identifying and Assessing the Risks of Material Misstatement.
3. International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). ISA 330: The Auditor's Responses to Assessed Risks.
4. International Standard on Auditing. ISA 500: Audit Evidence.
5. IAS 40 bo'yicha transferlar va qayta tasniflashga doir rasmiy materiallar.
6. Investitsiya ko'chmas mulki tasnifi va baholashiga oid xalqaro sharh materiallari.