



## IMPROVEMENT OF REAL ESTATE AUDIT PRACTICE IN UZBEKISTAN: CURRENT STATUS AND PROSPECTS FOR DEVELOPMENT

Narzullaev Sherzod Fozilovich

Tashkent State University of Economics

Independent Researcher

Article history:	Abstract:
<b>Received:</b> 14 <sup>th</sup> March 2026 <b>Accepted:</b> 11 <sup>th</sup> April 2026	<p>The reliability of financial statements largely depends on the correct recognition, valuation and audit of real estate objects, which constitute the main part of corporate assets. This article analyzes the current state of real estate audit practice in Uzbekistan and studies the main factors affecting its effectiveness.</p> <p>The study examined the methodological, institutional and technological aspects of real estate audit. In particular, the differences between market and balance sheet values, the insufficiency of cadastral data, and the problems of integration between valuation and audit processes were identified.</p> <p>Based on the results of the analysis, scientific and practical proposals were developed to improve real estate audit. These include the introduction of specific audit standards, the development of a digital cadastre system, and strengthening cooperation between auditors and appraisers</p>

**Keywords:** Real estate audit, asset valuation, financial reporting, audit quality, cadastre, digitization, Uzbekistan.

## ЎЗБЕКИСТОНДА КЎЧМАС МУЛК АУДИТИ АМАЛИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ: ҲОЗИРГИ ҲОЛАТ ВА РИВОЖЛАНИШ ИСТИҚБОЛЛАРИ

Нарзуллаев Шерзод Фозилович

Тошкент давлат иқтисодиёт университети

мустақил изланувчиси

### Аннотация

Молиявий ҳисоботларнинг ишончилиги кўп жиҳатдан корпоратив активларнинг асосий қисмини ташкил этувчи кўчмас мулк объектларини тўғри тан олиш, баҳолаш ва аудит қилишга боғлиқ. Ушбу мақолада Ўзбекистонда кўчмас мулк аудити амалиётининг ҳозирги ҳолати таҳлил қилиниб, унинг самарадорлигига таъсир қилувчи асосий омиллар ўрганилди.

Тадқиқот доирасида кўчмас мулк аудитининг методологик, институционал ва технологик жиҳатлари кўриб чиқилди. Хусусан, бозор ва баланс қийматлари ўртасидаги фарқлар, кадастр маълумотларининг етарли эмаслиги ва баҳолаш ҳамда аудит жараёнлари ўртасидаги интеграция муаммолари аниқланди.

Таҳлил натижалари асосида кўчмас мулк аудитини такомиллаштириш бўйича илмий-амалий таклифлар ишлаб чиқилди. Улар қаторига махсус аудит стандартларини жорий этиш, рақамли кадастр тизимини ривожлантириш ва аудиторлар ҳамда баҳоловчилар ўртасидаги ҳамкорликни кучайтириш киради.

**Калит сўзлар:** кўчмас мулк аудити, активлар баҳоси, молиявий ҳисобот, аудит сифати, кадастр, рақамлаштириш, Ўзбекистон.

### КИРИШ

Замонавий иқтисодиётда кўчмас мулк объектлари корхоналар активларининг энг муҳим таркибий қисми ҳисобланади. Уларнинг улуши юқори бўлгани сабабли, мазкур активларнинг нотўғри баҳоланиши ёки ҳисобда нотўғри акс эттирилиши молиявий

ҳисоботларда жиддий хато ва камчиликларга олиб келиши мумкин.

Ўзбекистонда иқтисодий ислохотлар жараёнида бухгалтерия ҳисоби ва аудит тизимини халқаро стандартларга мослаштиришга катта эътибор қаратилмоқда. Бу жараёнда кўчмас мулк



объектларининг аудитини такомиллаштириш алоҳида аҳамият касб этади.

Шу билан бирга, амалиётда бир қатор муаммолар сақланиб қолмоқда: бозор қиймати ва баланс қиймати ўртасидаги фарқлар, маълумотлар базасининг етарли даражада рақамлаштирилмаганлиги, ҳамда аудиторлар ва баҳоловчилар ўртасидаги ҳамкорликнинг етарли эмаслиги.

Ушбу мақоланинг мақсади — Ўзбекистонда кўчмас мулк аудити амалиётини таҳлил қилиш ва уни такомиллаштириш бўйича илмий асосланган таклифлар ишлаб чиқишдан иборат.

### АДАБИЁТЛАР ШАРҲИ

Кўчмас мулк аудити молиявий ҳисобот ва активларни баҳолаш назарияси билан узвий боғлиқ ҳисобланади. Халқаро молиявий ҳисобот стандартлари, хусусан IAS 16 “Асосий воситалар” стандарти, активларни таннарх ёки қайта баҳолаш модели асосида ҳисобга олиш имконини беради. Қайта баҳолаш модели активларнинг бозор қийматига яқинлаштирилишини таъминлайди ва молиявий маълумотларнинг долзарблигини оширади.

Илмий тадқиқотлар кўрсатишича, адолатли қиймат усули молиявий ҳисобот сифатини оширса-да, у юқори даражада профессионал мулоҳазани талаб қилади. Айниқса, кўчмас мулкни баҳолашда бозор маълумотларининг чекланганлиги бу жараённи мураккаблаштиради.

Ривожланаётган мамлакатларда ўтказилган тадқиқотлар бухгалтерия қиймати ва бозор қиймати ўртасидаги фарқлар катта бўлишини ва бу ҳолат молиявий ҳисоботлар ишончлилигига салбий таъсир кўрсатишини таъкидлайди. Шунингдек, рақамлаштирилган кадастр тизимлари аудит самарадорлигини оширишда муҳим аҳамиятга эга эканлиги қайд этилган.

Ўзбекистонда ҳам ушбу соҳада муайян ислохотлар амалга оширилмоқда, бироқ уларнинг амалиётда қўлланилиши ҳали тўлиқ шаклланмаган.

### МЕТОДОЛОГИЯ

Тадқиқотда сифатли ва аналитик усуллардан фойдаланилди. Жумладан:

- меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар таҳлили
- амалий аудит жараёнларини ўрганиш
- халқаро тажриба билан қиёсий таҳлил
- ҳисоб-китобларга асосланган мисоллар

Ушбу усуллар орқали мавжуд муаммолар аниқланди ва уларни бартараф этиш бўйича таклифлар ишлаб чиқилди.

### АУДИТ ЖАРАЁНИНИНГ ХУСУСИЯТЛАРИ

Амалиётда кўчмас мулк аудити қуйидаги босқичларни ўз ичига олади:

- ҳужжатларни текшириш
- объектни жойида кўздан кечириш
- баҳолаш маълумотларини таҳлил қилиш
- молиявий ҳисоботни баҳолаш

Бироқ ушбу жараёнлар кўп ҳолларда маълумотлар сифатининг пастлиги сабабли самарасиз амалга оширилмоқда.

### АСОСИЙ МУАММОЛАР

Таҳлил натижасида қуйидаги муаммолар аниқланди:

- бухгалтерия ва бозор қиймати ўртасидаги фарқлар
- кадастр маълумотларининг эскилиги
- аудитор ва баҳоловчи ўртасидаги ҳамкорликнинг етишмаслиги
- рақамли технологияларнинг кам қўлланилиши

### МУҲОКАМА ВА ТАКЛИФЛАР

Кўчмас мулк аудитини такомиллаштириш учун қуйидаги чора-тадбирлар таклиф этилади:

#### 1. Норматив базани такомиллаштириш

- махсус кўчмас мулк аудити стандартларини жорий этиш
- баҳолаш натижаларини мажбурий қўллаш

#### 2. Рақамлаштириш

- ягона рақамли кадастр тизимини яратиш
- бухгалтерия ва аудит маълумотларини интеграциялаш

#### 3. Кадрлар тайёрлаш

- соҳавий аудиторлар тайёрлаш
- халқаро сертификатлаштириш тизимини ривожлантириш

### ХУЛОСА

Ўзбекистонда кўчмас мулк аудити амалиёти ривожланиш босқичида бўлиб, унинг самарадорлиги бир қатор омилларга боғлиқ. Мавжуд муаммоларни бартараф этиш учун комплекс ёндашув талаб этилади.

Кўчмас мулк аудитини такомиллаштириш:

- молиявий ҳисоботлар ишончлилигини оширади
- инвестицион жозибаторликни кучайтиради



- иқтисодий барқарорликни таъминлайди

#### **АДАБИЁТЛАР**

1. Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодекси
2. Ўзбекистон Республикаси бухгалтерия ҳисобининг миллий стандарти (5-сонли БҲМС) "Асосий воситалар". 2024.
3. Бухгалтерия ҳисобининг халқаро стандарти (16-сон IAS) "Асосий воситалар". 2018
4. БҲМС №21 "Ҳисобварақлар режаси"
5. Barth, M. E. Financial Reporting and Valuation
6. Kothari, S. P. et al. Journal of Accounting and Economics
7. World Bank Reports on Real Estate Transparency
8. Ўзбекистон Республикасининг аудит ва бухгалтерия қонунчилиги