



КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИ АУДИТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

Нарзуллаев Шерзод

Тошкент давлат иқтисодиёт университети

ORCID: 0009-0003-6710-7910

sherttesi@mail.ru

Аннотация. Мақолада кўчмас мулк объектлари аудитининг рақамли иқтисодиёт шароитида назарий масалалари ёритилган. Кўчмас мулк объектлари аудити амалиётида сунъий интеллект ва янги технологияларни фойдаланишнинг истиқболлари кўрсатиб берилган.

Калит сўзлар: кўчмас мулк, мулкни баҳолаш, бухгалтерия ҳисоби, аудит, сунъий интеллект.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ АУДИТА НЕДВИЖИМОСТИ

Нарзуллаев Шерзод

Ташкентский государственный экономический университет

Аннотация. В статье рассматриваются теоретические вопросы аудита недвижимости в условиях цифровой экономики. Показаны перспективы применения искусственного интеллекта и новых технологий в практике аудита недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, оценка имущества, бухгалтерский учет, аудит, искусственный интеллект.

IMPROVING THE AUDIT OF REAL ESTATE

Narzullaev Sherzod

Tashkent State University of Economics

Abstract. The article discusses the theoretical issues of the audit of real estate in the digital economy. The prospects for the use of artificial intelligence and new technologies in the practice of auditing real estate are shown.

Keywords: real estate, property valuation, accounting, audit, artificial intelligence.

Кириш.

Аудитнинг замонавий назарий масалалари технологиянинг, хусусан, сунъий интеллект (СИ) ва катта маълумотларнинг аудиторлик далиллари, профессионал мулоҳазалар ва самарадорликка таъсирини ўрганиш долзарб масала бўлиб ҳисобланади.

Аудитнинг замонавий назарий масалалари технологиянинг, хусусан, Сунъий интеллект (СИ) ва катта маълумотларнинг аудиторлик далиллари, профессионал мулоҳазалар ва самарадорликка таъсири атрофида айланади.

Бошқа асосий масалаларга мижозлар муносабатлари ва тартибга солувчи босимлар шароитида аудиторнинг мустақиллигини сақлаб қолишнинг асосий муаммоси, аудиторнинг иш-ҳаёт мувозанати ва самарадорлиги учун масофавий аудитнинг оқибатлари ҳамда ушбу янги технологик ва операцион ландшафтларга мослашиш учун аудит стандартлари ва асосларини қайта белгилаш зарурати киради.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 14 октябрдаги “Сунъий интеллект технологияларини 2030 йилга қадар ривожлантириш стратегиясини тасдиқлаш тўғрисида”ги ПҚ-358-сон қарорида (2024) ижтимоий соҳа ва иқтисодиёт тармоқларида сунъий интеллект технологияларини жорий қилиш учун қулай шарт-шароитлар яратиш, мамлакатимизнинг сунъий интеллект технологияларидан фойдаланувчи дунёнинг етакчи давлатлари қаторига киришига эришиш мақсад қилиб белгиланган.

Адабиётлар шарҳи.

Кўчмас мулк объектлари аудити билан боғлиқ муаммони ўрганишда таҳлил қилинган меъёрий ҳужжатлар ва илмий адабиётларда турли хил фикрлар мавжудлигига гувоҳ бўлдик.

Технологиянинг ривожланиши (2022) аудитнинг анъанавий усули тобора эскириб бораётганини кўрсатди. Ривожланаётган технология воситаларини қўллаб-қувватлайдиган аудит дастури аудиторларга аудитларни ўз вақтида, самарали ва самаралироқ ўтказиш имконини берадиган кўшимча қийматни тўлдирувчи восита сифатида ишлайди. Ривожланаётган технология воситаларига асосланган аудит амалиётчи аудиторларга кузатиш, текшириш, қайта ҳисоблаш, қайта ишлаш ва учинчи шахслар томонидан электрон тасдиқлаш орқали етарли ва мос аудиторлик далилларини тўплашга ёрдам беради ва аудит дастуридан фойдаланиш орқали процедураларни таҳлил қилиш учун ишлатилиши мумкин. Шунга кўра, аудиторлар ўз мижозларининг молиявий ҳисоботларини текшириш учун янги технология воситаларини қўллаб-қувватлайдиган аудит дастурини қабул қилиш учун фикрлаш тарзини ўзгартиришлари керак (Thottoli, Essia, 2022).

Muhammad Ridhwansyah Pasoloning (2024) фикрича: “Замонавий аудит амалиёти бизнес операцияларининг динамик табиати, меъёрий-ҳуқуқий базалар ва технологик ютуқлардан келиб чиқадиган кўплаб муаммоларга дуч келади. Биринчидан, бозорларнинг глобаллашуви кўп миллатли корпорацияларнинг кўпайишига олиб келди, турли хил тартибга солувчи талаблар ва операцион мураккабликлар туфайли аудит жараёнини мураккаблаштирди. Иккинчидан, катта маълумотлар ва сунъий интеллектнинг пайдо бўлиши аудитда маълумотлар таҳлилинини инқилоб қилди, маълумотларнинг яхлитлиги, таҳлил методологияси ва аудиторлар учун малака талаблари нуқтаи назаридан имкониятлар ва муаммоларни тақдим этди. Бундан ташқари, кибер таҳдидларнинг кучайиши ахборот хавфсизлиги ва махфийлигига жиддий хавф туғдиради, бу эса аудит жараёнларида киберхавфсизлик чораларини кучайтиришни талаб қилади” (Pasolo, 2024).

Muhammad Waqas Arham (2025) ўзининг илмий ишларида аудит тизимида сунъий интеллект (СИ) ва блокчейн технологияларининг қўлланишнинг истиқболга эга эканлигини кўрсатиб берган: “Молиявий маълумотларнинг мураккаблиги ва ҳажмининг ортиб бориши анъанавий аудит усулларининг чекловларини очиб берди, бу эса технологик тараққиётга бўлган эҳтиёжни келтириб чиқарди. Ушбу тадқиқот сунъий интеллект (СИ) ва блокчейн технологияларининг замонавий молиявий аудит амалиётига трансформатив таъсир кўрсатмоқда. Натижалар шуни кўрсатадики, СИ автоматлаштириш ва мураккаб маълумотларни таҳлил қилиш орқали аудит жараёнларини яхшилади, блокчейн эса шаффофлик ва ишончни таъминлайди”.

Лонг Гоҳнинг (2023) ёзишича, “Аудитнинг рақамли трансформацияси аудит

жараёнининг муҳим қисмини этказиб беришда технологияни қабул қилишни ўз ичига олади. Рақамлаштиришнинг энг қадимги ва етук шаклларида бири маълумотлар таҳлили ва уларнинг турли кўринишлари атрофида айланади. Барча аудит процедуралари методологиянинг бир қисми сифатида турли даражадаги таҳлилларни ўз ичига олади”.

Федорцова (2020) қуйидаги фикрларни билдирган: "Рақамли аудит" деганда оқилона ва ишончли рақамли ички ва ташқи маълумотларни текшириш натижасида хавфга йўналтирилган натижани аниқлашга қаратилган назорат тадбирлари мажмуи тушунилади”.

Каморджанованинг (2018) ёзишича, Р.П.Бульга ўзининг илмий ишларида рақамли иқтисодиёт шароитида аудиторлик текширувининг моҳияти ва ривожланишга ахборот технологияларининг таъсирига алоҳида урғу берган. Рақамли технологиялар даври туфайли аудитор ўзига хос имкониятлар эгасига айланмоқда. Сўъний интеллект манбаларидан фаолроқ фойдаланган ҳолда такомиллаштирилган дастурий таъминот бухгалтерия ҳисоби ва аудиторлик касбининг трансформация бўлишига ҳисса қўшди. Шундай қилиб, рақамли иқтисодиёт шароитида аудитор замонавий технологиялар ва маълумотларни таҳлил қилиш методлари тўғрисидаги билимларни эгаллаши зарур.

Ширинов (2023) қуйидагиларни такидлаган: “Асосий воситаларни аудиторлик текширувдан ўтказишда фойдаланиладиган манбалар бухгалтерлик ҳисобнинг корхонада қабул қилинган ташкилий шаклига ҳам боғлиқ. Булар ҳисобни қўлда юритиш шароитида: журнал ордерлар, ведомостлар, карточкалар: автоматлаштирилган ҳисоб шароитида эса компьютер дастурлари, машинаграммларидир. Лекин шуни унутмаслик керакки, ҳисобнинг ҳар қандай шакли шароитида ҳам асосий воситаларнинг харақатига оид муомалалар (кирими, чиқими, хўжалик ичидаги силжиши, таъмирланиши) меъёрий хужжатлар ва дастлабки хужжатлаштиришнинг унификацияланган идоралараро шакллари билан расмийлаштирилиши лозим”.

Тадқиқот методологияси.

Кўчмас мулк объектлари аудити бўйича иқтисодчи олимлар томонидан берилган таърифлар ва меъёрий хужжатлардага келтирилган нормалар илмий жиҳатдан ўрганилган. Тадқиқотни амалга оширишда индукция, дедукция, статистик кузатиш, статистик ва солиштирма таҳлил усулларида фойдаланилган.

Таҳлил ва натижалар муҳокамаси.

Мамалакатимизда фаолият кўрсатаётган аудиторлик ташкилотларнинг динамикаси таҳлили шуни кўрсатмоқдаки, 2018 йилда 98 та аудиторлик ташкилотлари бўлган бўлса, уларда 576 нафар аудиторлар фаолият кўрсатган, 2022 йилда мос равишда 126 та ташкилот бўлиб, уларда 881 нафар аудитор, 2023 йилда эса 130 та аудиторлик ташкилотларида 925 нафар аудитор, 2024 йилда эса 153 аудиторлик ташкилотларида 1154 нафар аудитор фаолият юритишмоқда.

Мамлакатимиз аудиторлик хизмати бозорида “Катта тўртлик” Big-4 аудиторлик компаниялари ҳамда 24 та йирик халқаро тармоқ ва ассоциацияга аъзо бўлган аудиторлик ташкилотлари ҳам фаолият кўрсатмоқда.

2025 йил 10 август холати бўйича халқаро ассоциацияларнинг аъзолари бўлган аудиторлик ташкилотлари рўйхати: "FTF-LEA-AUDIT" МЧЖ аудиторлик ташкилоти, "TSIAR-FINANS" МЧЖ аудиторлик ташкилоти, "NAZORAT-AUDIT" МЧЖ аудиторлик ташкилоти ва "FORENSIC AUDIT" МЧЖ аудиторлик ташкилоти (Искусственный интеллект, 2025).

Рақамли иқтисодиёт шароитида аудиторлик текширувларида фирмалар

томонидан яратилаётган ва қўлланаётган амалий рақамли технологиялардан кенг фойдаланиш долзарб бўлиб боради. Бу рақамли технологиялар дунё ва Россия Федерациясининг йирик аудиторлик компаниялари томонидан амалиётда қўлланиб келинмоқда. Йирик аудиторлик компанияларининг рақамли иқтисодиёт талабларига мослашиб бормоқда.

Халқаро иқтисодий форум (World Economic Forum) (2023) прогнозига кўра 2025 йилга келиб аудиторлик текширувларининг қариб 30 фоизи интеллектуал ахборот технологияларидан фойдаланилган ҳолда ўтказилади. “Deloitte & Touche” аудиторлик фирмасининг ҳисоботида асосан текширишларда рақамли технологиялардан фойдаланиш ҳисобига фирманинг даромади 2019 йилда 23 фоизга ошган, 2023 йилга келиб 30 фоизга ошиши кутилмоқда (Годовой отчет, 2025).

Сунъий интеллект ва булутли технологияларни интеграциялашуви аудит жараёнларини қайта шакллантирмоқда, бу GRC ва киберхавфсизлик бўйича мутахассислардан хавф ва мувофиқлик фаолиятини марказлаштирувчи янги воситаларга мослашишни талаб қилади. Ушбу силжиш реал вақт режимида мониторинг ва соддалаштирилган иш жараёнларини амалга ошириш имконини берувчи аудитлар самарадорлиги ва аниқлигини оширади. Компаниялар маълумотларни таҳлил қилиш ва киберхавфсизлик аномалияларини аниқлаш каби оддий вазифаларни автоматлаштириш учун сунъий интеллект асосланган ечимлардан тобора кўпроқ фойдаланмоқда, бу эса мутахассисларни янада мураккаброқ масалаларга эътибор қаратиш имконини беради. Глобал миқёсда аудиторлар намуна олиш, хавфни аниқлаш ва маълумотларни таҳлил қилиш каби вазифалар учун СИ воситаларини жорий этишлари кутилмоқда.

Кўчмас мулк объектлари аудити ўтказишда аудиторлик текширувининг объектларини аниқлаш муҳим ҳисобланади.

Кўчмас мулк объектлари асосий воситаларнинг таркибий қисми эканлигини ҳисобга олган ҳолда аудиторлик текширувининг объектлари сифатида қуйидагиларни келтириш мумкин:

- кўчмас мулк объектларининг таркибини ва бошланғич қийматини тўғри шаклланганлигини текшириш;

- кўчмас мулкларни кирими ва чиқимида доир муомалаларни дастлабки ҳужжатлаштириш ҳамда ҳисобда акс эттириш; асосий воситалар кирими ва чиқимида доир муомалаларни синтетик ҳисоб регистрларида акс эттиришни ўрганиш;

- кўчмас мулк объектларига амортизация ажратмасини ҳисоблаш ва ҳисобда акс эттириш ҳамда амортизация ҳисоблаш усуллари кўллашнинг қонунийлиги ва тўғрилиги;

- кўчмас мулк объектларини таъмирлаш, замонавийлаштириш ва қайта жихозлашни ҳисобда тўғри акс эттиришни текшириш;

- кўчмас мулк объектларини юридик ва жисмоний шахсларга ижарага бериш билан боғлиқ муомалалар бўйича солиқ қонунчилигига риоя қилинишини аудиторлик текширивудан ўтказиш ва бошқалар.

Юқоридагилардан келиб чиққан ҳолда аудитор кўчмас мулк объектларининг бошланғич қийматини 5-сон БҲМС ва 16-сон МҲХС стандартлари талаблари асосида тўғри шаклланганлигини бухгалтерия ҳисобининг ҳужжатлари асосида текшириш лозим.

Хулоса ва таклифлар:

Юқоридагилардан келиб чиққан ҳолда хулоса қилишимиз мумкинки, аудитнинг назарий масалалари эволюцион характерга эга бўлиб, аудитни рақамлаштириш назариясини ўрганиш мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз.

Мамлакатимизда аудиторлик хизмати кўрсатиш бўйича бозор вужудга келган

деган хулоса қилишимиз мумкин. Шунингдек рақамли иқтисодиёт шароити ва халқар аудит стандартлари талабларига жавоб берадиган аудиторлик фаолияти билан боғлиқ ҳуқуқий меъёрий ҳужжатларга тегишли ўзгартиришлар киритиш мақсадга мувофиқ.

Аудитни такомиллаштириш истиқболлари, биринчи навбатда, самарадорлик ва маълумотлар таҳлилини ошириш учун сунъий интеллект, машинани ўрганиш, блокчейн ва булутли ҳисоблаш каби технологик ютуқларни ўз ичига олади.

Адабиётлар/Литература/Reference:

Arham, M. W. (2025). *Revolutionizing Financial Audits: The Transformative Impact of AI and Blockchain Technologies on Modern Auditing Practices*. *American Journal of Industrial and Business Management*, 15, 14-29. doi: 10.4236/ajibm.2025.151002.

Mohammed Muneerali Thottoli, Essia Ries Ahmed K.V. (2022) *Thomas. Emerging technology and auditing practice: analysis for future directions*. *European Journal of Management Studies* 27 (1): 99–119. <https://doi.org/10.1108/EJMS-06-2021-0058>

Pasolo, M. R. (2024). *Examining Contemporary Challenges and Solutions in Audit Practice*. *Advances in Managerial Auditing Research*, 2(2), 63–74. <https://doi.org/10.60079/amar.v2i2.315>.

Yu Loong Goh. (2023) *Is Digital Transformation a Benefactor or Disruptor to the Audit?* 04/12/23. <https://www.pwc.com/vn/en/services/risk-assurance/it-risk-assurance-services/digital-transformation-benefactor-or-disruptor-to-audit.html>.

Годовой отчет (2025) Deloitte. URL: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/nl/Documents/about-deloitte/deloitte-nl-integrated-annual-report-2017-2018.pdf> (3.04. 2025).

Искусственный интеллект (2025) (мировой рынок). URL: <http://www.tadviser.ru/index.php/> (дата обращения: 30.04.2025).

Каморджанова, Н.А. (2018) *Цифровая экономика: изменения в аудите* / Н. А. Каморджанова // *Стратегии развития предпринимательства в современных условиях*. -- С. 101–103.

Қарор (2024) *Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 14 октябрдаги “Сунъий интеллект технологияларини 2030 йилга қадар ривожлантириш стратегиясини тасдиқлаш тўғрисида”ги ПҚ-358-сон қарори*.

Федорцова В.А. (2020) *Аудит в условиях цифровой экономики* // *Вестник Волгоградского государственного университета. Экономика*. - 2020. - Т. 22, № 2. - С. 193-200. - DOI: <https://doi.org/10.15688/ек^оку.2020.2.18>.

Шуринов У., Аманов А. (2023) *Asosiy vositalar auditini tashkil etish asoslari*. *Журнал. Экономика и социум*. 6 (109).