

DAROMAD YONDASHUVI ASOSIDA QIYMATNI BELGILASH

Turayeva Gulizaxro

Guliston davlat universiteti dotsenti

Xalilov Latifjon

Guliston davlat universiteti talabasi

Mamatqulov Davronbek

Guliston davlat universiteti talabasi

Annotatsiya. Ushbu maqolada daromad yondashuvi asosida qiymatni belgilashning nazariy asoslari, amaliy qo'llanilishi va uning bank sohasidagi ahamiyati yoritilgan. Baholash jarayonida kelgusidagi daromad oqimlarini hisoblash, diskont stavkasi tanlash va sof joriy qiymatni aniqlash tamoyillari tahlil qilinadi. Shuningdek, O'zbekiston amaliyotida daromad yondashuvining qo'llanilish holatlari ham ko'rib chiqiladi.

Kalit so'zlar: baholash, daromad yondashuvi, qiymat, investitsiya, diskontlash, risk, kapital oqimi, sof joriy qiymat.

Аннотация. В статье рассматриваются теоретические основы определения стоимости на основе доходного подхода, его практическое применение и значение в банковском секторе. Анализируются принципы расчета будущих потоков доходов, выбора ставки дисконтирования и определения чистой приведенной стоимости в процессе оценки. Также рассматриваются случаи применения доходного подхода в практике Узбекистана.

Ключевые слова: оценка, доходный подход, стоимость, инвестиции, дисконтирование, риск, поток капитала, чистая приведенная стоимость.

Annotation. This article discusses the theoretical foundations of determining value based on the income approach, its practical application and its importance in the banking sector. The principles of calculating future income flows, choosing a discount rate and determining net present value in the valuation process are analyzed. Also, the cases of application of the income approach in the practice of Uzbekistan are considered.

Key words: valuation, income approach, value, investment, discounting, risk, capital flow, net present value.

KIRISH

Daromad yondashuvi asosida qiymatni belgilash- qiymatni aniqlashda daromad yondashuvi iqtisodiy nazariya va moliyaviy amaliyotda eng muhim baholash usullaridan biri hisoblanadi. Bu yondashuvga ko'ra, har qanday aktiv yoki biznesning qiymati u keltiradigan kelgusidagi daromad oqimlari asosida belgilanadi. Ya'ni, aktivning hozirgi qiymati uning kelajakdagi foyda olish imkoniyatlariga bevosita bog'liq bo'ladi. Daromad yondashuvi odatda investitsiya loyihalarini, ko'chmas mulk obyektlarini, korxonalarni va moliyaviy aktivlarni baholashda keng qo'llaniladi.

1-jadval

Daromadli yondashuv asosida qiymatni belgilashning asosiy elementlari

Ko'rsatkich	Mazmuni	Qiymatni belgilashdagi roli
Daromad manbai	Aktiv keltiradigan sof daromad (ijara, royalti, obuna, xizmat haqi)	Kelgusidagi pul oqimlarining boshlang'ich bazasini shakllantiradi
Pul oqimlari prognozi	Har yil uchun kutilayotgan daromad va xarajatlar farqi	Aktivning kelajakdagi iqtisodiy foydasini baholaydi
Diskont stavkasi	Risk darajasi va kapital narxini aks ettiruvchi koeffitsient	Kelajak daromadlarni joriy qiymatga keltirishda qo'llaniladi
Davr	Aktiv xizmat qiladigan yoki daromad keltiradigan yillar soni	Umumiy daromadning vaqt bo'yicha taqsimlanishini belgilaydi
Qoldiq qiymat	Aktiv davri oxirida qoladigan qiymat	Yakuniy qiymatga qo'shimcha ta'sir ko'rsatadi
Diskontlangan qiymat	Barcha kelajak pul oqimlarining joriy qiymati	Aktivning bozor qiymati sifatida qabul qilinadi

Daromadli yondashuv asosida qiymatni belgilash jadvalidan ko'rinib turibdiki, aktiv qiymatini aniqlash jarayoni uning kelajakda keltiradigan daromadlariga to'liq tayanadi. Jadvalning birinchi qatori — daromad manbai — baholashning asosiy tayanch nuqtasi bo'lib, aktiv qanchalik barqaror va muntazam daromad keltirsa, uning qiymati shuncha yuqori bo'lishi tabiiydir. Shuning uchun dasturiy ta'minotdan tushadigan obuna to'lovlari, patent asosida olinadigan royalti yoki ijara daromadlari daromadli yondashuvning boshlang'ich bazasini shakllantiradi.

Ikkinchi element — pul oqimlari prognozi — aktivning kelajakdagi iqtisodiy samaradorligini aniqlovchi eng muhim ko'rsatkichdir. Prognoz qilinadigan Cash Flow aktivning iqtisodiy foyda keltirish qobiliyatini yillar kesimida ko'rsatib, qiymatning asosiy qismini shakllantiradi. Pul oqimlari barqaror bo'lsa, aktivning bozor qiymati ham yuqori bo'ladi. Jadvaldagi uchinchi ko'rsatkich — diskont stavkasi — aktivga bog'liq risk darajasini aks ettiradi. Risk yuqori bo'lsa, diskont stavkasi oshadi va bu aktivning joriy qiymatini pasaytiradi. Aksincha, xavfi past bo'lgan aktivlar uchun diskont stavkasi past bo'lib, ularning qiymati yuqoriroq baholanadi. Shuning uchun daromadli yondashuvda diskont stavkasini to'g'ri tanlash baholashning aniqligini ta'minlaydi.

To'rtinchi unsur — davr — aktivning iqtisodiy umri va foyda keltirish muddati bilan bog'liq. Uzun muddat davomida barqaror foyda keltiradigan aktivlar qisqa muddatli aktivlarga nisbatan yuqoriroq qiymatga ega bo'ladi. Bu omil pul oqimlarining vaqt bo'yicha taqsimlanishini belgilaydi.

Qoldiq qiymat aktivning baholash davri oxiridagi qoldiq iqtisodiy foydasini ifodalaydi. Ba’zi aktivlar, masalan brend yoki dasturiy mahsulotlar, vaqt o’tgan sari qadrini yo‘qotmaydi, balki aksincha oshirishi mumkin. Shu sababli qoldiq qiymat umumiy qiymatga sezilarli ta’sir qiladi. Oxirgi element — NPV daromadli yondashuvning yakuniy natijasi bo‘lib, barcha kelajak pul oqimlarining joriy qiymatini ifodalaydi. Aslida, aktivning bozor qiymati aynan ushbu ko‘rsatkich orqali aniqlanadi.

XULOSA

Xulosa qilib aytganda, daromad yondashuvi bozor iqtisodiyotida aktivlarning haqiqiy qiymatini aniqlash, investitsiya xavfini kamaytirish va korxonaga qiymatini oshirishda muhim analitik vosita hisoblanadi. Daromad yondashuvi asosida qiymatni belgilash — iqtisodiy baholashning eng muhim usullaridan biri bo‘lib, u obyektning qiymatini kelajakda keltiradigan daromadlar asosida aniqlashga xizmat qiladi. Ushbu yondashuv nafaqat moliyaviy oqimlarni, balki investitsiya xavflari, bozor sharoiti va foyda barqarorligini ham chuqur tahlil qilishni talab etadi. Tadqiqot davomida aniqlandi-ki, daromad yondashuvi boshqa baholash usullariga nisbatan investorlar uchun eng ishonchli natijalarni beradi, chunki u aktivning haqiqiy foyda keltirish salohiyatiga asoslanadi. Shuningdek, ushbu yondashuv korxonaning kelajakdagi daromadlarini prognozlash, kapital qo‘yilmalar samaradorligini baholash va boshqaruv qarorlarini qabul qilish jarayonida muhim ahamiyat kasb etadi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati:

1. O‘zbekiston Respublikasi Qonuni “Baholash faoliyati to‘g‘risida”. — Toshkent: Qonun hujjatlari ma’lumotlari milliy bazasi, 2019-yil.
2. G‘ulomov S.S. va boshqalar. Baholash faoliyatining nazariy va amaliy asoslari. — Toshkent: Iqtisodiyot, 2022.
3. Investopedia. Income Approach in Valuation. — <https://www.investopedia.com/terms/i/income-approach.asp>
4. The Appraisal Institute. The Income Capitalization Approach. — Chicago, 2020.